



Gemeente Elburg

Stuknr: 9

DE RAAD DER GEMEENTE ELBURG

Portefeuillehouder: J. Polinder

Infosessie: -

Cie AB: 22 juni 2011

Raadsvergadering : 30 januari 2012

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Wildemaet van de gemeente Elburg".

Wij stellen u voor:

het bestemmingsplan "Wildemaet van de gemeente Elburg" vast te stellen met inachtneming van het wijzigingsvoorstel zoals aangegeven in de 'zienswijzennota', met de daarbij behorende bijlagen, conform bijgevoegd (concept)raadsbesluit.

Beschrijving probleem of maatschappelijke wens

Door de gemeente zijn in het verleden vier inbreidingslocaties in de kern Elburg/Oostendorp verkocht aan AM Grondbedrijf b.v. te Zwolle en Van Gelder te Elburg (hierna te noemen de CV). De opbrengst van onder meer deze locaties is bedoeld om de kosten te kunnen dekken voor de bouw van een nieuwe VMBO-school "Oostenlicht" aan de Kruidenlaan te Elburg/Oostendorp. De gemeente heeft hierover een overeenkomst gesloten met de CV.

Oorzakenanalyse

Na de verkoop van deze grond zijn door de CV bouwplannen ontwikkeld voor de verschillende inbreidingslocaties. Voor de verschillende locaties werd projectmatige woningbouw voorgesteld. Voor de onderhavige locatie was dat – met instemming van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten – een plan om 11 geschakelde woningen te bouwen in drie woonclusters op een half verdiept parkeerdek.

Als gevolg van de economische crisis veranderden de marktomstandigheden. De CV heeft vervolgens met de gemeente een wijzigingsovereenkomst gesloten op 16 juli 2009, waarbij ervoor is gekozen het woningbouwprogramma voor de locatie te wijzigen in 4 tot 5 vrijstaande woningen, dan wel één of twee 'urban villa's' met 6 tot 12 appartementen.

Het onderhavige bestemmingsplan is ontwikkeld voor de bouw van 5 vrijstaande woningen. In plaats van door de ontwikkelaar te bouwen woningen voor de verkoop aan te bieden, worden nu bouwkvavels aangeboden en kunnen de toekomstige eigenaren ter plaatse zelf een woning ontwikkelen. Op deze wijze kan beter ingespeeld worden op de marktsituatie.

Wat willen we bereiken / indicatoren?

Met het plan is rekening gehouden met het gegeven dat de locatie is gelegen binnen de begrenzing van het beschermde stadsgezicht. Nader (voor)overleg heeft plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie. Voor het ontwerp is gekozen voor een te realiseren samenhangend bouwcluster op enige afstand van de Wildemaetstraat; eenzelfde opzet als voor het eerder ontwikkelde plan voor de 11 geschakelde woningen. In het beeldkwaliteitplan, dat bij afzonderlijk voorstel eveneens aan uw raad ter vaststelling wordt voorgelegd, worden nadere eisen gesteld aan de samenhang en de uitvoering van de bouwplannen en het totaalbeeld. Na het vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen de gronden worden ontwikkeld.

Reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 september 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter ingezage gelegen. De gelegenheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingekomen. Voor de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie

daarop, verwijzen wij naar de 'zienswijzennota', behorende bij het (concept)raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld de verbeelding deels te wijzigen waarbij de ontsluiting van het bouwcluster op de Wildemaetstraat wordt aangepast.

Communicatieparagraaf

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad en na publicatie worden het besluit (met de daarbij behorende bijlagen) en het bestemmingsplan voor een periode van zes weken in het gemeentekantoor ter visie gelegd. De mogelijkheid wordt dan geboden om tegen het besluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de omgevingsvergunningen worden afgegeven die passen binnen de eisen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Financiële paragraaf

In dit geval hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld door de raad als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Met de CV is een anterieure overeenkomst gesloten.

Wij stellen u voor in te stemmen met het raadsvoorstel en te besluiten overeenkomstig het (concept)raadsbesluit c.a.

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 met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Wildemaet van de gemeente Elburg";

overwegende:

dat een ontwerpbestemmingsplan is voorbereid waarbij wordt voorzien in de planologische medewerking aan de bouw van 5 woningen c.a. op de locatie van een voormalige VMBOschool (dependance) aan de Wildemaetstraat te Elburg;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit met ingang van 28 september 2011 gedurende zes weken ter visie hebben gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid is gegeven om gedurende die termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan c.a. en het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij de raad;

dat, tijdens de termijn van ter visie legging, 3 zienswijzen zijn ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit c.a.;

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' met 2 bijlagen, welke documenten deel uit maken van dit besluit;

dat het ontwerpbestemmingsplan, wat betreft de verbeelding, naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen behoeft te worden aangepast;

dat in dit geval geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening omdat kostenverhaal plaats vindt op basis van een anterieure overeenkomst en daarmee de uitvoering anderszins is verzekerd;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, w.o. de artikelen 3.8 en 6.12;

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 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 bestemmingsplan "Wildemaet van de gemeente Elburg" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig ge- waarmede stukken en het plan-id van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.bp0027-VST1;
- VROM Inspectie en Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken dan na zes weken zoals bepaald in artikel 3.8, lid 4 van de Wro;
- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- de indieners van zienswijzen en initiatiefnemer te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 30 januari 2012.

de voorzitter,
F.A. de Lange

de griffier,
Mr. Ir. M.C. Luiting-Kamminga

“Zienswizzennota” over het ontwerpbestemmingsplan “Wildemaet van de gemeente Elburg” .

Algemeen.
Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerppraadsbesluit c.a. hebben met ingang van 28 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende de termijn van de terinzagelg-
ging in de gelegenheid gesteld hierover zijn of haar zienswijzen ingekomen, allen binnen de wettelijke termijn.
De zienswijzen zijn niet allemaal gericht aan de gemeenteraad. Overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 2:3, heeft het college deze zienswijzen doorgezonden naar het
bevoegde bestuursorgaan, in dit geval de gemeenteraad. De ingebrachte zienswijzen zijn daarom wel ontvankelijk.

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 ontwerppraadsbesluit, beeldkwaliteitsplan en ontwerpbestem- mingsplan is mij niet duidelijk of er nu in totaal 5 of 10 woningen gerealiseerd gaan worden. Graag zou ik dat van u vernemen." "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 in- breidingslocatie. Zoals ik de betreffende situatietekening 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 wonin- gen 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 Woonvi- sie wordt genoemd en niet in te zien valt waarom deze locatie wel tot ontwikkeling ge- bracht 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. Blijk- baar is dat hier geen probleem."	De plannen hebben betrekking op de bouw van maximaal 5 woningen. In de betreffen- de publicaties, ontwerpbesluiten en de plannen is dat aantal vermeld. In de "Visie Wonen en Werken" is de locatie Wildemaet aangemerkt als inbreidingslo- catie. Ter plaatse was een dependance gevestigd van de Nuborghschool te Elburg. De locatie was bebouwd met een schoolgebouw en een kas en de daarbij behorende bouwwerken. De locatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en is als zodanig opgenomen in de lijst van inbreidingslocaties, zoals aangegeven in hoofd- stuk 5 van de "Visie Wonen en Werken" en de daarbij behorende 'kaart I El- burg/Oostendorp'. In hoofdstuk 6 zijn de uitbreidingslocaties aangegeven. De 'Visie Wonen en Werken' is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 september 2006. In het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de Woonvisie 2008 – 2012 staat de locatie Wildemaet inderdaad opgenomen voor 11 woningen. Dat met de planher- ziening de mogelijkheid gecreëerd wordt om 5 in plaats van 11 woningen te realiseren op deze plek, betekent niet dat deze 6 woningen zonder meer gebruikt kunnen wor- den voor andere initiatieven. De locatie Wildemaet maakt onderdeel uit van in totaal 4 inbreidingslocaties (voormalige schoollocaties) in de kern Elburg/Oostendorp waarop in totaal 163 (inmiddels 144) woningen mogen worden gebouwd. De ontwikkeling van al deze voormalige schoollocaties ten gunste van woningbouw, is contractueel vastge- legd tussen de gemeente en een marktpartij. Met de verkoop van de grond is de nieu- we VMBO-school aan de Kruidenlaan te Elburg/Oostendorp mede gefinancierd. Het bouwen van 6 woningen minder op deze voormalige schoollocatie, betekent dus dat op een andere voormalige schoollocatie – die nog niet is ontwikkeld- méér wonin- gen gebouwd mogen worden. Ook in de 'Visie Wonen en Werken' is dat voor deze locatie – en ook voor de overige voormalige schoollocaties- aangegeven. Wildemaelocatie: "Deze intentieovereenkomst gaat uit van de realisering op dit ge- deelte van de locatie van: 11 koopappartementen voor senioren. Dit aantal is echter slechts indicatief. Hoofduitgangspunt bij deze overeenkomst is geweest dat op een viertal locaties in totaal 163 woningen/appartementen worden gebouwd. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor deze locatie zullen, afhankelijk van de stedenbouw- kundige en financieel-economische factoren, de definitieve aantallen en categorieën woningen worden bepaald."

		Aangegeven wordt dat de te bouwen woningen niet geschikt zouden zijn voor ouderen of starters. Dat hier geen sprake is van de bouw van starterswoningen lijkt een terechte constatering, aangezien de locatie zich niet leent voor de bouw van goedkope woningbouw. Dat hier echter geen woningen gebouwd zullen worden die geschikt zijn voor senioren is niet correct. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er in totaal 5 bouw kavels beschikbaar komen. Hoe deze kavels exact ingevuld worden is aan de toekomstige kopers. Het bouwen van een levensloopbestendige- of nulredenwoningen is zeer goed mogelijk binnen het bouwvlak. In artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat géén exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Op 1 september 2005 heeft de gemeente met de ontwikkelaars een overeenkomst gesloten over de invulling van de voormalige schoollocaties en de verkoop van de grond. Middels verkoop van de grond is kostenverhaal zeker gesteld in die overeenkomst (anterieure overeenkomst) en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In hoofdstuk 5 van het (ontwerp)bestemmingsplan en in het (concept)besluit is dat ook opgenomen.
2	n.n. ingekomen op 28 oktober 2011.	Met het voorontwerpbestemmingsplan 'Wildemaet' is indier het niet eens. "Wij hebben alle begrip dat de gemeente Elburg, en een eventuele projectontwikkelaar er alle belang bij hebben, dat er wat moet gebeuren met het terrein van de voormalige schoollocatie, maar wij zijn er heel ongelukkig mee zoals die nu ingevuld lijkt te worden, en wel om dezelfde redenen zoals we die al eerder in onze brief van 8 juni 2011 betreffende de inspraak voorontwerpbestemmingsplan hebben ingediend. Het lijkt ons toch niet zo moeilijk om aan onze wensen tegemoet te komen, als de gemeente meer naar onze zienswijze en onze woonsituatie kijkt, want wij hebben in de toekomst wel met deze besluiten te maken. Het schijnt dat de gemeente nu meer de belangen van de initiatiefnemer volgt, dan dat er naar onze verwachte woonsituatie is gekeken. De reactie zoals de gemeente die geformuleerd heeft wat betreft de beide punten zoals wij die hebben aangegeven in onze brief 'inspraak voor bestemmingsplan' van 8 juni 2011 is dan ook volgens ons op beide punten aanvechtbaar, en wel om de volgende redenen. Punt een. De nokhoogte van tien meter is dan misschien niet zo hoog voor een dergelijke woning, maar wel op deze locatie, ten opzichte van het zicht naar de stad, en de hoogte van de reeds bestaande bebouwing, en de verhoging van dezen naar tien meter vinden wij namelijk wel uitzonderlijk hoog, dat is meer dan 40%, dat is geen gering percentage. Punt twee. De nu geplande uitrit waarvan wij, maar ook onze burens overlast van zullen ondervinden, wat betreft de auto's, die met hun koplampen bij ons naar binnen schijnen, als ze komen aanrijden over de rijroute vanaf de geplande bouw naar de 'Wildemaetstraat' daarna zullen 99% van deze auto's hun weg vervolgen naar de Nunspeetweg, waardoor we dan volledig in het zonnetje worden gezet. We zijn tot de volgende conclusie gekomen, indien de ontwikkelaar meer inspanning
		De gemeente heeft alle locaties van de dependances van de voormalige Nuborghschool, waaronder deze locatie, verkocht aan een marktpartij 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 bekostigd. Aanvankelijk was voor deze locatie een project ontwikkeld van in totaal 11 geschakelde woningen, te realiseren in drie bouwclusters met half verdiepte parkeerkelder. Dit plan is niet doorgezet. In verband met de marktonwikkeling is ten gunste van de verkoopbaarheid, gekozen voor de uitgifte van 5 bouw kavels voor woningen te bouwen in eigen beheer. Dezelfde ruimtelijke opzet is daarvoor aangehouden. Deze ruimtelijke opzet maakte al deel uit van het plan zoals gepresenteerd in januari 2007. Het is niet zo dat er met de opzet van het plan alleen is gekeken naar de situatie als zodanig en niet naar de effecten voor de omgeving. De plaats en de positie van het bouwvlak is beoordeeld en gekozen mede vanuit de bestaande bebouwingssituatie aan de Wildemaetstraat, in combinatie met het aspect beschermde stadsgezicht. Gekozen is voor een opzet waarbij op enige afstand van de bestaande woningen in het schootsveld een bouwcluster (hoeve) aan woningen wordt ontwikkeld. Door de bebouwing als een (verbijzonderde) cluster in het schootsveld te plaatsen - en niet als bijvoorbeeld een rijtje bouw kavels langs de Wildemaetstraat te projecteren - kan er een redelijke afstand ten opzichte van de bestaande woningen van de Wildemaetstraat worden aangehouden. Door dit bouwcluster niet parallel te laten lopen aan de Wildemaetstraat, maar enigszins te 'draaien' wordt bewerkstelligd dat zichtlijnen vanaf de Wildemaetstraat zoveel als mogelijk kunnen worden gerespecteerd. Ook in de verdere bepalingen over de toegelaten bebouwing is die verbijzondering doorgevoerd. Een bouw hoogte van 10.00 meter is voor de individuele woningen wel méér dan de toegelaten hoogte in het geldende bestemmingsplan (8.00 meter voor de schoolgebouwen), maar niet in die mate dat sprake is van een uitzonderlijke hoogte.

	had gedaan met het ontwerpen van dit plan, was er best een andere oplossing geweest wat betreft de in-uitrit, want door het plan een halve slag te draaien kan heel gemakkelijk de in-uitrit verplaatst worden richting route vanaf de Nunspesterweg rechttoe naar de kavel. Ook andere buurtbewoners zouden hier geen overlast van ondervinden, en het doet verder ook geen afbreuk aan de opzet van het bestaande plan, alleen zal er een andere verdeling moeten komen wat betreft de bouwterreinen, maar het totaal beschikbare m2 zal eerder meer als minder wezen. We rekenen er op dat de ontwikkelaar hier wel een oplossing voor zal weten te vinden. Verder hopen we dat de gemeente haar invloed zal aanwenden bij de initiatiefnemer om een plan te verwezenlijken waarvan wij zo min mogelijk overlast zullen ondervinden, anders zullen we genoodzaakt zijn een jurist te nemen, om er naar te kijken of er wel voldoende naar onze belangen is gekeken, mede omdat het niet zo moeilijk is hier rekening mee te houden."	Naar aanleiding van de inspraak is er een maximale goothoogte voor de bebouwing opgenomen van 5.00 meter. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak en de aangegeven maatvoering worden gerealiseerd, waarbij ten gunste van het te realiseren beeld géén afzonderlijke bijgebouwen zijn toegestaan op het perceel. De bijgebouwfuncties worden ondergebracht in het hoofdgebouw, i.c. de woning en de eventuele verdiepte ruimte. Het hoofdgebouw moet hiervoor ook het nodige volume worden gegeven. Dat hierdoor de situatie kan ontstaan dat het zicht op de stad Elburg, of een deel van de stad, niet overal (meer) mogelijk is is een gevolg van die keuze. Overigens wordt opgemerkt dat de stad vanaf de Wildemaetstraat – in de oude situatie- voor een groot deel niet te zien was. Dit als gevolg van de bestaande bebouwing van de school en het groen (vóór de sloop/kap). Verwezen wordt naar de luchtfoto's die in het plan zijn opgenomen en de luchtfoto die dat deze nota is toegevoegd. Reeds als gevolg van een eerdere inspraakreactie is de ontsluiting van de bouwpercelen 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 parkeerlader en hellingbaan. In het voorgestelde plan is sprake van 5 woningen met een ontsluiting op maaiveldniveau. 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. Het verplaatsen van de inrit door deze een halve slag te draaien, zoals voorgesteld, is niet wenselijk. De ontsluiting is 'gekoppeld' aan de zijde van het speelterrein, waardoor de woningen op hun beurt zijn gericht op de meer vrije zijden en niet op het speelterrein. Om die reden is in het verleden ook juist een deel van het voormalige speelterrein (gelegen aan de noordzijde van het huidige plangebied) verwijderd en verplaatst naar de straatzijde. De ontsluiting is geïntegreerd aan een recht deel van de straat, op voldoende afstand van aangrenzende zijwegen en bochten. Dat komt de verkeersveiligheid ten goede. Het speelterrein is in zijn geheel voorzien van een hekwerk met poorten ten behoeve van de afscherming van het terrein ten opzichte van de omgeving. Wij vinden de ontsluiting van de woonlocatie en de afstand en de positie van het bebouwingsvlak, met de aangegeven bouwomstandigheden en beperkingen, een goede invulling voor de locatie en zowel recht doen aan de belangen van de bestaande als de toekomstige bewoners. Op de ontwerpverbeelding is de verkeersbestemming ten behoeve van de woningen over de gehele lengte geïntegreerd tot aan de erfgrens. Aan de zienswijze kan deels tegemoet worden gekomen door de verkeersbestemming aan te passen aan de situatie zoals aangegeven in bijlage 2, waardoor het verloop van de uitrit-inrit duidelijk wordt weergegeven en wordt geïntegreerd tussen de woningen Wildemaetstraat 13 en 15. Inschijnen wordt daardoor zoveel als mogelijk beperkt. De verbeelding van het bestemmingsplan zal daarop worden aangepast. In de afweging tussen het algemeen belang en het particulier belang, zijn wij van oordeel dat de voorgestelde ontwikkeling als passend moet worden beoordeeld. 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 ge-
3	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

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 – Rijksbeschermd – schoolsveld van Elburg te betreuen. 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 betreuen 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 schoolsveld staat te gebeuren."	staan. 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 welstands- en monumentencommissie kunnen instemmen met de opzet en de invulling van deze bestemming op deze locatie. Het is daarbij niet verwonderlijk dat de Welstandscommissie - vanuit zijn optiek beoordeelt – 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 parkeerkeider. 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 bouw kavels -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 op deze locatie in deze omgeving.
"Locatie in-en uitrit.	Doordat de keuze voor de in- en uitrit van het plangebied ligt aan de voorzijde van de woning van cliënt, vreesst 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."	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 bouwmogelijkheid voor een rijwielstalling 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 bouwpercelen verlegd, waardoor de uitrit-inrit is geprojecteerd tussen de panden Wildemaetstraat 13 en 15. In dat voormalige plan was sprake van 11 woningen met een verdiepte parkeerkeider en hellingbaan. In het voorgestelde plan is sprake van 5 woningen met een ontsluiting op maaiveldniveau. 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. Verwezen wordt ook naar het gestelde hierover onder 2. van deze nota. Op de ontwerpverbeelding is de verkeersbestemming ten behoeve van de woningen over de gehele lengte geprojecteerd tot aan de erfgrans. Aan de zienswijze kan deels tegemoet worden gekomen door de verkeersbestemming aan te passen aan de situatie zoals aangegeven in bijlage 2, waardoor het verloop van de uitrit-inrit duidelijk wordt weergegeven en wordt geprojecteerd tussen de woningen Wildemaetstraat 13 en 15. Inschijnen wordt daardoor zoveel als mogelijk beperkt. De verbeelding van het bestemmingsplan zal daarop worden aangepast.	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- terwijl 0,50 cm. wordt gevraagd- is al vergaand; het nog verder inperken van de mogelijkheden ter plaatse vinden wij niet noodzakelijk en ook 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. Voor de locatie wordt de raad voorgesteld een beeldkwaliteitplan vast te stellen. In combinatie met de beschermende werking zoals aangegeven in artikel 7 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.
"Tuin: gemeenschappelijk overgangsgebied. 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 bemoeienis? Wordt het geheel wel – natuurlijk – omheind nu ter plaatse geen bouwwerken zijn toegestaan? Het plan is op dit punt onduidelijk en gezien omwonenden zoals cliënt ongrijpbaar. 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."	"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."	Wij zijn van oordeel dat met het plan wordt voorzien in een goede en zorgvuldige invulling van de locatie ter plekke, zowel ten opzichte bestaande situatie, als van de omgeving (Wildemaetstraat) en het beschermde stadsgezicht. Dat is des te meer het geval indien de nieuwe bouwmogelijkheid wordt beoordeeld ten opzichte van de voormalige situatie en de geldende bouwmogelijkheden. Zoals aangegeven wordt nog een nadere aanpassing van de uitrit-inrit doorgevoerd. In de afweging tussen het algemeen belang en het particulier belang, zijn wij van oordeel dat de voorgestelde ontwikkeling als passend moet worden beoordeeld.



Oponamedatum 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, appearing to read 'F.A. de Lange', written in a cursive style.

F.A. de Lange

de griffier,

A blue ink signature, appearing to read '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 wildmaet Elburg

schaal 1:400

datum 12 oktober 2011



0 5 10 15 20 25m

Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente Elburg dd. 30 JAN 2012

no. 226 g

De Griffier,

Voorzitter,

