

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2016 tot vaststelling van de '1 partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker' van de gemeente Elburg;

overwegende:

dat het ontwerp van de '1e partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker' is gemaakt, dat voorziet in de aanpassing van de woonbestemming voor de gronden in de bouwstrook in het bestemmingsplan 'Vossenakker' gelegen parallel aan de Oostelijke Rondweg te Elburg;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbesluit met het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken met ingang van 18 mei 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid is gegeven om gedurende die termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de raad;

dat tijdens de termijn van terinzagelegging 3 zienswijzen zijn ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan;

dat de zienswijzen binnen de wettelijke termijn zijn ingekomen en daarom ontvankelijk zijn;

dat de beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota, welke nota deel uit maakt van dit besluit;

dat gelet op de ingekomen zienswijzen voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota en het raadsvoorstel;

dat in dit geval geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als bedoeld in afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening, i.c.m. artikel 6.12 lid 1 van die wet, omdat het verhaal van kosten – middels een anterieure overeenkomst- anderszins is verzekerd;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, waar onder de artikelen 3.1, 3.8 en artikel 6.12 en gelet op het bepaalde in afdeling 3.4. en 3.6. van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

- de ingekomen zienswijzen ontvankelijke te verklaren;
- in te stemmen met de bijgevoegde en bij dit besluit behorende zienswijzennota betreffende de beoordeling van de ingekomen zienswijze c.a.;
- de '1e partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker' gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken, en het plan ID van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.PH1VOSENNAKKER-VST1, met de daarbij behorende kadastrale ondergrond met als bestandsnaam: o_NL.IMRO.0230.PH1VOSENNAKKER-VST1;
- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van die wet;

- de indieners van de zienswijzen te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 28 november 2016

de voorzitter,

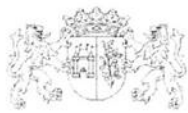
de griffier,



F.A. de Lange



M.C. Luiting.



**Gemeente
Elburg**

DE RAAD DER GEMEENTE ELBURG

Portefeuillehouder: J. Polinder Commissievergadering: 5 september 2016

Raadsvergadering: 19 september 2016

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Vaststelling van de '1^e partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker' van de gemeente Elburg.

Wij stellen u voor:

De '1^e partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker' gewijzigd vast te stellen.

Beschrijving probleem of maatschappelijke wens

Deze 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Vossenakker heeft betrekking op het zuidelijkwestelijk deel van het plangebied. Dit deel ligt tussen de inmiddels gerealiseerde bebouwing in Vossenakker en de Oostelijke Rondweg met de wadi. Met de herziening wordt het maximaal aantal te bouwen woningen - ten opzichte van het geldende bestemmingsplan - vergroot van 19 naar maximaal 27 woningen. Tevens is de bouwhoogte aangepast.

Het plandeel is opgesplitst in een bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht (voor maximaal 26 woningen) en een gedetailleerde bestemming voor het perceel Kruidenlaan 39 (voor 1 woning ten zuiden van de doorgetrokken Kruidenlaan).

Gelijk als in het geldende bestemmingsplan is de betreffende strook parallel aan de Oostelijke Rondweg bestemd als uitwerkingsgebied en bedoeld voor verschillende woningtypen. In combinatie met de aanpassing van het maximaal aantal te bouwen woningen, wordt de nok- en goothoogte gesteld op maximaal 10 en 6 meter. In afwijking van het geldende bestemmingsplan worden de woningen niet meer plat afgedekt, maar moeten deze voorzien van een kap.

Oorzakenanalyse

In het geldende bestemmingsplan 'Vossenakker' is voor dit deel van het plangebied een gedifferentieerd woningaanbod opgenomen, waarbij voor de invulling uitgegaan is van de oorspronkelijke opzet van het totaalplan. In die opzet zou op de hoek van de Kruidenlaan met de Oostelijke Rondweg een grootschalig appartementencomplex worden gerealiseerd, bestaande uit verschillende bouwlagen voor 45 huurwoningen. Aan die planopzet was het vervolg van de stedenbouwkundige invulling met woningen langs de Vliersingel afgeleid. Uitgegaan is destijds van een Dudok-achtige bebouwing, plat afgedekt. De bebouwing zou daarbij geleidelijk minder intensief en minder hoog worden.

Als gevolg van de economische crisis en de daarop volgende woningmarktproblematiek kon die voorgestelde ontwikkeling niet worden gerealiseerd. Het appartementencomplex werd als verhuurobject niet door de corporaties in ontwikkeling genomen en ook de daarop afgeleide bouwplannen werden niet verkocht. Ook de strakke vormgeving van de gebouwen was daar debet aan.

Wat willen we bereiken / indicatoren

De oorspronkelijk voorgestelde stedenbouwkundige totaalinvulling is verlaten en gezocht is naar een andere ruimtelijk passende opzet. Door het aantal woningen te vergroten en de maatvoering aan te passen wordt de bebouwing enigszins intensiever, maar blijft deze passend ten opzichte van de omgeving. Tevens is van belang om met het bestemmingsplan en de te realiseren woningtypen aan te sluiten aan de behoefte van de woningmarkt. Met een bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting kan dan, tot op bouwplanniveau, maatwerk worden geleverd.

Oplossingsrichtingen

Een bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting geeft de mogelijkheid om de ruimtelijke opzet en invulling van het plangebied aan te passen aan de situatie en de behoefte. Het maximaal aantal te

bouwen woningen en de maximale maatvoering, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, geven de randvoorwaarden aan. Een bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting geeft de nodige flexibiliteit, waarmee op bouwplanniveau maatwerk kan worden geleverd. Indien nodig middels verschillende varianten. Zolang een uitwerkingsplan niet is gerealiseerd, kan binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, een nieuw uitwerkingsplan worden opgesteld. Op die wijze kunnen plannen worden ontwikkeld die passen bij de behoefte van dat moment, afgestemd op de bouwprijzen en in relatie tot de exploitatie. De woningmarkt is grillig, met een uitwerkingsplan kan daar zo adequaat als mogelijk op worden ingespeeld.

Een uitwerkingsplan, of deel van het uitwerkingsplan, doorloopt de openbare voorbereidingsprocedure van inspraak en zienswijzen. Het college van burgemeester en wethouders stelt het uitwerkingsplan vast. Beroep van dat besluit is mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bestaande inspanningen

De aangeboden woningen worden niet verkocht, waardoor de uitvoerbaarheid en ook de exploitatie van het plan steeds meer onder druk komt.

Voor de planherziening is een Hogere Waardenprocedure gevolgd vanwege het wegverkeerslawaai. Wat betreft de Wet geluidhinder kunnen de woningen ter plaatse worden gerealiseerd.

Reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de zienswijzenprocedure met ingang van 18 mei 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn drie zienswijze ingekomen. Een namens een bewoners van Kruidenlaan 4, een van de gezamenlijke bewoners van Kruidenlaan 2 t/m 8 en een namens de bewoners van de Oostendorperstraatweg 13. De inhoud en de verwerking van de zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota, waarnaar korthedshalve wordt verwezen. Voorgesteld wordt om voor een deel tegemoet te komen aan de zienswijze van de bewoners van de Kruidenlaan, in die zin dat het aantal woningen in het gebied tussen de (doorgetrokken) Kruidenlaan en de Tijnstraat wordt vastgesteld op maximaal 6 woningen en het aantal woningen in het gebied tussen de Tijnstraat en de Kervelstraat wordt vastgesteld op maximaal 16 woningen.

Planning

De koper van de woning Kruidenlaan 39 wil op zo kort als mogelijke termijn met de bouw een begin maken. Voor de strook langs de Vliersingel kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is en de woningmarkt erom vraagt, in overleg met de makelaar en de ontwikkelaar een uitwerkingsplan worden opgesteld voor de op dat moment benodigde woningen.

Communicatieparagraaf

Degene die een zienswijze heeft ingediend wordt in kennis gesteld van het raadsbesluit en de reactie van het gemeentebestuur op de zienswijze en het vervolg van de procedure, zoals de mogelijkheid om beroep in te stellen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ten behoeve van de beroepsmogelijkheid wederom gedurende de termijn van zes weken ter inzage gelegd. In de publicatie daarover zal de beroepsmogelijkheid expliciet worden aangegeven. Bij gewijzigde vaststelling kan op grond van de Wet ruimtelijke ordening publicatie niet eerder plaatsvinden dan met ingang van de 7^e week na vaststelling.

Financiële paragraaf

Voor het plangebied geldt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en VOF Vossenakker.

Risicoparagraaf

Beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is mogelijk.

Elburg, 16 augustus 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg,
de burgemeester, de secretaris,

F.A. de Lange.

J.K.C. van der Jagt.

Zienswijzennota over het ontwerpbestemmingsplan
'1^e partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker'.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpadoptsiebesluit hebben met ingang van 18 mei 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen.

Er is een zienswijze van advocatenkantoor De Haan te Leeuwarden, namens de bewoners van Kruidenlaan 4 te Elburg, per fax en email ingekomen op 22 juni 2016 en per post ingekomen op 29 juni 2016.

Een gezamenlijke zienswijzen is ontvangen op 23 juni 2016 van de bewoners van Kruidenlaan 2, 4, 6 en 8 te Elburg.

Tevens is er een reactie ingekomen van MUS Juridisch Advies en Mediation te Zwolle op 29 juni 2016, namens de bewoners van Oostendorperstraatweg 13 te Elburg. In een aanvullende reactie daarop is aangegeven dat de brief als een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan moet worden beoordeeld.

De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingekomen (verzendtheorie) er daarom ontvankelijk. Sommige zienswijzen zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders en niet aan de gemeenteraad. De zienswijzen worden in behandeling genomen als waren deze gericht aan de raad.

1.1 Zienswijze:

Van advocatenkantoor De Haan te Groningen, namens bewoners Kruidenlaan 4 te Elburg.

"Feiten: Cliënten zijn woonachtig aan de Kruidenlaan 4 te Elburg. Het huidige bestemmingsplan laat maar een maximaal aantal woningen toe, evenals een beperkte bouwhoogte aan de rand van de nieuwe wijk. De reden hiervoor is dat wordt getracht een aantrekkelijke wijk te realiseren en daarnaast wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. Cliënten hebben op basis van deze overwegingen een woning aan de Kruidenlaan 4 gekocht.

Ontwerpbestemmingsplan. Bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan (hierna: het ontwerp) is omtrent de omgeving van deze woningen bepaald dat het noordelijk deel (gebied tussen de Kervelstraat en Tijnstraat) en het zuidelijk deel (gebied ten zuiden van de Tijnstraat) worden samengevoegd. Daarbij wordt toegestaan dat er hoger wordt gebouwd en dat er meer woningen worden gebouwd. Cliënten hebben reeds in de voorfase, naar aanleiding van het voorontwerp, een inspraakreactie gegeven. Hierop is in het eindverslag van de inspraakfase gereageerd. Helaas is naar aanleiding van de inspraakreactie geen wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Zienswijze: Gezien het voorgaande wordt hierbij de zienswijze van cliënten gegeven, welke grotendeels overeenstemt met hetgeen in de inspraakreactie is weergegeven. Verzocht wordt de standpunten zoals deze in de zienswijzenfase zijn weergegeven, als herhaald en ingelast te beschouwen. Deze zijn bijgevoegd als bijlage 1.

Voort worden hieraan nog enkele punten toegevoegd, mede naar aanleiding van het verslag van de inspraakfase.

Woningdichtheid en bebouwingsstructuur.

Omtrent het uiterlijk van de wijk in de opzet als in het ontwerp wordt opgemerkt dat cliënten het zeer frappant vinden dat er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan een verandering van standpunt heeft plaatsgevonden die tegengesteld lijkt te zijn; van een open bebouwing wordt thans gekozen voor een zeer dichte bebouwing. Daarnaast wordt de bouwhoogte aan de rand van het plan niet verlaagd vastgesteld. Dit maakt tezamen het uiterlijk van de wijk zeer gesloten. Cliënten achten dit niet wenselijk. Dit beeld is niet passend binnen de omliggende bebouwing en ook niet passend bij de locatie van het plan, namelijk zeer nabij het buitengebied. Door de in het ontwerp voorgestelde woningdichtheid en bebouwingsstructuur neemt de leefbaarheid sterk af. De privacy van de bewoners wordt sterk beperkt door de dichte bebouwing en ook de lichtinval zal in de meeste gevallen zeer worden beperkt.

Voorts is essentieel dat middels de hogere toegestane bouw van de woningen er sprake is van een nog minder ruimtelijk plan. Daarnaast ontnemt deze hoogte ook veel lichtinval voor omliggende woningen en beperkt het de privacy van omwonenden.

Voorts was in het huidige plan essentieel gevonden dat er sprake was van differentiatie in de bouwhoogte van de diverse woningen. Ook dit punt vergrootte de leefbaarheid van de wijk en maakte het aanzicht van de wijk aantrekkelijker en ruimtelijker.

Verkoopbaarheid van de woningen.

Als reden voor het ontwerp wordt onder andere gegeven dat de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, niet afdoende zijn voor de huidige markt. Daarbij wordt onder andere opgemerkt dat de woningen binnen het bestemmingsplan te koop zijn aangeboden. Dit is echter onjuist; de woningen op de strook grond achter de woning van cliënten zijn niet te koop aangeboden. Er zijn wel woningen te koop aangeboden aan de Vliersingel vanaf de Tijnstraat. Dit betreft een andere (en mindere) locatie. Deze grenzen aan rijtjeswoningen. De locatie achter de woning van cliënten is niet met deze locatie te vergelijken. Derhalve was in het huidige bestemmingsplan gekozen voor een opdeling binnen het bestemmingsplan, in tegenstelling tot de indeling in het ontwerp. Voorts wordt hieromtrent opgemerkt dat de markt voor de woningen zoals deze in het huidige bestemmingsplan zijn bestemd momenteel weer is aangetrokken. De crisis is op z'n teruggang en de woningmarkt trekt aan. Dit blijkt simpelweg al uit de verkoop van de woning van de bewoners aan de Kruidenlaan 8. Naar aanleiding van een verkoop aankondiging van de makelaar op Facebook waren er binnen een halve dag 5 kijkers. Er de woning is verkocht nog voordat deze officieel te koop kwam op Funda."

Ad 1.1 Reactie gemeente:

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld onder 2.2. is de vanuit het verleden opgestelde stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan 'Vossenakker' voor het deel langs de Oostelijke Rondweg en de Kruidenlaan verlaten. Verder wordt verwezen naar het gestelde hierover onder de gemeentelijke reactie op deze zienswijze onder Ad 1.2.

Het aantal woningen voor de gehele strook achter de woningen van Kruidenlaan 2 t/m 8 is in het geldende bestemmingsplan 'Vossenakker' gesteld op 7. In de '1^e uitwerking' is het aantal beperkt tot 5.

Met betrekking tot de verkoop van woningen wordt het volgende aangegeven. De woningen zijn in 2011 in de voorverkoop gegaan. Uit de proefvoorverkoop werd duidelijk dat de kopersmarkt in Elburg niet was gecharmeerd van de Dudokachtige woningen en de daaraan gerelateerde prijzen. Dit mede door de financiële crisis die toen gaande was. De strakke architectuur was 'een brug te ver' voor de kopersmarkt in Elburg. Op een later moment zijn andere woningen aan de Vliersingel (5 woningen) en aan het Bieslookpad (4 woningen) gelijktijdig in de verkoop gegaan. De verkoop is zeer moeizaam verlopen. Het heeft circa 1,5 jaar geduurd voordat de eerste woning werd verkocht. Dat was een woning aan het Bieslookpad. In overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente is toen besloten om alles in te zetten op de verkoop van de 4 woningen aan het Bieslookpad. Uiteindelijk is het gelukt om die woningen te bouwen en te verkopen. Het Bieslookpad is daarbij nog omgelegd, ten gunste van de verkoopbaarheid. De 5 woningen aan de Vliersingel zijn toen uit de verkoop gehaald.

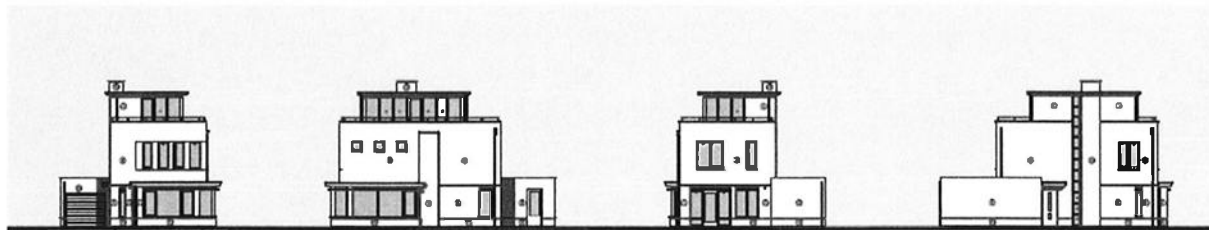
Met de 1^e partiële herziening wordt de ruimtelijke opzet in die zin gewijzigd dat er in totaal een groter aantal woningen kan worden gerealiseerd in de strook parallel aan de Oostelijke met ook een andere maatvoering. Voor alle woningen is met deze herziening een gelijke maximale bouwhoogte opgenomen en wordt er een goot-/nokhoogte geïntroduceerd. De in het geldende bestemmingsplan bestaande bouwhoogte van 10 meter, met een platte afdekking, wordt omgezet naar een bouwhoogte van eveneens 10 meter, maar dan voorzien van een kap. Dat geldt ook voor vrijstaande woningen. De afwijking van de bouwhoogte ter hoogte van de woningen van de bewoners Kruidenlaan 2 t/m 8 wordt daarmee herzien van 7 meter plat afgedekt, via 9 meter plat afgedekt (voor 5 vrijstaande woningen met omgevingsvergunning d.d. 21-6-2011) naar een goot-/nokhoogte van maximaal 6 en 10 meter. Met een kap wordt een andere bebouwing en uitstraling bereikt naar de omgeving. Minder 'massief' en blokvormig en qua hoogte passend bij het overige deel van het bebouwde plangebied en de ruime opzet van het openbare gebied ten westen ervan.

Aan een bestemmingsplan (vastgesteld 2007) kunnen geen blijvende rechten worden ontleend.

In de voorgestelde herziening is voor de gehele bouwstrook parallel aan de Oostelijke Rondweg een uitwerkingstitel opgenomen voor maximaal 26 woningen. Afhankelijk van de marktvraag voor woningbouw kan op dát moment worden gekozen voor het daadwerkelijk aantal te bouwen woningen. Het ruimtebeslag hangt af van het woningtype of de combinatie van woningtypes en de daarmee corresponderende kavelgroottes. De woningmarkt is grillig en op dit moment nog niet stabiel te noemen. Een uitwerkingsplan is flexibel en kan worden aangepast aan het moment van de behoefte. Daarmee kan op een adequate en snelle wijze worden ingespeeld op de woningmarkt. Een bestaand uitwerkingsplan kan snel worden herzien en óók fasegewijs worden ontwikkeld. De uiterste contouren daarvan, het maximale aantal te bouwen woningen en de maximale maatvoering, worden daarvoor vastgelegd in het bestemmingsplan. In dit geval in de 1^e partiële herziening.

Niet kan worden gesteld dat de leefbaarheid of de privacy als gevolg van de woningdichtheid altijd negatief wordt beïnvloed. Een en ander hangt bijvoorbeeld ook af van de definitieve opzet, verdeling en van het bouwplan zelf, i.c. het bouwvolume.

Bij de woningen in Dudokstijl is een ruim dakterras opgenomen op de verdieping van het gebouw.



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

In de inspraakreactie is over de mogelijkheden met betrekking tot de verkaveling achter de woningen Kruidenlaan 2 t/m 8 het volgende aangegeven: *"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."*

Ter hoogte van de locatie van insprekers is nader 'ingezoomd' op die ruimte. De bouwruimte die ontstaat tussen de kavels van indieners van de zienswijze, de contour van de aan te leggen Vliersingel, de Kruidenlaan en de Tijnstraat (de Tijnstraat loopt over in een fietsverbinding over de Oostelijke Rondweg). De bouwstrook ligt in de bocht van de aan te leggen Vliersingel. Met name de kavel Kruidenlaan 8 deelt de nieuwbouwlocatie daardoor als het ware op in twee delen. Om voldoende kaveloppervlakte over te houden voor de nieuwbouwwoningen, en dan met name op het achtererf, is ter plaatse een verkaveling mogelijk van in ieder geval 6 woningen. Voorgesteld wordt dan ook in te stemmen met de zienswijze in die zin, dat de bouwstrook tussen de doorgetrokken Kruidenlaan en de Tijnstraat wordt gesteld op maximaal 6 woningen. De voorgestelde maximale bouwhoogte wordt daarbij gehandhaafd.

Het aantal woningen dat op de reststrook kan worden gebouwd kan daardoor op maximaal 16 worden gesteld. Die restruimte wordt fysiek begrensd met de door te zetten infrastructuur op de toekomstige Vliersingel, i.c. de Tijnstraat, Muntstraat en Kervelstraat. Het totale aantal woningen binnen die bouwstrook worden daarmee teruggebracht van totaal 26 naar een bouwstrook van 6 en een bouwstrook van 16.

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen door het onderscheid te handhaven tussen het noordelijk en het zuidelijk deel, in die zin dat het gebied tussen de doorgetrokken Kruidenlaan en de Tijnstraat wordt aangeduid met een maximaal aantal te bouwen woningen van 6.

Het gebied tussen de Tijnstraat en de Kervelstraat wordt aangeduid met een maximaal aantal te bouwen woningen van 16.

Aan de zienswijze over de maximale bouwhoogte worden niet tegemoet gekomen.

1.2 Zienswijze:

"Verstedelijkingsladder. Op basis van art. 3.1.6. van het Bro dient er een afweging plaats te vinden in het kader van duurzame verstedelijking.

Stedelijke ontwikkeling: daarbij dient ten eerste te worden beoordeeld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In casu is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. De hoeveelheid woningen die op deze locatie is toegestaan neemt toe met acht. In de lijn van de uitspraak van de Afdeling d.d. 4 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:653) dient meegewogen te worden dat deze woningen onderdeel uitmaken van een groter woningbouwplan, waardoor er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor zover in het uitwerkingsplan reeds een groter aantal woningen zou zijn toegestaan, menen cliënten dat dit nog onvoldoende duidelijk was bepaald en derhalve in het kader van de stedelijke ontwikkeling nog niet mee kon worden genomen.

Subsidiar menen cliënten dat, voor zover er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, er alsnog aan de duurzame verstedelijkingsladder getoetst zou moeten worden, nu de situatie vergelijkbaar is als de situatie in de uitspraak van de Afdeling d.d. 1 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2062).

Regionale behoefte. Voort dient beoordeeld te worden of er sprake is van een regionale behoefte. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in het geheel niet onderbouwd waar de behoefte voor woningbouw mogelijkheden bestaat. Een onderzoek naar deze behoefte ontbreekt.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorts moet worden beoordeeld of de behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Zoals aangegeven is deze behoefte niet onderbouwd, maar ook de mogelijkheden om deze behoefte elders op te vangen lijken niet onderzocht te zijn.

Multimodale ontsluiting. Verder dient beoordeeld te worden of de locatie multimodaal ontsloten is of kan worden. Ook hieromtrent ontbreekt een (uitgebreide) onderbouwing.

Gezien het voorgaande kan niet aan de vereisten van de verstedelijkingsladder ex art. 3.1.6. Bro worden voldaan, reden waarom het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld."

Ad 1.2 Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde hierover in hoofdstuk 3.1. van de toelichting. Op dit moment geldt voor de locatie het bestemmingsplan 'Vossenakker' (vastgesteld op 25-6-2007), waarbij voor het gebied aan de Vliersingel een uitwerkingsverplichting geldt voor de bouw van maximaal 19 woningen met de daarbij behorende infrastructuur.

Opzet van het oorspronkelijke bestemmingsplan:

Bij de opzet van het bestemmingsplan Vossenakker werd een totaalproject ontwikkeld, op basis waarvan de stedenbouwkundige opzet van het plangebied Vossenakker werd ingedeeld. Forse bebouwing in het noorden en minder fors in het zuidelijk deel van het plangebied. Aan de randen van het plangebied richting Oostelijke Rondweg en Kruidenlaan zou eenzelfde architectonische vormgeving de samenhang van de stedenbouwkundige opzet ondersteunen en als één geheel worden ervaren. In het noordelijk deel zou op de hoek Oostelijke Rondweg/Kruidenlaan een appartementencomplex met vier verdiepingen en 45 woningen worden gebouwd, met aan weerszijden daarvan tweekappers en vrijstaande woningen in dezelfde bouwstijl, met afnemende bebouwing. De bouwstijl naar het voorbeeld van architect Dudok, plat afgedekt. Het appartementencomplex (de drager van het ruimtelijk concept) is niet gebouwd en ook de overige woningen niet.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16-12-2008 voor deze locatie de '1^e uitwerking van het bestemmingsplan Vossenakker' vastgesteld, waarbij langs de Vliersingel wordt voorzien in een bouw mogelijkheid van in totaal 17 woningen, opgedeeld in bouwvlakken en van 5 + 6 + 6 woningen; vrijstaand en tweekappers met de daarbij behorende infrastructuur. Voor de locatie aan de Vliersingel zijn vervolgens ook omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van de woningen.

Om die reden kan niet worden gesteld dat middels de 1^e partiële herziening sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De bestaande locatie heeft al een (uitgewerkte) geldende woonbestemming, waarvoor omgevingsvergunningen zijn afgegeven. Met de 1^e herziening wordt op exact dezelfde locatie het aantal woningen verhoogd en de goot- en bouwhoogte aangepast.

Voorname omgevingsvergunningen zijn afgegeven voor grote en dure woningen, plat afgedekt in Dudokstijl, bestaande uit vrijstaande woningen en tweekappers op grote kavels. Deze woningen zijn niet verkocht.

Om die reden is gezocht naar een ander, minder duur woningtype, waarbij vrijstaande woningen, tweekappers en ook een woonblokje kan worden gerealiseerd, voorzien van een passende nok- en goothoogte. Een woningtype dat past in de omgeving en tevens aansluit bij de woningmarkt van dit moment en ook de exploitatie. Een woningtype ook waarvoor relatief minder kavelruimte nodig is per woning, als gevolg waarvan er meer woningen kunnen worden gebouwd in diezelfde oorspronkelijke bouwstrook.

Het totaal aantal woningen dat binnen die bestaande woningbouwlocatie kan worden gerealiseerd, middels een ander type, kan daardoor worden vergroot. (verwezen wordt naar het gestelde onder Ad 1.1. oorspronkelijk 8 woningen extra; inmiddels 4 woningen). Om een groter aantal woningen toe te laten, en de bouwhoogte aan te passen, moet het bestemmingsplan 'Vossenakker' deels worden herzien. De '1^e partiële herziening bestemmingsplan Vossenakker' is daarvoor in ontwerp ter visie gelegd.

Bij de toename van het aantal woningen is sprake van enige verdichting, maar de ruimtelijke kwaliteit neemt daardoor niet navenant af. Ter plaatse kan ook niet één lange rij aan woningen worden gebouwd. De woonlocatie wordt met infrastructuur opgedeeld in drie samenhangende woonclusters, waardoor ruimtelijk gezien een evenwichtige opbouw wordt bereikt. De woningen liggen parallel aan de Oostelijke Rondweg, waarbij tussen de woningen en de rondweg een wadi is aangelegd met een breedte van

ongeveer 30 meter, welke wadi aansluit op de Vliersingel. Door de enigszins intensievere en deels hogere bebouwing wordt de rondweg als het ware begeleid, waardoor er een ruimtelijk passend beeld in een goede verhouding van de bebouwing tot de omgeving wordt bereikt.

Het aantal te bouwen woningen en de wijziging van het woningtype past binnen de gemeentelijke Woonvisie 2015-2019 en de regionale woningbehoefte.

In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente wat betreft de kwalitatieve invulling van de nieuwbouwlocaties de beschikbare locaties en plannen toetst aan het kwalitatief afwegingskader. Zo nodig prioriteren en faseren we de plannen of verbeteren/herprogrammeren we plannen. Een van de belangrijke punten in het kwalitatief afwegingskader is het inspelen op de marktvraag. Dat is exact wat we op deze locatie doen: grote en dure woningen konden niet worden verkocht. Hiermee werd klaarblijkelijk niet ingespeeld op de marktvraag. Het plan is nu aangepast naar minder dure woningtypes die aansluiten bij de woningmarkt.

De kwantitatieve toename van de woningen is ook mogelijk. In de woonvisie is weliswaar opgenomen dat de gemeente te maken heeft met over programmering; we beschikken over locaties voor circa 1100 woningen, terwijl we op regionaal niveau een opgave van circa 630 woningen (periode tot 2025) zijn overeengekomen. Maar de nieuwbouwlocaties zijn getoetst op afzetpotentie en het kwalitatief afwegingskader en zijn op basis daarvan geprioriteerd.

Op basis hiervan zijn de projecten ingedeeld in groen, oranje en rood:

- Groen staat voor projecten die goed scoren op de toets en afzetpotentie hebben. Deze projecten verdienen prioriteit;
- Oranje staat voor projecten die over het algemeen goed scoren op de toets aan het kwalitatief afwegingskader, maar de afzetbaarheid laat te wensen over. Deze projecten verdienen nadere analyse op een betere aansluiting op de marktvraag. Hiermee kan de productie voor de periode tot 2025 verhoogd;
- Rood staat voor projecten die in het licht van de huidige marktomstandigheden en (ruimtelijk) kwaliteitsdenken voorlopig worden aangehouden. Bij een goede herprogrammering en een kwaliteitsslag, is verschuiving naar een kansrijker positionering wellicht mogelijk.

Vossenakker-Zuid is een groene locatie en heeft prioriteit. Benodigde kwalitatieve aanpassing van het programma (en daarmee een kwantitatieve toename) heeft daarmee prioriteit ten opzichte van oranje of rode locaties/plannen. Uit de Woonvisie blijkt dat er 520 woningen in de "groene locaties/plannen" zitten. Daarmee is er voldoende ruimte voor de toename van 8/9 woningen in Vossenakker Zuid.

Het vergroten van het aantal te bouwen woningen op deze locatie betekent in het uiterste geval (een zeer geringe) vertraging van de ontwikkeling van woningbouw op uitbreidingslocaties elders binnen de gemeente.

Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld wordt de aanpalende woonlocatie op de hoek Oostelijke Rondweg/Kruidenlaan op dit moment herbeoordeeld met het doel om deze locatie eveneens te herontwikkelen. Het geldende uitwerkingsplan (1^e uitwerking bestemmingsplan Vossenakker) gaat ter plaatse uit van de bouw van een appartementencomplex met 45 woningen. Op dit moment wordt een plan voor de bouw van een klein appartementencomplex van 16 woningen en 21 grondgebonden rijenwoningen beoordeeld.

Dit betekent dat voor de twee plandelen opgeteld, geen of nauwelijks sprake is van een uitbreiding van het totaal aantal te bouwen woningen binnen de woonbestemming van Vossenakker.

Verwezen wordt naar het gestelde onder Ad 1.1.

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

1.3 Zienswijze:

"Ruimtelijke uitstraling. Naast het voorgaande is essentieel dat de ruimtelijke uitstraling van het ontwerp anders is dan het bestemmingsplan zoals dat thans is vastgesteld. Hierdoor is het ontwerp niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening als bedoeld in art. 3.1. Wro. Deze wijziging ziet met name op verkeersbewegingen, naast de wijziging in de bebouwingsdichtheid die is beschreven. De toename van het aantal verkeersbewegingen maakt de wijk een drukker en minder veilige, terwijl deze thans zeer rustig is en kinderen op straat kunnen spelen zonder dat er verkeersonveilige situaties ontstaan.

Omtrent de ruimtelijke uitstraling ontbreekt voor een onderbouwing in de toelichting van het ontwerp, reden waarom het bestemmingsplan niet op de voorgestelde wijze kan worden vastgesteld."

Ad 1.3 Reactie gemeente:

In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt de gewijzigde ruimtelijke opzet van het plangebied uitvoerig behandeld. Verder wordt verwezen naar het gestelde hierover onder Ad 1.1 en Ad 1.2

Het aantal verkeersbewegingen zal met de bouw van meer woningen toenemen. Het betreft een 'op zichzelf staande' woonwijk, met een duidelijk hoofdontsluiting, zonder een doorgaande verkeersroute. Bij vrijstaande woningen wordt uitgegaan van gemiddeld 8,5 verkeersbewegingen per woning en bij rijenwoningen van 5,8. De daadwerkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen is hoe dan ook gering. Niet kan worden gesteld dat door de toename van het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van een beperkt aantal te bouwen extra woningen, de verkeersveiligheid in dit plangebied in het geding komt.

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

1.4 Zienswijze:

"Uitwerkingsplan.

Verder vinden cliënten het erg vervelend dat er besluitvorming in twee delen plaatsvindt; thans ligt een ontwerp ter inzage en straks zal nog een uitwerkingsplan worden vastgesteld. Dit maakt dat thans nog niet op de concrete plannen kan worden gereageerd en waardoor twee procedures nodig zijn. Cliënten menen dat hier sprake is van onbehoorlijk bestuur, nu deze wijze van handelen omslachtig is en voor zowel de cliënten als het ambtelijk apparaat een hoge en onnodige belasting vormen.

Voorts menen cliënten dat de 'geruststellingen' zoals deze in de reactie op de inspraakreacties wordt weergegeven een verkeerd beeld schetsen; juridisch zullen de gemeente en de ontwikkelaar de volledige mogelijkheden kunnen benutten, wanneer het ontwerp is vastgesteld.

Belangenafweging.

Ten slotte menen cliënten samenvattend dat in het onderhavige bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van cliënten. Zowel de belangen bij een ruimtelijke omgeving, als bij een concreet bestemmingsplan worden niet erkend in het huidige ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie: gezien het voorgaande is het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in art. 3.1. van de Wro en zijn de belangen van cliënten onvoldoende meegewogen.

Verzocht wordt het ontwerp zoals dat ter inzage ligt niet vast te stellen, dan wel aan te passen aan de punten zoals in het voorgaande genoemd."

Ad 1.4 Reactie gemeente:

Binnen de regels van een bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting kan met een uitwerkingsplan een ruimtelijk en aan de woningmarkt passend plan worden gemaakt. Als dat specifieke uitwerkingsplan niet meer voldoet en ook niet is gerealiseerd, kan een nieuw uitwerkingsplan worden opgesteld dat wel voldoet. Op die wijze is geen uitvoerige bestemmingsplanherziening nodig. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde hierover onder Ad 1.1.

De stelling dat de maximale bouwmogelijkheden 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. (Indien men daar de kavel ten zuiden van de doorgetrokken Kruidenlaan op in mindering brengt zijn dat er 6.)

Aan de hand van de bouwplannen kan juist maatwerk worden geleverd. Met uitwerkingsplan(nen) kan – binnen de ruimtelijke voorwaarden – adequaat worden ingespeeld op de behoefte van de woningmarkt van dat moment, ook in het geval de woningmarkt weer verandert. Indien, in plaats van een nieuw uitwerkingsplan op te stellen, telkens de procedure van een nieuw bestemmingsplanherziening moet worden doorlopen, is dat juist omslachtig, kostbaar en niet doelmatig.

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

Bijlage 1.

Door indiener van de zienswijze onder 1. wordt de gezamenlijke inspraakreactie van de bewoners van Kruidenlaan 2 t/m 8, zoals eerder ingebracht, als ingelast beschouwd.

1.5 Zienswijze:

"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."

Ad 1.5 Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder Ad. 1.1, Ad 1.2 en Ad 1.3.

1.6 Zienswijze:

"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 éézijdig 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 aanzicht 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."

Ad 1.6 Reactie gemeente:

Wat betreft de verantwoording over de andere ruimtelijke totaalopzet aan de randen van het plangebied wordt verwezen naar het eerder gestelde hierover. 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 dat voldoet aan de 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.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de bouwhoogte – ter hoogte van de woonlocatie van insprekers- herzien van 7 in maximaal 10 meter en 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 van de inspraak is aangegeven, is voor bedoeld perceel in het verleden (21 juni 2011) voor de bouw van 5 vrijstaande woningen een omgevingsvergunning afgegeven met een bouwhoogte van 9.00 meter met een plat dak.

Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder Ad 1.1, Ad 1.2 en Ad 1.3.

2. Gezamenlijke zienswijze van de 4 bewoners Kruidenlaan 2 t/m 8:

"De gezamenlijke zienswijze heeft 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."

Aangegeven wordt dat inspraakreactie een aantal onvolkomenheden en onjuiste uitgangspunten bevat.

De gezamenlijke zienswijze van de bewoners Kruidenlaan 2 t/m 8 is voor een deel gelijklopend aan de zienswijze die onder 1 onder 1.5 en 1.6 is opgenomen. Wat betreft de inhoud van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop, wordt daar korthedshalve naar verwezen.

Indieners hebben de zienswijze aangevuld met fragmenten van de gemeentelijke inspraakreactie, en deze voorzien van commentaar met: "onze reactie". Die laatste twee delen zijn hieronder opgenomen.

Met de gemeentelijke reactie zoals aangegeven onder Ad 1.1 wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze, waarbij ter hoogte van de woningen aan de woningen Kruidenlaan 2 t/m 8 maximaal 6 woningen worden gebouwd.

2.1 Vervolg van zienswijze zoals aangegeven onder 1.5:

2.1.1 Bewoners:

"De voorgenen wijzigingen hebben een dermate grote negatieve invloed op ons woongenot dat dit niet redelijk en billijk is. U heeft als gemeente een verantwoordelijkheid om ons woongenot te waarborgen.

In uw eindverslag van de inspraak geeft uw de volgende reactie:

"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 1e uitwerking van het bestemmingsplan Vossenakker. De woningen zijn aangeboden voor de verkoop, maar zonder resultaat."

"Onze reactie:

Dat is niet correct. Er zijn tot op heden op de strook achter onze woningen geen woningen te koop aangeboden op basis van de uitgangspunten van het bestemmingsplan (= maximaal 7 woningen & maximaal 7 meter hoog)."

Ad. 2.1.1 Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder Ad. 1.1.

2.1.2 Bewoners:

Uw vervolg:

"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) aangegebouwd. 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."

"Onze reactie:

Dit is wederom niet correct. Tot op heden zijn er nog nooit woningen te koop aangeboden op de strook grond achter onze woningen.

De woningen die wel te koop zijn aangeboden aan de Vliersingel waren gelegen vanaf de Tijnstraat richting de school. Dit betreft een andere/mindere locatie met een ligging grenzend aan rijwoningen. Hierdoor is de locatie aan de Vliersingel, grenzend aan onze woningen tot aan de Tijnstraat (zuidelijke deel), en de locatie aan de Vliersingel vanaf de Tijnstraat (noordelijke deel), niet met elkaar te vergelijken. Dit is ook de reden geweest waarom in het bestemmingsplan voor deze twee locaties verschillende bestemmingsvlakken met verschillende uitgangspunten zijn benoemd.

Er kan dus niet de conclusie worden getrokken dat woningen op basis van de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan niet verkoopbaar zijn. Dit is immers nog nooit geprobeerd. U kunt geen wijziging doorvoeren op basis van conclusies die niet correct zijn."

2.1.2 Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder Ad. 1.1.

2.1.3 Bewoners:

Uw vervolg:

"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."

"Onze reactie:

U geeft aan dat voor de ruimtelijke opzet en bouwtypes in het bestemmingsplan is gekozen op basis van de toenmalige marktvraag. En dat het aanbod en de ruimtelijke opzet gewijzigd moet worden mede vanwege de economische crisis en dat het aanbod niet meer aansluit bij de verkoopbaarheid.

De huidige situatie is inmiddels echter sterk veranderd. Alle woningmarktsignalen staan op groen en dit uit zich in een woningmarktsituatie die langzaam maar zeker begint te lijken op de situatie van voor de crisis. En dus op basis waarvan het bestemmingsplan Vossenakker is opgesteld. De toenmalige marktvraag komt weer overeen met de huidige marktvraag en daarmee ook met de ruimtelijke opzet waarvoor is gekozen in het bestemmingsplan. Een illustrerend voorbeeld is de verkoop van de woning van onze burens (Kruidenlaan 8).

Naar aanleiding van een verkoopaankondiging van de makelaar op Facebook waren er binnen een halve dag 5 kijkers. En de woning is verkocht nog voordat deze officieel te koop kwam op Funda. Zoals door u aangegeven is de herziening van het bestemmingsplan ingegeven door de economische crisis en de daarbij behorende woningmarkt. Dit is inmiddels een achterhaalde situatie, waardoor verkeerde beslissingen worden genomen. Er is op dit punt dus geen enkele noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen."

Ad 2.1.3 Reactie gemeente:

De woning Kruidenlaan 8 is een forse woning voorzien van een kap. Een soortgelijke woning kan ook worden ontwikkeld binnen de nieuwe regels van het bestemmingsplan, zodat aangesloten kan worden op de woningmarkt.

Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder Ad 1.1, Ad 1.2 en Ad 1.4.

2.1.4 Bewoners

Uw vervolg:

"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."

"Onze reactie:

Wanneer er sprake is van meer en/of hogere bebouwing is er wel degelijk sprake van een negatieve invloed op de kwaliteit en uitstraling. Het staat buiten kijf dat een lagere en een meer open bebouwingsstructuur een betere uitstraling heeft en voor extra kwaliteit in een wijk zorgt."

Ad. 2.1.4 Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder Ad. 1.1, Ad 1.2 en Ad 1.4.

2.1.5 Bewoners:

Uw vervolg:

"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."

"Onze reactie:

In het huidige bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met de beschikbare ruimte, de directe omgeving en de daarbij meest passende invulling door een onderscheid te maken in een noordelijk en zuidelijk deel en een maximaal aantal woningen met een maximale bouwhoogte toe te staan. Er is geen aanleiding om dit te wijzigen."

Ad. 2.1.5 Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder Ad 1.1, Ad 1.2 en Ad 1.4.

2.2 Vervolg van de zienswijze zoals gegeven onder 1.6.

2.2.1 Bewoners:

In uw eindverslag van de inspraak geeft u de volgende reactie:

"Wat betreft de verantwoording over de andere ruimtelijke opzet met deze 1e 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."

"Onze reactie:

Tot op heden is er geen enkele woning te koop aangeboden in het gebied achter onze woningen. En zoals eerder verwoord is dit gebied niet te vergelijken met het gebied waar wel woningen te koop zijn aangeboden. Voor het bestemmingsvlakgebied achter onze woningen kan dan ook niet de conclusie worden getrokken dat woningen op basis van het huidige bestemmingsplan niet verkocht worden. Dit is simpelweg nog nooit geprobeerd. Er is dus ook geen onderbouwing om het bestemmingsplan op basis hiervan te wijzigen."

Ad 2.2.1 Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder Ad 1.1 en Ad 1.2.

2.2.2 Bewoners:

Uw vervolg:

"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 Tijnstraat en de Kruidenlaan. Het bouwen van minder woningen dan 26 is mogelijk."

"Onze reactie:

Natuurlijk is dat mogelijk, maar een ontwikkelaar zal op zoek gaan naar het maximale rendement binnen de gestelde kaders. Het is daarom zeker reëel om te verwachten dat de woningdichtheid een stuk groter zal worden en voor de strook grond achter onze woningen is zeer zeker een onacceptabele verdichting mogelijk. Het is aan de gemeente om deze situatie op voorhand te voorkomen door beperkende kaders te stellen. Dit kan eenvoudig door het noordelijke en zuidelijke deel niet samen te voegen en de uitgangspunten voor het zuidelijke deel te handhaven."

Ad 2.2.2 Reactie gemeente:

Het is van belang voor de volkshuisvesting, dat die woningen worden aangeboden die passen bij de woningmarkt van dat moment én die ter plaatse als ruimtelijk passend worden beoordeeld. Het algemeen belang wordt daarmee gediend. Gebouwd moet worden voor de doelgroepen die daar behoefte aan hebben en de prijs die deze doelgroepen kunnen betalen. Dat is ook in het belang van de ontwikkelaar.

Verwezen wordt naar het gestelde daarover onder Ad 1.1.

2.2.3 Bewoners:

Uw vervolg:

"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."

Onze reactie:

Het verplicht introduceren van een gootlijn van maximaal 6 meter is 'een wassen neus'. Feit is inderdaad dat indien er meer en hogere woningen gebouwd worden, dat er een geheel andere uitstraling en volume zal ontstaan. Let wel, een negatieve uitstraling en meer volume. Het introduceren van een gootlijn heeft hierin, ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, geen enkele positieve invloed. Ook ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning van maximaal vijf vrijstaande woningen met een maximale bouwhoogte van 9 meter is er geen positief effect te benoemen. Ter illustratie:

- Huidige bestemmingsplan : Maximaal 6 woningen (uitgaande van 1 woning op het perceel Kruidenlaan 39) van 7 meter hoog.
- Omgevingsvergunning : Maximaal 5 vrijstaande woningen van 9 meter hoog.
- Ontwerpbestemmingsplan : Onbekend aantal woningen (maar zeker reëel om te verwachten dat dit meer woningen zijn dan het maximaal aantal op basis van het huidige bestemmingsplan) van 10 meter hoog met een gootlijn van 6 meter. Deze gootlijn is slechts 1 meter lager dan de maximale bouwhoogte volgens het huidige bestemmingsplan.

Het moge duidelijk zijn dat deze laatste optie voor het meeste volume zal zorgen en een bepalende negatieve invloed zal hebben op ons woongenot.

Ten aanzien van de omgevingsvergunning, welke op 21 juni 2011 is verleend voor de bouw van 5 vrijstaande woningen met een bouwhoogte van 9 meter (i.p.v. 7 meter) maken wij nog de volgende opmerking. Deze omgevingsvergunning is destijds aangekondigd als 'Bouw van 5 vrijstaande woningen aan de Vliersingel te Elburg/Oostendorp'. Wij hebben hier geen bezwaar tegen gemaakt, omdat wij simpelweg niet wisten dat de Vliersingel een straat in de wijk Vossenakker zou worden. Een dergelijke aankondiging is door ons dan ook niet herkend. De Vliersingel is thans nog steeds een niet bestaande straat en het was niet redelijk en billijk om te

verwachten van kopers van een nieuwbouwwoning in een wijk waarvan de straatnamen nog niet algemeen bekend zijn om dit te herkennen. Wanneer wij tijdig de inhoud van de omgevingsvergunning hadden gekend, dan hadden wij hier zeer zeker ook bezwaar tegen gemaakt. Ook hier gaat het om het punt van de hogere bouwhoogtes."

Ad 2.2.3 Reactie gemeente:

Het huidige bestemmingsplan Vossenakker (niet zijnde het uitwerkingsplan) gaat uit van 7 te bouwen woningen voor het gebied ten zuiden van de Tijnstraat t/m de kavel Kruidenlaan 39. In het uitwerkingsplan zijn ten zuiden van de Tijnstraat en de doorgetrokken Kruidenlaan 5 vrijstaande woningen opgenomen. Het geldende bestemmingsplan 'Vossenakker' laat ter plaatse meer woningen toe.

Omgevingsvergunning van de 5 woningen met een bouwhoogte van 9 meter:

In de gemeentelijke publicatie (bij voornemen tot vergunningverlening) is aangegeven dat de bouw van de 5 woningen betrekking heeft op de locatie Vliersingel te Elburg/Oostendorp:

"Het plan wijkt wat betreft de bouwhoogte af van het geldende bestemmingsplan 'Vossenakker' en het bestemmingsplan 'Vossenakker, 1^e Uitwerking'.", aldus de tekst van de publicatie. De Vliersingel was destijds aangeduid in de plattegrond van de gemeentegids.

Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder Ad 1.1, Ad 1.2, Ad 1.4 en Ad 1.6.

2.2.4 Bewoners:

Uw vervolg:

"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 1e partiële herziening vormt de basis voor dat te maken uitwerkingsplan."

"Onze reactie:

De gemeente Elburg schuift de problemen voor zich uit door te verwijzen naar een te zijner tijd op te stellen uitwerkingsplan waarin de definitieve woningaantallen en bouwhoogtes duidelijk worden. Hierdoor komen wij langdurig in onzekerheid te zitten. Dit heeft voor ons een dermate grote negatieve invloed op ons woongenot dat dit niet acceptabel is. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid naar ons en kan de belangen van een individuele burger niet dermate schaden vanwege een zogenaamde algemeen belang."

Ad 2.2.4 Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder Ad 1.1 en Ad 1.4.

2.2.5 Bewoners:

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.

Ad. 2.2.5. Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder Ad. 1.1,

Eindreactie gemeente.

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen door een onderscheid te handhaven tussen het noordelijk en het zuidelijk deel, in die zin dat het gebied tussen de doorgetrokken Kruidenlaan en de Tijnstraat wordt aangeduid met een maximaal aantal te bouwen woningen van 6.

Het gebied tussen de Tijnstraat en de Kervelstraat wordt aangeduid met een maximaal aantal te bouwen woningen van 16.

Aan de zienswijze over de maximale bouwhoogte worden niet tegemoet gekomen.

3. Zienswijze van MUS Juridisch Advies en Mediation te Zwolle, namens de bewoners Oostendorperstraatweg 13 te Elburg.

"Cliënten hebben al enige tijd een geschil met de gemeente omtrent de verkoop van een stuk grond aan een derde, grenzende aan het perceel van cliënt. Het betreft het stuk grond grenzende aan de achtertuin van cliënt en aan de Kruidenlaan te Elburg. Het terrein naast het perceel als voornoemd, is in het kader van het plan Vossenakker opnieuw verkaveld en bouwrijp gemaakt. Op deze kavel zal mogelijk in de toekomst een woning worden gebouwd door de nieuwe eigenaar.

Cliënten hebben in eigendom een zomereik in de leeftijd van 40+. Deze zomereik staat pal naast de erfgrans tussen het terrein van cliënt en van de mogelijke nieuwe eigenaar.

In opdracht van dhr. C. Duitman, werkzaam bij de gemeente Elburg, heeft Treevision een boomtechnisch onderzoek uitgevoerd bij de zomereik van cliënten. Het doel van dit onderzoek betrof welke nadelige gevolgen de bouw van een woning voor de zomereik behelzen. De bevindingen zijn verwoord in het rapport Boomeffectanalyse (BEA). Een van de conclusies is dat deze zomereik vanwege

zijn omvang en standplaats een beeldbepalend groenelement in de omgeving vormt en het zondermeer waard is om te worden behouden. Verder heeft de onderzoeker diverse voorwaarden gesteld voor de bouw van een nieuwe woning. Echter is het cliënten ten oren gekomen dat de bouw van de woning desondanks toch plaats zal vinden. Dit tegen de adviezen in van het rapport BEA, waardoor er mogelijk grote schade zal ontstaan aan de zomereik (zie hoofdstuk 4 van het rapport). Naar aanleiding van deze informatie hebben wij een gesprek aangevraagd. Dit gesprek hebben wij (cliënt en ondergetekende) met u gevoerd op 4 maart 2016. In dit gesprek heeft u bevestigd dat de bouw van de woning doorgang zal hebben. Verder hebt u in dit gesprek aangegeven dat u van mening bent dat er enkel een gedeelte van het advies van de boomonderzoeker nageleefd hoeft te worden en dat alle overige adviezen in het rapport genegeerd kunnen worden zonder dat de zomereik hier schade door zou kunnen ondervinden. Bij de conclusie die de gemeente Elburg nu getrokken heeft met betrekking tot de situering van het bouwvlak, is er geen rekening gehouden met de randvoorwaarden en eisen die in het rapport genoemd worden. Cliënten zijn van mening dat u gehouden bent aan alle adviezen zoals genoemd in hoofdstuk 4 van het bomenrapport en dat er anders wel degelijk schadelijk zal zijn voor de zomereik.

Naast het punt heeft u aangegeven dat u van mening bent dat de woning enkel op dier wijze gebouwd mag worden zoals omschreven in het bouwplan, omdat anders de woning niet evenredig in lijn loopt met de overige woningen in die wijk (helikopter view). Cliënten zijn van mening dat u als u de nieuwe woning draait de zomereik in geheel gespaard zal worden omdat de afstand vanaf de woning tot de zomereik dan substantieel groter wordt, waardoor een groot deel van de nadelige effecten voorkomen kan worden. Daarnaast wordt de nieuwe woning gebouwd tussen reeds bestaande woningen welke eveneens niet in lijn staan met de nieuwbouwwoningen.

Als derde punt wil ik vermelden dat cliënten gedwongen op kosten gejaagd wordt doordat cliënten de zomereik nu op een dermate wijze van onderhoud dient te voorzien (snoeien) om te voorkomen dat er geen schade aan de nieuwe woning van de achterburen zal kunnen ontstaan, waar voorheen geen sprake van was. De zomereik betreft immers een monumentale eik welke is opgenomen in de inventarisatielijst van waardevolle bomen binnen de gemeente Elburg. Cliënten kunnen deze zomereik niet zelfstandig snoeien en hiervoor dienen cliënten in de toekomst een expert in te huren om deze zomereik van onderhoud ter voorzien. Ik wil u bij deze verzoeken om de situatie opnieuw te beoordelen. Mocht dit niet lukken of voor cliënten negatief uitpakken, dan heb ik de opdracht gekregen om u in rechte te betrekken.

Ad 2 reactie gemeente:

De 'Bomen Effect Analyse' (BEA) van 4 december 2015 is gemaakt om te beoordelen of de locatie van het bouwvlak nadelige gevolgen heeft de boom en welke (boombeschermende) beheermaatregelen eventueel noodzakelijk zijn om deze duurzaam en veilig te behouden.

Op afbeelding 4 van het rapport is het bouwvlak voor de toekomstige woning opgenomen, waar de afstand ten opzichte van het hart van de boom ad 8.57 meter is aangegeven. Tussen de boom en het bouwvlak zal een in-/uitrit worden aangelegd. Het maaiveld tussen de toekomstige woning en de standplaats van de boom zal circa 30 centimeter worden opgehoogd.

In hoofdstuk 5.2. van het rapport is aangegeven dat op basis van de onderzoeksresultaten en de uitgevoerde effectanalyse mag worden verwacht dat het, zonder noemenswaardige wortelschade te veroorzaken, mogelijk is de grond binnen de grenzen van het bouwblok machinaal te ontgraven. *"De geplande ophoging van het maaiveld tussen de toekomstige woningen en de boom (dus binnen de kroonprojectie) en wel in het bijzonder het aanleggen van een oprit, heeft echter een negatieve invloed op de conditie en toekomstverwachting van de boom. Het is dan ook van belang dat deze schadelijke effecten worden voorkomen dan wel geminimaliseerd."*

In hoofdstuk '5.4. Advies' van het rapport staan de voorwaarden opgenomen over ophoging, de voorwaarden voor de aanleg van de geplande inrit en die van bronbemaling. In hoofdstuk 6 staan de 'Algemene adviezen en aandachtspunten bij bouwen rond bomen' vermeld.

In de verkoopvoorwaarden van de kavel zijn daarvoor de navolgende bijzondere voorwaarden opgenomen. Met deze nadere voorwaarden wordt een eventueel nadelig gevolg voor de boom als gevolg van de bouw ondervangen. De koper heeft deze overeenkomst inmiddels ook getekend en de tekst luidt als volgt:

"verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

..../....

alsmede onder de volgende bijzondere voorwaarden:

- a. *Koper aanvaardt uitdrukkelijk de aanwezigheid en kroonprojectie van de zomereik, staande op de noordwestpunt van het naast gelegen perceel (nr. D466) en het verbod om buiten het bouwvlak conform het bestemmingsplan en binnen de kroonprojectie, zoals aangegeven op de verkooptekening V1185, opstellen te (laten) bouwen, een en ander gebaseerd op het gestelde in de "Bomen Effect Analyse" (van 4 december 2015)*.*
- b. *Koper is, ter voorkoming van schade aan de zomereik (genoemd onder lid a.), verplicht onverkort toepassing te geven aan het gestelde in hoofdstuk 5.4 (advies), echter met uitzondering van het gestelde in alinea 4 op blad 14 en alinea 5 op blad 15 (resp. "Een duurder maar meer..... kan worden gerealiseerd"), en hoofdstuk 6 van de "Bomen Effect Analyse" (van 4 december 2015) waarbij verkoper voor zijn rekening:*
 1. *zorgt voor levering van het product "Tensar" onder de inrit (aan (laten) brengen door koper) en*
 2. *in overleg met de eigenaar van de eik deze eenmalig zal snoeien ten behoeve van het verkrijgen van een voldoende vrije doorgang en werkruimte en ter voorkoming van (letsel) schade (opkronen en verwijderen van dood hout).*

** de "Bomen Effect Analyse" (van 4 december 2015)* is reeds in bezit van koper, die verklaart deze analyse te hebben ontvangen.*

Een en ander is ook aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 4.9.

In een gesprek dat met de bewoners Oostendorperstraatweg 13 (indieners zienswijze) op ambtelijk niveau is gevoerd op 20 januari 2016 (ten tijde van de inspraak) is destijds ook aangegeven dat ter nadere uitvoering van het BEA-rapport en de bescherming van de boom, in de privaatrechtelijke verkoopovereenkomst, voorwaarden worden opgenomen over de aanleg van de inrit, het voorkomen van de realisatie van bouwwerken onder de boom, en op welke wijze tijdens de bouw omgegaan moet worden met opslag van bouwmaterialen e.d.

Dat is ook gebeurt en de overeenkomst is zoals vermeld door koper getekend.

In het aangehaalde gesprek van 4 maart jl. (waarvan bij de gemeente geen verslag is) is het eerder ingenomen gemeentelijk standpunt, zoals dat is opgenomen in het formele – en door het college geaccordeerde- eindverslag van de inspraak, dan ook niet gewijzigd. Het volledige eindverslag van de inspraak is als bijlage 7 toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

De locatie van het bouwvlak ligt in het verlengde van de bestaande woningen (en de alsnog te realiseren woningen) aan de zuidoostzijde van de Kruidenlaan. Het bouwvlak is zoveel als mogelijk in westelijke richting opgeschoven, tot direct buiten de kroonprojectie van de zomereik. De goothoogte van de woning is daarbij beperkt tot maximaal 3 meter. De nieuwe woning krijgt – in overleg met en op advies van welstand- dezelfde kaprichting als de bestaande woningen aan de Kruidenlaan, waarbij het front van de woning op de Kruidenlaan is gericht. Met de plaatsing van het gebouw parallel aan de Kruidenlaan krijgt het achtererf een meer omsloten karakter, ten gunste van het woongenot. Die ruimtelijke opzet is passend binnen het plan en voldoet aan het gestelde in de bomenanalyse.

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.