



Onderwerp : Participatieplan ten behoeve van ontwikkeling Vrijheidsstraat te Elburg.
Kenmerk : DD/20231101
Datum : 22-11-2023
Locatie : Vrijheidsstraat 20, 8081 XD Elburg.
Versie : 1.0

1. Omschrijving van het plan

Het plan betreft een nieuw woongebouw, bestaande uit 15 appartementen verspreid over vier verdiepingen. Elk appartement beschikt over een privéberging. Het gebouw wordt harmonieus in de bestaande woonwijk geïntegreerd, waarbij de bouwstijl en oriëntatie zorgvuldig worden afgestemd op de omgevingsfactoren en aansluit bij de huidige wegstructuren van Vackenordestraat, Enkstraat en Vrijheidsstraat.

Het plan voorziet in 13 parkeerplaatsen op eigen terrein achter het gebouw. De situering van de parkeerplaats geeft een positieve bijdrage aan zowel de esthetiek als de functionaliteit van de omgeving, doordat auto's zo veel mogelijk uit het zicht worden geparkeerd. Tevens blijft er ruimte over voor prettige buitenruimtes voor de appartementen op de begane grond en een goede aansluiting op het openbaar gebied. De derde verdieping krijgt, mede op verzoek van buurtbewoners, een terugliggende laag. Dit zorgt ervoor dat het gebouw minder massaal wordt beleefd op straatniveau en de overgang tussen de bestaande en de nieuwbouw verzacht. Dit biedt tevens de mogelijkheid voor buitenruimtes op het dak.

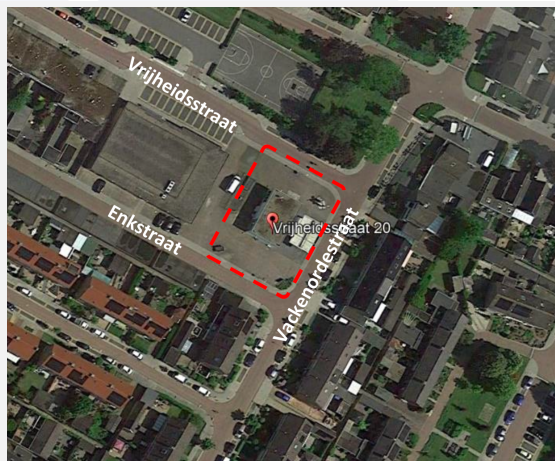
2. Omgevingsanalyse

Binnen het kader van het participatieplan spelen diverse landelijke, regionale en lokale tendensen een rol die ons project beïnvloeden. Nationaal is er een groot woningtekort. Een situatie die in Elburg niet anders is, zoals ook het recente woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde 2022-2030-2040 wederom bevestigt. Het toevoegen van nieuwe woningen draagt bij aan de gezamenlijke doelstellingen.

Ons project bevindt zich op een inbreidingslocatie, waar we streven naar een naadloze ruimtelijke en functionele integratie om te voldoen aan de lokale woonbehoefte. Met een gevarieerd aanbod woonoppervlakken vanaf 50 tot ca. 110 m² is ons project aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen, inclusief senioren en starters. De nadruk ligt op kleinere huishoudens van één of twee personen, die een toenemende behoefte in de markt vertegenwoordigen. De appartementen zijn levensloopbestendig ontworpen, waardoor ze uitermate geschikt zijn voor seniorenhuisvesting. Maar ook een jongere doelgroep kan zich hier thuis voelen. Door het aanbieden van betaalbaar aanbod zou het plan tevens kunnen bijdragen om jongeren in de regio te behouden of hen mogelijk terug te trekken.

3. Gebiedsafbakening

Het project betreft de ontwikkeling van het voormalige BP tankstation gelegen aan de Vrijheidsstraat in Elburg (kadastraal bekend als perceel EBG01 - sectie A - perceel 1783).



Liggingsplangebied. Bron: Google earth.



Kadastrale kaart. Bron: Perceelloop.nl

KAMPEN

Ambachtsstraat 27
8263 AJ Kampen
Postbus 99
8260 AB Kampen
Tel.: 038 - 331 50 20

ALMERE

Steurstraat 7
1317 NZ Almere
Tel.: 036 - 530 24 10

JOURE

Madame Curieweg 29
8501 XC Joure
Tel.: 0513 - 72 68 26

ZWOLLE

Zwartewaterallee 56
8031 DX Zwolle
Tel.: 038 - 331 50 20

IBAN NL84 RABO 0397 3434 26

BIC RABONL2U

BTW nr. NL802671718B01

KvK nr. 05053592

Projectontwikkeling BV

De locatie bevindt zich aan de noordwestelijke zijde van een bestaande woonwijk, waar de woonfunctie domineert met ruimte voor aanvullende functies, waaronder detailhandel en dienstverlening. In het bijzonder langs de Vrijheidsstraat vindt men naast woonvoorzieningen ook kleinhandel en zakelijke dienstverlening, veelal op de begane grond met daarboven woonruimtes. Tegenover het plan ligt tevens een sportveldje.

De nabijheid van de Aldi supermarkt markeert de grootste commerciële functie dichtbij het plangebied. Daarnaast zijn verderop aan de Vrijheidsstraat een mix van kleinschalige winkels en zakelijke functies aanwezig. Het plangebied is omringd door de Vackendorpstraat aan de oostzijde, de Vrijheidsstraat in het noorden en de Enkstraat in het zuidwesten en grenst aan de westkant direct aan de Aldi. Het vormt de afsluiting van een corridor tussen de Enkstraat en de Vrijheidsstraat waar bedrijvigheid en wonen elkaar afwisselen.

Invloed van het plan

Gezien de locatie binnen de invloedssferen van wegen en commerciële activiteiten, zijn in het kader van het nieuwe bestemmingsplan onderzoeken uitgevoerd naar parkeren, wegverkeerslawaai en industrielawaai, waarop nader onderzoek is gedaan. Deze onderzoeken hebben bijgedragen aan een beter begrip van de impact van het plan op de omgeving, waaronder verkeer, luchtkwaliteit en geluidsniveaus. Een grafische weergave van het plan en de cirkel van invloed is opgenomen op een plattegrond voor een helder visueel overzicht van het project en zijn omgeving.



4. Betrokkenen en belanghebbenden

In het participatieplan voor de ontwikkelingen aan de Vrijheidsstraat zijn de betrokkenen en belanghebbenden, inclusief belangenorganisaties, zorgvuldig geïdentificeerd in samenwerking met de gemeente Elburg. Een complete lijst van adressen van de bewoners en gebruikers binnen het geselecteerde gebied is bijgevoegd.

Daarnaast wordt er regelmatig contact opgenomen door geïnteresseerden in het nieuwbouwplan, waaronder ook huidige bewoners van het gebied. Hun contactgegevens worden, indien gewenst, nauwkeurig geregistreerd zodat we hen kunnen informeren zodra het bouwplan definitief is. Ook kunnen we hen dan op de hoogte brengen van het vastgestelde proces betreffende de verwerving of toewijzing van de appartementen.

5. Wie doet wat? Wat zijn de onderlinge verwachtingen:

Het participatietraject voor het bestemmingsplan heeft voor een belangrijk deel plaatsgevonden tijdens de COVID-19-pandemie, waardoor conventionele plenaire sessies niet mogelijk waren. Om dit te ondervangen, hebben we in overleg met de gemeente ervoor gekozen om alle betrokkenen en belanghebbenden op een gelijke manier schriftelijk te informeren over de voortgang van het plan.

Tevens is er een buitenbijeenkomst op locatie georganiseerd, waarbij de projectleider van de gemeente aanwezig was om de reactie van directe betrokkenheid te waarborgen. Tijdens de avond zijn we in gesprek gegaan met de buurt aan de hand van het schetsplan en hebben op basis daarvan een één-op-één advies en reacties ontvangen op het plan (terug te vinden in punt 7). Tevens zijn er flyers uitgedeeld en is er een online feedbackformulier geïmplementeerd dat sinds februari 2022 beschikbaar is voor alle betrokkenen en

belanghebbenden om hun input te leveren. Dit formulier blijft openstaan en de voortgang en uitkomsten van het participatieproces zijn meegenomen in het ontwerp. Communicatie heeft op de volgende momenten plaatsgevonden:

- Okt. 2020 Brief verstuurd: Buurt geïnformeerd over principeverzoek.
- Sep. 2021 Brief verstuurd: Buurt geïnformeerd over planning sloopwerkzaamheden.
- Jan. 2022 Brief verstuurd: Participatieavond.
- Feb. 2022 Informatie/bewonersavond georganiseerd, dialoog a.d.h.v. schetsplan.
- Feb. 2022-heden Online invulformulier actief.

Activiteitenmatrix	Informeren	Raadplegen	Adviseren
Fysiek	Brief schrijven ✓	Enquête ✓	Adviesgroep van belanghebbenden. Advies ontstaat door onderlinge discussie ✓
	Informatieavond ✓	Bewonersavond ✓, klankbordgroep	Dialoog aan de hand van schetsplan ✓
		Een-op-een gesprekken	Ateliers van professionals of op thema
Digitaal	Social media	Chatfunctie op website of social media	
	Website	Poll op website ✓	
	Informatieavond, webinar	Bewonersavond, klankbordgroep	
		Mentimeter, Kahoot	

Activiteitenmatrix. Toegepaste acties zijn gemarkeerd in blauw ✓

6. Hoeveel ruimte is gegeven aan de mensen:

Voor dit project is hoofdzakelijk gekozen voor de strategie van informeren. Gezien de beperkingen die de COVID-19-pandemie met zich meebracht en de specifieke fase van de bestemmingswijziging, was het essentieel om alle betrokkenen en belanghebbenden nauwkeurig op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. In samenspraak met gemeente Elburg is besloten dat informeren passend is voor de bestemmingsplanwijziging. Een belangrijke overweging hiervoor is dat het een herontwikkeling van tankstation naar wonen betreft. Een tankstation met LPG-punt in een woonwijk wordt door veiligheidsoverwegingen als onwenselijk beschouwd, terwijl een woonfunctie aansluit bij het karakter van de woonwijk. Raadplegen en adviseren over dit vraagstuk is met name gedaan bij professionele specialistische partijen.

Op gebied van esthetiek en verschijningsvorm is getracht om ook te raadplegen, door met betrokkenen en belanghebbenden in gesprek te gaan tijdens de participatieavond en hun input te vragen via het online feedbackformulier. Dit zorgde voor waardevolle inzichten voor het project. Bij het aanstaande omgevingsvergunning traject zal de buurt worden geraadpleegd om een goed woonmilieu te waarborgen, waarbij hun inbreng waar mogelijk zal worden meegenomen in de besluitvorming.

7. Wat is er gedaan met de resultaten:

De resultaten en feedback verkregen uit de inwonerparticipatie zijn zorgvuldig geanalyseerd en verwerkt in de planvorming van het project. We hebben slechts van twee omwonenden een schriftelijke, inhoudelijke reactie ontvangen, maar hebben ook met omwonenden gesproken tijdens de bewonersavond. De punten die bij de omwonenden speelden, kunnen worden teruggebracht tot drie onderdelen: de positionering van het gebouw, de hoogte van het gebouw, en een suggestie voor een andere stedenbouwkundige vorm. Wij hebben deze zaken als volgt verwerkt in de planvorming:

- De positionering van het gebouw in relatie tot de bestaande bebouwing en de verkeersveiligheid. Er is bezorgdheid uitgesproken over de positionering van het gebouw ten opzichte van de verkeerssituatie. Dit heeft ertoe geleid dat wij het gebouw verder van de weg af hebben verschoven, waardoor aan de zijde van de Vackenordestraat een veiligheidscirkel van 10 meter is gewaarborgd.
- We hebben een verzoek ontvangen om in plaats van vier, maximaal drie lagen te bouwen. Destijds is aangegeven dat het, gezien het woningtekort, niet wenselijk is om minder woningen te realiseren. Tevens is er volume nodig is voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan en daarmee esthetische en gebruikskwaliteit te waarborgen in de uitvoering. Bovendien sluit dit volume aan bij de morfologie van de wijk, wat ook benadrukt is door de welstandscommissie. Om tegemoet te komen aan de zorgen,

is in het ontwerp van het volume rekening gehouden met de bovenste laag; deze is naar achteren geplaatst. Hierdoor wordt de bovenste verdieping op straatniveau minder direct ervaren en ondervindt de buurt minder hinder van schaduwwerking.

- Suggestie om de L-vorm te draaien. Dit past niet in het stedenbouwkundige beeld. Dit is tevens getoetst door de stedenbouwkundige.

In de voorbereidende fase van de omgevingsvergunning zal de nadruk liggen op het ontwerp van het gebouw, ten opzichte van het proces van bestemmingsplanwijziging. Wij zien in deze fase meer mogelijkheden om de buurt te raadplegen voor een goede inpassing in de wijk. Onze aanpak omvat transparante communicatie, waarbij we ervoor zorgen dat betrokkenen en belanghebbenden worden geraadpleegd en duidelijk worden teruggekoppeld over de genomen ontwerpbeslissingen.