

Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van 5 bouwkavels Wildemaet in Elburg

8 juli 2010



Ontwikkeld door C.V. Schoolkwartier



De bouwlocatie in het vroegere schootsveld van de vesting Elburg.

Op de locatie van het voormalige schootje aan de Wildemaetstraat worden 5 vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen hebben naar bijna alle zijden een prachtig vrij uitzicht over het voormalige schootsveld en de landerijen tot aan het veluwemeer toe. Omgekeerd is de cluster woningen van alle zijden vanuit het schootsveld zichtbaar.

Voor de inpassing van de cluster woningen in dit bijzondere en historische landschap is gekozen voor het thema van houten schuren, die vroeger als enige in het schootsveld werden toegestaan, omdat ze in geval van nood snel af te breken waren. In bijgaand beeldkwaliteitplan wordt stap voor stap aangegeven hoe een samenhangend beeld ontstaat dat in dit historische landschap past.

Het beeldkwaliteitplan laat veel vrijheid aan de bewoners om een huis te realiseren dat geheel aan hun wensen en hun persoonlijke voorkeuren voldoet.

REGELS EN VRIJHEDEN

De locatie ligt in het oude schootveld van de vesting Elburg. In dat schootveld werden vroeger alleen maar schuren gebouwd die snel weer afgebroken konden worden. Deze schuren vormen de inspiratie voor de verschijningsvorm van de woningen. In het hiernavolgende worden de randvoorwaarden geschetst waarbinnen de kopers met de architect hun droomwoning kunnen ontwikkelen in harmonie met het landschap en het ensemble van de vijf vrijstaande woningen.

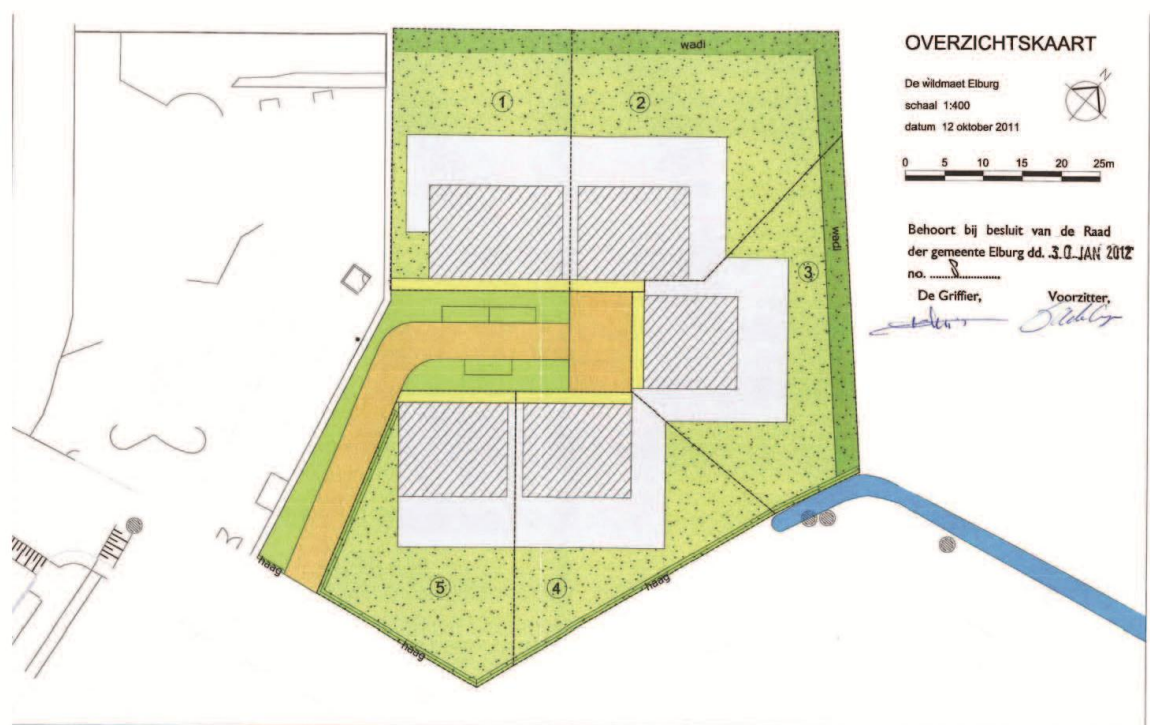


Dit beeldkwaliteitplan dient 3 doelen:

1. Het is er voor de kopers om de mogelijkheden van de kavel aan te duiden. Het dient ervoor om te zorgen dat de 5 kopers een gezamenlijke plek creëren.
2. Het biedt handreikingen en ontwerprichtlijnen voor de architect.
3. Het is het toetsingsdocument voor de monumentencommissie en welstand.

1. DE KAVELS

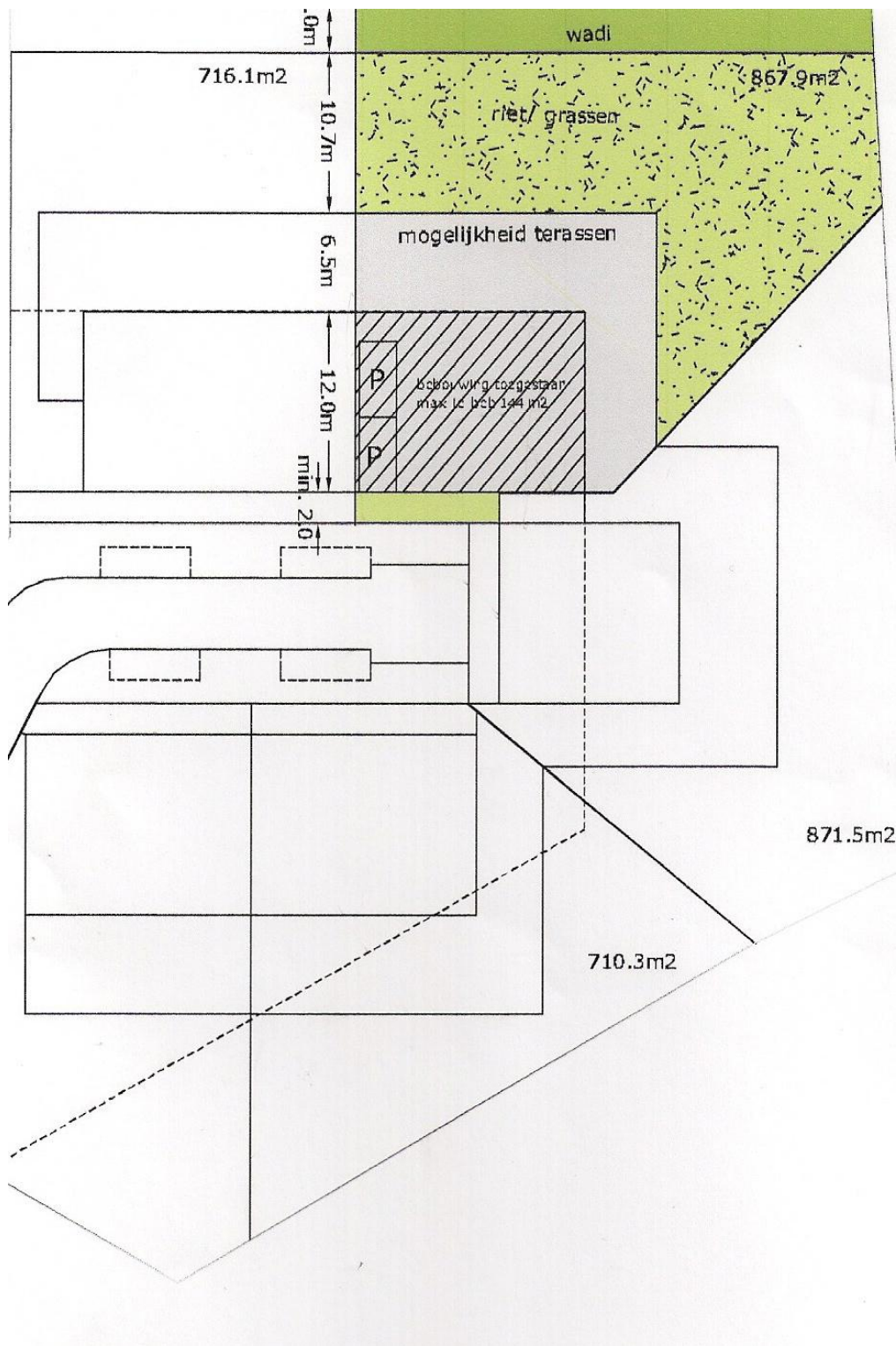
1. Op de locatie zijn 5 bouwvlakken gesitueerd rondom een hofje. Parkeren is op eigen terrein en voor bezoekers zijn 3 parkeerplaatsen in het hofje gereserveerd. De locatie heeft in drie richtingen een kwaliteit: Op het zuiden naar de zon gericht, uitzicht op de vesting Elburg en het uitzicht op het Veluwemeer. De woningen hebben allen minimaal twee van deze kwaliteiten en enkele alle drie de kwaliteiten.



2.

De kavels zijn alle 5 verschillend qua ligging, vorm en grootte. De tuinen vormen de overgang naar het open landschap en bestaan uit gras met een rietkraag langs de wadi. Het gezamenlijke deel van de tuinen zal bestaan uit een grasveld en is voor alle bewoners vrij toegankelijk.

In de aangegeven zone om de bouwstrook heen mogen terrassen worden aangelegd, die met stenen muren van 50 cm hoog omzoomd worden. De terrasafdeling naar de burens mag ook in deze strook gemaakt worden en is van dezelfde steen.

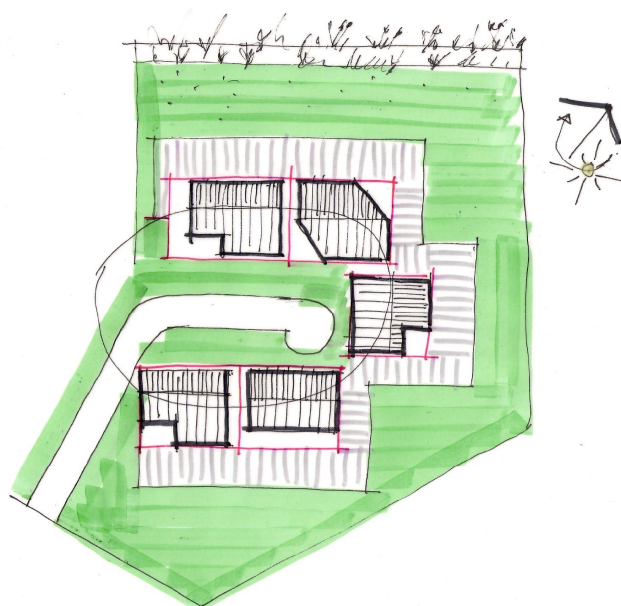




Voorbeeld van tuinen met lage tuinmuur, grenzend aan groenstrook

2. HET ENSEMBLE

1. Afhankelijk van het ontwerp van de diverse woningen is het de taak van de architect om een harmonisch ensemble te creëren, rekening houdend met zon, privacy en uitzicht. Dit kan met name goed door een samenspel van kappen. Hierbij kan bijvoorbeeld gekozen worden om de nokken als het ware in een cirkel te plaatsen.



2. Voor de 5 woningen is één architect aangetrokken, die voor elke koper een eigen en maatwerk-huis zal ontwerpen. Door de variatie in wensen en smaak zullen de woningen heel verschillend zijn. Door met één architect te werken ontstaan vanzelf ook overeenkomsten in detaillering, waardoor een onderlinge harmonie tussen de woningen zal ontstaan en de woningen ondanks de verschillen toch een ensemble vormen. Het nieuwe ensemble moet een passend silhouet in het landschap vormen.



Ensemble van nieuwbouw naast een bestaande boerderij



Vier woningen, die door hun samenhang in vormgeving een harmonieus ensemble kunnen vormen



Ensemble in een stedelijke wand

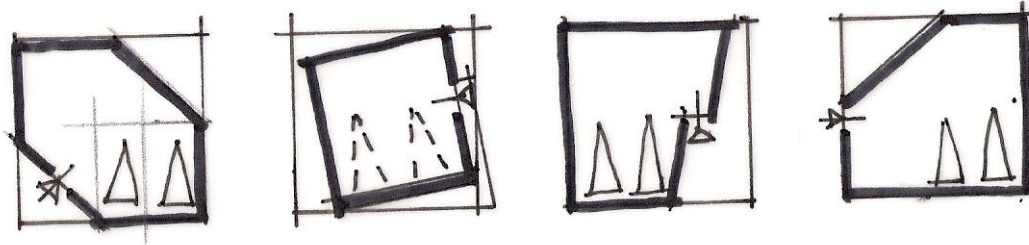


Ensemble in parkachtige omgeving

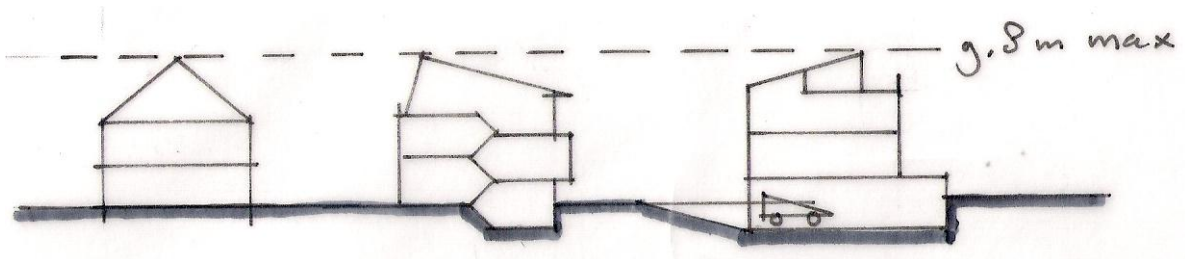
3. DE ARCHITECTUUR

1.

Voor de woningen is de maximale footprint 12 x 12 m . Binnen het bouwvlak zijn varianten in vorm en richting mogelijk. Het bouwvlak ligt minimaal 1 meter van de erfafscheiding af.



2. Maximale nokhoogte 9,8 meter en dakhelling min. 15 graden.



In de bouwmassa zijn verschillende manieren van stapelen mogelijk

3. Woningen hebben een enkelvoudig volume, dus bijv. geen aangebouwde garage van één laag. De garage voor één à twee auto's is in het volume opgenomen.



4. kelders en split-level zijn mogelijk en kunnen extra ruimte te creëren of de woonkamer wat hoger te situeren voor een beter uitzicht



4. De locatie is uniek vanwege het uitzicht over het land. Omdat te symboliseren heeft elke woning een erker of bloemkozijn (= raam dat buiten de gevel steekt) dat naar het uitzicht is gekeerd.

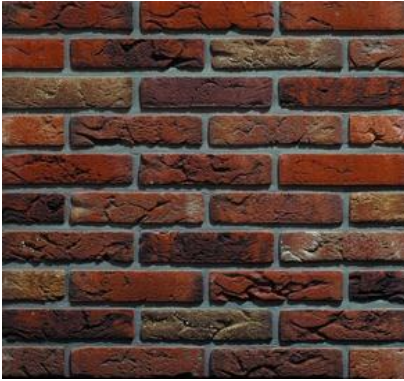


5. De voorafgaande beelden vormen de referentie voor de architectuur die ons voorstaat. De architectuur is eigentijds, strak en eenvoudig om een rustig beeld in het landschap te krijgen. De woning is gericht op het uitzicht naar het omliggende landschap.



4. MATERIALEN

1. Materialen: alle gevels van glas, houten delen (zwart gebeitst) en max. 25% metselwerk met dezelfde steen: rood-paars genuanceerd met diep terug liggende voeg. Aan de buitenzijde zijn de gevels voornamelijk van hout en glas en aan de zijde van het hofje, de binnenkant overheerst het steen als gevelmateriaal.



Niet meer dan 25% metselwerk



gevels voornamelijk van hout en glas;



De daken zijn met zorg bedekt, met bijvoorbeeld zwarte leien, zink, golfplaat etc



2. De vorm, grootte en indeling van de ramen is voor elke woning vrij. Om een rommelig beeld te vermijden hebben de ramen en deuren dezelfde kleur.





Gemeente Elburg

Stuknr: 8

DE RAAD DER GEMEENTE ELBURG

Portefeuillehouder: J. Polinder

Infosessie: -

Cie AB: 22 juni 2011

Raadsvergadering: 30 januari 2012

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van 5 bouwkavels Wildemaet in Elburg.

Wij stellen u voor:

Het beeldkwaliteitplan vast te stellen met inachtneming van het wijzigingsvoorstel zoals aangegeven in de 'zienswijzennota', met de daarbij behorende bijlage 2, conform bijgevoegd (concept)raadsbesluit.

Beschrijving probleem of maatschappelijke wens

Door AM te Zwolle en Van Gelder te Elburg, hierna te noemen de CV, is voor de locatie Wildemaet een concept van een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het conceptbeeldkwaliteitplan is tot stand gekomen na overleg en met instemming van de 'Geïntegreerde Welstands- en monumentencommissie'. Het 'Beeldkwaliteitplan' is als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan 'Wildemaet van de gemeente Elburg' eveneens toegezonden aan de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed. De rijksdienst heeft geen opmerkingen gemaakt over het beeldkwaliteitplan.

Oorzakenanalyse

De locatie waar de woningen zullen worden gerealiseerd, ligt binnen de begrenzing van het beschermde stadsgezicht. Het is van belang dat de woningen die ter plaatse kunnen worden gebouwd passen in het gebied dat als beschermd stadsgezicht is aangewezen.

Wat willen we bereiken / indicatoren?

Een beeldkwaliteitplan moet als toetsingskader, als aanvulling op de Welstandsnota, worden vastgesteld door de raad. Met de vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt –naast het bestemmingsplan– een specifiek toetsingskader vastgesteld waaraan de plannen moeten voldoen die ter plaatse kunnen worden gerealiseerd. Het beeldkwaliteitplan schetst de randvoorwaarden en biedt ook aan de toekomstige bewoners en architect de uitgangspunten voor de bouwplanontwikkeling.

Reacties

Het onderhavige beeldkwaliteitplan, met ontwerpbesluit, heeft gelijktijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wildemaet van de gemeente Elburg' met ingang van 28 september jl. gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De gelegenheid is gegeven om binnen deze termijn tegen het ontwerp van het beeldkwaliteitplan zienswijzen in te dienen. Gelijktijdig met het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn, in hetzelfde document, ook zienswijzen gericht tegen het beeldkwaliteitplan. Voor de inhoud en reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'zienswijzennota', met bijlage 2. De ingekomen zienswijzen geven aanleiding om het beeldkwaliteitplan aan te passen.

Communicatieparagraaf.

Na vaststelling en publicatie maakt het beeldkwaliteitplan onderdeel uit van de Welstandsnota, zoals vastgesteld door uw raad van 29 april 2004. Indieners van zienswijzen zullen worden geïnformeerd over het besluit van de raad.

Elburg, 13 december 2011.

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

F.A. de Lange.

J.K.C. van der Jagt.



Gemeente Elburg

De raad van de gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2011;

overwegende,

dat in aanvulling op de 'Welstandsnota', zoals deze is vastgesteld door de raad op 29 april 2004, voor de inbreidingslocatie 'Wildemaet' aan de Wildemaetstraat te Elburg, behoefte bestaat aan aanvullende en specifieke welstandseisen;

dat de geldende regels voor beeldkwaliteit voor die locatie, zoals opgenomen in de Welstandsnota, om die reden aanpassing behoeven;

dat door initiatiefnemer voor het plangebied, in overleg en in overeenstemming met de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie, daarvoor is opgesteld het document 'Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van 5 bouwkavels Wildemaet in Elburg';

dat het ontwerpraadsbesluit en het ontwerpbeeldkwaliteitplan met ingang van 28 september 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter visie hebben gelegen, waarbij de gelegenheid is gegeven om hierover zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;

dat, gedurende de termijn van de ter visie legging, twee zienswijzen zijn ingekomen over het ontwerp-beeldkwaliteitplan;

dat de ingekomen zienswijzen binnen de wettelijke termijn en op de voorgeschreven wijze zijn ingekomen;

dat de beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in een separate 'zienswijzennota' over het beeldkwaliteitplan met de bijlagen 1 en 2, welke documenten deel uit maakt van dit besluit;

dat er reden bestaat om het ontwerpbeeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen;

gelet op de artikelen 12 en 12a van de Woningwet;

b e s l u i t :

- de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met de bijgevoegde en bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota' betreffende de beoordeling van de ingekomen zienswijzen, met de daarbij behorende bijlagen 1 en 2;
- het 'Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van 5 bouwkavels Wildemaet in Elburg' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 2, één en ander als aanvulling op de vastgestelde Welstandsnota van 29 april 2004;
- te bepalen dat het besluit in werking treedt met ingang van de dag na die van publicatie.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 30 januari 2012.

de voorzitter,

F.A. de Lange

de griffier,

Mr. Ir. M.C. Luiting-Kamminga.

“Zienswijzennota “ over het ontwerp van het “Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van 5 bouw kavels Wildemaet in Elburg” .

Algemeen. Het ontwerpbeeldkwaliteitplan en het ontwerpbeoordelingsplan c.a. hebben met ingang van 28 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is de gelegenheid gegeven hierover zienswijzen in te dienen bij de raad. Er zijn in totaal 2 zienswijzen binnen de wettelijke termijn zijn ingekomen. Eén zienswijze is gericht aan de gemeenteraad en één aan de gemeente Elburg. Overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 2:3, heeft het college de betreffende zienswijze doorgezonden naar het bevoegde bestuursorgaan, in dit geval de gemeenteraad. Op grond artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de namen van de indieners en de locatiegegevens geanonimiseerd. Op Bijlage I (wel openbaar doch niet beschikbaar langs elektronische weg) zijn de naw-gegevens van de indieners overeenkomstig onderstaande nummering weergegeven.	
---	--

Nr.	Naam	Ingediende zienswijze	Beoordeling door de gemeente
1.	n.n. ingekomen op 29 september 2011.	"Met betrekking tot het ontwerpbeoordelingsplan, beeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan is mij niet duidelijk of er nu in totaal 5 of 10 woningen gerealiseerd gaan worden. Graag zou ik dat van u vernemen." Het overige van de zienswijze is hierna aangegeven. "In uw publicatie merkt u de betreffende locatie aan als een inbreidingslocatie. Graag verneem ik van u op welke gronden u van mening bent dat hier sprake is van een inbreidingslocatie. Zoals ik de betreffende situatie tekening kan beoordelen lijkt mij hier sprake van een uitbreidingslocatie, zo niet geheel dan wel gedeeltelijk. In het laatste geval ontstaat er een probleem omdat in diverse beleidsuitgangspunten vast ligt dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat het inmiddels genoegzaam bekende perceel Eperweg 83 te 't Harde dan mogelijk voorrang zou moeten krijgen om tot ontwikkeling gebracht te worden. In dit kader heb ik grote bezwaren tegen dit plan." "Kunt u mij duidelijk maken of dit plan de in de Woonvisie 2008-21012 opgenomen locatie Wildemaet betreft. Indien dat het geval is dan komen er wellicht maar 5 woningen in plaats van de in de Woonvisie opgenomen 11. Er ontstaat dan ruimte voor 6 woningen elders. Geeft dit de gemeente geen kans om een oplossing te zoeken voor alle juridische conflicten betreffende de ontwikkeling van de Eperweg 83. Indien dit een andere dan de in de Woonvisie genoemde locatie betreft dan maak ik nu reeds duidelijk dat ik bezwaren heb tegen dit plan omdat deze locatie niet in de Woonvisie wordt genoemd en niet in te zien valt waarom deze locatie wel tot ontwikkeling gebracht kan worden en mijn locatie niet. Voorts zou een bezwaar kunnen zijn dat de te ontwikkelen woningen niet direct bedoeld lijken te zijn voor ouderen en starters. Blijkaar is dat hier geen probleem." "Uit uw publicatie kan ik niet opmaken of het achterwege blijven van een exploitatieplan terecht is of niet. Graag verneem ik een exacte motivering waarom u van mening bent dat dit achterwege kan blijven."	De plannen hebben betrekking op de bouw van maximaal 5 woningen. In de betreffende publicaties, ontwerpbesluiten en de plannen is dat aantal vermeld. De naam van het beeldkwaliteitplan is "Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van 5 bouw kavels Wildemaet in Elburg". Dit deel van de zienswijze heeft geen betrekking op het beeldkwaliteitplan, maar op het ontwerpbestemmingsplan. Om die reden wordt daar in deze beoordeling over het beeldkwaliteitplan dan ook niet nader op ingegaan.
2	SRK Rechtsbijstand te Zoetermeer namens NN	"Rijksbeschermd monument. Cliënt woont op zeer korte afstand van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan 'Wildemaet'. Indien dit plan realiteit wordt vervalt een belangrijke reden waarom cliënt in 2002 zijn woning heeft gekocht: het schitterende uitzicht op het open	Door indiener is in één zienswijze ingegaan op zowel het beeldkwaliteitplan als het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de zaken min of meer in elkaar overlopen en moeilijk van elkaar zijn te onderscheiden, is ervoor gekozen om de reactie op het ontwerpbestemmingsplan voor een deel eveneens over te nemen als reactie op het beeldkwa-

ingekomen op 7 november 2011	schootsveld van Elburg. Weliswaar stond er destijds een kleine school; dit was echter qua bouwmassa van een geheel andere orde dan wat er thans gepland staat. Cliënt begrijpt dan ook niet waarom de commissie Welstand 'Gelders Genootschap' akkoord gaat met het plan ondanks de inhoud van haar brief van 21 oktober 2010 waarin zij tot tweemaal toe stelt bouwontwikkelingen in het open – Rijksbeschermdel – schoolsveld van Elburg te betreuren. Dat ter plaatse ooit bouwontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt, wil niet zeggen dat daar tot het einde der tijden (woning)bouw moet plaatsvinden. Juist de bijzondere locatie in combinatie met de huidige woningmarkt maken dat door de gemeente andere beslissingen kunnen worden genomen. Waarom wordt de situatie niet in oude staat hersteld?" "Economische uitvoerbaarheid- vraag naar woningen. Uiteraard staat cliënt op zichzelf positief tegen de keuze van de gemeente om het aantal woningen terug te brengen van 11 naar 5 maar dit wil niet zeggen dat dit aantal wel voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. De economische uitvoerbaarheid vormt zoals u bekend is een onderdeel daarvan. Cliënt zou het zeer betreuren wanneer nu een plan wordt vastgesteld dat de komende jaren niet uitvoerbaar is vanwege een ontbrekende vraag maar daarmee tegelijkertijd het gebied 'op slot zet'; potentiële kopers van de omringende woningen haken af vanwege de onzekerheid over wat er met het schootsveld staat te gebeuren."	liteitplan. Het perceel is inderdaad gelegen binnen de begrenzing van het beschermde stadsgezicht. De gemeente heeft er bewust voor gekozen om deze grond te verkopen en beschikbaar te stellen voor woningbouw. Dit perceel is één van de vier voormalige schoollocaties waar de dependances van de voormalige Nuborghschool hebben gestaan. Alle locaties, waaronder deze locatie, zijn verkocht aan een marktpartij met het doel om ter plaatse woningen te realiseren. Met de verkoop van de grond is de nieuwbouw van een VMBO-school aan de Kruidenlaan in Elburg/Oostendorp mede gefinancierd. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en ook de gemeentelijke geïntegreerde welstands- en monumentencommissie kunnen instemmen met de opzet en de invulling van deze bestemming op deze locatie en ook het beeldkwaliteitplan. Het is daarbij niet verwonderlijk dat de Welstands/monumentencommissie - vanuit zijn optiek beoordeeld – het betreft dat gekozen is voor een bouwontwikkeling ter plaatse en daar ook melding van maakt. De gemeente heeft evenwel een bredere verantwoordelijkheid en vanuit die verantwoordelijkheid is gekozen voor de verkoop van de grond met de mogelijkheid deze weer te voorzien van bebouwing. Met inachtneming van dat gegeven is gekozen voor een zorgvuldige invulling van de plek met respect voor de bestaande omgeving en het beschermde stadsgezicht. Aanvankelijk was voor deze locatie een project ontwikkeld van in totaal 11 geschakelde woningen, te realiseren in drie bouwclusters met een half verdiepte parkeerkelder. Dit plan is niet doorgezet. Juist in verband met de recente marktonwikkeling is in plaats van de projectmatige bouw gekozen voor de uitgifte van 5 bouwkvavels -ten gunste van de verkoopbaarheid- te bouwen in eigen beheer. Dezelfde ruimtelijke opzet is daarvoor aangehouden. Het bouwprogramma voor 5 individuele woningen in deze opzet en op de voorgestelde afstand van de bestaande bebouwing en de Wildemaetstraat, vinden wij alleszins passend in deze omgeving. Ten tijde van de aankoop van de woning door reclamant in 2002, was de locatie niet onbebouwd. Er was geen vrij uitzicht over het nu in ontwikkeling genomen terrein. In afwachting van het nieuwe plan is de bestaande bebouwing gesloopt – om vernieuwing/brandstichting e.d. te voorkomen - en is alle groen gekapt. Het vrije uitzicht dat hiërdoor is ontstaan, is het gevolg van een tijdelijke (overgangs)situatie en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De voormalige situatie is op diverse luchtfoto's in het plan vastgelegd en voor alle duidelijkheid toegevoegd aan de zienswijzennota (opnamedatum luchtfoto 27-4-2008). Ter plaatse geldt nog steeds de bestemming 'Bijzondere doeleinden, scholen, met bijbehorende erven (BDS)' van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht buiten de Veste". De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor scholen, met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en speelterreinen. Daarboven is er op het erf een bouwomogelijkheid voor een rijwieltalling van 150 m2, met een hoogte van 3 meter. Aan de noordzijde van de school was, ten behoeve van de onderwijsdoeleinden, een kas gebouwd met toepassing artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Reeds als gevolg van een eerdere inspraakreactie is de uitrit-inrit van de bouwperceelen verlegd, waardoor de uitrit-inrit is geïntegreerd tussen de panden Wildemaetstraat 13 en 15. In dat voormalige plan was sprake van 11 woningen met een verdiepte parkeerkelder en hellingbaan. In het voorgestelde plan is sprake van 5 woningen met een ontsluiting op maaiveldniveau.
	"Locatie in-en uitrit. Doordat de keuze voor de in- en uitrit van het plangebied ligt aan de voorzijde van de woning van cliënt, vrees hij overlast van de koplampen die in zijn woning zullen schijnen. De woonomgeving van de zeven omringende gezinnen wordt door het plan ingrijpend veranderd er zou cliënt veel aan gelegen zijn wanneer dan in ieder geval qua positionering van de nieuwe woningen en de in- en uitrit voor een zo optimaal mogelijke oplossing wordt gekozen. Cliënt stelt zich op het standpunt dat het plan ook op dat punt dient te worden herzien."	

	Het aantal verkeersbewegingen aan de zijde van de Wildemaetstraat waar de inrit-uitrit is gepland zal als gevolg van het aantal te bouwen nieuwe woningen (5) niet aanmerkelijk toenemen. Ook voor de uitrit-inrit heeft dit gevolgen. Wij vinden de ontsluiting van de woonlocatie en de positie van het bebouwingsvlak met de aangegeven bouwmogelijkheden en beperkingen een goede invulling voor de locatie en zowel recht doen aan de belangen van de bestaande als de toekomstige bewoners. Aan de zienswijze kan deels tegemoet worden gekomen. Op de plattegronden/situatietekeningen behorend bij het beeldkwaliteitplan loopt de ontsluiting van het bouwcluster parallel aan de erfgrans. Het verloop van ontsluiting zal, gelijk zoals bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan het geval is, worden aangepast aan het verloop zoals aangegeven in bijlage 2. Het gevolg hiervan is dat het inschijnen in de woningen zoveel als mogelijk wordt vermeden. In de bestemming 'tuin' is aangegeven dat de grond is bestemd voor een gemeenschappelijk en voor bewoners vrij toegankelijk overgangsgebied naar het open landschap. In verband met de groene uitstraling van het gebied mogen in de tuinbestemming geen oppervlakteverhardingen worden aangebracht. Het reguleren van de aanplant van opgaand groen van meer dan 1 meter- terwyl 0,50 cm. wordt gevraagd- is al vergaand; het nog verder inperken van de mogelijkheden ter plaatse vinden wij niet noodzakelijk en niet redelijk. Ter plaatse mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Omdat de locatie binnen de begrenzing van het beschermde stadsgezicht ligt gelden de regels voor het vergunningvrij bouwen voor deze locatie niet. In combinatie met de beschermende werking zoals aangegeven in artikel 7 van het bestemmingsplan en de voorwaarden en uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zijn wij van oordeel dat het plan in deze opzet geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied van het beschermde stadsgezicht. Ten gunste van de verkoopbaarheid en om de relatie tussen de eigenaren onderling vooraf te duiden, wil de ontwikkelaar in de verkoopvoorwaarden nadere privaatrechtelijke eisen stellen wat betreft invulling van de tuin, het onderhoud en de kostenverdeling. Wij zijn van oordeel dat met het bestemmingsplan en de uitgangspunten en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in het onderhavige beeldkwaliteitplan wordt voorzien in een goede en zorgvuldige invulling van de locatie ter plekke. Zowel ten opzichte van de bestaande situatie, als de omgeving (Wildemaetstraat) en het beschermde stadsgezicht als zodanig. Des te meer is dat het geval indien de nieuwe bouwmogelijkheid c.a. wordt beoordeeld ten opzichte van de voormalige situatie en de geldende bouwmogelijkheden.
	<i>"Tuin: gemeenschappelijk overgangsgebied.</i> De invulling die aan de bestemming 'tuin' wordt gegeven is een geheel andere dan gebruikelijk. Zo is niet duidelijk wie de eigendom van de tuin krijgt; deze blijft immers gemeenschappelijk en voor de bewoners vrij toegankelijk. De vraag komt dan op wie deze gronden gaat onderhouden; de bewoners gezamenlijk, ieder voor zich of heeft de gemeente hierin enige bevoegdheid? Wordt het geheel wel – natuurlijk – omheind nu ter plaatse geen bouwwerken zijn toegestaan? Het plan is op dit punt onduidelijk en gezien de privaatrechtelijke vorm waarin afspraken omtrent de tuin worden vastgelegd voor omwonenden zoals cliënt onbegrijpbaar. Dit terwijl zij er wel dagelijks op uitkijken. Mochten (natuurlijke) erfafscheidingen zijn toegestaan dan stelt cliënt zich op het standpunt dat deze maximaal 0,5 m hoog mogen zijn. Dit met het oog op het behoud van het uitzicht."
	<i>"Op grond van het bovenstaande verzoekt cliënt u om het plan niet verder in procedure te brengen. Mocht u daartoe toch besluiten dat stelt cliënt zich op het standpunt dat ten aanzien van de aspecten tuin en in/uitrit sprake is van strijd met de eis van een goede ruimtelijke ordening en dat ter zake aanpassingen moeten volgen."</i>



Oprname luchtfoto 27-4-2008

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 30 januari 2012.

De burgemeester,

A blue ink signature of F.A. de Lange, written in a cursive style.

F.A. de Lange

de griffier,

A blue ink signature of mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga, written in a cursive style.

mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga

Overzicht

1 : 400 afm b365mm x h240mm

— Bijlage 2 —

OVERZICHTSKAART

De wildmaat Elburg

schaal 1:400

datum 12 oktober 2011



Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente Elburg dd. 3.0. JAN 2012
no.

De Griffier,

Voorzitter,

