

Zienswijzennota over het uitwerkingsplan '1° partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker, 1° uitwerking'.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan en het -besluit van de '1° partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker, 1° uitwerking' hebben met ingang van 20 juni 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Er is één zienswijze binnen de termijn ingekomen, welke op en later moment is aangevuld.

Zienswijze van De Haan, advocaten en notarissen te Leeuwarden, namens de bewoners van het pand Kruidenlaan 4 te Elburg.

Via de mail is een zienswijze ingekomen op 30-07-2018. Binnen de termijn. De via de elektronische weg ingekomen zienswijzen kunnen niet in behandeling worden genomen. Deze mogelijkheid om zienswijzen/bezwaren in te dienen is niet door de gemeente open gesteld. Indien een zienswijze via de mail binnen de termijn binnen komt, wordt een herstelkans geboden aan indiener van de zienswijze. Bij brief van 30 juli is aan het advocatenkantoor aangegeven dat binnen een termijn van 14 dagen alsnog een schriftelijke zienswijze kan worden ingezonden. Binnen die termijn is een schriftelijke zienswijze via de post ingekomen.

- Nieuwe discussie.

"Naar aanleiding van onze inspraakreactie is het volgens u niet de bedoeling om een discussie te herhalen. Er is echter geen sprake van een herhaling van een discussie. Destijds hebben wij een discussie gevoerd over de wijziging van het bestemmingsplan. Nu gaat het om de inhoud van het uitwerkingsplan. Dat is een andere en nieuwe discussie.

- De marktvraag.

De rechter heeft besloten om het gewijzigde bestemmingsplan – het zogenaamde 'Moederplan'- goed te keuren. Zij acht het aannemelijk dat het Moederplan voldoende ruimte moet hebben om zodoende eenvoudig verschillende uitwerkingsplannen te kunnen opstellen, passend bij de marktvraag van het moment. In uw reactie op onze inspraak geeft u aan dat het op dit moment in procedure brengen van een uitwerkingsplan voor woningbouw met een bouwhoogte van maximaal 7 niet overeenstemt met de marktvraag. Wij vragen ons af waarop u dit baseert en of u dit met feite de cijfers kunt onderbouwen. Volgens ons is deze onderbouwing - zeker gelet op de huidige woningmarkt – niet op te stellen. Er is op dit moment vraag naar alle soorten en typen woningen. En ook met een maximale maatvoering van 7 meter zijn goed verkoopbare woningen te ontwikkelen. Uit cijfers van de NVM blijkt dat de groep babyboomers de grootste stijging laat zien als kopers van nieuwbouwwoningen. Voor deze doelgroep is er zeer beperkt aanbod op de bestaande koopwoningmarkt in Elburg. En op de nieuwbouwmakelaar markt is er in de categorie grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond helemaal geen aanbod. Juist dit deel van het plangebied leent zich uitstekend om nieuwbouw te realiseren voor deze doelgroep. Als voorbeeld en inspiratie hierbij een link naar een nieuwbouwproject welke bij wijze van spraken zo gekopieerd kan worden: ww.marktmakelaar.nl/67-1°8f/nieuwbouw-schoener-schoener-west-lelystad-kam-bronnette-makelaars-woning.

- De ontwikkelaar bepaalt.

Daarnaast kunnen wij ons niet onttrekken aan de indruk dat de bouwplannen van de ontwikkelaar leidend zijn voor de inhoud van het uitwerkingsplan. Dat blijkt ook wel uit het feit dat de bouwaanvraag voor de woningen nu als zijn gedaan, terwijl het uitwerkingsplan nog niet eens is vastgesteld. Dit is de omgekeerde wereld. De ontwikkelaar bepaalt in Elburg dus welke woningen gebouwd worden. De gemeente Elburg moet hierin leidend zijn en de regie voeren. De gemeente moet een goed uitwerkingsplan opstellen welke passend is bij de directe omgeving en welke recht doet aan eerdere gedane toezeggingen. De voorgestelde bouwhoogte in het uitwerkingsplan is minder passend in de omgeving. U geeft zelf aan dat minder hoog bouwen mogelijk moet zijn, maar u durft deze verplichting niet op te leggen aan de ontwikkelaar. En daarvan worden wij de dupe.

- Bouwvlakken.

Ook geeft u aan dat de bouwvlakken van de nieuw te bouwen woningen circa 4 meter zijn opgeschoven ten opzichte van onze woning, waardoor er meer ruimte ontstaat tussen de woningen. Daar zijn wij blij mee, maar dit is met name iets waar de ontwikkelaar profijt van heeft. Bij de oorspronkelijke bouwvlakken zouden er extreem kleine achtertuinen ontstaan, waardoor de nieuw te bouwen woningen – wellicht zelfs in deze tijd – niet verkoopbaar zouden zijn,

- Ons verzoek

Gelet op vorenstaande verzoeken wij u een uitwerkingsplan op te stellen met als uitgangspunt de bouw van zes woningen met een maximale hoogte van 7 meter, waarbij elk type dakvorm – dus ook een

traditionele schuine kap – mogelijk is. Indien blijkt dat er geen vraag is naar woningen die binnen deze criteria kunnen worden ontwikkeld, pas dan staat het u vrij om een andere uitwerkingsplan op te stellen met een hogere maatvoering.”



Reactie gemeente:

In de inspraakreactie over dit voorontwerp is door inspreker aangegeven dat uitgegaan moet worden van een op te stellen uitwerkingsplan met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Eerder (2016) is de '1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Vossenakker' (het moederplan) in procedure gebracht om de bouwhoogte van 7 meter te vergroten naar 10 meter. Tegen dat voornemen is destijds door indiener een zienswijze ingebracht bij de gemeenteraad en na vaststelling beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep is niet gehonoreerd. Het op dit moment ontwikkelen van een uitwerkingsplan met een bouwhoogte voor maximaal 7 meter, staat haaks op dat besluitvormingstraject.

Naar aanleiding van de eerder ingediende zienswijze tegen het moederplan heeft de gemeenteraad het aantal woningen ter plaatse teruggebracht naar maximaal 6.

Voor de locatie Vossenakker worden verschillende woningtypen geïntroduceerd zoals appartementen, rijenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Met het bieden van voldoende bouwhoogte is ter plaatse voldoende passende ruimte aanwezig voor de bouw van tweekappers en vrijstaande woningen en is er een goede balans, qua perceel, tussen het bebouwde en het onbebouwde deel. Vossenakker is geen uitgelezen locatie voor seniorenwoningen in verband met de afstand ten opzichte van de voorzieningen. De voorgestelde (bouw)plannen passen binnen het woonbeleid en de daarin voorgestelde gedifferentieerde woonmilieus en doelgroepen voor de kern Elburg/Oostendorp.

Het staat de ontwikkelaar vrij om een omgevingsvergunning voor het bouwen in te dienen. De bouwgrond is in eigendom van de ontwikkelaar. Voor het onderhavige uitwerkingsgebied zijn omgevingsvergunningen ingediend voor de bouw van in totaal 15 woningen. Een en ander is op zich ook niet strijdig met het met het beleid, integendeel. De gemeenteraad heeft een coördinatieverordening vastgesteld, i.c. de 'Coördinatieverordening Wro Elburg 2016'. Inzet daarbij is dat de zienswijzenprocedures voor ruimtelijke plannen, zoals ontwerpbestemmingsplannen en ontwerpuitwerkingsplannen, én aanvragen voor (omgevings)vergunningen voor die betreffende plannen worden gebundeld. Ruimtelijke plannen en bouwplannen worden dan in samenhang voorbereid en gelijktijdig in procedure gebracht ten behoeve van een gecoördineerde besluitvorming en de versnelling van het bouwproces.

Bouwvlakken. Tijdens de zienswijzenprocedure rond de vaststelling van het moederplan heeft de toenmalige portefeuillehouder ruimtelijke ontwikkeling aangegeven dat hij zal bevorderen dat in het te maken nieuwe uitwerkingsplan, de fysieke afstand tussen de woning Kruidenlaan 4 en de nieuwbouw zal worden vergroot t.o.v. de destijds geldende afstand (1^e uitwerking Vossenakker). Met de onderhavige uitwerking is daar ook gevolg aan gegeven en is de afstand met ruim 4 meter vergroot. Een grotere afstand tussen de woningen heeft gevolgen voor de ervaren bouwhoogte en relateert de vergroting van de bouwhoogte van 7 naar 10 meter.



Met de rode lijn is het voorheen geldende bouwvlak aangegeven (1^e uitwerking Vossenakker; bouwhoogte van 7 meter), waarmee in beeld komt dat de afstand in de voorheen geldende situatie t.o.v. het ontwerpuitwerkingsplan (bouwhoogte 10 meter) is vergroot met ruim 4 meter.

- **Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.**

Zienswijze:

- Alternatief.

"Wanneer u toch besluit om vast te houden aan de maatvoering zoals opgesteld in het conceptuitwerkingsplan, dan zijn wij bereid om een alternatief voor te stellen. Wij verzoeken u dan ook het gebied achter onze woningen te verkavelen in percelen bestemd voor vijf vrijstaande woningen – gelijk aan de eerder verleende omgevingsvergunning voor vijf vrijstaande woningen d.d. 21 juni 2011 waarop u in uw argumentatie diverse keren bent terug gekomen omdat u van mening bent dat het hoogteverschil ten opzichte van deze woningen ter verwaarlozen is – inclusief de verplichting om te bouwen met een schuine kap. Dit heeft voor ons als voordeel dat vijf vrijstaande woningen met een schuine kap minder negatief invloed zal hebben op ons woongenot, dan de voorgestelde verkaveling met vier twee-onder-één-kapwoningen plus twee vrijstaande woningen. Dergelijke vrijstaande woningen zullen in de lengterichting worden gebouwd, waardoor wij meer vrij uitzicht en minder inkijk zullen hebben. Deze verkaveling past ook goed in het plangebied en de bestaande bebouwing waarbij de vrijstaande woningbouw langs de Oostendorperstraatweg in feite wordt doorgezet aan de Vliersingel en ná de Tijnstraat via een geplande vrijstaande woning geleidelijk overgaat naar twee-onder-één-kapwoningen. Zie ter informatie de bijlage. Ook doet dit meer recht aan de huidige marktvraag waarin veel vraag is naar vrijstaande woningen. En voor de Elburger woningmarkt heeft dit als bijkomend voordeel dat dit voor extra doorstroming – twee tot drie verhuisbewegingen – zal zorgen op de bestaande woningmarkt, welke behoorlijk op slot zit. Het is aan u om dergelijke woningen door de ontwikkelaar te laten ontwikkelen en te bouwen – waardoor eenvoudig het bouwplan van de geplande vrijstaande woning gebruikt kan worden – of dat u hiervoor zelf de bouwkvavels wenst uit te geven."



Verbeelding alternatief: Rood omkaderd betreft vrijstaande woningbouw langs de Oostendorperstraatweg welke wordt doorgezet langs de Vliersingel. Na de Tijnstraat gaat de bebouwing via een vrijstaande woning over in twee-onder-één-kap woningen.

Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar de hiervoor gegeven gemeentelijke reactie. Het volgende wordt nog vermeld. De bouwvlakken van de tweekappers hebben een breedte van ca. 12 meter, met daartussen - op het smalste deel - een vrije ruimte van ca. 8 meter. De afstand ten opzichte van het perceel Kruidenlaan 4 is vergroot met ruim 4 meter. Een dergelijk opzet en indeling van het gebied met woningbouw is alleszins passend en aanvaardbaar, ook ten opzichte van de bestaande woningen. Het aantal woningen achter het perceel Kruidenlaan 4 is met de vaststelling van het moederplan terug gebracht tot 6 woningen. Het nog verder verkleinen van dat aantal woningen is niet wenselijk en ruimtelijk gezien ook niet noodzakelijk.

Met deze 1^e uitwerking is een verkaveling voor in totaal 17 woningen opgezet, waarin 3 vrijstaande woningen zijn opgenomen. De verdeling van de woningen en woningtypen binnen het voorliggende uitwerkingsplan is alleszins passend en aanvaardbaar.

De bouwgrond is in eigendom van de ontwikkelaar, met uitzondering van 3 bouw kavels voor vrijstaande woningen. De kavel op het adres Kruidenlaan 39 is inmiddels verkocht door de gemeente. De 2 kavels aan de Vliersingel, aansluitend aan de Kruidenlaan, zijn in eigendom van de gemeente.

De ruimtelijk opzet vanuit het plan Vossenakker, gezien vanaf de Tijnstraat, bestaat uit 2 tweekappers en 3 vrijstaande woningen (2 vrijstaand uitwerking + 1 vrijstaand moederplan). Op die wijze wordt op een passende wijze aangesloten op de bestaande vrijstaande woningbouw aan de Oostendorperstraatweg.

- **Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.**

Op 8 augustus 2018 is een zienswijze ingekomen over de ingekomen aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de woningen Kruidenlaan Elburg, tegenover de huisnummers 2 t/m 8 en Vliersingel Elburg, achter de woningen Kruidenlaan 2 t/m 8. De inhoud van de zienswijze wordt door indiener als herhaald en ingelast beschouwd t.o.v. de eerder ingediende zienswijze tegen de onderhavige uitwerking. De zienswijze is m.b.t. de ingekomen aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ter afhandeling in behandeling bij Domein Dienstverlening.

Ontvankelijkheid met betrekking tot de aanvulling:

De zienswijzenprocedure was van 20 juni t/m 31 juli 2018.

Op 8 augustus komt een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze binnen bij de gemeente m.b.t. het onderhavige plandeel en procedure (aanvullende motivatie). De reactie is kort na afsluiting van de zienswijzentermijn ingekomen en nog voldoende tijdig vóór de afhandeling van de zienswijzen en de

vaststelling van de termijn voor het uitwerkingsplan. Om die reden is de aanvulling meegenomen in de beoordeling.

Zienswijze:

De zienswijze is geschreven naar aanleiding van de ingekomen aanvragen omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. De aanvulling heeft betrekking op het aardgasloos bouwen van de woningen nu deze aanvragen vóór 1 juli 2018 zijn ingekomen en het voorkomen van trillingen bij het slaan van heipalen bij de bouw.

"Klimaatneutrale gemeente: Ten eerste bevreemt het ons dat deze aanvragen al zijn binnengekomen terwijl de uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan nog niet eens zijn vastgesteld. Deze uitwerkingsplannen zouden het toetsingskader van de bouwaanvragen moeten zijn. Wij begrijpen dat de ontwikkelaar deze aanvragen al heeft ingediend om aan de verplichting van gasloos te bouwen te ontkomen. Vanuit financiële motieven begrijpen wij deze werkwijze. Maar een dergelijke werkwijze staat haaks op de door u opgestelde routekaart 'Klimaatneutrale gemeente Elburg'. Daarnaast staat in uw coalitietakkoord dat bij nieuwbouwprojecten duurzaamheid in de praktijk wordt gebracht. De ontwikkelaar wil hieraan blijkbaar niet meewerken. Wij verwachten daarom dat de gemeente Elburg geen goedkeuring zal verlenen aan de bouwaanvragen of althans de verplichting zal opnemen om wel gasloos te bouwen. Immers, de overstap naar schone energie is een zaak van ons allemaal. Dus ook van de ontwikkelaar.

Fundering en heien. Indien er funderingspalen voor de bouw van de woning nodig zijn, dan verzoeken wij u de verplichting aan de ontwikkelaar op te leggen om deze trillingsvrij aan te brengen -door bij voorbeeld het gebruik van geboorde palen – en het gebruik van (traditioneel) geslagen heipalen te verbieden. Dit ter voorkoming van (trillings)schade aan de bestaande bebouwing, waaronder onze woning.

Zienswijze uitwerking 1^e partiële herziening Vossenakker, 1^e uitwerking. Wij hebben ook een zienswijze gegeven op de 1^e partiële herziening Vossenakker, 1^e uitwerking' te Elburg. Deze zienswijze heeft betrekking op de bouw van de vier twee-onder-één-kap woningen aan de Vliersingel achter onze woning. Wij verzoeken u om de inhoud van deze zienswijze als herhaald en ingelast te beschouwen."

In een bijgevoegde situatietekening zijn de betreffende woningen omcirkeld.

Reactie gemeente;

De zienswijze is met betrekking tot de ingekomen aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van voornoemde woningen - ter afhandeling - doorgezonden aan Domein Dienstverlening. Voor wat betreft de aanvullende zienswijze op het ontwerpuitwerkingsplan wordt verwezen naar het in deze nota reeds gestelde met betrekking tot het indienen van aanvragen omgevingsvergunning in relatie tot de planvaststelling en de coördinatieregeling.

Het wel of niet aardgasloos bouwen heeft geen ruimtelijke relevantie met betrekking tot het uitwerkingsplan. De effecten van het plan op de fysieke leefomgeving zijn relevant; sprake moet zijn van een afweging van belangen betreffende een goede leefomgeving en ruimtelijke ordening. Het maakt voor de fysieke leefomgeving niet uit op welke lokale energie-infrastructuur de woningen zijn aangesloten. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die is ingediend vóór 1 juli 2018 moet worden beoordeeld binnen de op dat moment geldende wet- en regelgeving. De landelijke wet- en regelgeving is daarvoor bepalend. In het kader van het aspect duurzaamheid, i.c. het aardgasloos bouwen, zijn wij hierover het gesprek aangegaan met de ontwikkelaar. Uit rechtspraak volgt dat er voor het bevoegd gezag geen ruimte is om strengere eisen te stellen dan de landelijke. De ontwikkelaar wil geen heipalen slaan voor de te bouwen woning en gaat uit van – indien nodig- geboorde palen. Daarnaast zal door de ontwikkelaar een nul-optie worden uitgevoerd, waarbij vóór de start van de bouw de bestaande stand van zaken van de gebouwen/omgeving zal worden opgenomen ten behoeve van een eventuele claim en de verzekering.

- **Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.**

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van 18 september, nr. 1

Mij bekend,

De gemeentesecretaris,

