



Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg,

gezien:

het voorstel van de directie van Van Pijkeren Woningbouw BV, Hessenweg 10, 7722 PK te Dalfsen d.d. 15 juni 2015, voor het bouwen van drie twee-onder-een-kap woningen (zes woningen) aan de Buntgraslaan te 't Harde, op de percelen kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie E, nummers 8415, 8686 en 8689 (allen gedeeltelijk);

overwegende:

dat ter plaatse het bestemmingsplan 'Heidezoo 2010' van toepassing is;

dat dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Elburg op 13 december 2010;

dat op dit plan onherroepelijk is beslist door de Raad van State op 9 februari 2011;

dat ingevolge dit bestemmingsplan de percelen aan de Buntgraslaan te 't Harde de enkelbestemming 'Wonen' hebben met de bouwaanduiding 'vrijstaand';

dat op grond van artikel 7.7 sub b van de planregels de bouwaanduidingen vrijstaand [vrij] en twee-aan-een [tae] onderling gewisseld kunnen worden;

dat op grond van artikel 7.7 sub c van de planregels de situering en/of begrenzing van de bouwvlakken kunnen worden verschoven, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuiving in verband met de ingekomen omgevingsvergunning nodig is ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak met maximaal 10% zal worden gewijzigd.

dat ons college bevoegd is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen;

dat tegen de voorgestelde wijziging uit het oogpunt van ruimtelijke ordening geen overwegende bezwaren bestaan;

dat het ontwerpbesluit op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 14 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, waarbij belanghebbenden de gelegenheid is geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;

dat binnen de voorgeschreven termijn twee zienswijzen zijn ingediend;

dat de ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn;

dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen c.q. te wijzigen;

gelet:

op het bepaalde in artikel 7.7 sub b en c van het bestemmingsplan 'Heidezoo 2010' en het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 sub a en artikel 3.9a van de Wro;

besluiten:

- de ingekomen zienswijzen op het ontwerp Wijzigingsplan Buntgraslaan en het ontwerp vaststellingsbesluit ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met het bijgevoegde en bij dit besluit behorende document Zienswijzennota (ontwerp)wijzigingsplan "Buntgraslaan" betreffende de beoordeling van de ingekomen zienswijzen;
- het wijzigingsplan Buntgraslaan vast te stellen één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken en het planidee vast te stellen als: NL.IMRO.0230.WPBUNTGRASLAAN-VST1;
- de indieners van de zienswijzen over het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan Buntgraslaan te informeren, evenals de initiatiefnemer;
- het wijzigingsbesluit op de gebruikelijke wijze (in de Huis aan Huis, de Staatscourant en op de gemeentelijke website) publiceren;
- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de vergadering van Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg d.d. 22 december 2015.

De burgemeester,



F.A. de Lange

De secretaris,



J.K.C. van der Jagt

Zienswijzennota

Ontwerpwijzigingplan “Buntgraslaan”

Bestaande uit pagina 1 tot en met 6.

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg d.d. 22 december 2015.

De burgemeester,



F.A. de Lange

de secretaris,



J.K.C. van der Jagt

Zienswijzennota ontwerpwijzigingsplan “Buntgraslaan”

Inleiding

Op 10 maart, 29 april, 18 mei en 4 juni 2015 is overleg gevoerd met de directie van Van Pijkeren Woningbouw BV, Hessenweg 10 te Dalfsen over de mogelijke verkoop van de kavels 34a en 34b (vrijstaande woningen) in plan Heidezoom 2010 aan de Buntgraslaan te 't Harde, op de percelen kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie E, nummers 8415, 8686 en 8689 (allen gedeeltelijk). De directie van Van Pijkeren Woningbouw BV heeft aangegeven op beide kavels een bouwplan te willen ontwikkelen voor drie twee-onder-één-kap woningen (zes woningen). Vanuit economisch oogpunt is het wenselijk hieraan medewerking te verlenen. De heer H. van Pijkeren heeft op 15 juni 2015 aangegeven graag uiterlijk 31 december 2015 de kavels af te nemen en te betalen.

Op 6 oktober 2015 hebben burgemeester en wethouders van Elburg in principe ingestemd met wijziging van het bestemmingsplan “Heidezoom 2010”, overeenkomstig de bevoegdheid zoals vastgelegd in artikel 7.7 sub b en c van de planregels, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken hebben, conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging was van 14 oktober 2015 tot en met 24 november 2015 en gedurende deze periode konden belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen bij het college naar voren brengen. Binnen deze periode zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend: op 20 november 2015 (3) en op 23 november (1). De zienswijzen zijn inhoudelijk identiek aan elkaar, binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

Op grond van artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen in dit document weggelaten.

Zienswijzen + beoordeling door het college

Hierna volgt een weergave van de ingebrachte zienswijzen per onderdeel met daaronder de beoordeling door het college cursief opgenomen en vervolgens het besluit hoe wordt omgegaan met de betreffende zienswijze.

Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijzen d.d. 18 en 20 november 2015 (in kader de tekst van de zienswijzen)

Geacht college,

Middels dit schrijven maken ondergetekenden gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie/zienswijze op het "Wijziging bestemmingsplan "Heidezoom 2010"; locatie Buntgraslaan te 't Harde".

Het "Wijziging bestemmingsplan "Heidezoom 2010"; locatie Buntgraslaan te 't Harde" is gebaseerd op het bestemmingsplan "Heidezoom 2010". De afwijzende ingediende zienswijzen daarop blijven, ook na de ontvangen antwoorden, onverminderd van kracht.

- a. Wij zijn onverkort van mening dat "Heidezoom 2010" niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie voor 3 2-onder-1-kap-woningen.

Beoordeling door het college:

De indieners van de zienswijzen spreken zich uit tegen de ontwikkeling van drie twee-onder-één kapwoningen op een perceel waarop volgens het bestemmingsplan "Heidezoom 2010" alleen vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

Bij de koop van hun woningen hebben zij er rekening mee gehouden dat op termijn op het betreffende perceel vrijstaande woningen zouden worden gebouwd. Dat geeft een ander beeld dat de nu beoogde twee-onder-één kapwoningen.

Bij het maken van het bestemmingsplan "Heidezoom 2010" is rekening gehouden met de economische recessie, waar Nederland toen al midden in zat. Bij het maken van een bestemmingsplan voor een nieuw woongebied, wordt geprobeerd zoveel mogelijk verschillende woningtypes aan te bieden, zodat aan de diversiteit van woonwensen tegemoet kan worden gekomen en de wijk een gemêleerde samenstelling krijgt. In de praktijk is het zo dat uiteindelijk de vraag het aanbod bepaalt. Het feit dat de wijk Heidezoom zich langzamer ontwikkelt dan wij voor ogen hadden, laat dat ook zien.

Om die reden is in het bestemmingsplan "Heidezoom 2010" de mogelijkheid opgenomen om via een wijziging van het bestemmingsplan de bouwaanduiding "vrijstaand" te wijzigen in "twee-aaneen", indien dit vanuit het oogpunt van een economische of ander noodzaak wenselijk is.

Wij hebben besloten om van deze mogelijkheid gebruik te maken, op verzoek van het bouwbedrijf dat het perceel heeft gekocht. Voor zowel het bedrijf als voor ons, is het vanuit economisch oogpunt een gewenste ontwikkeling dat de strook grond bebouwd wordt.

Dat het voor omwonenden een minder gewenste ontwikkeling is, omdat het uitzicht anders wordt dan zij zich hadden voorgesteld, begrijpen wij. Voordat wij een besluit op een verzoek nemen, moeten wij alle betrokken belangen tegen elkaar afwegen. In dit geval vinden wij de verdere ontwikkeling van de woonwijk heel belangrijk. Dat neemt niet weg dat wij serieus willen omgaan met eventuele bezwaren en daar indien mogelijk, een oplossing voor proberen te vinden.

Daarnaast voorziet de Wet ruimtelijke ordening in het compenseren van de waardedaling van een onroerend goed, die ontstaat door o.a. een bepaling in een wijzigingsplan. Zie daarvoor de beoordeling bij punt f.

Besluit: De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan, gelet op bovenstaande motivering.

- b. Betreffende de inhoud van het Voorontwerp Bestemmingsplan vragen wij specifiek aandacht voor de volgende punten:
*Onduidelijk is om welke woningen het gaat en wat dit doet met het aanzicht van de wijk.

Beoordeling door het college:

Op woensdag 25 november 2015 hebben de indieners van de zienswijzen een gesprek gehad met wethouder J. Polinder, waarbij hij een tekening van de woningen en het aanzicht ervan heeft laten zien, dit onder voorbehoud, aangezien de aanvraag omgevingsvergunning nog niet is ingediend. Voor alle volledigheid zal bij de beantwoording van de zienswijzen een kopie van deze tekening worden meegestuurd.

Besluit: De indieners van de zienswijzen hebben inmiddels kennis kunnen nemen van het plan, het type woningen en het aanzicht voor de wijk. Deze zienswijze wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.

- c. De woonintensiteit ter plaatse zal toenemen. Hierbij denken wij onder meer aan een intensivering van het verkeer.

Beoordeling door het college:

Inderdaad leidt de wijziging van de oorspronkelijke beoogde vrijstaande woningen in drie twee-onder-een-kapwoningen tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename is – bezien in het totaal van de hele wijk – beperkt. Bovendien is er in zijn algemeenheid geen aantoonbaar verband tussen de hoeveelheid verkeer en de objectieve verkeersveiligheid. Wij verwachten daarom niet dat deze planwijziging een merkbare invloed zal hebben op de verkeersveiligheid.

Besluit: Deze zienswijze voor kennisgeving aannemen.

- d. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren met de huidige, geboden parkeergelegenheid. Wellicht verdwijnen de parkeerplaatsen aan de Buntgraslaan, terwijl de parkeerdruk met tenminste 6 en wellicht 12 auto's zal toenemen.

Beoordeling door het college:

Het plan voorziet, naast de (verplicht aan te leggen en te gebruiken) parkeergelegenheid op eigen terrein, in 15 parkeerplaatsen langs de Buntgraslaan. Dat zijn er twee meer dan in de huidige situatie. Het aantal is bepaald aan de hand van het door de gemeente Elburg gehanteerde programma van eisen hiervoor.

Besluit: Aan deze zienswijze wordt bij de realisering van het plan tegemoet gekomen.

- e. Het type woningen, zoals deze nu zijn vormgegeven, vormen als het ware één blok, waardoor het uitzicht volledig wordt weggenomen. Beter zou zijn om hier (maximaal) twee twee-onder-één kap woningen te bouwen, als twee volledig losse blokken, waardoor (een deel van) het uitzicht behouden blijft.

Beoordeling door het college:

Voor een reactie en het besluit op deze opmerking, verwijzen wij naar onze opmerkingen onder punt a.

- f. Wij zijn bevreesd voor een waardedaling van onze woning. Mocht dit het geval zijn, dan zullen wij overwegen om ons te beraden op planschade.

Beoordeling door het college:

De mogelijkheid om een mogelijke waardedaling aan de woning gecompenseerd te krijgen is geregeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Iedereen die denkt dat hij/zij voor planschade in aanmerking komt, kan daarvoor (onder voorwaarden) een aanvraag indienen. Ook belanghebbenden die geen zienswijzen en/of beroep hebben ingesteld tegen een plan, kunnen voor planschade in aanmerking komen.

Besluit: Dit deel van de zienswijzen wordt voor kennisgeving aangenomen, omdat de wet hierin voorziet.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing c.q. wijziging van het wijzigingsplan Buntgraslaan.