

Eindverslag van de inspraak over het voorontwerp van het uitwerkingsplan '1^e partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker, 1^e uitwerking'.

Het voorontwerp van het uitwerkingsplan heeft m.i.v. 28 maart 2018 gedurende zes weken voor de inspraak ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties ingekomen.

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

1. Inspraakreactie namens bewoners Kruidenlaan 4 te Elburg/Oostendorp.

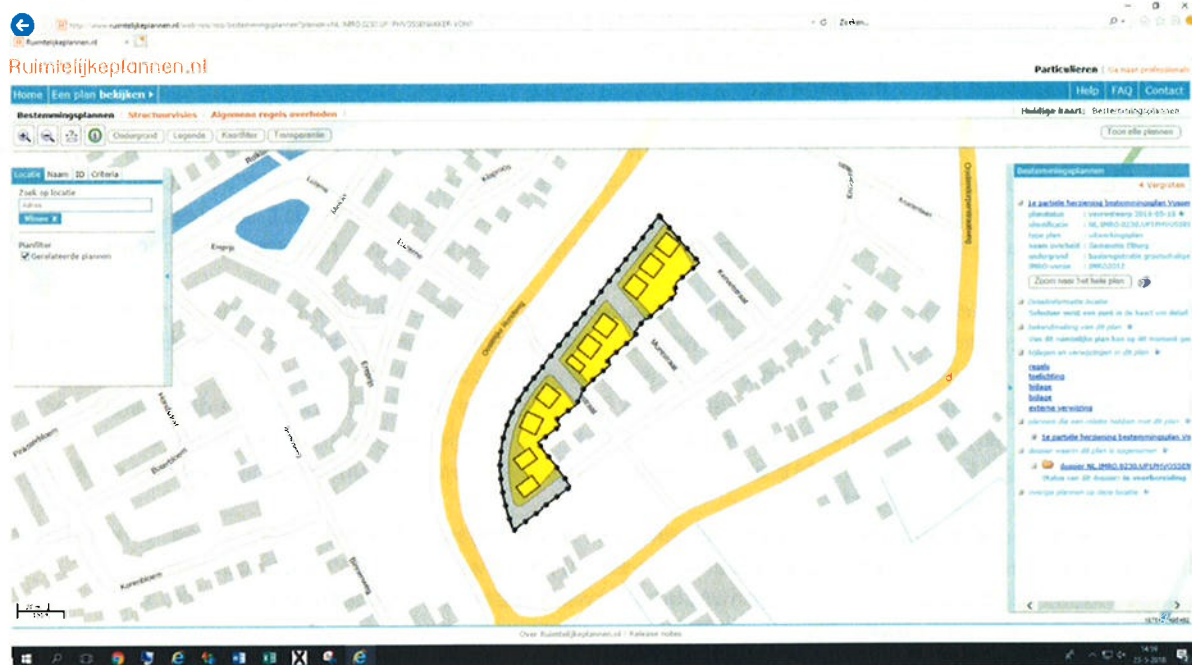
Namens bewoners Kruidenlaan 4, 8082 CA Elburg, ingediend door De Haan advocaten en notarissen te Leeuwarden.

In de aanbiedingsbrief wordt opgemerkt wordt dat het plan op ruimtelijke plannen.nl staat aangeduid als 2^e uitwerking. Cliënten nemen echter aan dat het gaat om hetzelfde plan, zoals gepubliceerd op de gemeentepagina d.d. 27 maart jl.

Reactie gemeente:

Indien de 'link' wordt gebruikt zoals die is opgenomen in de publicatie dan wordt het correcte uitwerkingsplan op ruimtelijkeplannen.nl in beeld gebracht. Indien men door klikt komen ook de overige plannen in beeld die gelden voor de omgeving van deze locatie.

Verwezen wordt naar onderstaande 'printscreen' van Ruimtelijke plannen.nl



Namens bewoners.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van de verdere voortgang van het ontwerp-uitwerkingsplan.

Reactie gemeente:

Het collegebesluit over de inspraak wordt toegezonden aan de indieners of in dit geval de vertegenwoordiger. Vervolgens zal belanghebbende zelf de publicatie in de gemeenterubriek van de Huis-aan-Huis en/of de website van de gemeente moeten raadplegen betreffende de publicatie over het ontwerp van het uitwerkingsplan.

Inspraakreactie.

"Eerder heeft u – ondanks ons bezwaar en beroep – het bestemmingsplan Vossenakker gewijzigd. Hierdoor zijn woningen met een veel hogere bouwhoogte mogelijk. Er is sprake van een verhoging van maar liefst 43% ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Dit betekent voor ons een ernstige aantasting van ons woongenot.

Als argument voor het wijzigen van het bestemmingsplan wordt door uw college telkens aangevoerd dat het een bestemmingsplan met een uitwerkingsplan is. En dat er daarom voldoende 'ruimte' in moet

zitten. Want wanneer het ene uitwerkingsplan niet werkt, dan kan er een ander uitwerkingsplan worden opgesteld. En dan is het niet nodig om het complete bestemmingsplan weer te wijzigen. Tijdens de bezwaar- en beroepsprocedure is er door uw college meer dan de suggestie gewekt dat in het eerste uitwerkingsplan niet de maximale bouwmogelijkheden van het gewijzigde bestemmingsplan zouden worden benut. Met deze argumenten heeft u ook de gemeenteraad en Raad van State kunnen overtuigen om in te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan.

En wat schets nu onze verbazing.

In het eerste de beste uitwerkingsplan worden gelijk de maximale bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan benut. Dit getuigt niet van een betrouwbare en geloofwaardige overheid! Het zou 'fair' en niet meer dan redelijk zijn om eerst een ander woningtype op te nemen in het eerste uitwerkingsplan. Dat heeft u in feite aan ons – en de gemeenteraad en Raad van State – toegezegd en dat bent u dus moreel aan ons verplicht. Daarbij zouden de uitgangspunten van het oorspronkelijke bestemmingsplan gehanteerd moeten worden. Immers, u heeft nog nooit getracht een woningtype op basis van deze uitgangspunten in de verkoop te brengen. En u heeft nog nooit met feiten en cijfers beargumenteerd dat een dergelijk woningtype niet verkoopbaar is. Pas wanneer in de praktijk blijkt dat dit woningtype niet verkoopbaar is, heeft u recht van spreken om een woningtype met een hogere bouwhoogte mogelijk te maken.

Bovendien zou de gemeenteraad anders ook kunnen concluderen dat u de raad heeft misleid, of in ieder geval op 'het verkeerde been heeft gezet'. Dit is een onwenselijke situatie voor uw college.

Wij verzoeken u daarom het uitwerkingsplan – voor het gebied achter onze woning – aan te passen conform de uitgangspunten van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Dit betekent maximaal 6 woningen met een maximale bouwhoogte van 7 meter waarbij elk type dak – dus ook gewoon een traditionele schuine kap – mogelijk is."

Reactie gemeente.

De inspraakreactie over de 1^e uitwerking heeft met name betrekking op de overwegingen die ook aan de orde waren bij de vaststelling van de '1^e herziening bestemmingsplan Vossenakker'. Destijds kwamen met name het woonprogramma en de bouwhoogtes aan de orde. Op 21-06-2011 was reeds een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 5 vrijstaande woningen met een bouwhoogte van 9 meter.

De 1^e partiële herziening voorzag er in om de bouwhoogte te vergroten tot maximaal 10 meter en het aantal te bouwen woningen uit te breiden. Het ter plaatse geprojecteerde aantal woningen is tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad teruggebracht tot maximaal 6.

Het is niet de bedoeling dat met het verlenen van inspraak over de 1^e uitwerking die discussie weer wordt herhaald. Wij verwijzen wat dat betreft dan ook naar de zienswijzennota, zoals die door de raad is vastgesteld op 16 november 2016 en het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 november 2017.

Met de nieuwe uitwerkingsplannen voor Vossenakker wordt ingespeeld op de marktvraag. Er worden in het totaal van het plangebied Vossenakker vier verschillende woningtypen geïntroduceerd en aangeboden, zoals appartementen, rijenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, met daarenboven ook nog bouwkvavels.

Het op dit moment in procedure brengen van een nieuw uitwerkingsplan met een bouwhoogte van maximaal 7 meter, zoals deze gold in het voorheen geldende bestemmingsplan en uitwerkingsplan, stemt daar hoe dan ook niet mee overeen. De planherziening (1^e partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker) was er juist op gericht om de bestaande bouwhoogte van maximaal 7 meter te vergroten naar maximaal 10 meter.

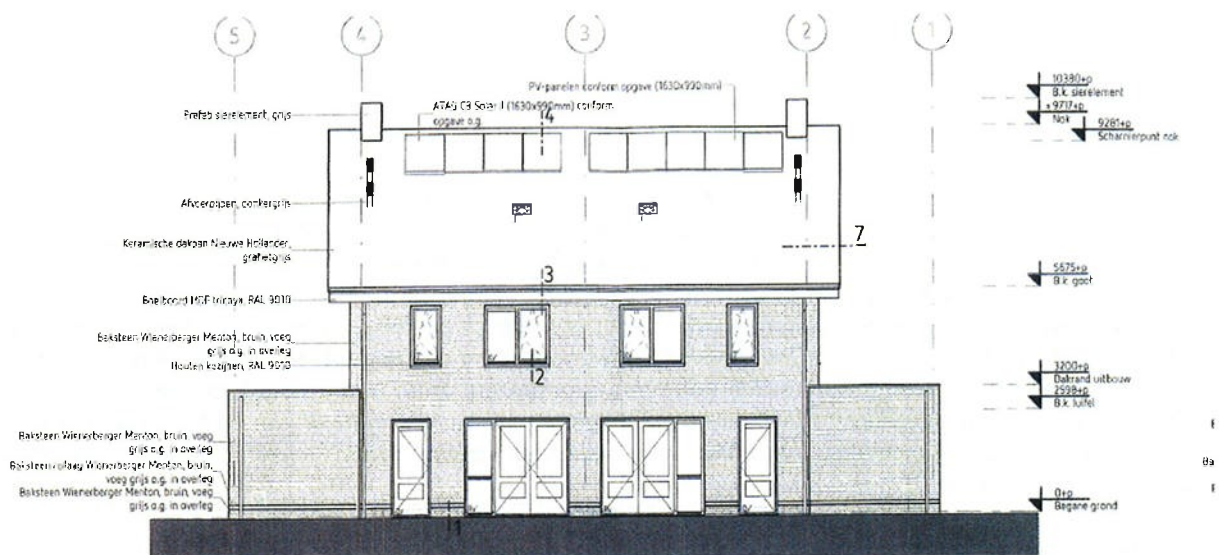
Ter plaatse is een bouwhoogte acceptabel van maximaal 10 meter. Die bouwhoogte ligt ten grondslag aan het raadsbesluit (zienswijzennota) en aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Blijft overeind dat minder hoog bouwen is toegestaan, terwijl als maximale maat de bouwhoogte van 10 meter geldt.

Sprake is van maatwerk. Bij de projectmatige bouw wordt door de ontwikkelaar uitgegaan van een bouwhoogte voor de woningen van bijna 10 meter, i.c. 9.70 meter. Die bouwhoogte geldt ook voor de woningen ten noorden van de Tijnstraat, eveneens gelegen aan de Vliersingel.

In de zienswijzennota van de raad is dat ook met zoveel woorden aangegeven:

"/.....Aan de hand van de bouwplannen kan juist maatwerk worden geleverd...../.....Of de maximale maatvoering daarbij nodig is, hangt af van het te bouwen woningtype."

In dat geval is het ook passend en redelijk om in het uitwerkingsplan uit te gaan van die behoefte i.c. die maatvoering.



In het voorontwerp van het uitwerkingsplan is een grotere afstand aangehouden tussen de woning van insprekers (Kruidenlaan 4) en de nieuwbouwlocatie.

Tot op de aangegeven rode lijn was eerder een bouwhoogte toegestaan van 7 meter.

In het nieuwe plan (gele ingekleurde gebied) is binnen het bouwvlak (het vierkant) een bouwhoogte toegestaan van 10 meter.

Een grotere afstand tussen de woningen heeft gevolgen voor de te ervaren bouwhoogte.

De achterbouwgrens van de nieuwe woning t.o.v. het oude plan, is t.o.v. de woning van insprekers terug gebracht met ruim 4 meter (4.07)



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 voorontwerpuitwerkingsplan (bouwhoogte 10 meter) wordt vergroot met ruim 4 meter.

Dat de raad en de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 'op het verkeer heen' zou zijn gezet met de bouwhoogte van 10 meter, als maximale maat, wordt ontkend.

In dit geval heeft juist de raadcommissie ruimtelijke ontwikkeling – bij de eerste behandeling- het college expliciet gevraagd om een bezonningstudie om te kunnen beoordelen welke gevolgen de

bouwhoogte van 10 meter heeft voor de bestaande omgeving. In dat geval de woningen Kruidenlaan 2 t/m 8.

In de zienswijzennota van de gemeenteraad en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is o.a. het volgende hierover aangegeven:

"Met een kap wordt een andere bebouwing en uitstraling bereikt naar de omgeving...../....Een uitwerkingsplan is flexibel en kan worden aangepast aan het moment van de behoefte...../...De uiterste contouren daarvan, het maximale aantal te bouwen woningen en de maximale maatvoering, worden daarvoor vastgelegd in het bestemmingsplan, in dit geval de 1^e partiële herziening...../....De voorgestelde maximale bouwhoogte wordt daarbij gehanteerd...../...Aan de zienswijze over de maximale bouwhoogte wordt niet tegemoet gekomen...../.....Met de 1^e herziening wordt op exact dezelfde locatie het aantal woningen verhoogd en de goot- en bouwhoogte aangepast...../.....De stelling dat de maximale bouw mogelijkheden kunnen worden benut is juridisch gezien juist, maar dat betekent niet dat dit ook altijd het geval zal zijn. In het geldende uitwerkingsplan zijn ten zuiden van de Tijnstraat en de doorgetrokken Kruidenlaan 5 vrijstaande woningen opgenomen. In de totale strook van het bestemmingsplan 'Vossenakker' zijn 7 woningen mogelijk...../.....Aan de hand van de bouwplannen kan juist maatwerk worden geleverd...../.....Of de maximale maatvoering daarbij nodig is, hangt af van het te bouwen woningtype."

De bouwhoogte en de bezonningsstudie is ook nadrukkelijk aangehaald in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Onder meer is daarover het volgende aangegeven:

"Ter plaatse van het gehele plan...../.....zijn woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 met een maximale goothoogte van 6 m. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat dit gangbare maten zijn. (Aangehaald worden de namen van indieners beroep) hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit in de betreffende omgeving niet het geval is...../.....Gelet hierop heeft de raad vanwege de schaduwwerking van 09.00 tot 16.00 uur in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om een lagere bouw- en goothoogte vast te stellen dan hij thans heeft gedaan...../.....Nu de woning van (aangehaald worden de namen van indieners beroep) grenst aan het plangebied, kan niet worden uitgesloten dat zij hier gevolgen van ondervinden. De Afdeling overweegt echter dat in het algemeen aan een voorheen geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend...../...Gelet op de gangbare bouw- en goothoogte van 10, respectievelijk 6 m, die in dit plan worden toegestaan en het feit dat het uitwerkingsplan 'Vossenakker, 1^e uitwerking' reeds woningbouw met een bouw- en goothoogte van 7 m toestaat op grotendeels dezelfde gronden, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen doorslaggevend gewicht toegekend aan de belangen van (aangehaald worden de namen van indieners beroep)"

Reactie gemeente.

De inspraakreactie wordt niet gehonoreerd.

2. Inspraakreactie bewoner Oostendorperstraatweg 19 te Elburg/Oostendorp.

Inspraakreactie:

Bij deze maak ik bezwaar tegen de 1^e partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker, 1^e uitwerking tegen de volgende punten.

Hoofdstuk I deel A belofte gemeente altijd vrij blijven.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan Vossenakker, het bestemmingsplan waarin het woongebied is aangewezen als uitwerkingsgebied, is op de verbeelding aangegeven dat direct tegenover het perceel Oostendorperstraatweg 10 – langs de Oostendorperstraatweg – maximaal vier woningen kunnen worden gerealiseerd. Indien dat aan de orde komt zal hiervoor een eigen uitwerkingsplan worden opgesteld. In het oorspronkelijke bestemmingsplan – en ook in de 2e uitwerkingsplan en de onderhavige uitwerking – is een doorgaande langzaam verkeersverbinding opgenomen. Deze verbinding loopt van de Oostendorperstraatweg, helemaal door het plangebied Vossenakker, over de Oostelijke Rondweg naar woonwijk De Pal. Met deze verbinding -die als verkeersbestemming is aangegeven - wordt de relatie tussen de woonwijken versterkt en ontstaat er een zichtlijn vanaf de Oostendorperstraatweg naar de woningen in De Pal en omgekeerd. Ter hoogte van woonwijk De Pal is om die reden ook een doorgang gemaakt in de geluidswal die parallel aan de Oostelijke Rondweg is aangelegd.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspiraakreactie.

Geurverordening wil ik uitzoeken en navragen bij de provincie.
Twijfels bij de richtafstand van 110 meter.

Reactie gemeente:

De geurverordening is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december 2009. Op basis van die verordening wordt de ontwikkeling van o.a. de 3 tweekappers in het zuidelijk deel van de Kruidenlaan mogelijk. Toekomstige bewoners kunnen het aangrenzende agrarisch bedrijf op basis van het raadsbesluit niet hinderen in de bedrijfsvoering. Op basis van de geurverordening en de regeling in het bestemmingsplan wordt de milieuzone aangepast en geldt deze niet meer voor de geprojecteerde woningen.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspiraakreactie.

Watertoetsproces. Klopt niet, waarom anders zoveel maatregelen tegen de wateroverlast, met deze bouw zal dit alleen maar toenemen.

Hoe kan u mee gaan met het onderzoek van oktober 2005 hoogte veranderd.

Conclusie. Vanuit de gemeente Elburg, geen belemmeringen vanuit het aspect water, waarom dan wateroverlast.

Graag de bouwpeilen aanpassen naar beneden om nog meer wateroverlast tegen te gaan.

Ook zou ik graag zien dat er geen appartementencomplex komt. Om de doorkijk te houden en de Vossenakker zou van laag naar wat hoger worden. Waar is deze belofte nu.

Reactie gemeente:

Het voorontwerpuitwerkingsplan is voor advies toegezonden aan het Waterschap. Het Waterschap beoordeelt of de gemeente voldoet aan de eisen van de Watertoets. Het Waterschap heeft aangegeven dat dit het geval is: *"Gelet op de reeds gerealiseerde waterberging en infiltratiemogelijkheden tussen de Oostelijke Rondweg en de Vliersingel voorziet het Waterschap geen belemmering voor de lokale waterhuishouding en staat het Waterschap positief tegenover de bouw van 17 woningen in het plangebied Vossenakker."*

De peilhoogte ter hoogte van de Kruidenlaan (hart van de weg) loopt af in de richting van de Vliersingel. Het hemelwater wordt via de kolken opgevangen in het hoofdinfiltratieriool, dat ter hoogte van de uitstroombakken ten behoeve van de lozing aansluit op de wadi ten westen van de Vliersingel. Het hemelwater zal op die wijze naar de wadi's aan de Oostelijke Rondweg afwateren en niet in een andere richting.



Hoofdinfiltratieriool met peilhoogtes.

Inspraakreactie:

Ook zou ik graag zien dat er geen appartementencomplex komt, om de doorkijk te houden en de Vossenakker zou van laag naar wat hoger worden. Waar is deze belofte nu.

Reactie gemeente.

Voorliggend uitwerkingsplan heeft betrekking op de bouw mogelijkheden aan de Vliersingel en voorziet alleen in de bouw van tweekappers en vrijstaande woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Recent is daarvoor het bestemmingsplan herzien middels de 1^e parïële herziening bestemmingsplan Vossenakker.

In de eerder in procedure gebrachte uitwerking (bestemmingsplan Vossenakker, 2^e uitwerking, tevens 1^e wijziging) is wél voorzien in een appartementencomplex. In het bestemmingsplan Vossenakker dat is vastgesteld op 25 juni 2007 is voor die locatie (hoek Oostelijke Rondweg/Kruidenlaan) reeds een bouwhoogte aangegeven van 14 meter. Over de 2^e uitwerking is eveneens een inspraakreactie van u ontvangen. U wordt verwezen naar het eindverslag van die inspraak over bedoeld 2^e uitwerking dat u eerder is toegezonden naar aanleiding van uw inspraakreactie daarover.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.