

## **Eindverslag van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan Vossenakker, 1<sup>e</sup> partiële herziening.**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 december 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende die termijn is de gelegenheid gegeven om over het voorontwerpbestemmingsplan inspraakreacties in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. Eén ervan is een gezamenlijke inspraakreactie van vier bewoners.

### **Bewoners Oostendorperstraatweg 13 te Oostendorp.**

Insprekers maken bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen op de kavels. Bewoners willen ook gehoord worden. Insprekers wijzen op nadelige effecten voor hun woonsituatie, voor tijdens en na de bouw, waaronder de flora/zomereik; bouwhoogte; hoogte bodempeil en werkzaamheden die schade veroorzaken aan hun huis, bijgebouwen e.d. Insprekers vinden het verder van belang om te weten waar de voorgevel komt te liggen in verband met de mogelijkheid om vergunning vrij bijgebouwen te kunnen bouwen.

- **Reactie gemeente:**

Op 20 januari jl. heeft een gesprek plaatsgevonden tussen insprekers en vertegenwoordigers van de gemeente, waarbij ook de "Bomen effect analyse" onderwerp van gesprek was. Het gespreksverslag is toegevoegd aan dit eindverslag en maakt onderdeel uit van de inspraakreactie.

In het geldende bestemmingsplan 'Vossenakker' is de strook grond - parallel gelegen aan de Oostelijke Rondweg - vanaf het perceel Oostendorperstraatweg 11 tot aan de Tijnstraat, bestemd als 'wonen- uit te werken'. Binnen de bedoelde strook kunnen maximaal 7 woningen worden gebouwd met een bouwhoogte van 7 meter. Ten zuiden van de doorgetrokken Kruidenlaan kan een bouwkegel van ca. 750 m<sup>2</sup> voor een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Voor de woning op deze bouwkegel (Kruidenlaan 39) is een bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Het bouwvlak voor de nieuwe woning is, rekening houdend met de kroonprojectie van de boom, bepaald. De boom staat op het perceel van insprekers, is hun eigendom en de kroonprojectie van de boom valt voor een groot deel over het bouwkegel. Omdat de oorspronkelijke opzet van het plan Vossenakker (van hoge naar lage bebouwing en van een dichte naar een losse bebouwingsstructuur) met deze planherziening in deze bouwstrook is verlaten, zijn de bouwhoogtes aangepast. Voor de woning Kruidenlaan 39 is daarvoor aansluiting gezocht bij de bestaande en de toekomstige bebouwing ten zuiden van de Kruidenlaan (bouwhoogte van 9 meter) en de bouwhoogtes zoals die gelden voor de woningen aan de Oostendorperstraatweg. Deze woningen hebben ook een bouwhoogte van 9 meter. Alleen de woning van insprekers maakt daar een uitzondering op. Hun woning is een gemeentelijk monument, waarbij de bestaande bouwhoogte in het bestemmingsplan is overgenomen. Voor bijbehorende bouwwerken is in de conceptregels van het bestemmingsplan aansluiting gezocht bij vergunning vrij bouwen. De regels voor bijbehorende bouwwerken zullen in die zin worden aangepast dat deze voor het hele plangebied Vossenakker gelijk luiden. Voor alle bewoners van Vossenakker gelden dan dezelfde bouwregels.

Wat de overige opmerkingen betreft, ook over de zomereik, wordt verwezen naar het eerder bedoelde gespreksverslag van 20 januari jl. Het gespreksverslag is integraal toegevoegd aan dit eindverslag.

*"De analyse was voordien ter bespreking aan de heer en mevrouw toegezonden. Op pagina 13 van het rapport wordt uitgegaan van de kwetsbare boomzone, inclusief 1,5 meter rondom de bestaande boom. Het rapport is opgesteld in relatie tot het bouwvlak dat op 8,57 meter is geprojecteerd uit het hart van de zomereik. Vanuit die optiek is het advies opgesteld en is de bebouwing als toelaatbaar beoordeeld. Tevens is beoordeeld of de verharding van de inrit van de woning onder de boom een probleem kan betekenen voor het behoud van de boom. Op grond van het rapport blijkt dat niet het geval mits het maaiveld ter plaatse beperkt wordt opgehoogd en het cunet overeenkomstig het gestelde in de derde alinea van het advies onder 5.4. wordt aangebracht en voorzien van open verharding.*

*Tijdens de bouw zullen de voorwaarden in acht genomen moeten worden, zoals die in het advies zijn aangegeven. Dat is de toekomstige eigenaar ook al meegedeeld en deze wil dat ook op die wijze uitvoeren. Het aanleveren van bouwmaterialen kan via de andere zijde van het bouwvlak worden gerealiseerd. Buiten het gebied rond de boom is ook voldoende ruimte voor opslag. In het rapport zijn ook nadere voorstellen gedaan om tijdens de bouw de boom te beschermen. Initiatiefnemer kan de aannemer het rapport meegeven, zodat voor iedereen duidelijk is hoe met de boom moet worden omgegaan. De nieuwe eigenaar wil een puls aanleggen. Dat is op zich geen probleem, mits dat niet in onmiddellijke nabijheid van de boom gebeurt. Bouwen onder de boom is publiekrechtelijk niet tegen te gaan, maar kan privaatrechtelijk wel nader worden vastgelegd.*

*Door de gemeente zullen, ter nadere uitvoering van het rapport en bescherming van de boom, in de privaatrechtelijke verkoopovereenkomst nadere eisen worden opgenomen over de aanleg van de inrit, het tegen gaan van de bouw van bouwwerken onder de boom en hoe tijdens de bouw omgegaan wordt met opslag e.d.*

*De heer en mevrouw geven aan dat ze geschrokken zijn van de gesnoeide bomen bij de burens. Het betreft een andere soort boom. De boom zal in overleg met en door een deskundige worden gesnoeid. De gemeente geeft opdracht.*

*De nokrichting van de woning komt parallel te liggen aan de Kruidenlaan. Dat is ook met Welstand besproken. De peilhoogte wordt vanaf de weg, de Kruidenlaan, bepaald. De gevolgen voor de bestaande schutting is aan de burens om onderling te regelen. Een kopie van de bestaande en geplande hoogtes wordt meegegeven (concept).*

*Indien men vooraf foto's maakt en laat waarmerken kan bij schade als gevolg van de bouw e.e.a. worden aangetoond.*

*Verder wordt nog gesproken over een stukje grond dat de familie eventueel wil aankopen van de gemeente aan de achterzijde van hun woning. Het betreft een standaard prijs per vierkante meter en deze prijs ligt vast. De gemeente is bereid de te verkopen grond bij het woonrijpmaken op de daarvoor geldende hoogte af te werken"*

**De regels voor bijbehorende bouwwerken worden overgenomen zoals deze ook gelden voor de overige bewoners van de woonwijk Vossenakker. De bomenanalyse zal als bijlage worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de aangegeven overwegingen is er voor het overige geen reden gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.**

#### **Bewoners Kruidenlaan 2,4,6 en 8 te Oostendorp.**

*"Wij, de bewoners van de Kruidenlaan 2 tot en met 8, geven hierbij onze zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan '1e partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker te Elburg'. Onze zienswijzen hebben betrekking op de voorgenomen wijzigingen om het noordelijk deel (gebied tussen de Kervelstraat en Tijnstraat) en het zuidelijk deel (gebied ten zuiden van de Tijnstraat) samen te voegen, meer te bouwen woningen mogelijk te maken en hogere bouwhoogtes toe te staan.*

*Het huidige bestemmingsplan heeft een aantal uitgangspunten en voorwaarden op basis waarvan de wijk Vossenakker een bepaalde belevingskwaliteit, beeldkwaliteit en uitstraling moet krijgen. De voorgestelde wijzigingen hebben een nadelige invloed op deze kwaliteiten en uitstraling.*

*Dit geldt in het bijzonder voor het zuidelijk deel van het voorgenomen wijzigingsgebied. Dit deel van Vossenakker bevat twee-onder-één kap- en vrijstaande woningen. In het huidige bestemmingsplan zijn maximale bouwhoogtes en woningaantallen opgenomen om een geleidelijke 'afbouw' van de hoogte aan de rand van de wijk te realiseren, waarbij tevens de intensiteit (woningdichtheid) van de bebouwing afneemt. Hierdoor is het mogelijk om een aantrekkelijk beeld van de wijk te realiseren en aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing. Met andere woorden dit is een goede locatie binnen de nieuwbouwwijk met extra kwaliteit. Dit is voor ons dan ook de reden geweest om op deze locatie binnen de wijk een woning te kopen.*

*Bij het kopen van onze woningen zijn wij uitgegaan van de bepalingen van het huidige bestemmingsplan en hebben wij bewust voor deze woningen en de locatie gekozen in relatie met de toekomstige bebouwing. Onze percelen cq achtertuinen zijn relatief klein en de toekomstige woningen worden redelijk dicht op onze woningen gebouwd. Dat er een beperkt aantal woningen met een maximale hoogte van 7 meter gebouwd mogen worden, was voor ons acceptabel. Hiermee zijn wij gegarandeerd van voldoende uitzicht, toetreding dag-/zonlicht en privacy. Dit zijn belangrijke punten geweest bij onze aankoopbeslissing van de woning.*

*Meer woningen, een ander woningtype en/of een hogere bouwhoogte is nadelig voor de kwaliteit van dit deel van de wijk en daarmee ook voor ons woongenot. Op basis van de voorgenomen wijzigingen kunnen er woningen worden gebouwd met een nokhoogte van 10 meter. Voor het zuidelijk deel betekent dit een toename van 43%! Bovendien zal door deze voorgenomen wijziging de woningdichtheid sterk toenemen. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan met maar liefst 42%! Dit heeft voor ons de nadelige consequenties dat wij ernstig belemmerd zullen worden in ons uitzicht en er veel meer inkijk in onze woningen zal zijn. Dit gaat ten koste van onze privacy. Bovendien zullen wij veel minder kunnen genieten van de middag- en avondzon. En wellicht is er ook een negatieve invloed op de waarde van onze woningen."*

- Reactie gemeente:

Voor bedoelde locatie geldt het bestemmingsplan Vossenakker. De strook grond achter de woningen Kruidenlaan 2 t/m 8 (tot aan de Tijnstraat, de doorsteek naar de Oostelijke Rondweg) is daarin bestemd voor maximaal 7 woningen met een bouwhoogte van 7 meter. Voor die locatie is op basis van het bestemmingsplan Vossenakker een uitwerkingsplan ontwikkeld voor 5 vrijstaande woningen in projectmatige bouw (Dudok-achtige architectuur), i.c. de 1<sup>e</sup> uitwerking van het bestemmingsplan Vossenakker. De woningen zijn aangeboden voor de verkoop, maar zonder resultaat. Met het bouwen van één woning ten zuiden van de doorgetrokken Kruidenlaan, had die strook ook kunnen worden verdicht met 6 vrijstaande woningen, al dan niet vrijstaand of (deels) aaneen gebouwd. Omdat de verkoop van die woningen niet lukte, is destijds al een nieuw bouwplan gemaakt waarbij de bouwhoogte van de vijf vrijstaande woningen werd vergroot van 7 meter naar 9 meter. Voor de bouw van die woningen is op 21 juni 2011 een omgevingsvergunning verleend. Verwezen wordt daarvoor naar de tekening op pagina 6. Ook voor deze woningen bleek geen animo. De verkoop van tweekappers en vrijstaande woningen in het overige deel van de Vliersingel bleef eveneens zonder resultaat.

In het oorspronkelijke bestemmingsplan zijn de bestemmingsvlakken voor woningbouw opgedeeld in een maximum aantal te bouwen woningen en bouwhoogtes. Een en ander als gevolg van de oorspronkelijk opzet, zoals dat ook in het bestemmingsplan Vossenakker is verwoord en verbeeld. Vanaf de rotonde bij Het Oostenlicht wordt in zuidelijke richting het aantal woningen evenals de bouwhoogte verminderd. Bij die opzet is destijds uitgegaan van de woningmarkt zoals die op dat moment van toepassing was. Bij die toenmalige marktvraag paste de ruimtelijke opzet en de bouwtypes waar toen voor gekozen is. Evenwel sluit – mede als gevolg van de economische crisis – dat aanbod nu niet meer aan bij de verkoopbaarheid. Om die reden moet het aanbod, en daarmee de ruimtelijke opzet, worden aangepast.

Om een meer flexibel uitwerkingsplan te kunnen maken waarmee ook op een goede wijze kan worden ingespeeld op de woningmarkt, i.c. op de vraagkant, kan voor de locatie een passende verkaveling worden gemaakt. Een verkaveling die tegelijkertijd past binnen de gehele ruimtelijke opzet van de woonwijk, waarbij sprake is van een andere kwaliteit en uitstraling. Bij een andere invulling hoeft geen sprake te zijn van een 'nadelige invloed op kwaliteit en uitstraling' zoals door insprekers wordt verondersteld. Een en ander zoals ook omschreven in paragraaf 2.2. van het voorontwerpbestemmingsplan. Hoe de exacte verkaveling en bebouwing er uiteindelijk uit zal gaan zien is op dit moment niet duidelijk. Bij de invulling zal in ieder geval rekening moeten worden gehouden met de beschikbare ruimte, de directe omgeving en de daarbij meest passende invulling. Zodra daar een uitwerkingsplan voor gemaakt is, wordt dat duidelijk. Ook over dat uitwerkingsplan moet weer een procedure worden gevoerd. Aan een bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Bij de nadere invulling van de bouwstrook/bouwstroken, zal zeker rekening gehouden worden met de reeds aanwezige bebouwing.

**Gelet op de aangegeven overwegingen is er geen reden gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.**

- Inspraak bewoners:

*"Zoals aangegeven hebben wij destijds bewust voor onze woningen en de locatie gekozen in relatie met de toekomstige bebouwing. Wij zijn dan ook van mening dat onze belangen niet of ieder geval onvoldoende zijn meegewogen in het voorgenomen besluit om meer woningen en een hogere bouwhoogte toe te staan.*

*De keuze vanuit de gemeente om het bestemmingsplan te willen wijzigen is volledig vanuit economisch oogpunt genomen. Hierbij is geen rekening gehouden met de veranderende marktomstandigheden van dit moment. De economische crisis is over haar hoogtepunt heen en de woningmarkt trekt weer aan. Hierdoor verandert ook de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen.*

*Wij verwijzen u tevens naar de onderstaande punten uit het huidige bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan en onze reactie/opmerking daarop.*

*Het huidige bestemmingsplan gaat uit van:*

*-Een relatief open bebouwingsstructuur.*

*Vanwege de toename van het aantal woningen is hiervan geen sprake. De voorgestelde wijziging betekent een toename van 42% meer woningen! Een relatief open bebouwingsstructuur is met dergelijke toename, voor bovendien een relatief klein gebied, niet te realiseren.*

*-De Oostelijke Rondweg is een belangrijke verkeersader van waaruit het plangebied ervaren wordt. Het uitgangspunt is een aantrekkelijk beeld te creëren langs de Oostelijke Rondweg, door middel van een brede en groene zone waarlangs bebouwing wordt gerealiseerd met een hoogwaardige kwaliteit.*

*De toename van het aantal woningen, waardoor er meer rijwoningen en minder twee-onder-één kap- en vrijstaande woningen gebouwd zullen worden, heeft een nadelige invloed op het creëren van een aantrekkelijk beeld en hoogwaardige kwaliteit.*

*-De bouwhoogte van de nieuwbouw nabij de rotonde (bij de school) neemt af richting de zuidelijke entree (rotonde brandweer). Hoe dichter de nieuwbouw zich bij de bestaande bebouwing bevindt, des te sterker dient aansluiting gezocht te worden bij de schaal van die bestaande bebouwing. Dit houdt in dat in het zuiden van het plangebied de bouwhoogte van de nieuwe woningen zo optimaal mogelijk aansluit bij die van de bestaande woningen langs de Oostendorperstraatweg (één bouwlaag en een kap).*

*Dit uitgangspunt wordt met de voorgestelde wijzigingen volledig genegeerd.*

*-De lineaire bebouwingsstructuur aan weerszijden van de nieuwe rotonde (bij de school) krijgt een lossere en groenere karakter richting de zuidelijke entree van het plangebied (rotonde brandweer) en de noordelijke entree (kruising Rondweg -voormalige Achterweg). Op deze wijze wordt zo optimaal mogelijk aansluiting gezocht bij de ruimtelijke structuur van de bestaande percelen. Ook dit uitgangspunt wordt ondermijnd door de voorgestelde wijzigingen.*

*-Het uitzicht vanuit de entrees (waaronder zuidelijke entree) van het plangebied is bepalend voor de belevingskwaliteit en de beeldkwaliteit van de stedenbouwkundige invulling. Bij de uitwerking van het plan dient dan ook extra aandacht besteed te worden aan de omgevingskwaliteit en beeldkwaliteit ter plaatse van de entrees.*

*Door de voorgestelde wijziging komt de waarborging om de zuidelijke entree in te richten met extra aandacht voor omgevings- en beeldkwaliteit te vervallen. Terwijl dit juist een bepalende factor is volgens het bestemmingsplan.*

*-In het woningbouwgebied zijn gebiedsdelen indachtig de voorgestane stedenbouwkundige opzet voorzien van bouwhoogtebepalingen. In de 'uitwerkingsopdracht' zijn de 'spelregels' aangegeven waaraan burgemeester en wethouders zich bij de uitwerking moeten houden.*

*Door het noordelijk en zuidelijk deel samen te voegen komt de voorwaarde om de bouwhoogte af te bouwen te vervallen. Bovendien worden de 'spelregels' nu éénzijdig gewijzigd.*

*-Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeente naleving afdwingen. Anderzijds vormt het bestemmingsplan het juridisch kader voor de burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van de buurman en de directe omgeving.*

*Het bindende karakter van het bestemmingsplan wordt door de voorgestelde wijzigingen teniet gedaan. Wij moeten erop kunnen vertrouwen dat de gemeente het juridische kader voor de bouwen gebruiksmogelijkheden niet wijzigt zonder onze belangen voldoende en zwaarwegend in ogenschouw te nemen. De motieven om het bestemmingsplan te wijzigen zijn gebaseerd op economische gronden. De gemeente neemt hierin niet haar verantwoordelijkheid om juist de kwaliteit van het plan te waarborgen.*

*Voorontwerpbestemmingsplan gaat uit van:*

*-Het aantal woningen en de bouw- en goothoogtes worden gewijzigd (lees: verhoogd) en het wordt één gebied (dus geen opgedeeld noordelijk en zuidelijk deel).*

*Hierdoor is het uitgangspunt om differentiatie in bouwhoogte te realiseren komen te vervallen. Ook de bouwintensiteit zal toenemen, waardoor extra kwaliteit van de bebouwing en aangezicht van de wijk minder zal worden. Immers meer en hogere woningen hebben een nadelige invloed op de beeld- en belevingskwaliteit.*

*-In de nieuwe opzet zal de bebouwing de Oostelijke Rondweg wederom begeleiden, maar in dit geval met een enigszins hogere mate aan verdichting.*

*Er mogen maximaal 27 woningen gebouwd worden in plaats van 19 woningen in een relatief klein gebied. Dit is een toename van 42%! Er is dus geen sprake van een enigszins hogere mate aan verdichting, maar eerdere sprake van een uiterst hoge mate van verdichting.*

*-De geluidswal (van de wijk De Pal), de maat van de Oostelijke Rondweg en de nieuwe bebouwingsstructuur passen als geheel in de nieuwe ruimtelijke opzet.*

*Hier zijn wij het niet mee eens en is juist het tegenovergestelde van de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan. Wij begrijpen niet dat de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan compleet terzijde worden geschoven. Bovendien is met de wijzigingen geen of*

*ieder geval onvoldoende rekening gehouden met de huidige bewoners van de wijk en nadelige invloed van de extra woningen en hogere bouwhoogtes.*

*-De strook blijft bestemd als een uitwerkingsgebied, zodat aan de hand van de woningbehoefte en de verkoopbaarheid via een uitwerkingsplan op dat moment, een nadere en definitieve invulling van de verkaveling kan worden vastgelegd.*

*Hiermee zijn wij overgeleverd aan de ontwikkelaar. Deze zal handelen op basis van financiële motieven en de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan benutten. Dit zal een nadelige invloed hebben op onze woonsituatie. Daarom is de gemeente er verantwoordelijk voor om de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan te handhaven, zodat de kwaliteit van het plan en onze belangen worden gewaarborgd.*

*-In uw woonvisie 2015-2019 geeft u aan dat de woonwensen met name zijn gericht op nultreden/ levensloopbestendige woningen. Daarnaast is er een blijvende vraag naar duurdere koopwoningen.*

*Juist het zuidelijk deel kan op basis van de huidige uitgangspunten van het bestemmingsplan goed ingericht worden met dergelijke woningtypen. Een wijziging van dit gedeelte van het bestemmingsplan is dan ook niet nodig. De wijzigingen zijn gebaseerd op de woningmarktsituatie tijdens de economische crisis. Deze situatie is inmiddels sterk gewijzigd. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn er voldoende mogelijkheden om een rendabele uitwerking te realiseren. Daarvoor is het wel nodig om af te wijken van traditionele werkwijzen en oplossingen. Het is aan de ontwikkelaar om met creatieve, vernieuwende en goedkopere (bouw)oplossingen en inrichtingsvoorstellen te komen.*

*Gelet op bovenstaande punten verzoeken wij u:*

*-Het onderscheid tussen het noordelijk en zuidelijk deel te handhaven.*

*-Het maximaal aantal te bouwen woningen voor het zuidelijk deel ongewijzigd te laten.*

*-De maximale bouwhoogte voor het zuidelijk deel ongewijzigd te laten.*

*-Het maximaal aantal te bouwen woningen voor het noordelijk deel naar beneden bij te stellen.”*

- Reactie gemeente:

Wat betreft de verantwoording over de andere ruimtelijke opzet met deze 1<sup>e</sup> partiële herziening, ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan Vossenakker, verwijzen wij naar het gesteld hierover in de voorgaande reactie. De gemeente moet bouwen voor de behoefte. De behoefte bestaat op dit moment niet uit het plan zoals dat is vastgesteld, en de woningen die daarbij zijn aangeboden. Er zijn in de loop van de tijd verschillende bouwplannen ontwikkeld en voor de verkoop aangeboden, maar zonder resultaat. Er is niet één woning verkocht in het gebied aan de Vliersingel. Gezocht is vervolgens naar een passende ruimtelijke opzet voor de te bouwen woningen met een daarbij passende prijscategorie en vraag. Door het aantal woningen in deze planherziening te vergroten en voldoende bouwvolume te realiseren tegen een passende prijs, kan met het te maken uitwerkingsplan op kavelniveau maatwerk worden geleverd. Uiteraard speelt de exploitatie van het plan daarbij een rol. De gemeente is voor wat betreft grondverkoop de risicodragende partij en ontwikkelt in samenwerking met de ontwikkelaar/aannemer de plannen.

Het maximum aantal woningen in de bouwstrook tussen de Kruidenlaan en de Kervelstraat is verruimd van 18 (19 minus 1 woning te bouwen ten zuiden van de Kruidenlaan) naar maximaal 26. Er is evenwel geen sprake van onacceptabele verdichting en dat kan zeker niet op voorhand worden gesteld. Van noord naar zuid kunnen in het maximale geval 26 woningen worden gebouwd, verdeeld over drie zelfstandige bouwstroken. Deze drie bouwstroken zijn gelegen tussen de Kevelstraat, de Muntstraat, de Tijmstraat en de Kruidenlaan. Het bouwen van minder woningen dan 26 is mogelijk.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de bouwhoogte – ter hoogte van de woonlocatie van insprekers- herzien van 7 in 10 meter, maar tegelijkertijd wordt deze bouwhoogte gecombineerd met de verplichte introductie van een gootlijn. Door de verplichte combinatie van een goot- en de bouwhoogte zal er een geheel ander type woning (geen plat afgedekte woning, maar een woning met een kap) ontstaan met ook een geheel andere uitstraling en volume. Of de maximale maatvoering daarbij nodig is, hangt af van het te bouwen woningtype. Zoals eerder in het eindverslag aangegeven, is voor bedoeld perceel in het verleden (21 juni 2011) voor de bouw van 5 woningen een omgevingsvergunning afgegeven met een bouwhoogte van 9.00 meter met een plat dak.



*Vrijstaande woning.*

*Omgevingsvergunning voor 5 vrijstaande woningen in Vossenakker; afgegeven op 21 juni 2011.*

De verdeling van het aantal te bouwen woningen over de drie bouwstroken en de nader te bepalen goot- en bouwhoogtematen hiervoor, wordt te zijner tijd opgenomen in een zogenaamd uitwerkingsplan. Deze 1<sup>e</sup> partiële herziening vormt de basis voor dat te maken uitwerkingsplan. Op welke wijze het uitwerkingsplan voor de strook grond gelegen direct achter de percelen van insprekers exact wordt ingevuld en vormgegeven, is op dit moment niet duidelijk. Mede bepalend daarvoor is de ruimte tussen de relatief 'grillige' achtererfgrens van de percelen van insprekers en het verloop van de aan te leggen Vliersingel. Het leveren van maatwerk en kwaliteit is daarbij uitgangspunt. Dat is van belang voor alle partijen, zowel insprekers, kopers als de gemeente. Voordat bedoeld uitwerkingsplan kan worden vastgesteld wordt hiervoor de openbare voorbereidingsprocedure doorlopen. Het college van burgemeester en wethouders stelt het uitwerkingsplan uiteindelijk vast en is daar verantwoordelijk voor. Niet de ontwikkelaar bepaalt wat er gebouwd wordt, maar de gemeente.

**Gelet op de aangegeven overwegingen is er geen reden gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.**