GEMEENTE ELBURG

bestemmingsplan

Vossenakker, Elburg

Toelichting

juni 2007

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1

1.1. Algemeen ... 1
1.2. De bij het plan behorende stukken ... 1
1.3. Situering van het plangebied ... 1

2. Onderzoek 3

2.1. Algemeen ... 3
2.2. Bestaande karakteristiek ... 3
2.3. Huidige en gewenste situatie ... 3
2.4. Geldende bestemmingsplannen ... 4
2.5. Beleidskader ... 4
2.5.1. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid ... 4
2.5.2. Gemeentelijk beleid ... 7
2.6. Milieutechnische aspecten ... 9
2.6.1. Wet geluidhinder ... 9
2.6.2. Stankcirkels ... 11
2.6.3. Bodem- en/of grondwaterkwaliteit ... 14
2.6.4. Luchtkwaliteit ... 15
2.7. Ecologie ... 16
2.7.1. Groeninventarisatie ... 18
2.8. Waterparagraaf ... 18
2.9. Archeologie en cultuurhistorie ... 20
2.10. Sociale en fysieke veiligheid ... 22
2.11. (Externe) veiligheid ... 22
2.12. Duurzaam bouwen ... 24
2.13. Straalpad ... 25
2.14. Retrospectieve toets in bestemmingsplannen ... 25
2.15. Woningbehoefte en woningbouwprogramma. ... 28
2.16. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ... 30

3. Het plan 31

3.1. Algemeen ... 31
3.1.1. Stedenbouwkundige visie ... 31
3.1.2. Afwijking bestemmingsplan ten opzichte van visie ... 31
3.1.3. Programma VMBO-school ... 31
3.1.4. Programma woonwijk ... 31
3.1.5. Toelichting situering school en woningen ... 32
3.2. Stedenbouwkundig plan ... 32
3.2.1. Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden ... 32
3.3. Aanvullende uitgangspunten en randvoorwaarden ... 33
3.3.1. Stedenbouwkundige structuur ... 35
3.3.2. Verkeer ... 37
3.3.3. Ecologische waarden en groenstructuur ... 39
3.3.4. Basiskwaliteiten groen ... 40

3.3.5. Water ... 42
3.4. Juridische planbeschrijving ... 43
3.4.1. Wonen ... 43
3.4.2. Maatschappelijk ... 43
3.4.3. Groen ... 43
3.4.4. Verkeer en parkeren ... 43
3.4.5. Speelplekken/Jongeren Ontmoetingsplaats ... 44
3.4.6. Sociale veiligheid ... 44

4. Toelichting op de voorschriften 45

4.1. DURP ... 45
4.2. Algemeen ... 45
4.3. Nadere toelichting op de voorschriften ... 46

5. Uitvoerbaarheid 49

6. Inspraak en overleg 50

6.1. Inspraak ... 50
6.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85 ... 50

7. Zienswijzenrapport bestemmingsplan Vossenakker 51

Bijlagen

1. Aanbevelingen voor duurzaam bouwen
2. Eindverslag inspraak
3. Eindverslag vooroverleg
4. Grondexploitatie Vossenakker
5. Notitie noodwoningen
6. Inventarisatie groen
7. Gegevens externe veiligheid
8. Overzicht van stukken die bij dit bestemmingsplan ter inzage liggen

1. Inleiding

1.1. Algemeen

In het kader van de zorgplicht voor goede huisvesting in het onderwijs, heeft de gemeente Elburg voor de VMBO-school De Nuborgh onderzoek gedaan naar een nieuwbouwlocatie in de kern Elburg/Oostendorp. In de op 28 augustus 2003 vastgestelde rapportage LocatiePlus is het gemeentebestuur tot de conclusie gekomen dat de locatie Oostelijke Rondweg, hierna te noemen Vossenakker, zich daartoe het beste leent.
Aan Stedebouwkundig Adviesbureau Witpaard-partners te Zwolle is vervolgens de opdracht verstrekt om het nabij die schoollocatie gelegen gebied stedenbouwkundig te verkennen op mogelijke verkavelingen voor een toekomstig woongebied (in samenhang met de te realiseren school).
In de opgestelde "Stedenbouwkundige visie Vossenakker" is geconcludeerd dat - met de realisering van een scholencomplex in het noordelijk deel van het plangebied - aan de zuidzijde een aaneengesloten gebied voor woningbouw resteert met goede mogelijkheden voor een efficiënte verkaveling. Ten noorden van de VMBO-school is woningbouw mogelijk indien de milieucirkels op termijn komen te vervallen. In de vergadering van 29 september 2005 heeft de gemeenteraad met de visie ingestemd.

De thans geldende bestemmingsplannen bieden geen mogelijkheden tot realisering van de school en woningbouw en dat noodzaakt derhalve tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Vermeld wordt dat met het oog op de bouw van de school en de aanleg van de infrastructuur (rotonde Oostelijke Rondweg en Kruidenlaan) reeds een procedure tot verlening van vrijstelling van het geldende bestemmingsplan is afgerond en de bouwvergunning voor de school is verleend. Het scholencomplex c.a. moet nog wel een ruimtelijke regeling vinden in het bestemmingsplan.

1.2. De bij het plan behorende stukken

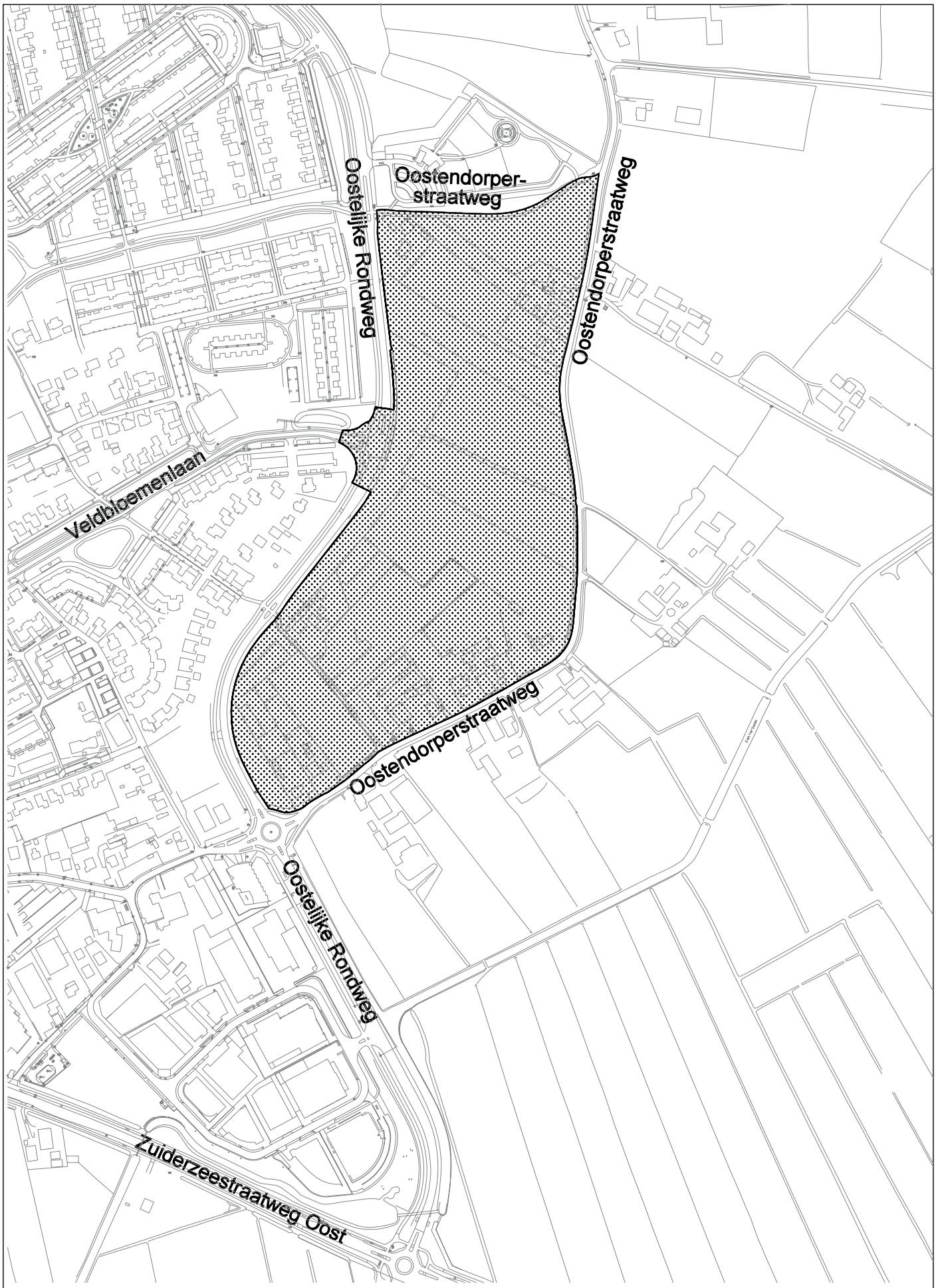
Het bestemmingsplan "Vossenakker" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. EL0003AA);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het voorliggende plan zeker te stellen. Deze uitgangspunten staan vermeld in het voor het voorliggende plan opgestelde stedenbouwkundige visie.
Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen en diverse bijlagen.

1.3. Situering van het plangebied

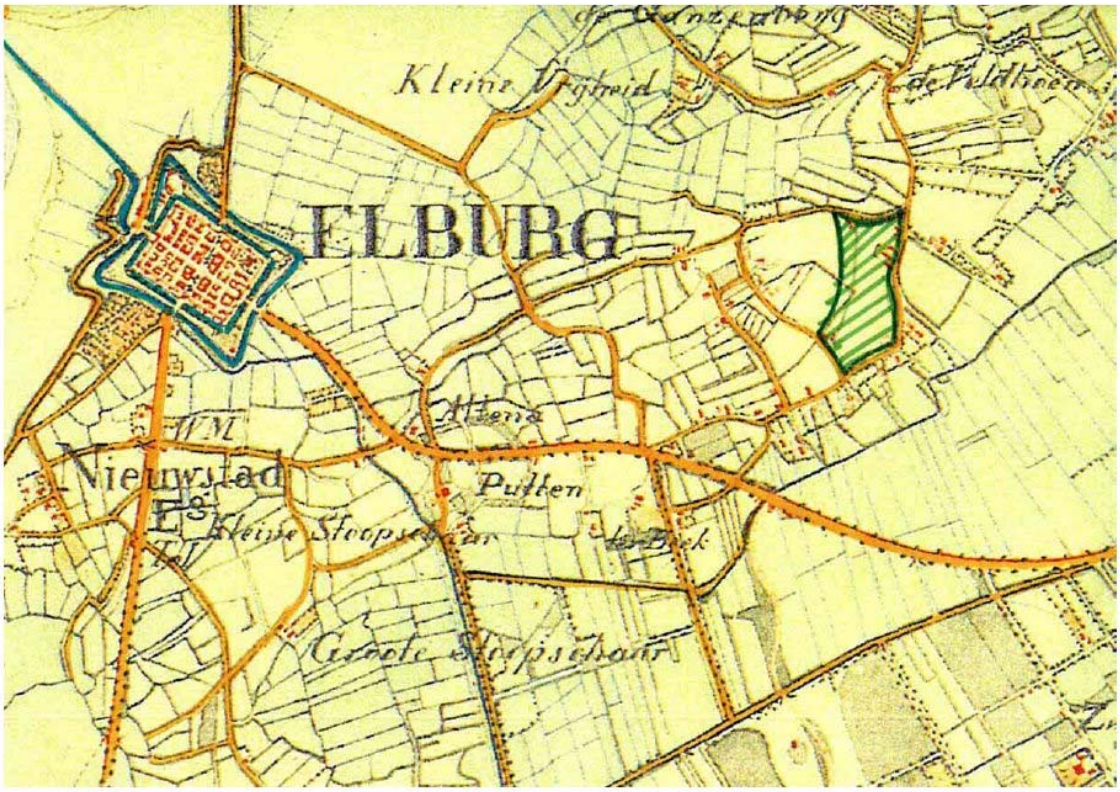
Het plangebied ligt ten oosten van de kern Elburg/Oostendorp. Het betreft het aangrenzend aan woonwijk De Pal gelegen (uitbreidings)gebied Vossenakker dat aan de westzijde wordt begrensd door de Oostelijke Rondweg en aan de noordoost- en zuidzijde door de Oostendorperstraatweg.



plotdatum: 28-02-07 tek.nr. EL0003AA

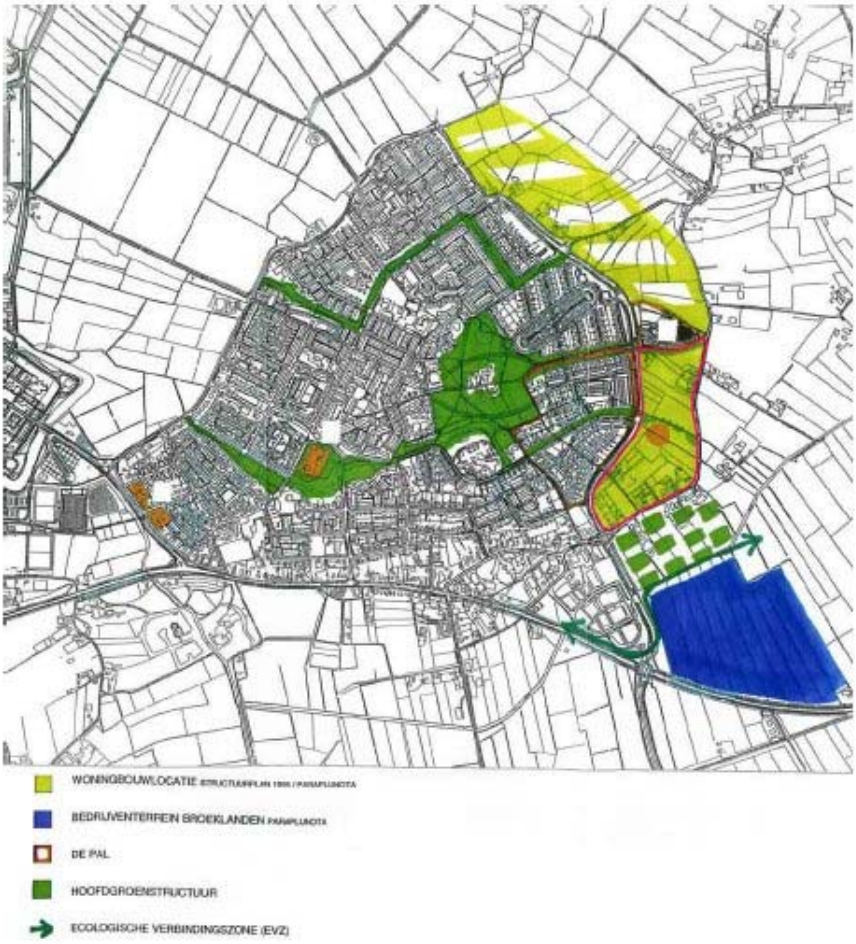
afbeelding 1 SITUERING PLANGEBIED schaal 1 : 5.000

Het gebied zal in tweeën opgedeeld worden door de Kruidenlaan (het verlengde van de Veldbloemenlaan). In het noordelijk deel zal de VMBO-school en een 30 tal woningen worden gerealiseerd en in het zuidelijk deel het merendeel van de woningbouw (110 tot 130 woningen).
De situering van het plangebied is op afbeelding 1 weergegeven.



Afbeelding 2, kaartbeeld anno 1900

Afbeelding 3,
Ligging plangebied



plotdatum: 23-02-07 tek.nr. EL0003AA

2. Onderzoek

2.1. Algemeen

In het voorliggende plan worden eerst de bestaande karakteristiek en de huidige en de gewenste situatie in en rond het plangebied belicht. Vervolgens wordt aandacht besteed aan onder meer het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en aan de woningbehoefte van de gemeente Elburg.
Voorts komen in dit hoofdstuk de aspecten milieu, luchtkwaliteit, ecologie, water, archeologie, sociale veiligheid, externe veiligheid en duurzaam bouwen in beeld.

2.2. Bestaande karakteristiek

Het gebied wordt gekenmerkt door waardevolle samenhangende landschappelijke structuren en cultuurhistorische patronen. In het Landschapsbeleidsplan Elburg 1995 wordt het gebied ten oosten van de Oostelijke Rondweg aangegeven als kampenlandschap. Het maakt deel uit van een hoger gelegen dekzandgebied met droge gronden (essen) in relatie tot het lager gelegen natte gebied ten oosten van het plangebied.

Karakteristiek is het aanwezige beplantingspatroon en de maat en schaal van de boerderijen met bijbehorende percelen. Zoals te zien is op afbeelding 2, de kaart van rond 1900, is er een boerderijenlint ontstaan langs de Oostendorperstraatweg. Deze slingerende weg vormt samen met de bebouwing en het opgaande groen een ruimtelijke scheiding tussen de hoge en lage gronden. Op de kaart is dit af te lezen aan de verschillende kavelrichtingen aan de oostzijde (lage gronden) en de westzijde (hoge gronden) van de Oostendorperstraatweg.
In de huidige situatie komen de kavelrichtingen ter weerszijden van de Oostendorperstraatweg vrijwel overeen en is het onderscheid tussen de hogere gronden (de es) en de lagere gronden vervaagd. In meer oostelijke richting is de strokenverkaveling nog duidelijk herkenbaar.
De karakteristieken zijn van cultuurhistorische betekenis en maken dat de ontstaansgeschiedenis heden ten dage afleesbaar is in de landschappelijke en bebouwingsstructuur.
Gelet op het vorenstaande is bij de planvorming dan ook uitgangspunt geweest dat niet alleen de karakteristiek van de Oostendorperstraatweg zo veel mogelijk gehandhaafd blijft, maar dat tevens een drietal monumentale boerderijen, gelegen aan de oostzijde van de Oostendorperstraatweg in het verlengde van de Kruidenlaan met het bijbehorende groen, beeldbepalend blijven. Het gebied ten oosten van de Oostendorperstraatweg blijft deel uitmaken van het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg".

2.3. Huidige en gewenste situatie

Afbeelding 3 geeft onder meer inzicht in de ligging van het plangebied als de ingevolge het Structuurplan 1995/Paraplunota voorgestane woningbouwlocatie, alsmede in de hoofdgroenstructuur van Elburg. Het plangebied is momenteel overwegend in gebruik voor agrarische doeleinden.
Dit bestemmingsplan beoogt een regeling vast te stellen voor de (te realiseren) woonwijk, zulks mede om te kunnen voorzien in een deel van de woningbehoefte voor de komende jaren. In het plangebied is ruimte voor ongeveer 140 tot 160 nieuwe woningen. Voorts dient de VMBO-school "De Nuborgh"- waarvoor inmiddels op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling en bouwvergunning is verleend - in dit bestemmingsplan haar planologische vastlegging te verkrijgen.

Huidige situatie

In de ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied opgestelde "Stedenbouwkundige visie Vossenakker" wordt een duidelijke relatie tussen de twee deelgebieden (noord en zuid) gelegd. Bij de realisatie van zowel woningbouw (in het zuidelijk deel) als de school (in het noordelijk deel) zullen de in de Visie aangegeven uitgangspunten in acht worden genomen.

2.4. Geldende bestemmingsplannen

Het onderhavige plangebied is gelegen in drie bestemmingsplangebieden, te weten die van:

- *"Buitengebied Elburg".*
  Er is vooral sprake van gronden met de bestemming "Agrarisch Gebied" met de nadere aanduiding "Kernrandzone I". Blijkens de doeleindenomschrijving zijn de gronden met de bestemming "Agrarisch Gebied" bestemd voor "de agrarische bedrijfsvoering".
- *"Oostelijke Rondweg deel I".*
  Dit bestemmingsplan geldt voor het gebied nabij de rotonde. Ingevolge het plan rust op de betreffende gronden de bestemming "Verkeersdoeleinden". Het aanleggen van een rotonde is hier overigens niet mee in strijd.
- *"De Pal".*
  Dit bestemmingsplan geldt ook voor gronden nabij de rotonde. Blijkens de bij dat plan behorende plankaart is voor dat gedeelte sprake van de bestemmingen "Jongerenvoorziening", "Verkeersdoeleinden" en "Groenvoorzieningen".

2.5. Beleidskader

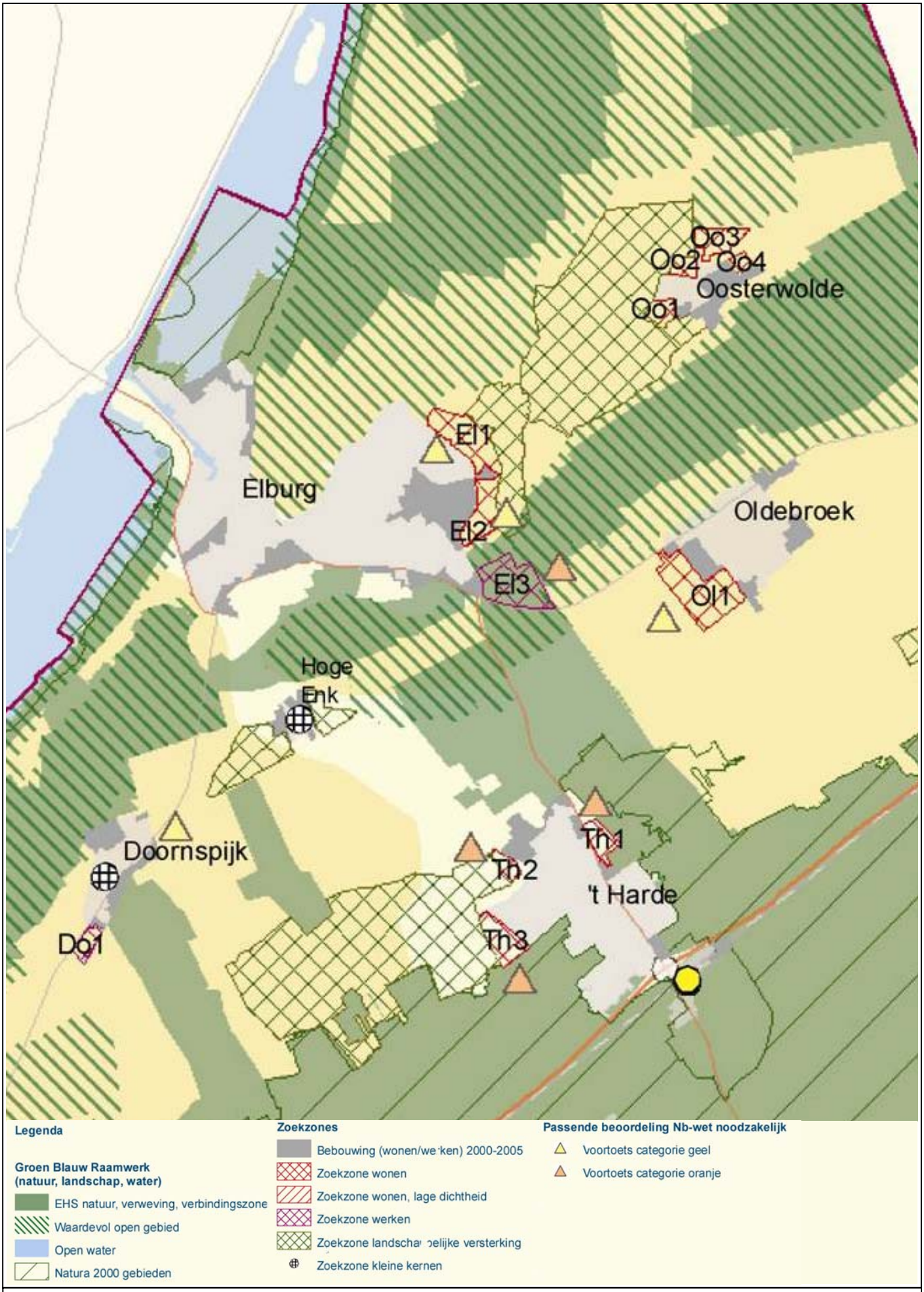
2.5.1. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.
Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is 'Decentraal wat kan, centraal wat moet". De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. Uitgangspunt is dat er geen rode contouren meer gelden en provincies en gemeenten zelf - met inachtneming van bepaalde hoofdregels - bepalen waar ze bouwen.

Streekplan Gelderland

Op 28 augustus 2003 is de gemeentelijke LocatiePLUS-studie door de gemeenteraad vastgesteld. Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder 2.5.2. Daarin is opgemerkt dat het uitbreidingsgebied voor de kern Elburg/Oostendorp voor wat betreft het 'Streekplan Gelderland 1996' deels was gesitueerd in Landelijk gebied D maar met name in Landelijk gebied C.
Voor Landelijk gebied C gold landbouw als belangrijkste functie en voor Landelijk gebied D gold dat landbouw richtinggevend is voor de ontwikkeling van andere functies. Toentertijd is geoordeeld dat de uitbreiding aan de Oostelijke Rondweg zich verdraagt met de uitgangspunten van het toen geldende streekplan. Geconcludeerd werd dat bij de ontwikkeling van dat gebied reke-



afbeelding 4 ZOEKZONE NOORD VELUWE

ning zal worden gehouden met de aanwezige en van belang zijnde landschappelijke structuren en cultuurhistorische patronen.
Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 in werking getreden. In dat streekplan wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet".
Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn.
Het streekplan kent het onderscheid tussen de provinciale hoofdstructuur en het multifunctionele gebied. Voor het multifunctionele gebied geldt in het algemeen dat dit het domein is van de samenwerkende gemeenten en dat dit gebied een beperkte bemoeienis van de provincie kent.

Ingevolge de bij het Streekplan behorende Beleidskaart ruimtelijke structuur valt het plangebied Vossenakker en de oostelijk daarvan gelegen gronden in het multifunctionele gebied en zijn deze gronden aangeduid als waardevol landschap.
Voor waardevolle landschappen in multifunctioneel gebied geldt de 'ja, mits-benadering'.
Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen/vastgestelde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Deze zoekzones zijn in een streekplanuitwerking vastgelegd. De provincie heeft de ligging en de omvang van zoekzones voor uitbreidingslocaties van stedelijke functies beoordeeld in relatie tot de intensiveringsmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied in de regio en de aanwezige kernkwaliteiten van het waardevol landschap. Gedeputeerde Staten hebben de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' op 12 december 2006 vastgesteld (zie afbeelding 4). In het kader van de Natuurbeschermingswet is ook zoekzone El1 middels een Voortoets Natura 2000 beoordeeld. Uitkomst daarvan is dat effecten zijn uit te sluiten hetgeen wordt bevestigd in de voor het plangebied Vossenakker uitgebrachte ecologische rapportage.

In waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Aard, omvang en vormgeving in samenhang met de kernkwaliteiten zijn bepalend. Ruimtelijke ontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van het landschap; bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie (combinatie) speelt het bijbehorende landschapsontwerp een belangrijke rol om de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.
Op de lijst van Waardevolle landschappen prijkt "Oosterwolde-Oldebroek". In dit gebied onderkent men 3 deelgebieden. Het plangebied Vossenakker maakt deel uit van deelgebied 2 (dekzandrug) met onder meer de volgende kernkwaliteiten: gradiënt van Veluwe naar Randmeer, karakteristieke veenontginningen met strokenverkaveling. De smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent echter onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland in combinatie met omliggend veenontginnings- en kleigebied.
Veel kernkwaliteiten zijn in het plangebied Vossenakker niet meer herkenbaar. Karakteristiek in/nabij het plangebied is het bebouwingslint dat gevormd wordt door verschillende agrarische percelen die zich aan weerszijden van de Oostendorperstraatweg bevinden. Karakteristiek voor het bebouwingslint is het aanwezige beplantingspatroon en de maat en schaal van de boerderijen met bijbehorende percelen. Andere specifieke kenmerken zijn het slingerende karakter van de weg en het afwisselende beeld, dat ontstaan is door de clustering van agrarische percelen

op enkele plekken langs de Oostendorperstraatweg. Ter plaatse van de geclusterde percelen is het straatprofiel besloten, terwijl elders het open landschap met lange zichtlijnen kan worden waargenomen.

De bovenstaande karakteristieken zijn vooral van cultuurhistorische betekenis en maken dat de ontstaansgeschiedenis in de huidige situatie afleesbaar is in de landschappelijke en bebouwingsstructuur. Om die reden is het bij de planvorming van belang dat de ruimtelijke karakteristiek van de Oostendorperstraatweg zo optimaal mogelijk gehandhaafd blijft.
Naast de ruimtelijke karakteristiek, is op enkele percelen langs de Oostendorperstraatweg de oorspronkelijke karakteristiek van de bebouwing nog herkenbaar. Veel van de boerderijen worden gekenmerkt door een bouwvolume met een groot vloeroppervlak (voorhuis en stal) en bestaan uit één laag en een kap. De kap heeft een eenvoudige vorm, is met riet gedekt, en heeft aan de straatzijde een zogenaamd wolfseinde. Verder valt op dat deze boerderijen van oorsprong haaks op de weg zijn geplaatst, met de achterzijde naar de weg.

Bestaande kernkwaliteiten van dit gebied worden door de planontwikkeling niet gefrustreerd. De gradiënt van de Veluwe naar het Randmeer, via de dekzandrug blijft in tact. Niet wordt in gebouwd in zeer open weidegebied. De karakteristieke veenontgrondingen blijven in tact. Het handhaven van het zicht op die gronden met hun strokenverkaveling wordt benadrukt. Op een relatief klein deel van de dekzandrug, direct aansluitend aan de bestaande kern, wordt bebouwing toegevoegd op een wijze die naar aard en schaal passend wordt geoordeeld, met respect voor de omgeving, passend in de blokverkaveling. Het behoud van het contrast van dit gebied met de belandende gebieden blijft in stand (samenhang). Het contrast blijft door de opgenomen zichtlijnen en invulling van de Oostendorperstraatweg ook voelbaar. Nieuwbouw komt op afstand van de Oostelijke Rondweg met aan de rand een relatief open bebouwingstructuur.

Ingevolge de Compositiekaart Regio Noord-Veluwe is Elburg aangeduid als 'overige kern' en maakt het plangebied deel uit van "Overige gebieden".
In het Streekplan wordt vastgesteld dat het regionale netwerk van de Noord-Veluwe bestaat uit grotere dorpen en kleine historische steden met een goed voorzieningenniveau en een levendige lokale economie. Het netwerk draagt bij aan een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product.

Regionale structuurvisie
De Regio Noord Veluwe heeft in de 'Regionale structuurvisie Noord-Veluwe' ten behoeve van de streekplanuitwerking, zoekzones aangegeven voor stedelijke functies en landschappelijke versterking voor de periode 2005-2015.
Als hoofddoelstelling heeft de regio in de visie aangegeven "zorg te dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn." Het ligt voor de hand om de zoekzones aansluitend aan bestaand bebouwd gebied te situeren dan wel in het multifunctionele gebied.
Tevens zijn sturingswensen opgesteld die - met het oog op het willen bereiken van de doelstelling - de komende jaren veel aandacht zullen vragen. Een daarvan is de wens tot oplossing van het spanningsveld op de woningmarkt, dit opdat er ruimte is voor met name jongeren en ouderen.

Enige criteria voor het opstellen van de zoekzones verstedelijking waren:

- Zoekzones voor stedelijke functies zijn alleen aan de orde voor uitbreidingslocaties buiten bestaand bebouwd gebied.
- Op de beleidskaart (ruimtelijke structuur) is het bestaand bebouwd gebied aangegeven per 01-01-2000. Voor het deel van het programma voor stedelijke functies dat sinds 01-01-2000 is gerealiseerd (of waarin planologisch is voorzien) en het te realiseren programma voor de periode van 2005-2015 buiten bestaand bebouwd gebied wordt in de zoekzones voorzien in uitbreidingsruimte.
- Tot het moment van vaststelling van de zoekzones als streekplanuitwerking moeten afzonderlijke gemeenten beschikken over locatievisies waaruit de noodzaak blijkt om in de vorm van uitbreiding het programma voor wonen en/of werken te realiseren. (De daarvoor opgestelde "Visie Wonen en Werken", waarin het plangebied Vossenakker als uitbreidingslocatie is opgenomen, is op 28 september 2006 door de raad vastgesteld.)
- Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat de in regio samenwerkende gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve behoefte zoals vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

Gedeputeerde Staten hebben (zoals vermeld) op 12 december 2006 vastgesteld de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking". Het plangebied Vossenakker is daarbij opgenomen als 'Zoekzone wonen'. Het gebied ten oosten van het plangebied is aangeduid als 'Zoekzone landschappelijke versterking'.

2.5.2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan 1995

Het op 19 oktober 1995 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurplan 1995 geeft inzicht in de mogelijke en gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen van de gemeente voor de planperiode tot 2008, met een doorkijkje tot ongeveer 2018. Het plan dient derhalve als beleidskader voor het ruimtelijk beleid. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben bij brief van 8 oktober 1996 kenbaar gemaakt van het Structuurplan kennis te hebben genomen en expliciet is daarbij ingestemd met de ten oosten van de Oostelijke Rondweg geprojecteerde 'woonlocaties lange termijn'. Gedeputeerde Staten hebben echter niet ingestemd met de toentertijd voorgestelde 'eerst' te ontwikkelen woningbouwlocatie "De Mheen", zulks vanwege aspecten van landschap, ecologie en cultuurhistorie. Als gevolg daarvan is het gebiedsdeel ten oosten van de Oostelijke Rondweg uitverkoren als te bebouwen gebied voor de korte termijn (planperiode tot 2008).

Paraplunota

Als gevolg van een door de minister van VROM in juli 1998 gegeven aanwijzing heeft de ontwikkeling van het bedrijventerrein "Aanlanding" geen doorgang kunnen vinden. Vanwege meerdere ruimtelijk relevante aspecten is bij de zoektocht naar een nieuwe locatie voor een bedrijventerrein een zogenaamde paraplunota opgesteld. In deze Nota werd Broeklanden als nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein aangegeven. Broeklanden ligt ten zuiden van het plangebied Vossenakker en wel op de hoek Oostelijke Rondweg/Zuiderzeestraatweg. Het is van het plangebied Vossenakker afgescheiden door een groenzone.

Door in het kader van het Structuurplan 1995 en de Paraplunota vastgelegde afspraken is het accent van de ontwikkeling met name aan de oostzijde van de kern Elburg/Oostendorp komen te liggen.

Notitie inbreidingslocaties

Door de gemeenteraad is op 29 augustus 2002 de Notitie Inbreidingslocaties vastgesteld. De notitie geeft inzicht in de inbreidingslocaties voor woningbouw en bedrijfsvestiging. De voor de kern Elburg/Oostendorp aangegeven inbreidingslocaties betreffen voor een groot deel locaties met dependances van de VMBO-school De Nuborgh. Bij de vaststelling is geconcludeerd dat, na bebouwing van de inbreidingslocaties, er geen actuele inbreidingsruimte meer beschikbaar is en dat toekomstige woningbouw alleen nog op een uitbreidingslocatie (Oostelijke Rondweg) kan worden gerealiseerd.

LocatiePLUS

De gemeente Elburg kent diverse voorzieningen voor het onderwijs. Voor het voortgezet onderwijs heeft Elburg zelfs een regionale functie. De VMBO-school De Nuborgh is een scholengemeenschap die op vier verspreide locaties is gehuisvest. Gelet op de bouwkundige staat van een aantal gebouwen is dringend behoefte aan vervangende huisvesting. Daarnaast speelt - met het oog op de ontwikkelingen in onderwijsland - een keuze voor een geïntegreerd onderwijsaanbod in de vorm van een brede VMBO.
In de op 28 augustus 2003 vastgestelde locatiestudie LocatiePlus is de gemeenteraad uiteindelijk tot de conclusie gekomen dat met het realiseren van een school op de uitbreidingslocatie aan de Oostelijke Rondweg en het invullen van de daardoor vrijkomende inbreidingslocaties met woningbouw een kwaliteitsslag wordt gemaakt voor de kern Elburg/Oostendorp als geheel, voor elk van de individuele locaties en voor alle desbetreffende functies. Als gevolg daarvan ook weer een specifieke kwaliteitsslag voor de historische vesting.

Stedenbouwkundige visie Vossenakker

In het kader van de zorgplicht voor goede huisvesting van het onderwijs heeft de gemeente Elburg onderzoek gedaan naar een nieuwbouwlocatie voor de VMBO-school in Elburg/Oostendorp. In augustus 2003 is de gemeenteraad op basis van de rapportage LocatiePlus tot de conclusie gekomen dat de locatie Oostelijke Rondweg (plangebied Vossenakker) zich hiertoe het beste leent. Met het oog daarop is vervolgens aan Stedebouwkundig Adviesbureau Witpaard-partners te Zwolle opdracht verstrekt het plangebied stedenbouwkundig nader te verkennen teneinde het gebied - in samenhang met de te realiseren VMBO-school - te verkennen op mogelijke verkavelingen voor een toekomstig woongebied.
De daartoe opgestelde "Stedenbouwkundige visie Vossenakker" is in 2005 gepresenteerd en in de vergadering van 29 september 2005 heeft de gemeenteraad met die visie ingestemd. Deze visie is ook gebruikt als één van de bouwstenen voor de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vrijstelling ex artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ten behoeve van de aan te leggen infrastructuur en de inmiddels verleende bouwvergunning voor de VMBO-school.
De visie geeft inzicht in kwalitatieve en kwantitatieve aspecten, zoals belevingskwaliteit, inpassing in de bestaande omgeving, ontsluiting, interactie tussen de woonwijk en de school, milieueisen en dergelijke. Ook zijn er stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor het te ontwikkelen gebied opgesteld.

De visie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

"Visie Wonen en Werken
De Visie wonen en werken is het vervolg op de Notitie inbreidingslocaties Elburg en het Structuurplan 1995 en geeft inzicht in de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen in de totale gemeente.
De provinciale diensten hebben bij schrijven van 9 september 2005 opgemerkt dat deze visie anno 2005 getoetst moet worden aan het Streekplan Gelderland 2005. Belangrijke items voor Elburg daarin zijn de zoekzones en het waardevol landschap. Een deel van de uitbreidingslocaties, waar onder het plangebied Vossenakker valt namelijk in het 'waardevol landschap' en dan geldt het "ja mits" beleid.
Voor wat betreft de kern Elburg en Vossenakker zijn de diensten akkoord met de uitbreidingslocatie. De diensten wijzen er wel op dat deze locatie ingevolge het Streekplan Gelderland 2005. is gelegen in 'waardevol landschap'. Dit betekent dat in het definitieve ontwerp de landschappelijke structuur nadrukkelijk betrokken dient te worden. De locatie dient overigens ook meegenomen te worden in de zoekzone opgave van de regio.
De diensten kunnen voor het grootste gedeelte instemmen met de Visie als bouwsteen voor de regionale zoekzoneopgave en gemeld wordt dat het belangrijk is dat alle uitbreidingslocaties (en gebieden die buiten 'bebouwd gebied' vallen) opgenomen worden in de regionale zoekzones.
De Visie Wonen en Werken en het Kwalitatief Woningbouwprogramma zijn op elkaar afgestemd. De visie is door de raad vastgesteld op 18 september 2006. De uitbreidingslocaties van de Visie Wonen en Werken zijn op hun beurt ingebracht ten behoeve van de zoekzones verstedelijking.

Notitie noodwoningen
Aangaande zogenaamde noodwoningen geldt de Notitie noodwoningen. In de in 1997 vastgestelde notitie wordt het gemeentelijk beleid beschreven. De notitie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2.6. Milieutechnische aspecten

Voordat het voorliggende plan kan worden uitgevoerd, dient onder andere gekeken te worden naar aspecten als geluidhinder door het wegverkeer en de industrie, hinder vanwege bedrijven in de directe omgeving van het plangebied en de gesteldheid van de bodem.

2.6.1. Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook gekeken te worden naar het geluidsaspect. Langs iedere weg bevindt zich een geluidszone doch niet bij wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of bij een weg waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.
In geval van een geluidszone geldt dat met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer onderzoek dient te worden verricht naar de geluidbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

Zowel de Oostelijke Rondweg als de Oostendorperstraatweg zijn gezoneerd en woningen en een school zijn geluidsgevoelige bestemmingen. Hiervoor geldt dat voldaan moet worden aan

de normen van de Wet geluidhinder. Dit betekent dus dat de geluidsbelasting op de gevels van woningen en de school zonder verleende hogere grenswaarde niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Aangezien het uitgangspunt is dat er een aantrekkelijk beeld vanaf de Oostelijke Rondweg gecreëerd moet worden, is er voor gekozen om geen geluidsbeperkende maatregelen zoals een geluidswal aan te leggen.

In het voor het plangebied Vossenakker verrichte akoestische onderzoek (bestemmingsplan Vossenakker, akoestisch onderzoek, BVA, ebg-268, 29 november 2006) worden de resultaten voor het VMBO schoolgebouw, de bebouwing Oostendorperstraatweg en de varianten Oostelijke Rondweg gepresenteerd en voorts de resultaten reconstructieberekening en aanvullende berekening Kruidenlaan.

De gemeente Elburg heeft besloten dat door middel van bronmaatregelen de geluidsbelasting op de gevels van het schoolgebouw moet worden teruggebracht tot ten hoogste 50 dB(A). Omdat de ligging van de rotonde en de samenstelling en hoeveelheid van het verkeer niet kunnen worden aangepast, dient door middel van een ander verhardingstype de geluidsbelasting te worden teruggebracht naar 50 dB(A). Door zowel de rotonde als de Oostelijke Rondweg (tot 45 meter ten noorden van de buitenstraal van de rotonde en tot 15 meter ten zuiden van de buitenstraal van de rotonde) te voorzien van een dunne deklaag type 2 wordt de geluidsbelasting op gevel van het schoolgebouw teruggebracht tot ten hoogste 50 dB(A).

De Oostendorperstraatweg vormt de grens van het bestemmingsplan aan de zuidzijde en aan de oostzijde. De 30 nieuwe woningen ten noorden van de Kruidenlaan worden ontsloten via de Oostendorperstraatweg. Ten zuiden van de Kruidenlaan zijn tussen de bestaande woningen enkele nieuwe woningen geprojecteerd. Voor de Oostendorperstraatweg is uitgegaan van de huidige verharding. Als grens tussen het zuidelijke en het oostelijke wegvak is het fictieve punt aangehouden waar de doorgetrokken Kruidenlaan aansluit op de Oostendorperstraatweg.
Naast een nieuwe woonwijk ten zuiden van de Kruidenlaan voorziet het bestemmingsplan Vossenakker ook in de bouw van twee nieuwe woningen tussen de bestaande woningen Oostendorperstraatweg 17 en 19. Deze twee nieuwe woningen zijn geprojecteerd op 18 respectievelijk 20 meter vanuit de as van de Oostendorperstraatweg. De maximale geluidsbelasting op deze twee woningen bedraagt 55 respectievelijk 54 dB(A) inclusief correctie.

Ten aanzien van het gedeelte van de Oostelijke Rondweg tussen de Veldbloemenlaan en de Oostendorperstraatweg is een aantal varianten opgesteld.
Zonder maatregelen ligt de 50 dB(A) contour inclusief correctie in 2016 op bijna 60 meter uit de as van de weg (op 4,50 meter waarneemhoogte). De gemeente Elburg ziet deze afstand graag teruggebracht naar 45 meter. Ook is nog een variant doorgerekend waarbij het hele wegvak van de Oostelijke Rondweg tussen de Veldbloemenlaan en de Oostendorperstraatweg is voorzien van een 'stille' asfaltdeklaag. Hierbij is uitgegaan van hetzelfde type dat wordt toegepast op de rotonde Oostelijke Rondweg/Veldbloemenlaan.
Toepassing van een 'stille' deklaag resulteert in de volgende dB(A)-contouren. De afstanden zijn gemeten vanuit de as van de weg:

- *50 dB(A) contour op 1,50 m. waarneemhoogte: 26 m.*
- *50 dB(A) contour op 4,50 m. waarneemhoogte: 33 m.*
- *50 dB(A) contour op 7,50 m. waarneemhoogte: 34 m.*

Uit de berekening blijkt dat met toepassing van een 'stille' deklaag ruimschoots gebouwd kan worden op de beoogde 45 meter uit de as van de weg. Tevens bestaat de mogelijkheid de eerstelijns bebouwing op 35 meter uit de as van de weg te situeren waardoor in het plangebied meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Met het oog op een nog te realiseren geluidswerende voorziening langs de Oostelijke Rondweg ten noorden van de Veldbloemenlaan wordt opgemerkt dat - wanneer het 'stille' asfalt op de Oostelijke Rondweg ten noorden van de Veldbloemenlaan wordt doorgetrokken tot de Achterweg - dit een positief effect heeft op de geluidsbelasting op de woningen langs de Oostelijke Rondweg tussen de Veldbloemenlaan en de Achterweg. Op deze woningen neemt de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Oostelijke Rondweg in dat geval af tot 50 dB(A) of minder. De afstand van deze woningen tot de as van de Oostelijke Rondweg bedraagt namelijk ten minste 36 meter.

In het geval van een reconstructie van een weg met een geluidszone dient de geluidsbelasting in de voor- en nasituatie te worden berekend. Hiertoe zijn op de woningen rond de kruising Oostelijke Rondweg/Veldbloemenlaan rekenpunten geplaatst waarop de geluidsbelasting op de gevel is berekend. Uit de resultaten blijkt dat zowel vanwege het verkeer op de Oostelijke Rondweg als vanwege het verkeer op de Veldbloemenlaan geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder omdat er op geen enkel rekenpunt sprake is van een toename van 2 dB(A) of meer.

In het rapport wordt voor de Kruidenlaan uitgegaan van de situatie waarbij op de Kruidenlaan een maximum snelheid zal gaan gelden van 30 km/uur. In bijlage 10 zijn de resultaten opgenomen van een aanvullende berekening waarbij is gerekend met een maximum snelheid van 50 km/uur op de Kruidenlaan. Uit de berekening blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen in dat geval buiten de 50 dB(A)-contour zijn geprojecteerd. Dit betekent dat de geluidsbelasting op de gevel minder zal bedragen dan 50 dB(A).

Het BVA onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2.6.2. Stankcirkels

In het kader van de Wet milieubeheer dient gekeken te worden naar mogelijke hinder vanwege (agrarische) bedrijven en andere hinderveroorzakers in de directe omgeving van het plangebied. Door de uitvoering van een bestemmingsplan kunnen voorts (agrarische) bedrijven en andere hinderveroorzakers in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Op grond van het beginsel uit de ruimtelijke ordening mag woningbouw alleen plaatsvinden op locaties waar een 'goed leefklimaat' is gegarandeerd. Woonbebouwing mag daarom niet binnen de stankcirkels van agrarische inrichtingen worden gerealiseerd.

In eerste instantie is het concept bestemmingplan beoordeeld op grond van de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden. Op 1 januari 2007 is deze wet vervangen door de Wet geurhinder en veehouderij (hierna; de stankwet). Deze nieuwe wet is het toetsingskader voor stank bij vergunningplichtige veehouderijen. Voor het bepalen van de stankcirkels is daarom rekening gehouden met deze nieuwe wet. Voor het bepalen van de

stankcirkels bij inrichtingen die vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer is de minimaal aan te houden afstanden gehanteerd zoals in het besluit zijn opgenomen.

Bij de beoordeling is rekening gehouden met het feit dat het plangebied Vossenakker moet worden gezien als uitbreiding van de bestaande bebouwde kom van Oostendorp en is gelegen in een concentratiegebied zoals aangegeven in bijlage I van de meststoffenwetgeving.

De stankcirkels dienen in eerste instantie te worden gemeten ten opzichte van het bouwblok van de betreffende agrarische inrichtingen. Dit geldt niet als het bouwblok van de agrarische inrichting reeds wordt beperkt door omliggende bestaande stankgevoelige objecten. In dat geval mag de stankcirkel worden bepaald vanuit het emissiepunt van de agrarische inrichting.

Hieronder zijn de bedrijven weergegeven waarvan de stankcirkels het plangebied beïnvloeden Onderscheid is gemaakt tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel van het plangebied.

Noordelijk deel plangebied
1. Oostendorperstraatweg 20
2. Oostendorperstraatweg 22
3. Oostendorperstraatweg 22a
4. Oostendorperwegje 1

Zuidelijk deel plangebied
1. Oostendorperstraatweg 10a
2. Oostendorperstraatweg 14
3. Oostendorperstraatweg 17

Hierna is de omvang van de stankcirkels weergegeven en uitgelegd. Bij de projectie van de woonbebouwing is rekening gehouden met deze stankcirkels.

Oostendorperstraatweg 20
De eigenaar van het perceel Oostendorperstraatweg 20 heeft te kennen gegeven sinds eind 2005 geen varkens meer te houden. Hij maakt derhalve geen gebruik meer van zijn milieuvergunning. Het voornemen bestaat deze vergunning op termijn in te trekken.

Oostendorperstraatweg 22
Op 21 juli 1987 is voor de inrichting een Hinderwetvergunning (thans: Wet milieubeheer) verleend. Rekening gehouden met de vergunde veebezetting geldt een stankcirkel van minimaal 100 meter.

Oostendorperstraatweg 22a
Op 13 maart 2006 is voor de inrichting een Wet milieubeheer vergunning verleend. Op grond van de destijds geldende Wet stankemissie veehouderijen inlandbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden en de bijbehorende regeling komt de vergunde veebezetting overeen met 2.373,4 mestvarkeneenheden (mve). Rekening houdend hiermee is bij de voorbereiding van het conceptbestemmingsplan een stankcirkel van 313 meter in acht genomen. Door deze cirkel werd het gebied ten noorden van de VMBO school aanvankelijk buiten het plangebied Vossen-

akker gehouden. De noordgrens van de schoollocatie (inclusief buitenruimte) werd afgestemd op bedoelde stankcirkel en vormde tevens de noordgrens van het bestemmingsplan.
Ten behoeve van de realisering van de VMBO-school is vooruitlopend op verdere realisering van het plan een zogenaamde artikel 19, lid 1 WRO procedure gevolgd. Door het college van burgemeester en wethouders is, nadat Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hadden afgegeven, vrijstelling verleend van het vigerende bestemmingsplan en een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van de school. Tegen de vrijstelling/bouwvergunning werd door de eigenaar van het agrarisch perceel Oostendorperstraatweg 22a te Elburg een bezwaarschrift ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. De stankcirkel van het bedrijf zou volgens de eigenaar liggen op 390 meter vanaf het bedrijf en niet op de in eerste instantie door de gemeente aangegeven maat van 313 meter. Bij de aangegeven maat van 390 meter ligt de cirkel op het terrein van de school. Volgens de eigenaar wordt hierdoor de toekomstige bedrijfsvoering belemmerd.
Bij besluit van 23 mei 2006 werden de bezwaren tegen de bouw van de school ongegrond verklaar door het college. Tegen dit besluit is vervolgens beroep aangetekend bij de rechtbank. Tevens werd schorsing van de bouwvergunning gevraagd. Bij besluit van 20 juli 2006 werd de vergunning geschorst en de bouw van de school stilgelegd.
Om vertraging van de bouw van de school te voorkomen en de schade zoveel als mogelijk te beperken is in overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf Oostendorperstraatweg 22a te Elburg overeengekomen dat een nieuwe milieuvergunning wordt aangevraagd voor het wijzigen van de veebezetting. De wijziging houdt in dat de bestaande veebezetting welke overeenkomt met 2.373,4 mestvarkeneenheden, wordt teruggebracht naar een veebezetting welke overeenkomt met 2.061 mestvarkeneenheden. Inmiddels is voor deze wijziging op 28 december 2006 een aanvraag om vergunning ingevolge de Wet milieubeheer ingediend. Door de afname met afgerond 312 mestvarkeneenheden neemt de milieucirkel ten opzichte van een categorie I gebied af van 390 meter naar 363 meter.
In eerste instantie dient de afstand van 363 meter te worden gemeten ten opzichte van het bouwblok van de veehouderij gelegen aan de Oostendorperstraatweg 22a. Echter, rekening gehouden met het feit dat het bouwblok reeds wordt beperkt door omliggende bestaande bebouwing (bebouwde kom van Oostendorp) is de afstand gemeten ten opzichte van de gevel van de stal. Hierdoor is de stankcirkel alsnog buiten de schoollocatie gelegen en heeft de eigenaar van het agrarisch perceel Oostendorperstraatweg 22a te Elburg zijn bezwaar ingetrokken. Vervolgens is de bouwvergunning onherroepelijk geworden en is de bouw van de VMBO voortgezet.

Stankwet

Inmiddels is op 1 januari 2007 de nieuwe stankwet in werking getreden. Hiermee is het toetsingskader welke is gehanteerd tijdens het conceptbestemmingsplan gewijzigd. De stankcirkel die op grond van de nieuwe wet van toepassing is, is op de plankaart weergegeven.

Tevens wordt op dit moment beoordeeld of het mogelijk is de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen 6 jaar te beëindigen. De milieucirkel van het bedrijf kan in dat geval binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) in daadwerkelijke zin met ingang van het jaar 2012 komen te vervallen. Met ingang van dat moment kan dan alsnog tot realisering van woningbouw worden overgegaan in het noordelijk deel van het plangebied voor het deel dat is gelegen binnen de milieucirkel van onderhavig bedrijf.

Oostendorperwegje 1
Deze inrichting valt thans onder het Besluit landbouw milieubeheer. Rekening houdend met het Besluit landbouw milieubeheer is bij het projecteren van de woonbebouwing uitgegaan van een stankcirkel van 100 meter. Omdat het bouwblok van de inrichting al wordt beperkt, is deze afstand gemeten ten opzichte van het dichtstbijgelegen emissiepunt (ligboxenstal).

Oostendorperstraatweg 10a
Deze inrichting valt thans onder het Besluit landbouw milieubeheer. Op grond van het nieuwe Besluit Landbouw milieubeheer geldt er een stankcirkel van 100 meter. In overleg en in overeenstemming met de eigenaar is de bebouwingsgrens van het agrarisch bouwperceel overigens verschoven tot aan de oostzijde van de op het perceel aanwezige stallen, waardoor meer ruimte binnen het plangebied voor de woonfunctie over blijft. Deze verschuiving wordt meegenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Zolang de stankcirkel geldt, kan binnen dat gebied zoals aangegeven op de plankaart geen nieuwe woningbouw worden gerealiseerd. Wel is het mogelijk functies ten behoeve van de wijk, waarbij gedacht kan worden aan infrastructuur of een speelterreintje, te realiseren.

Oostendorperstraatweg 14
De bedrijfsvoering bij Oostendorperstraatweg 14 is beëindigd en om die reden kan in het voorliggende plan de basis voor woningbouw 'aan de andere kant' van de Oostendorperstraatweg worden gelegd.

Oostendorperstraatweg 17
In het verleden werden op perceel Oostendorperstraatweg 17 bedrijfsmatig melkrundvee gehouden op grond van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer (thans: Besluit landbouw milieubeheer). Het bedrijfsmatig houden van dieren is inmiddels beëindigd waardoor het Besluit landbouw milieubeheer niet meer van toepassing is. Een stankcirkel is daarom niet meer aan de orde op het betreffende perceel. Wij merken tevens op dat op dit moment wordt onderhandeld over de aankoop van grond.

2.6.3. Bodem- en/of grondwaterkwaliteit

Uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat er voor het gebied Vossenakker (definitief onderzoek mei 2005, ARCADIS 1103/NA5/007/000038/001) voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn om de voorgestane ontwikkelingen te realiseren.
In de conclusie van het verkennend bodemonderzoek is hierover het volgende aangegeven:

'In opdracht van de gemeente heeft ARCADIS een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht ter plaatse van het plangebied. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 13 hectare. Onderzocht zijn een grootschalig landbouwgebied en 2 aanliggende boerenerven.
Uit de resultaten van het onderzoek ter plaatse van de grootschalige onverdachte locatie concluderen wij het volgende:
In de bovengrond komt zeer plaatselijk een licht verhoogd gehalte EOX voor. Dit kan worden veroorzaakt door (resten van) bestrijdingsmiddelen. Of dit het geval is, kan slechts worden aangegeven na aanvullend laboratoriumonderzoek. Hierbij wordt opgemerkt dat gehalten EOX in deze orde van grootte frequent worden aangetroffen op onverdachte locaties. Slechts zelden

wijzen aanvullende analyses op gechloreerde koolstofwaterstoffen uit dat deze stoffen inderdaad in verhoogde concentraties voorkomen.
In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
Het grondwater bevat licht gehoogde gehalten aan enkele zware metalen. In eerste instantie was sprake van matig verhoogde zinkgehalten. De gehalten konden na herbemonstering niet worden gereproduceerd. Deze stoffen worden vaker in dergelijke gehalten aangetroffen en zijn waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong. De gevonden gehalten vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen bouwplannen.
Vanwege het aantreffen van de lichtverhoogde gehalten dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen.
Uit de resultaten van het onderzoek ter plaatse van de boerenerven concluderen wij het volgende:
In de bovengrond komen plaatselijk licht verhoogde gehalten PAK en zink voor. De gehalten vormen geen belemmering voor de toekomstige bestemming van het terrein.
Het grondwater is niet verontreinigd met een van de onderzochte parameters.
Vanwege het aantreffen van de licht verhoogde gehalten dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen.
Voor het gehele onderzochte gebied geldt dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de gepland ontwikkeling van het plangebied'.
Door de provincie wordt in de reactie op het vooroverleg ex artikel 10 Bro aangegeven, dat in één van de mengmonsters de triggerwaarde voor EOX wordt overschreden. Aangegeven wordt dat dit betekent dat formeel nader onderzoek moet worden gedaan naar het voorkomen van stoffen in deze groep, met name bestrijdingsmiddelen. De overschrijding is echter zo gering aldus de provincie, dat het achterwege laten van nader onderzoek niet onoverkomelijk wordt geacht.
De bodemrapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2.6.4. Luchtkwaliteit

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

In de Europese kaderrichtlijnen luchtkwaliteit, waarvan het besluit is afgeleid, is als enige inperking van de werkingssfeer aangegeven dat de normstelling geen betrekking heeft op blootstelling op de werkplek. De in het Besluit luchtkwaliteit vermelde normen gelden daarmee niet voor bedrijfslocaties (in en rond bedrijfs- en industriegebouwen, tot de omheining van het bedrijfsterrein), maar in beginsel wel voor alle andere plekken in Nederland.

Op grond van het vorenstaande dient een tweeledige luchtkwaliteittoets plaats te vinden. Enerzijds moet worden bezien in hoeverre het aspect luchtkwaliteit belemmeringen oplevert voor de binnen het plangebied onderscheiden bestemmingen. Anderzijds moet worden onderzocht wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit van de ruimtelijke ontwikkelingen, die door het plan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de autonome situatie.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan voor het gebied Vossenakker is dan ook een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (bestemmingsplan Vossenakker, luchtkwaliteitsonderzoek, BVA, ebg-278, 29 januari 2007).
Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 in en rondom het plangebied niet worden overschreden. Dit betekent dat er vanuit het Besluit luchtkwaliteit 2005 geen bezwaren bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan Vossenakker. Dientengevolge is in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005 geen verdere actie noodzakelijk.

Aanvullend wordt in dat rapport nog melding gemaakt van een in september 2006 uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek voor de Maatschap M.W. & K. van Ginkel. (projectnummer 167275 d.d. 11 september 2006 - intensieve veehouderij). In voornoemd rapport wordt geconcludeerd dat ter hoogte van de inrichtingsgrens van de veehouderij (de Oostendorperstraatweg 22a) de bijdrage aan de concentratie fijn stof PM10 maximaal 0,6 microgram per m^3 bedraagt. Ter plaatse van de nieuwe woningen bedraagt de concentratiebijdrage van het in werking hebben van de intensieve veehouderij slechts 0,3 microgram per m^3. Tezamen met de resultaten kan hieruit worden geconcludeerd dat cumulatie van concentraties niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden.

De rapportages zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2.7. Ecologie

Op de bij het Streekplan opgenomen Beleidskaart ruimtelijke structuur wordt inzichtelijk gemaakt dat voor de gronden ten zuidoosten van het plangebied sprake is van een provinciale EHS verbindingszone en waardevol open gebied.
In januari 2003 is er ten behoeve van de realisatie van de school reeds een eerste inventarisatie gemaakt van de aanwezige natuurwaarden in het middendeel van het plangebied (ecologisch onderzoek Oostelijke Rondweg Elburg, EcoGroen Advies BV, 19 januari 2003). Nadien is er een alomvattend onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor het totale plangebied.
In de op 27 maart 2006 uitgebrachte eindrapportage "Ecologisch onderzoek Vossenakker Elburg" (dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd) komt Ecogroen Advies bv tot de volgende samenvatting, conclusies en aanbevelingen:

Situatie

De Flora- en faunawet stelt dat voor alle projecten of activiteiten met ruimtebeslag moet worden nagegaan of er schade toegebracht wordt aan beschermde soorten. In verband met het de realisatie van woningen en een VMBO-school te Elburg, is tegen deze achtergrond veldonderzoek uitgevoerd. Specifieke aandacht is daarbij uitgegaan naar beschermde en bedreigde flora en fauna.

Gebiedsgericht natuurbeleid

Het plangebied ligt niet in of in de invloedssfeer van gebieden met een beschermingsstatus, zoals vogel- of habitatrichtlijngebieden of Beschermde natuurmonumenten. Wel grenst het plan-

gebied aan de provinciale 'Ecologische Hoofdstructuur'. Realisatie van de ruimtelijke ingrepen zal naar verwachting echter geen significant negatieve effecten hebben op het functioneren van de EHS.

Beschermde en bedreigde soorten

Op de onderzochte locaties zijn beschermde planten- en zoogdiersoorten aanwezig. Als gevolg van de realisatie van de VMBO-school en de woningen kan schade optreden aan standplaatsen van bedreigde plantensoorten en aan exemplaren en vaste verblijfplaatsen van beschermde en bedreigde zoogdieren, broedvogels en amfibieën.

Flora

De groeiplaats van Dwergviltkruid (Rode Lijst 4) zal als gevolg van de geplande ruimtelijke ingrepen verdwijnen. Ook door het dichtgroeien van de vegetatie heeft Dwergviltkruid op de huidige standplaats echter geen goede mogelijkheden. Door de zeer specifieke standplaatseisen van deze soort (open, zandige, zure, voedselarme bodem) is inpassing en/ of compensatie zeer moeilijk/niet mogelijk. Daarnaast komt Dwergviltkruid onder andere op de Veluwe relatief algemeen voor op zandige heideterreinen. Compenserende of mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Zoogdieren

In de soortengroep zoogdieren zijn alleen soorten aangetroffen die onder een laag beschermingsregiem vallen en waarvoor automatisch vrijstelling geldt van de verbodsartikelen 9 t/m 12 uit de Flora- en faunawet.
Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn afwezig en eventuele vliegroutes aan de rand van het gebied worden niet significant aangetast.

Amfibieën

In de soortengroep amfibieën zijn alleen soorten aangetroffen die onder een laag beschermingsregiem vallen en waarvoor automatisch vrijstelling geldt van de verbodsartikelen 9 t/m 12 uit de Flora- en faunawet.

Reptielen, vissen en ongewervelden

In de soortgroepen reptielen, vissen en ongewervelden zijn binnen het onderzoeksgebied geen beschermde of bedreigde soorten aangetroffen.

De gunstige staat van instandhouding van de soorten komt niet gevaar bij de realisering van het plan. Ontheffing behoeft niet te worden aangevraagd.

Broedvogels

Afhankelijk van de inrichting van het gebied zijn met name negatieve effecten te verwachten op de Rode Lijst-soorten Kerkuil, Steenuil, Kneu, Boerenzwaluw en Huismus.
Zowel Kerkuil als Steenuil zijn wat betreft leefgebied, foerageergebied en broedplaats zeer honkvast. In tegenstelling tot veel andere broedvogelsoorten worden broedplaatsen van Kerkuil en Steenuil het gehele jaar door beschouwd als vaste verblijfplaatsen. Het leefgebied van beide soorten overlapt voor een deel het plangebied.
Artikel 11 van de Flora- en faunawet stelt: 'Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.'
Voor het verwijderen of verstoren van vaste verblijfplaatsen van vogels is ontheffing van artikel 11 nodig. In onderhavige situatie is dit het geval omdat de schuren met de nestlocaties zullen worden verwijderd en omdat in de directe nabijheid zal worden gebouwd. Ontheffing wordt alleen onder strikte voorwaarden verleend. Zo dienen werkzaamheden die verblijfplaatsen van Kerkuil verstoren of beschadigen uitgevoerd te worden buiten de periode 1 februari tot 1 september. Voor Steenuil geldt een uitsluitingsperiode van 1 maart tot 1 juli.
Voor beide soorten geldt dat ook maatregelen genomen moeten worden om het verlies van broedplaats en leefgebied te compenseren. Dit is onder andere mogelijk door het creëren van vervangende nestruimte in de omgeving (ophangen van nestkasten) en verbetering van biotoop door bijvoorbeeld het aanleggen van houtsingels. In samenwerking met de Kerkuilengroep Veluwe te Epe is in de directe omgeving van het plangebied vervangende nestgelegenheid gevonden voor 6 nestkasten. In het plangebied zal gebiedseigen groen (w.o. knotwilgen) worden opgenomen ten behoeve van schuilgelegenheid (groenplan).
In het kader van de Flora- en Faunawet is het ministerie van LNV om ontheffing verzocht en deze is op 2 februari 2007 verleend. De compensatie (nieuwe nestkasten) dienen te worden geplaats voordat maatregelen aan de vaste verblijfplaatsen plaatsvinden.
Broedlocaties van Kneu, Huismus en Boerenzwaluw worden niet gezien als vaste verblijfplaatsen. Voor deze soorten geldt dat het verwijderen van beplanting en het eventueel slopen van de bebouwing waarin nesten aanwezig zijn buiten de periode 15 maart - 15 juli plaats moet vinden. Deze soorten zullen in de nabije omgeving voldoende uitwijkmogelijkheden kunnen vinden. Ook voor de broedlocaties van de overige, algemeen voorkomende broedvogels geldt dat in de periode van 15 maart - 15 juli geen verstoring van mag plaatsvinden.

2.7.1. Groeninventarisatie

Van gemeentewege is een groeninventarisatie opgesteld. Er is sprake van waardevolle beplanting en uitgangspunt is dat deze worden behouden en deel gaan uitmaken van de groenstructuur van Vossenakker. De inventarisatie is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2.8. Waterparagraaf

De "Stedenbouwkundige visie Vossenakker" is op 24 maart 2005 ook aan het Waterschap Veluwe gezonden. In het kader van de watertoets is ten aanzien van de stedenbouwkundige visie Vossenakker een wateradvies gevraagd aan het Waterschap Veluwe Op 15 april 2005 heeft het Waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met de waterhuishoudkundige inrichting zoals die is voorgesteld in de stedenbouwkundige visie.

Het Waterschap heeft dienaangaande het volgend opgemerkt:
"Allereerst zijn wij er zeer content mee dat onlangs in het kader van de watertoets overleggen van start zijn gegaan om water ook in het voorontwerpbestemmingsplan gewogen mee te kunnen nemen. Op pagina 5 staat weergegeven dat hemelwater afgekoppeld (of uiteindelijk niet aangekoppeld) zal worden. Hiervoor spreken wij onze waardering uit. Wel wijzen wij u er op dat het infiltreren van het water de voorkeur heeft boven het afvoeren van dit water op de watergang. Het gebied leent zich hier hoogst waarschijnlijk prima voor. Een nader onderzoek zal hier uitsluitsel over geven. De lozingsnorm in dit gebied is 0,1 l/s/ha. Mocht u onverhoopt toch kiezen niet te infiltreren dan zal een voorziening aangelegd dienen te worden waardoor de afvoer op de watergang vertraagd wordt. Ditzelfde geldt voor de opmerkingen over dit onderwerp op pagina 11. Wellicht wat vroeg voor dit stadium wijzen wij u alvast op het aspect waterkwaliteit. Het gebruik van niet-uitlogende materialen en onderhoudsarm inrichten - zodat gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen niet nodig zijn - voorkomen toekomstige verontreinigingen van het (grond)water. Mocht u afwijken van bovenstaand wateradvies, dan zien wij uw definitieve keuzes met betrekking tot water graag terug."

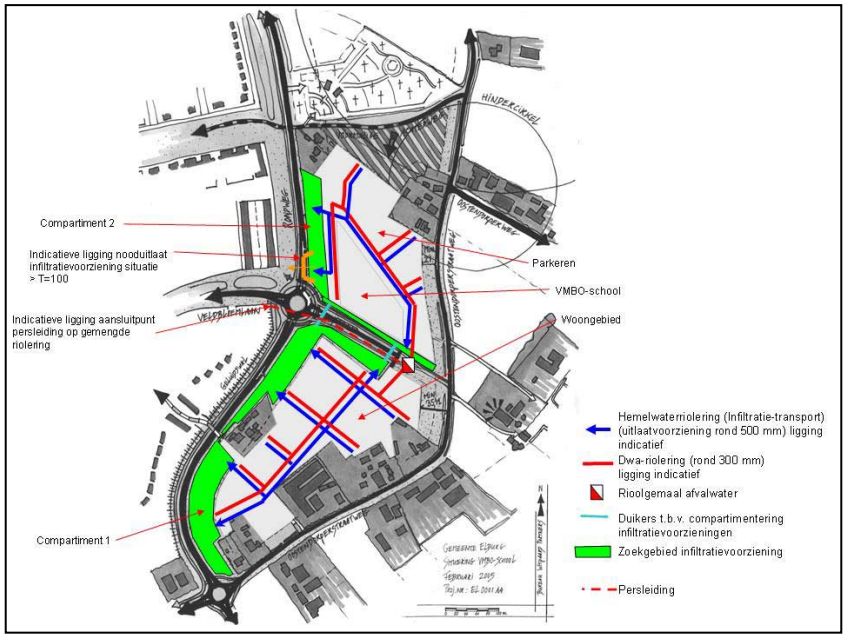
Toentertijd is voorgaande reactie als volgt van gemeentelijk commentaar voorzien:
Ter voorbereiding op de te ontwerpen bestemmingsplannen voor de VMBO-school en de woonwijk is inmiddels door Arcadis opgesteld het rapport "Vossenakker te Elburg, bodemkundig, hydrologisch onderzoek en waterstructuurplan". In bedoeld plan wordt het infiltreren van hemelwater eveneens als uitgangspunt genomen voor wat betreft het aspect water. Met name het groengebied tussen de Oostelijke Rondweg en de toekomstige bebouwing biedt hiervoor goede mogelijkheden. De maatgevende oppervlakte is in het rapport aangegeven. Een en ander is ook in overeenstemming met het gemeentelijk beleid ten aanzien van de afkoppeling van hemelwaterafvoer en de trits: bergen, vasthouden, afvoeren. Ten aanzien van toe te passen materialen wordt aangegeven dat de gemeente - in ISV verband - de uitgangspunten voor duurzaam bouwen heeft onderschreven. Een en ander houdt in dat het uitgangspunt is om materialen toe te passen die duurzaam zijn en het milieu - en dus ook het (grond)water - niet belasten. Het concept van het hydrologisch rapport is inmiddels aangepast aan ook de hierbij gegeven opmerkingen en zal te zijner tijd aan het Waterschap worden toegezonden.

Ten behoeve van het totale plangebied Vossenakker is derhalve een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (bodemkundig, hydrologisch onderzoek en waterstructuurplan, Arcadis 26 oktober 2005). Uit dit onderzoek blijkt dat er - gespiegeld aan de aangetroffen maaiveldhoogten - nergens maatregelen nodig zijn om de ontwatering te verbeteren. Gedurende het gehele jaar zijn er voldoende infiltratiemogelijkheden om het hemelwater op te vangen. In beginsel is het dan ook niet nodig om een retentievoorziening aan te leggen. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.
Langs de Oostelijke Rondweg wordt een hoogwaardige groenzone nagestreefd.. Vanuit het oogpunt van duurzaam stedelijk waterbeheer moeten volgens de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" piekbelastingen op ontvangende oppervlaktewateren worden voorkomen. Om het hemelwater uit het gebied niet direct af voeren zal in deze zone een infiltratievoorziening worden gerealiseerd in de (waarschijnlijke) vorm van een wadi met een noodoverloop op de vijvers in het aangrenzende woongebied De Pal.
Voor de afvoer van het van verhard terrein afkomstige hemelwater is de aanleg van een riool noodzakelijk. Bij de realisatie van de school (en de rest van het plangebied) zal een gescheiden

rioolstelsel aangelegd worden. Het hemelwaterriool kan afvoeren op de aan te leggen infiltratievoorziening langs de Oostelijke Rondweg. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige schets is rekening gehouden met de aanwezigheid van een duiker aan de oostzijde van de Oostelijke Rondweg. De totale infiltratievoorziening is 3.580 m^3 met een oppervlakte van 0,75 hectare.
Het Waterschap Veluwe heeft bij brief van 23 juni 2006 ingestemd met het plan en het hydrologisch rapport. Bij brief van 11 december 2006 is eveneens ingestemd met de voorgestelde uitbreiding van het plangebied aan noordelijke zijde en de gevolgen daarvan.

Op afbeelding 5 is de indicatieve ligging van het rioolstelsel en de infiltratievoorziening weergegeven.

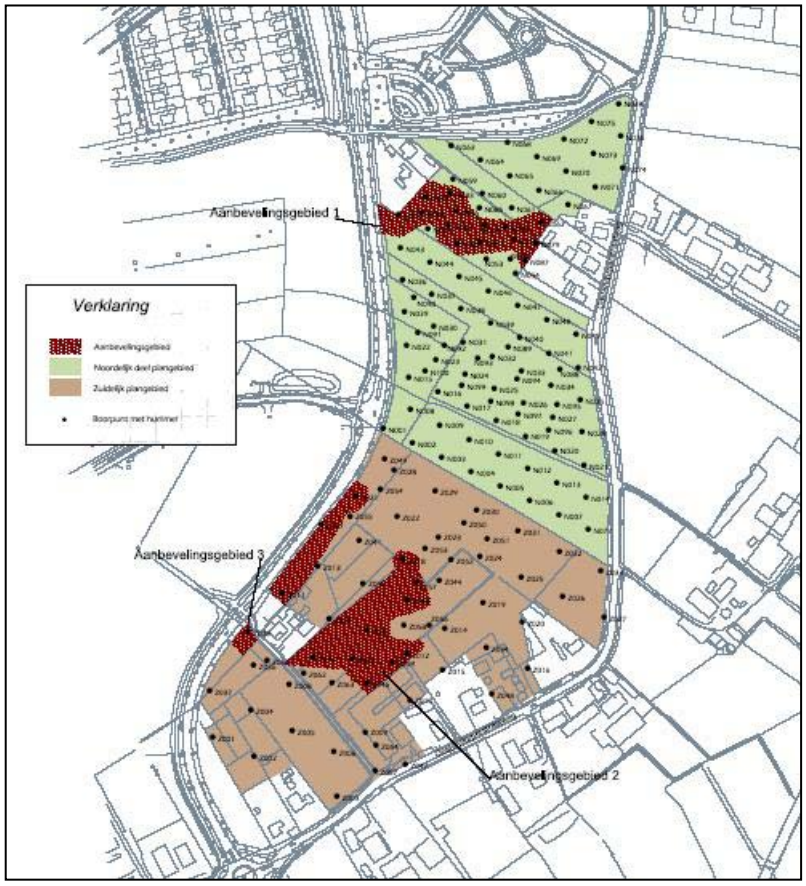
Afbeelding 5. Waterstructuurplan



2.9. Archeologie en cultuurhistorie

De Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft voor het plangebied aan dat sprake is van een hoge verwachtingswaarde voor archeologische waarden. Ook wordt in het "Verslag Booronderzoek Elburg, De Pal 1996 (door het ITHO)" aanbevolen om op de dekzandrug, waarop ook woongebied De Pal gelegen is, archeologisch verkenningsonderzoek te plegen.
Uit het inventariserend veldonderzoek (Inventariserend Veldonderzoek Archeologie Elburg Vossenakker, Arcadis, mei 2005) blijkt dat - met uitzondering van drie nader aangegeven locaties - er geen archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Voor de drie locaties (zie afbeelding 6) zou dit wel moeten geschieden in de vorm van een sleuvenonderzoek met archeologische begeleiding. Uit archeologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de bouw van de school en de aanleg van de infrastructurele voorzieningen.
Voor wat betreft het woningbouwgebied (het zuidelijk deel van het plangebied) gelden twee aandachtsgebieden.

Afbeelding 6. Aandachtsgebieden archeologie



In opdracht van de gemeente Elburg heeft ARCADIS door 'De Steekproef' een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door proefsleuven laten uitvoeren. De proefsleuven zijn gegraven binnen deelgebied 2 en 3 (in het zuidelijk deel van het plangebied).
In februari 2006 wordt middels "Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek middels proefsleuven, Steekproefrapport 2006-01/05" (5a) gerapporteerd en de samenvatting luidt als volgt:
"Tijdens het onderzoek in Elburg zijn geen archeologische waarden van belang vastgesteld binnen het zuidelijk deel van het plangebied Vossenakker. In totaal zijn er vijf mogelijke laatste restanten van paalkuilen ontdekt, verdeeld over drie putten. Eén paalkuil dateert uit de Nieuwe tijd, van de overige sporen is de datering onbekend. De structuren waarvan deze sporen ooit deel uitmaakten zijn niet meer aangetroffen. De weinige vondsten dateren uit de Nieuwe tijd en zijn in het esdek aangetroffen. Slechts een vondst, een fragment baksteen, is afkomstig uit een paalkuilrestant. De vindplaats is "niet behoudenswaardig" gewaardeerd aan de hand van de KNA scoretabel.
Er is dan ook geen reden tot vervolgonderzoek."
De rapportage van De Steekproef is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.
Op een later moment is het woongebied ten noorden van de VMBOschool en ten zuiden van de algemene begraafplaats alsnog voor woningbouw in aanmerking gekomen. Om te voorkomen

dat binnen het aandachtsgebied archeologie van deze locatie kan worden gegraven waardoor de ondergrond zal worden verstoord, zijn de activiteiten gebonden aan een aanlegvergunning.

De woning Oostendorperstraatweg 13 is een gemeentelijk monument, evenals de aan de oostzijde en in de zichtlijn van de Kruidenlaan (maar buiten het plangebied) gesitueerde boerderijen Oostendorperstraatweg 16 en 16a.

2.10. Sociale en fysieke veiligheid

Met het oog op de sociale veiligheid is uitgangspunt dat de oriëntatie van woonbebouwing plaatsvindt op de openbare ruimte, de loop- en fietsroutes en de speelplekkken.
Bij de definitieve inrichting moet aandacht worden besteed aan de openbare verlichting, de situering en hoogte van beplanting en een algehele zichtbaarheid van speelplekken.
Andere aspecten waaraan bij het maken van inrichtings- en bouwplannen aandacht moet worden geschonken zijn de volgende:

- de oriëntatie van woningen op het openbaar gebied moet worden bevorderd, dus: geen blinde gevels op de begane grondlaag en geen afscherming (door schuttingen, carport voor de woning);
- daar waar kopgevels aan openbaar gebied grenzen, dienen deze te worden voorzien van ramen en deuren;
- duidelijk moet zijn of een gebied privé of openbaar is (zoals bij achterpaden van de eengezinsrijenwoningen). Niet-openbare paden moeten zodanig vorm krijgen dat gebruik door andere dan de betrokken bewoners wordt tegengegaan.

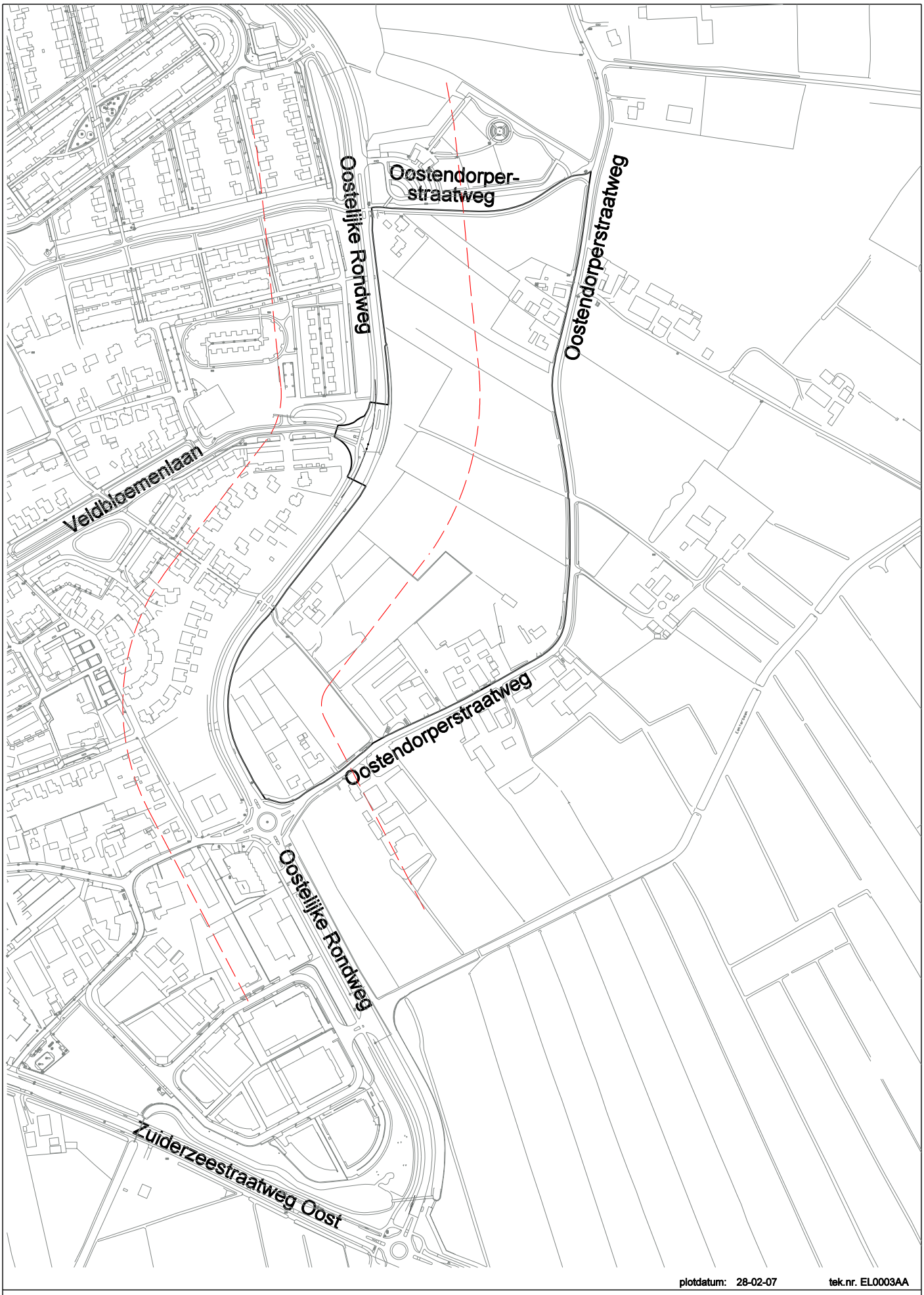
Voorts dienen de te realiseren woningen te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen, dit mede om het politiekeurmerk veilig wonen voor de hele woonwijk te kunnen ontvangen.

2.11. (Externe) veiligheid

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
In de Leidraad Maatramp zijn 18 ramptypen gedefinieerd. Deze ramptypen zijn niet allemaal ruimtelijk relevant.



plotdatum: 28-02-07 tek.nr. EL0003AA

afbeelding 7 ILLUSTRATIE ZONERING VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN schaal 1 : 5.000

Na raadpleging van de Risicokaart van de provincie Gelderland wordt geconcludeerd dat er voor het plangebied geen ongevallen met brandbare, explosieve of giftige stoffen te verwachten zijn. Ook is er geen sprake van bedrijven als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en zijn er geen buisleidingen in (de nabijheid van) het plangebied die gevaarlijke stoffen transporteren.

Langs het plangebied loopt de Oostelijke Rondweg die als ontsluitingsweg fungeert ten behoeve van onder andere industrieterrein Kruismaten. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Te zijner tijd zal deze weg dan ook aangewezen moeten worden als route bestemd voor vervoer gevaarlijke stoffen. Zuidelijk van het plangebied is bedrijventerrein Broeklanden in ontwikkeling. Het merendeel van de verkeersbewegingen van het bedrijventerrein Broeklanden is gericht op de Eperweg en de Zuiderzeestraatweg en niet op de Oostelijke Rondweg in noordelijke richting. In het kader van de risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt door de gemeente een zonering van 100 meter aan weerszijden van deze wegen aangehouden (zie afbeelding 7). Omdat in het plangebied sprake is van bouwen van kwetsbare en verminderd kwetsbare objecten binnen de zonering zal een verantwoording van het groepsrisico plaats moeten vinden.

Ten behoeve van de onderbouwing zijn de volgende gegevens/aannames gebruikt:

- In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig met een contour voor het plaatsgebonden risico.
- Langs het plangebied loopt de Oostelijke Rondweg die het enkele kilometers verderop gelegen industrieterrein Kruismaten ontsluit. Ten gevolge hiervan zullen de volgende gevaarlijke transporten plaatsvinden:
  - Ammoniak voor een ammoniakvriesinstallatie van maximaal 1.200 kg die jaarlijks eenmaal wordt bijgevuld.
  - Ethanol (98% atmosferische omstandigheden) met in hoogseizoen gemiddeld één transport per dag (maximaal 150 per jaar).
  - Diverse zuren en logen ten behoeve van 2 neutralisatie-installaties (RWZI waterschap en bedrijfsinstallatie).
  - Diverse gasflessen voor metaalindustrie.
  - Diverse klein chemicaliën ten behoeve van diverse industrie.
- De Oostelijke rondweg kan gebruikt worden voor de bevoorrading van een lpg-station wat mogelijk in kader saneringsregeling vanaf 2010 gesaneerd wordt. Dit lpg-tankstation heeft een zeer lage doorstroom. In milieuvergunning is maximaal van 1.000 m^3/jaar opgenomen (maximaal 20 per jaar).
- Binnen het 100 meter invloedgebied van de Oostelijke Rondweg zijn in de te ontwikkelen wijk Vossenakker 48 eengezinswoningen en 30 appartementen in het zuidelijk plangebied gepland en 20 eengezinswoningen en een school van circa 1.000 leerlingen in het noordelijk plangebied.
- Binnen de 100 meter van het invloedgebied van de Oostelijke Rondweg zijn in de bestaande wijk Pal tegenover de te ontwikkelen wijk Vossenakker 70 eengezinswoningen in Pal zuid en 50 woningen in Pal noord gerealiseerd.
- Binnen de gemeente Elburg is een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 2,7 inwoners per woning.

- De Oostelijke Rondweg heeft ter plaatse van het plangebied een maximum snelheid van 50 km/h.

Gelet op bovenstaande is gebruik gemaakt van de vuistregels uit de rapportage "Omgaan met transport van gevaarlijke stoffen voor overheden" van de Provincie Gelderland. Toepassing van de vuistregels levert het volgende op:

1. Gezien het aantal transporten is er geen 10^{-6} contour, ofwel het plaatsgebonden risico licht in de berm van de weg.
2. Gezien het aantal lpg-transporten wordt bij 2-zijdige bebouwing en een berekende dichtheid via programma RBM II van 56 inwoners per ha overdag en 80 's nachts het groepsrisico niet overschreden.

Daar de vuistregels minder zeggen over hoe om te gaan met een kwetsbaar object als een VMBO-school van 1.000 leerlingen voor het voortgezet onderwijs zijn de gegevens en aannames ook nog verwerkt in het rekenprogramma RBM-II. Hierin komt de inwonerdichtheid van 56 en 80 weer naar voren en is de dichtheid voor de school berekend op 2.614 mensen/ha.
De berekening via RBM-II (bijlage 2) levert het volgende op:

1. Er is geen plaatsgebonden risico (bijlage 2, bladzijde 3).
2. Het groepsrisico ligt ver onder de oriënterende waarde (bijlage 2, bladzijde 4).

Ondanks dat er geen overschrijding plaatsvindt van het groepsrisico en er geen plaatsgebonden risicocontour is in het plangebied is, blijven eerder aangegeven preventieve voorwaarden en voorzieningen van kracht. Immers risico = kans * effect. Als de kans zich voordoet hebben we wel met de effecten te maken. Daarom zijn de volgende voorzieningen/voorwaarden opgenomen:

1. Mensen moeten van het risico af kunnen vluchten (noodontsluitingen naar de Oostendorperstraatweg voor woon en schoolgebied).
2. De woonbebouwing heeft een minimale afstand tot de Oostelijke Rondweg van circa 35 meter en de school circa 25 meter.
3. Er wordt voldoende primaire en secundaire bluswatervoorziening gerealiseerd voor de bestrijdbaarheid van incidenten door de brandweer.
4. Het plangebied is ruim binnen de zorgnormen van de brandweer te bereiken. (school circa 500 meter vanaf brandweerkazerne).

Ten aanzien van de VMBO-school speelt nog een nadere argumentatie om deze toch te realiseren binnen het nieuwe plan gebied. De oude schoolgebouwen voldoen totaal niet aan de brandveiligheidsvoorwaarden die gesteld worden aan schoolgebouwen. Verder liggen ook de bestaande schoolgebouwen binnen het invloedgebied van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
De voor externe veiligheid van belang zijnde stukken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2.12. Duurzaam bouwen

Uitgangspunt van de gemeente Elburg is dat bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor Vossenakker op duurzame wijze wordt gebouwd. De gemeente hanteert hierbij het beleid

uit de notitie "Pakket Duurzame Stedebouw en Openbare Werken in het ISV Noordwest-Veluwe" en verwijst naar een aantal hieruit voortvloeiende beleidsuitgangspunten.

Onderstaand worden enkele thema's genoemd aan de hand waarvan tijdens de verdere planontwikkeling gezocht kan worden naar maatregelen die de schade aan het milieu zoveel mogelijk beperken.

- water:
  - (her-)gebruik van regenwater;
  - beperking gebruik leidingwater;
- nationaal pakket duurzaam bouwen in de woningbouw:
  - conform het convenant "Duurzaam bouwen in de regio Noordwest-Veluwe" dient bij de ontwikkeling van de bouwplannen het "Nationaal pakket woningbouw" te worden gehanteerd;
  - conform het convenant dienen toegepast te worden:
    - alle vaste maatregelen;
    - naar keuze de variabele maatregelen zodat aan 75% van het totaal van de maatregelen voldaan wordt, voor zover van toepassing op het te bouwen woningtype;
    - geen gebruik van uitlogende materialen;
- binnenmilieu:
  - expliciet aandacht voor ventilatiesystemen, stralingswarmte, zonwering, koeling en dergelijke;
- energie:
  - beperken van de energievraag op woningniveau;
  - toepassen van duurzame energiebronnen waarbij vooral het toepassen van passieve en actieve zonne-energie onderzocht dient te worden.

Met het vaststellen van een landelijke Energie Prestatie Norm (EPN) voor de woningbouw is een duidelijk ambitieniveau neergezet. De EPN is een norm die aangeeft hoe energiezuinig een woning is. Hoe lager de EPN, hoe energiezuiniger een woning. Omdat de technische ontwikkelingen op het gebied van energievoorzieningen in woningen razendsnel verlopen, kan het nu al vastleggen van een EPN in korte tijd zijn achterhaald. De EPN wordt daarom continue aangescherpt. Hoe lager de EPN, hoe energiezuiniger de woning is.
In de bijlage zijn voor de onderscheiden thema's de uitgangspunten nader uitgewerkt.

2.13. Straalpad

In zuidoostelijke richting overlapt een straalpad een groot deel van het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 18 oktober 2001 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 juni 2002) is dienaangaande bepaald dat de bebouwingshoogte binnen het straalpad maximaal 26 meter mag bedragen.
Het straalpad is inmiddels komen te vervallen.

2.14. Retrospectieve toets in bestemmingsplannen

Teneinde de toetsing en handhaving van bestemmingsplannen op een snelle, zorgvuldige en daarmee doelmatige wijze uit te kunnen oefenen hebben Gedeputeerde Staten en de VROM-

Inspectie Oost bij brief van 29 maart 2004 gesteld dat het noodzakelijk is dat bestemmingsplannen een compleet inzicht bieden in de bouw- en gebruiksmogelijkheden.
Voorts is aangedrongen op een zogenaamde retrospectieve toets: een dergelijke toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In die toets moet gemotiveerd aangegeven worden in welke situaties de oude bestemming wordt gehandhaafd en in welke situaties wordt voorgesteld een nieuwe bestemming te geven waarmee een strijdige situatie wordt gelegaliseerd dan wel welke situaties onder het overgangsrecht worden gebracht.
In Vossenakker is sprake van nieuwe ontwikkelingen en de bestaande bebouwing is gerealiseerd met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke regelen.
De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen behorend bij het perceel Oostendorperstraatweg 15 zijn in gebruik als caravanstalling. Zolang de stankcirkel die ook over deze gebouwen ligt blijft gelden kan ter plekke geen woningbouw worden gerealiseerd. Het huidige gebruik kan worden gehandhaafd. Bestaande woningen langs de Oostendorperstraatweg zijn in het plan opgenomen met een gedetailleerde woonbestemming. Het perceel Oostendorperstraatweg 13a/b is onder het overgangsrecht gebracht.
De woning met de aanduiding 'amv', afwijkende maatvoering is een noodwoning. Voor noodwoningen geldt het beleid zoals door de raad vastgelegd in de "Notitie noodwoningen". Noodwoningen worden niet als volwaardige woning gelegaliseerd. Voor noodwoningen geldt een beperkte bouwmogelijkheid vastgelegd in oppervlakte en inhoud, In de voorschriften zijn de bebouwingsbepalingen dienaangaande opgenomen.

Handhaving

Algemeen
Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeente naleving afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook 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 bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied aan.
Door het college zijn de volgende uitgangspunten met betrekking tot het handhavingsbeleid vastgesteld:

- Handhaven van de kwaliteit van de bebouwing en de ruimtelijke inrichting met inachtneming van de plannen en regelgeving, ook door een goede communicatie.
- Streven naar een rechtvaardige en consequente handhaving van de voorschriften op het terrein van de ruimtelijke ordening en het bouwen, zonder dat sprake is van verstarring.
- Zoveel mogelijk tegemoet komen aan de gerechtvaardigde wensen van de burgers, mits dit kan binnen de grenzen van de wet en mits er geen zwaarder wegende belangen zijn (het algemeen belang en belangen van derden) die zich daartegen verzetten.
- Er wordt niet stilzwijgend gedoogd. Gedogen kan alleen indien sprake is van 'bijzondere en zwaarwegende omstandigheden' en alleen na een zorgvuldige belangenafweging. Gedogen vindt nooit langer plaats dan strikt noodzakelijk.

In situaties waarbij strijdigheid wordt geconstateerd met het geldende bestemmingsplan wordt handelend opgetreden.

Procedure bij overtreding van de voorschriften

1. Constatering.
2. Beoordelen of de overtreding gelegaliseerd kan worden:
   a. Zo ja, procedure starten om te komen tot vergunningverlening.
   b. Zo nee, uitnodigen voor zienswijzengesprek.
3 Is overtreder bereid de overtreding ongedaan te maken:
   a. Zo ja, termijn geven voor het ongedaan maken van de overtreding.
   b. Zo nee, dwangsom- of bestuursdwangprocedure starten.
4. Bij onherroepelijke beschikking controleren of voldaan is aan de aanschrijving:
   a. Zo ja, rapporteren aan burgemeester en wethouders en overtreder berichten dat de zaak hiermee is afgedaan.
   b. Zo nee, invorderingsprocedure starten met zonodig opstellen dwangbevel.
5. Is overtreding nog niet beëindigd, dan opnieuw hogere dwangsom opleggen dan wel een bestuursdwangprocedure starten.

Handhavend optreden tegen overtredingen kan ook plaatsvinden via de strafrechtelijke weg. In de voorschriften is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de voorschriften worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in de Wet op de economische delicten.

In 2005 is een actualisatie van de uitgangspunten in casu een handhavingsbeleid in voorbereiding genomen. Op het gebied van bouwen en handhaven zal een meer beleidsmatige en integrale aanpak gaan plaatsvinden. Zowel bij de komende wijzigingen van de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijk Ordening (WRO) wordt een beleidsplan bouwregelgeving en handhaving ingevoerd. De toepassing van de bouwregelgeving en de handhaving krijgt meer prioriteit. De volgende ontwikkelingen worden dan ook voorzien.
Voor het kwaliteitsniveau van vergunningverlening en handhaving dient in de toekomst beleid te worden ontwikkeld. Behoud en versterking van de kwaliteit van het stedelijk en landelijk gebied (ruimtelijke kwaliteit en monumentale karakter) en duurzaamheid staan hierbij centraal. Zowel vanuit de vergunningverlening als vanuit de handhaving en de controle op het gebruik en de gebouwde omgeving wordt gewerkt aan de realisering van deze doelstelling. Naar verwachting zal in 2007 het bouw- en handhavingsbeleid door de gemeenteraad worden vastgesteld. Jaarlijks wordt aan de raad verantwoording afgelegd over de uitvoering.

Bestemmingsplan

De voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan zijn op een duidelijke wijze geformuleerd opdat deze niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een duidelijke begripsomschrijving en heldere bebouwings- en gebruiksvoorschriften geven in samenhang met de plankaart een duidelijk beeld van de mogelijkheden en de onmogelijkheden. Een heldere omschrijving voorkomt interpretatieverschillen en bevordert de toetsings- en handhavingsmogelijkheid.
Voor de school is een gedetailleerde bestemming opgenomen.
Voor de nieuw te realiseren woonwijk is gekozen is voor een uitwerkingsbevoegdheid ex artikel 11 van de WRO. Middels een uitwerkingsplan wordt een meer gedetailleerde invulling aan de betreffende locatie(s) gegeven waarbij op detailniveau de grenzen scherp kunnen worden getrokken.

In het plangebied is, met uitzondering van enkele bestaande woningen en bedrijven langs de Oostendorperstraatweg, geen bestaande bebouwing aanwezig. De woning Oostendorperstraatweg 13a/b is onder het overgangsrecht gebracht en zal verdwijnen. Het is de bedoeling hierdoor een goed afgerond en overzichtelijk plangebied te realiseren. Het huidige pand staat vrij excentrisch ten opzicht van de voorgestelde nieuwe woningbouw en belemmert de voorgestelde lijn voor woningbouw en infrastructuur. De bebouwingsmogelijkheden voor de bestaande woningen zijn afgestemd op de huidige situatie.

2.15. Woningbehoefte en woningbouwprogramma.

Als uitwerking van het streekplan is op 8 december 2005 het 'Kwalitatief Woonprogramma Gelderland 2005-2014' vastgesteld, kortweg het KWP2. Het KWP2 is een actualisering van het KWP 2000-2009, het KWP1. Het KWP1 was al een eerste stap naar een Woonbeleid met Kwaliteit. In deze actualisering is rekening gehouden met nieuwe informatie over woningbehoefte, de conjuncturele en woningmarktontwikkelingen en de bevolkingsontwikkeling. Het Woningbehoefteonderzoek (WBO) van 2002 is hierbij leidraad.

Het KWP2 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het beschrijft per regio (de gemeente Elburg maakt deel uit van de regio Noord Veluwe) de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte. De woningbehoefte per regio is neergelegd in het provinciale referentiekader. Dat is opgesteld op basis van het WBO2002, de Primos-prognose uit 2003 en de woningmarktverkenning Gelderland (ABF, juli 2004). Dit heeft geleid tot een 'ideaal' woningbouwprogramma voor de 6 Gelderse regio's, waarmee de woningbehoefte tot 2015 optimaal bediend kan worden.

Het KWP2 is een regionaal woonprogramma en heeft dus nadrukkelijk een regionaal karakter. Per regio staat centraal de regionale woonopgave als geformuleerd in dit KWP2. De gemeenten hebben de taak - gezamenlijk in regionaal verband - deze regionale woonopgave te realiseren, waar mogelijk samen met de woningstichtingen.
De regionale afstemming van de lokale woonprogramma's met het provinciale referentieprogramma voor de regio als richtsnoer, heeft in eerste instantie plaatsgevonden bij de voorbereiding van het KWP2. Daarvoor is overleg gevoerd met gemeenten en woningstichtingen, zowel in clusterverband als regiobreed. Dit heeft geresulteerd in de afspraken over woonprogramma en ambities per regio in dit KWWP2. Daarnaast zijn per gemeente aandachtspunten opgenomen over de ontwikkelingsrichting van het lokale woonprogramma, om gezamenlijk de kwalitatieve regionale woonopgave te kunnen verwezenlijken.

De provincie volgt de ontwikkelingen in de uitvoering van het woonbeleid jaarlijks. Nieuwe maatschappelijke, bestuurlijke of onderzoeksmatige ontwikkelingen (bijvoorbeeld nieuwe woningbehoefteonderzoeken) worden hierbij betrokken. De uitkomsten van deze monitoring vormen de basis voor de jaargesprekken met clusters van alle gemeenten en woningstichtingen. Naar aanleiding hiervan wordt het KWP2 om de 2 jaar geëvalueerd.

In het afsprakenkader voor de regio Noord Veluwe is voor een aantal segmenten van de woningmarkt een vergelijking gegeven tussen het regionale programma (totaal van de gemeente-

lijke programma's) en het provinciaal referentiekader voor de periode 2005-2014 (KWP2). Een aantal vergelijkingen wordt onderstaand weergegeven.

Dure koopwoningen
Uit het referentiekader komt naar voren dat er in de regio Noord Veluwe een behoefte is aan 29% dure koopwoningen. In het regionale KWP is 27% dure koop opgenomen.

Dure huurwoningen
Uit het referentiekader komt naar voren dat er in de regio Noord Veluwe een behoefte is aan 8% dure huurwoningen. In het regionale KWP is 9% in dit segment opgenomen.

Goedkope koopwoningen
Uit het referentiekader blijkt een behoefte aan 17% goedkope koopwoningen. In de regionale KWP is slechts 12% opgenomen.

Goedkope huurwoningen
Er is een behoefte van 23% goedkope huur op basis van het referentiekader. In het regionale KWP is slechts 10% in dit segment opgenomen.

Huur versus koop
Het regionale KWP bestaat uit 70% koop en 30% huur, terwijl het regionale referentiekader uitgaat van een verhouding van 60-40%.

Eengezins of meergezins
Het totaal van de gemeentelijke programma's bestaat uit 67% eengezinswoningen, terwijl het referentiekader slechts uitgaat van 48% eengezinswoningen.
In het afsprakenkader worden meer verschilpunten belicht. Tevens wordt aangegeven wat de meest urgente verschilpunten zijn. Dit zijn:

- het geringe aandeel goedkope woningbouw;
- het geringere aandeel bouw in de huursector.

Per regio is een aantal punten voor extra inspanning afgesproken. Voor de gemeente Elburg geldt hierbij specifiek:

- in het regionale woonprogramma meer woningen realiseren als koopwoningen met een maximale koopprijs vrij op naam van € 160.000,00;
- in het regionale woonprogramma een gelijkblijvend aandeel duurdere huurwoningen te behouden;
- het aandeel dure koopwoningen regionaal gelijk te houden;
- in het regionale woonprogramma levensloopbestendige woningen realiseren in de nieuwbouw of in de bestaande bouw gelijk aan de ambities en programma's;
- in de periode 2005 tot en met 2014 in de regio 9.500 woningen netto realiseren.

Het KWP2 is bekrachtigd door het gemeentebestuur van Elburg en de in de gemeente werkzame woningstichtingen De Betere Woning en Omnia Wonen.

Op basis van het regionale referentiekader en de andere op stapel staande plannen is gekeken hoe het ideale woonprogramma voor de uitbreidingsgebieden Vossenakker in Elburg (circa **140-160** woningen) en Heidezoom in 't Harde (circa 200 woningen) er uit zou moeten zien. Dit ideale beeld kan wijzigen naar aanleiding van andere ontwikkelingen in de gemeente en de monitoring van het KWP2. Voorshands wordt op basis van de meest actuele gegevens uit het gemeentelijke woningbouwprogramma het volgende voorgesteld.

Huur	Egw	Goedkoop	1,8%
		Middelduur	5,5%
		Duur	6,4%
	Mgw	Goedkoop	11,0%
		Middelduur	0,9%
		Duur	9,2%
Koop	Egw	Goedkoop	22,0%
		Middelduur	8,3%
		Duur	27,5%
	Mgw	Goedkoop	7,3%
		Middelduur	te verwaarlozen
		Duur	te verwaarlozen

Dit beeld is voortdurend aan verandering onderhevig, omdat de woningbouwprogrammering een dynamisch proces is. Daarom is een aantal uitgangspunten opgesteld waaraan de stedenbouwkundige schets voldoet.

- minimaal 35% huurwoningen (tussen/hoek/appartement), waarvan 50% huurwoningen vanaf € 604,00;
- minimaal 29% koopwoningen tot € 160.000,00 vrij op naam (tussen/hoek/appartement);
- minimaal 8% koopwoningen tot € 233.000,00 vrij op naam (hoek/appartement/2^1kap);
- Maximaal 28% dure koopwoningen vanaf € 233.000,00 vrij op naam (2^1kap, vrijstaand);
- Door de segmenten heen, minimaal 29% meergezinswoningen;
- De woningen zijn tussen de plannen Heidezoom en Vossenakker uitwisselbaar.

2.16. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Voor diverse percelen in het plangebied is de raad op 25 maart 2004 overgegaan tot het vestigen van een voorkeursrecht. De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden, wanneer zij hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan. De aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval de eigenaar zelf wil verkopen, is hij/zij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te beiden tot aankoop over te gaan. Het voorkeursrecht heeft een geldigheidsduur van twee jaar. Voor het einde van deze termijn kan de raad eenmalig besluiten tot verlenging van de termijn met één jaar. Op 16 februari 2006 heeft de raad het besluit met ingang van 24 maart 2006 met één jaar verlengd.
Vervolgens dient voor het einde van de termijn het voorkeursrecht bestendigd te worden middels een collegebesluit op basis van artikel 6 Wvg met als planologische grondslag een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan.

plotdatum: 28-02-07 tek.nr. EL0003AA

afbeelding 8 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE VOSSENAKKER schaal 1 : 2.500

3. Het plan

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk komt de stedenbouwkundige visie, de stedenbouwkundige structuur en aanvullende uitgangspunten en voorwaarden, alsmede de juridische planbeschrijving aan de orde.

3.1.1. Stedenbouwkundige visie

Op 29 september 2005 is door de raad ingestemd met de "Stedenbouwkundige Visie Vossenakker" (zie afbeelding 8).
Met de Visie wordt inzicht gegeven in kwalitatieve en kwantitatieve aspecten voor het plangebied, zoals belevingskwaliteit, inpassing in de bestaande omgeving, ontsluiting, interactie tussen de woonwijk en de school, milieueisen en dergelijke. Daarnaast zijn er stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld, die als toetsingskader hebben gediend voor het bouwplan voor de VMBO-school en als kader dienen voor de verdere inrichting van de woonwijk. Dit zal haar vertaling vinden in het bestemmingsplan.
De in de stedenbouwkundige visie aangegeven uitgangspunten en randvoorwaarden worden onderstaand kort benoemd en toegelicht.
De stedenbouwkundige visie, waarvan praktisch alle punten zijn overgenomen, is als bijlage toegevoegd.

3.1.2. Afwijking bestemmingsplan ten opzichte van visie

Het bestemmingsplan wijkt op een tweetal punten af van de stedenbouwkundige visie:

- Het appartementencomplex in de groenstrook ten zuidoosten van het schoolgebouw is naar aanleiding van de verwerking van de inspraak komen te vervallen. Als gevolg daarvan is het woongebied in noordelijke en noordoostelijke richting aangepast, mede om de begrenzing en begeleiding van het groengebied op deze wijze te handhaven.
- Infiltratie wordt in beginsel mogelijk gemaakt in de centrale groene ruimte en langs de westelijke rand van het plangebied. Dit kan conflicteren met het landschappelijk uitgangspunt 'oorspronkelijke vegetatie/uitstraling' en een in de groene ruimte gewenste buurtspeelplek.

3.1.3. Programma VMBO-school

In het noordelijk deel van het plangebied zal op een terrein met een oppervlakte van circa 2 hectare het VMBO-schoolgebouw worden gerealiseerd.
De bebouwing van de school, met een bruto vloeroppervlak van 11.500 m^2 (inclusief gymzalen) is verdeeld over meerdere bouwlagen. Conform de wens van de school wordt de mogelijkheid geboden om circa 5.200 m^2 buitenruimte te realiseren. Ook functies als een parkeervoorziening, sportveld, rijwielstalling, dierenverblijf, koudekas, weide en een tuin dienen binnen dit oppervlak gerealiseerd te kunnen worden. De hoogte van het gebouw is op de bouwvergunning afgestemd.

3.1.4. Programma woonwijk

Gebouwd zal worden overeenkomstig de afspraken zoals neergelegd in het kwalitatief woningbouwprogramma. Bij de opzet van de uitwerkingsplannen (verkaveling) wordt dit als uitgangspunt meegenomen. Sprake is in ieder geval van:

- minimaal 35% huurwoningen (tussen/hoek/appartement), waarvan 50% huurwoningen vanaf € 604,00;

VMBO-school in aanbouw

- minimaal 29% koopwoningen tot € 160.000,00 vrij op naam (tussen/hoek/appartement);
- minimaal 8% koopwoningen tot € 233.000,00 vrij op naam (hoek/appartement/2^1kap);
- maximaal 28% dure koopwoningen vanaf € 233.000,00 vrij op naam (2^1kap, vrijstaand);
- door de segmenten heen, minimaal 29% meergezinswoningen.

3.1.5. Toelichting situering school en woningen

Bij het bepalen van de ligging van de schoollocatie zijn in eerste instantie de gewenste omvang van de school en de in het plangebied aanwezige en geschikte ruimte bepalend geweest. Met het laatste wordt gedoeld op de gebieden die als gevolg van stankcirkels ten gevolge van agrarische bedrijven en zones ten gevolge van het wegverkeerslawaai vrij van bebouwing dienen te blijven.
De uiteindelijke ligging is nader bepaald door rekening te houden met de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals die verwoord zijn in de stedenbouwkundige visie. Ook de mogelijkheid om een efficiënte en samenhangende verkaveling te kunnen realiseren in het zuidelijk gelegen en aaneengesloten woongebied, heeft aan de locatiekeuze bijgedragen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten, die mede bepalend zijn geweest voor de ligging van de schoollocatie, zijn vertaald in een stedenbouwkundige structuur die in de volgende paragraaf wordt beschreven.

3.2. Stedenbouwkundig plan

Op afbeelding 8 is de stedenbouwkundige structuur gevisualiseerd, zoals die destijds is opgenomen in de 'Stedenbouwkundige visie Vossenakker". De verkaveling en de stedenbouwkundige detaillering van de schets vormen geen eindplaatje op uitwerkingsniveau zullen aanpassingen en verfijningen nodig zijn op het moment dat de nieuwe wijk ontwikkeld wordt, aldus de visie. De schets illustreert wel de stedenbouwkundige visie en de belangrijkste uitgangspunten voor de situering van de school.
In deze paragraaf worden de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden en de op basis daarvan stedenbouwkundige structuur uiteengezet.

3.2.1. Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

- Voor de lange termijn geldt dat het plangebied zeer waarschijnlijk de definitieve uitbreidingsrand zal vormen van de uitbreidingswijken aan de oostzijde van de kern Elburg. Deze bebouwingsrand vormt de overgang tussen de nieuwbouw en het agrarische landschap met bijbehorende agrarische percelen en zal hiermee ruimtelijke en functionele relaties aangaan.

- Vanwege de bestaande karakteristiek wordt het plangebied als één samenhangende stedenbouwkundige invulling ontworpen. Dit houdt in dat langs de routes waar zowel de school als de woonbebouwing gezamenlijk waarneembaar zijn, een duidelijke stedenbouwkundige samenhang is waar te nemen. Door bij de school en de woonbebouwing het kleurgebruik en het materiaalgebruik op elkaar af te stemmen wordt deze samenhang verder vergroot.

- De Oostelijke Rondweg is een belangrijke verkeersader van waaruit het plangebied ervaren kan worden. 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 beeldkwaliteit. Dit beeld is divers, maar vertoont tevens samenhang. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen wordt de randvoorwaarde gesteld dat de nieuwe bebouwing niet binnen de 50 dB(A)-lijn van de Oostelijke Rondweg wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor de woningen als voor de school, zodat de stedenbouwkundige invulling een samenhangend geheel vormt en de Oostelijke Rondweg aan de oostzijde ruimtelijk sterk begrensd wordt. Op deze wijze ontstaat een hoogwaardige groene zone met een ruime breedte . Deze zone biedt mogelijkheden voor de infiltratie van water en voor een wandelroute.

- De monumentale boerderijen aan de oostzijde van de Oostendorperstraatweg hebben cultuurhistorische waarde en een hoge beeldkwaliteit. Het bijbehorende opgaande groen draagt hier aan bij. De weide, die zich tussen de Oostendorperstraatweg en de twee monumentale boerderijen bevindt, vormt hiermee een samenhangend geheel. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige structuur wordt er naar gestreefd om ruimtelijke en functionele relaties te leggen tussen deze karakteristieke plekken en de nieuwbouw met de bijbehorende openbare ruimte. Op deze wijze krijgt de stedenbouwkundige invulling toegevoegde waarde.

- Aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan de Oostendorperstraatweg, zal de nieuwbouw zich op een bescheiden wijze voegen in de bestaande ruimtelijke karakteristiek en zal de nieuwbouw in de beeldvorming niet op de voorgrond treden.

- De karakteristiek van de Oostendorperstraatweg blijft zo veel mogelijk gehandhaafd. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het behoud van het smalle profiel van de Oostendorperstraatweg en het slingerende karakter. Daarnaast is het een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt dat het afwisselende uitzicht aan weerszijden van de weg op open landschap en besloten woon-/bedrijfspercelen zo veel mogelijk in stand wordt gehouden en/of versterkt.

3.3. Aanvullende uitgangspunten en randvoorwaarden

Naast de uitgangspunten en randvoorwaarden komen uit de stedenbouwkundige schets specifieke en aanvullende uitgangspunten en randvoorwaarden naar voren. Deze zijn hieronder weergegeven.

- De Oostelijke Rondweg wordt ruimtelijk sterk begrensd, doordat de aangrenzende woonbebouwing en de school samen als het ware één straatwand vormen. Hierbij is het van belang dat de woonbebouwing en de school zo veel als mogelijk in één rooilijn gebouwd worden. De rooilijn wordt mede bepaald door de minimaal aan te houden afstand tot de Oostelijk Rondweg in verband met wegverkeerslawaai.

- De centraal gelegen groene ruimte dient tevens als openbare ontmoetingsruimte en wordt ruimtelijk sterk begrensd. Het aspect sociale controle is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Beide aspecten worden bewerkstelligd door aan weerszijden van de ruimte straat-

wanden te realiseren. Dit kan door niet alleen de woningen in één rooilijn te bouwen, maar tevens de school in één rooilijn te bouwen. Het is hierbij van belang dat de ruimte over een grote afstand door straatwanden begrensd wordt, om te voorkomen dat deze als het ware uiteenvalt. Wanneer dit niet het geval is, ontstaat er een ruimte die te wijds en te onsamenhangend en rommelig is. De belevingskwaliteit wordt hierdoor sterk beperkt.

- De zuidelijke perceelsgrens van het schoolterrein komt overeen met de rooilijn van de school. Op deze wijze vormt de gevel van de school de scheiding met de openbare ruimte. Hekwerken en ongewenste verharding kunnen op deze wijze voorkomen worden.

- In de centrale groene ruimte is de onverharde groene strook tussen het schoolgebouw en de weg minimaal 15 meter breed.

- Bij de vormgeving van de school wordt de bestaande karakteristiek van de Oostendorperstraatweg gerespecteerd en is de eigentijdse nieuwbouw op de achtergrond waarneembaar. De kleuren en materialen, die bij de school worden toegepast, hebben om die reden een terughoudend karakter.

- De stedenbouwkundige situatie wordt zo optimaal mogelijk benadrukt door de bouwhoogte van de school en de woningen.

- De entree in het midden van het plangebied, nabij de rotonde, wordt ruimtelijk geaccentueerd, doordat de bebouwing aan weerszijden van de nieuwe ontsluitingsweg als het ware een poort vormt. Hierbij wordt gedacht aan een hoogte accent en bedraagt de hoogte van de poortbebouwing minimaal 10 en maximaal 14 meter.

- De bouwhoogte van de nieuwbouw nabij de rotonde neemt af richting de noordelijke entree (kruising Oostelijke Rondweg-voormalige Achterweg) en de zuidelijke entree (zuidelijke rotonde). Hoe dichter de nieuwbouw zich bij de bestaande bebouwing bevindt, des te sterker dient er 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).

- Bij de bouwhoogte van de bebouwing aan weerszijden van de centrale groene ruimte is het van belang dat er sterke stedenbouwkundige wanden gevormd worden die de ruimte als het ware omvatten.

- Aan de zuidzijde van de centrale groene ruimte vormen de gestapelde woningen een sterke stedenbouwkundige begrenzing. Om die reden bedraagt de bebouwingshoogte minimaal drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 14 meter. Wanneer een gevarieerde bebouwingshoogte wordt toegepast neemt deze af richting de Oostendorperstraatweg en toe richting de Oostelijke Rondweg.

- Het parkeren ten behoeve van de school vindt plaats op het eigen terrein van de school en zo veel mogelijk uit het zicht (gezien vanuit de openbare ruimte). Er kunnen maximaal 5 parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte gesitueerd worden.

- In de centrale groene ruimte wordt niet geparkeerd. Er geldt een uitzondering voor enkele bezoekers-/invalidenparkeerplaatsen voor de school. De groene ruimte behoort bij de woonwijk ten zuiden van de school en dient tevens als ontmoetingsruimte. Bij de opzet van deze wijk is er voor gekozen om het groen te concentreren en ook langs de randen van de woonwijk aan te leggen. Voorkomen moet worden dat het wijkgroen in een later stadium van de planvorming beperkt wordt, doordat het groen in de centrale ruimte en langs de Oostelijke Rondweg in beslag genomen wordt door andere functies, hetgeen tevens de omgevingskwaliteit sterk beperkt.

Zoals vermeld is de realisering van de infrastructuur voor wat betreft de aanleg van de rotonde en de Kruidenlaan reeds uitgevoerd. De school is in aanbouw.

3.3.1. Stedenbouwkundige structuur

Functioneel en ruimtelijk gezien bestaat het plangebied uit twee bebouwde gebieden. Deze gebieden worden met elkaar verbonden door een centrale groene zone, van waaruit ze ontsloten worden. Ten noorden van deze groene zone bevindt zich de school en een bouwcluster voor woningen, ten zuiden het grotere woongebied.
Vanwege de bestaande karakteristiek en de te realiseren ruimtelijke kwaliteit, is het plangebied als één samenhangende stedenbouwkundige invulling ontworpen. Een samenhangend beeld is van belang om de Oostelijke Rondweg tot een hoogwaardige stedenbouwkundige ruimte om te vormen. Hetzelfde geldt voor de centrale groene zone en voor de oostelijke bebouwingsrand (langs de Oostendorperstraatweg). Het is van belang dat de bebouwing langs deze routes zich presenteert aan de openbare ruimte en dat achterkantsituaties vermeden worden.

Het plangebied wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen rotonde in de Oostelijke Rondweg ter hoogte van de Veldbloemlaan. Overige verbindingen met de aangrenzende woonwijk worden in het plangebied vermeden. Vanwege stedenbouwkundige redenen is echter voor het langzame verkeer één uitzondering gewenst, te weten ter plekke van de doorgang in de geluidswal ten zuiden van de rotonde. Dit is een oude structuurlijn, die evenals de Oostendorperstraatweg in het noorden (de voormalige Achterweg) een directe verbinding vormt naar het hart van de aangrenzende woonwijk De Pal.

De zuidelijke woonwijk wordt door middel van een verkeerslus ontsloten en takt aan op de ontsluiting (Kruidenlaan) in de centrale groene ruimte. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bestaande woning Oostendorperstraatweg 13a/b aangekocht wordt en bij de planvorming wordt betrokken.
Bij het bepalen van de verkeersstructuur in de woonwijk is rekening gehouden met de mogelijkheid om het woongebied te faseren. Dit in verband met de aanwezige stankcirkels aan de zuidzijde van het plangebied.

De centrale groene ruimte sluit aan op de hoofdgroenstructuur die samenvalt met de Veldbloemlaan, en opent zich als het ware naar het landelijke gebied ten oosten van de Oostendorperstraatweg. De entree van het plangebied nabij de rotonde wordt verbijzonderd door de hoekbebouwing aan weerszijden van de groene ruimte als een poort te realiseren. Dit beeld wordt verkregen door niet alleen de massa van de hoekbebouwing op elkaar af te stemmen, maar ook het kleur- en materiaalgebruik. Het poorteffect wordt verder versterkt door de hoeken architectonisch te verbijzonderen.

Gezien vanuit de entree van de uitbreiding (nieuwe rotonde), worden de zichtlijnen op de markante monumentale boerderijen (aan de Oostendorperstraatweg) met bijbehorend opgaand groen en het open landschap vrijgehouden van bebouwing. Zo zijn in de centrale groene ruimte de zichtlijnen bepalend voor het zicht op het gebied aan de oostzijde van de Oostendorperstraatweg. Door het handhaven van de zichtlijnen krijgt de groene openbare ontmoetingsruimte meerwaarde en blijft het oorspronkelijke landschap afleesbaar.

De beleving van de zichtlijnen wordt versterkt doordat de 'nood'ontsluiting van het plangebied in het verlengde ligt van de zichtlijn. Het is van belang dat de ontsluiting (ook voor het langzaamverkeer) wordt voortgezet tot aan de Oostendorperstraatweg, in het verlengde van de zichtlijn. Dit is tevens een logische route tussen de Oostendorperstraatweg en de Veldbloemenlaan.

Aan de zijde van de Oostendorperstraatweg komen oud en nieuw bij elkaar, ter plaatse van het schoolgebouw. Het schoolgebouw is vanuit de Oostendorperstraatweg waarneembaar. Als stedenbouwkundig uitgangspunt is er voor gekozen om de bestaande karakteristiek van de Oostendorperstraatweg te respecteren, maar ook om de eigentijdse nieuwbouw op de achtergrond wel waarneembaar te presenteren.

Ook bij de vormgeving van het schoolgebouw is een ruimtelijk antwoord gegeven op het hierboven genoemde stedenbouwkundige uitgangspunt. Het gewenste programma van eisen van de school is hierbij een belangrijke en bepalende factor geweest.

De randen van het plangebied worden vrijgehouden van bebouwing, waardoor een hoogwaardige groene invulling gerealiseerd kan worden. Dit draagt bij aan een hoge beeld- en omgevingskwaliteit langs de Oostelijke Rondweg. Ter hoogte van de Oostendorperstraatweg is een

evenwichtige combinatie worden gevonden tussen het handhaven van het bestaande karakter en een meer intensief ruimtegebruik, dit opdat de uitstraling van dit gebied niet wordt aangetast.

De lineaire bebouwingsstructuur aan weerszijden van de nieuwe rotonde krijgt een losser en groener karakter richting de zuidelijke entree van het plangebied (de zuidelijke rotonde) en de noordelijke entree (de kruising Oostelijke Rondweg - voormalige Achterweg,) Op deze wijze wordt zo optimaal mogelijk aansluiting gezocht bij de ruimtelijke structuur van de bestaande percelen.

In het bestaande straatbeeld langs de Oostendorperstraatweg wordt openheid afgewisseld met beslotenheid. De zone tussen de school en de Oostendorperstraatweg heeft een meer besloten karakter. In de laatstgenoemde zone wordt, mede vanwege het gewenste besloten karakter, een bomenrij toegevoegd. Ruimtelijk gezien gaat deze bomenrij een relatie aan met de bestaande bomenrijen aan de voorzijde van de (buiten het plangebied gesitueerde) monumentale boerderijen. Hierdoor wordt de open groenruimte tussen de Oostendorperstraatweg en de monumentale boerderijen omzoomd en ruimtelijk versterkt.

De noordelijke gelegen woonwijk wordt via de Oostendorperstraatweg (ten zuiden van de Algemene begraafplaats) ontsloten. Nieuwbouw is geprojecteerd in alleen het middengebied om de oorspronkelijke sfeer aan de (doorgaande) Oostendorperstraatweg zoveel als mogelijk te handhaven.

3.3.2. Verkeer

De Kruidenlaan, die zich in de centrale groene ruimte bevindt, vormt de hoofdontsluiting van het plangebied. Deze weg takt aan op de rotonde in de Oostelijke Rondweg en ligt in het verlengde van de Veldbloemenlaan. De Kruidenlaan ontsluit zowel de school als de woonwijk en heeft een breedte van 7 meter inclusief de aanliggende fietspaden. De Kruidenlaan wordt niet doorgezet tot aan de Oostendorperstraatweg. De Oostendorperstraatweg is vanuit de Oostelijke Rondweg alleen voor langzaam verkeer bereikbaar via een verbinding in het verlengde van de Kruidenlaan. Deze verbinding doet tevens dienst als noodontsluitingsroute voor voertuigen en toegankelijk voor hulpdiensten. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van verwijderbare voorzieningen.

De VMBO-school is aan de voorzijde voor voetgangers, fietsers en brommers bereikbaar via een aantakking op het fiets- en voetpad langs de rotonde in de Oostelijke Rondweg. Op deze wijze worden deze zo direct mogelijk naar de hoofd entree en de fietsenstalling geleid. De kassen en de weide in het noordoosten van het schoolterrein zijn via een inrit vanuit de Oostendorperstraatweg bereikbaar voor voertuigen, die nodig zijn voor het praktijkgedeelte van de studie.
Fietsers en brommers, die zich vanuit de Oostendorperstraatweg naar de stalling en de entree willen verplaatsen, kunnen alleen via de hoofdingang het terrein bereiken.

In de centrale groene ruimte worden, langs de Kruidenlaan en nabij de hoofdingang van de school, maximaal 5 invalidenparkeerplaatsen aangelegd. De overige parkeerplaatsen bevinden zich aan de noordzijde van het schoolgebouw en zoveel mogelijk 'uit het zicht' (gezien vanuit de openbare ruimte). De entree voor auto's is gesitueerd aan de oostzijde van het schoolgebouw.

Ten oosten van de school en grenzend aan de centrale groene ruimte is voorts een parkeervoorziening aangelegd ten behoeve van het sportgedeelte. Dit parkeerterrein kan worden afgescheiden van het schoolterrein, wanneer het sportgedeelte benut wordt door gebruikers die niet aan de school verbonden zijn.

Er worden in het plangebied voor langzaamverkeer drie ontsluitingen gemaakt op de Oostendorperstraatweg, te weten het voet/fietspad Kruidenlaan in de centrale groene ruimte, het voet/fietspad (in het zuiden) in het verlengde van de langzaamverkeersroute die de woonwijk De Pal verbindt met de Oostendorperstraatweg en het voetpad langs de groenstrook aan de Oostelijke Rondweg, dat aantakt op de zuidelijke rotonde in de Oostelijke Rondweg. Het voetpad heeft een maatvoering van 1,80 meter. Twee verbindingen doen tevens dienst als noodontsluiting.

De ontsluitingsweg van de woonwijk, die hoofdzakelijk noord-zuid gericht is en waarlangs een groot deel van het parkeren in de wijk wordt opgelost, takt centraal in het plangebied aan op de Kruidenlaan. De westelijk in het plangebied gelegen woningen worden via verkeerslussen met deze ontsluitingsweg verbonden. Door de woningtypen met een hoge parkeernorm langs de noord-zuidgerichte ontsluitingsweg te situeren kan het parkeren goed in het brede straatprofiel worden opgelost. Omdat grote aantallen gestalde auto's in het beeld vanaf de Oostelijke Rondweg ongewenst zijn, worden hier de woningtypen met een lage parkeernorm gesitueerd. Volgens de landelijke parkeernormen, zijn dit tevens de woningen in een goedkoper prijssegment.

Als uitgangspunt voor het parkeren in de woonwijk worden de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in het CROW 182/ASVV2004 aangehouden (maximale norm rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied):

- dure huizen: 2,2 parkeerplaatsen/woning;
- goedkope huizen: 1,7 parkeerplaatsen/woning;
- middenklasse: 1,9 parkeerplaatsen/woning.

Hierbij wordt opgemerkt dat 0,3 parkeerplaats bestemd is voor bezoekers en dat niet alle fysieke parkeergelegenheid op eigen terrein mag worden meegeteld (ASVV-tabel 6.3/1).
Naast deze parkeernormen gelden voor de inrichting van het woongebied de door de gemeente opgestelde uitgangspunten voor 'duurzaam veilig";

- geen lange rechtstanden;
- geen volledige kruisingen (met 4 takken);
- bij de overgang van 50 naar 30 km/uur 1 plateau van tenminste 7 meter lang, verder geen drempels.

Zoals reeds aangegeven zal de Kruidenlaan dienen als ontsluitingsweg voor de school en de woonwijk. De Kruidenlaan zal binnen het plangebied dienen als ontsluitingsroute voor de school en de woningen. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de school worden geraamd op 200 motorvoertuigen per dag. Naar de sportvoorziening in de school, welke 's avonds gebruikt zal worden, wordt het aantal verkeersbewegingen geraamd op 60 motorvoertuigen per dag. Het in het plangebied geraamde aantal te bouwen woningen ligt in het conceptplan rond de 160 woningen. Uitgaande van dat aantal en het kengetal van 5 ritten per woning per etmaal wordt het aantal verkeersbewegingen van en naar het woongebied geraamd op 815 motorvoertuigen per

etmaal. Het voorgaande is voor de dag-, avond- en nachtperiode weergegeven in bijgaande tabel.

Verkeersgegevens Kruidenlaan planjaar 2015.

	07.00 - 19.00	19.00 - 23.00	23.00 - 07.00
VMBO-school	200* (100/0/0)**	-	-
Sportvoorziening	-	60* (100/0/0)**	-
Woningen	695* (98/1/1)**	80* (100/0/0)**	40* (100/0/0)**
Totaal Kruidenlaan	895* (98/1/1)**	140* (100/0/0)**	40* (100/0/0)**

aantal motorvoertuigen.
** procentuele verdeling in licht, middelzwaar en zwaar verkeer.

Het totaal aantal verkeersbewegingen wordt dus geschat op een kleine 1.100 MvT/etm. Uitgaande van het landelijke kengetal dat de spitsuurintensiteit circa 9% van de etmaalintensiteit bedraagt, is de spitsuurintensiteit circa 100 mvt., verdeeld over beide richtingen. Uit de gemeentelijke Geluidsniveaukaart kan worden afgeleid dat de spitsuurintensiteit op de Oostelijke Rondweg circa 1.000 mvt bedraagt, eveneens verdeeld over beide richtingen.
Uit de verkeerskundige vakliteratuur (CROW126) blijkt dat een rotonde met een intensiteit van 1.000 mvt/uur nog tenminste 400 mvt van de toerit kan opnemen.
Dus zelfs wanneer de intensiteit op de Kruidenlaan sterk eenzijdig gericht zou zijn (en dus de 100 mvt/spitsuur/richting zou benaderen), is de IC-verhouding op de toerit niet hoger dan 0,25. Bekend is dat een IC-verhouding pas boven de 0,8 tot afwikkelingsproblemen leidt. De Kruidenlaan kan de verkeersbelasting derhalve zeker aan.
De woningen in het noordelijk deel van het plangebied zullen worden ontsloten vanaf de Oostendoperstraatweg. Ten zuiden van de algemene begraafplaats zal, bij de op de plankaart aangegeven locatie, daarvoor een ontsluitingsweg worden gerealiseerd.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is gegarandeerd door een snelnettransferpunt op ca. 200 m buiten het plangebied (= op 300 m van de schoolingang aan de Veldbloemenlaan). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen die de Netwerknota van de provincie Gelderland aan de OV-ontsluiting van een school en een woonwijk van dergelijke omvang stelt.

3.3.3. Ecologische waarden en groenstructuur

De landschappelijke karakteristiek in en rondom het plangebied blijft zo veel mogelijk gehandhaafd. Deze karakteristiek wordt sterk bepaald door het aanwezige wegen- en beplantingspatroon en de maat/schaal van de boerderijen en hun percelen. Met name de agrarische percelen langs de Oostendorperstraatweg zijn bepalend voor de landschappelijke structuur.
Als uitgangspunt is er voor gekozen om minimaal één aaneengesloten groene ruimte te realiseren met een grote omvang, dit in de plaats van meerdere groene ruimtes met een kleinere omvang en verspreid over het plangebied. Hierdoor kan de hoofdgroenstructuur van Het Groene Hart en De Pal verbonden worden met het buitengebied. Deze groene ruimte is tevens van ecologische betekenis.

afbeelding 9 Basiskwaliteiten Groen

Door het realiseren van een groene aaneengesloten ruimte kan het oorspronkelijke landschap voelbaar gemaakt worden temidden van de nieuwbouw. Dit kan onder meer door lange zichtlijnen niet te onderbreken en te laten samenvallen met routes in het plangebied. Op deze wijze kan het landschap en het open karakter van het aangrenzende agrarische gebied worden waargenomen. Wel zijn enigszins aanpassingen vereist bij de invulling van dit gebied als gevolg van de infiltratievereisten voor hemelwater. Voor het overige wordt uitgegaan van het huidige maaiveld en de bestaande grondsamenstelling.

Het uitzicht vanuit de entrees van het plangebied is bepalend voor de belevingskwaliteit en de beeldkwaliteit van de stedenbouwkundige invulling. Dit geldt niet alleen voor de noordelijke en zuidelijke entree, maar tevens voor de derde entree van het plangebied ter plaatse van de rotonde. Komend vanuit de Veldbloemlaan heeft men reeds voor de rotonde uitzicht op het plangebied. Bij de uitwerking van het plan dient dan ook extra aandacht besteed te worden aan de omgevingskwaliteit en beeldkwaliteit ter plaatse van de bovengenoemde entrees. Bij de noordelijke en zuidelijke entree wordt hierbij vooral gedacht aan een hoge kwaliteit van een ruime groenstrook langs de Oostelijke Rondweg. Bij de rotonde wordt aan hetzelfde gedacht, aangevuld met een markante architectonische verbijzondering in de zichtlijn die waargenomen kan worden vanuit de Veldbloemlaan.

De aanwezigheid van de bestaande flora en fauna kan meerwaarde brengen voor de omgeving van de school (en de toekomstige woonwijk) door bermen en randen zo veel mogelijk te behouden. Voor de berm aan de Oostelijke Rondweg is het vooral belangrijk dat deze zonnig blijft in verband met de aanwezigheid van vlinders en Rode Lijst soort Slofhak (plant). Verder wordt geadviseerd om droge en voedselarme bloemrijke stroken aan te leggen als groenstructuren. Dit past het beste bij de oorspronkelijke situatie (es). Er kunnen goede uitwisselingsmogelijkheden voor vlinders ontstaan tussen Het Groene Hart, De Pal, de Oostelijke Rondweg en het buitengebied wanneer de aan te leggen groenstructuur door middel van bermen met elkaar verbonden wordt. In de bijlage van het plan zijn de te handhaven houtopstanden aangegeven. Er wordt naar gestreefd bij de ontwikkeling van het plan zoveel als mogelijk rekening te houden met het handhaven van de aangegeven houtopstanden.

3.3.4. Basiskwaliteiten groen

Aangaande de basiskwaliteiten groen zijn uitgangspunten geformuleerd, waarbij diverse zones worden onderscheiden (zie afbeelding 9):

Basiskwaliteit zone A

Zone A betreft de infiltratiezone langs de rondweg.

- De infiltratiezone langs de rondweg heeft een samenhangende groene karakteristiek.
- De karakteristiek van de infiltratiezone wordt hoofdzakelijk bepaald door gras en solitaire bomen of boomgroepen.
- Voorkomen wordt dat de verharde pauzeplaats van de school, aan de noordzijde van de rotonde, een onderbreking vormt van de groene infiltratiezone langs de rondweg.

- De vormgeving van de pauzeplaats heeft verwantschap met de invulling van de plek, die aan de zuidzijde van de rotonde grenst. Op deze wijze wordt niet alleen de poortwerking versterkt, maar wordt tevens een relatie tot stand gebracht tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de infiltratiezone. In de schets is een voorbeeld gegeven, waarbij de vormgeving van de pauzeplaats overeenkomt met die van het voetpad, dat zich richting het zuiden een weg door de infiltratiezone baant.
- Eventuele speelobjecten en verblijfsplekken hebben een natuurlijke uitstraling.
- Het groen dat zich ten noorden van de school in het verlengde van de voorgevel bevindt, vormt een ruimtelijke afbakening van de infiltratiezone. De groenstrook wordt gevormd door een rij (hoge) bomen, waarvan de kronen aaneengeschakeld zijn. Daaronder bevindt zich half hoge of hoge aaneengesloten beplanting. Door de groene afscherming wordt de ruimtelijke begrenzing versterkt en wordt het zicht op het achterliggende schoolterrein ontnomen. Het gaashekwerk bevindt zich, vanuit de rondweg gezien, achter deze groenstrook.

Basiskwaliteit zone B

Zone B betreft de groene scheg, die het noordelijk gelegen terrein van de school verbindt met de zuidelijk gelegen nieuwbouwwijk.

- Hoewel de groene scheg door routes in vier delen wordt opgedeeld, heeft de ruimte één samenhangende groene karakteristiek
- De karakteristiek van de groene scheg wordt hoofdzakelijk bepaald door inheemse vegetatie, die laag bij de grond blijft. Daarnaast bepalen bomen of boomgroepen, die het zicht vrijlaten, het beeld.
- Voorkomen wordt dat de lange zichtlijnen van de rotonde naar de Oostendorperstraatweg onderbroken worden. Dit is tevens van belang bij de realisatie van speelelementen in de groene scheg.
- De speelelementen hebben een groene karakteristiek. Grote vlakken verharding, of andere materialen die geen natuurlijke uitstraling hebben, worden voorkomen. Het toepassen van zand bij speelplekken versterkt daarentegen de oorspronkelijke karakteristiek van de droge en hoger gelegen gronden, waar de scheg deel van uitmaakt.
- Voorkomen wordt dat de groene karakteristiek aangetast wordt door parkeerplaatsen en overige verharding.
- De woningen ten zuiden van de scheg zijn met de voorzijde naar het groen georiënteerd, en worden aan de voorzijde ontsloten door een voetpad.
- De noordzijde van de groene ruimte wordt afgebakend door de zuidgevel van de school en een groenstrook in het verlengde ervan. Het groen vormt een afbakening van de ruimte, zonder een visuele barrière te vormen. De groenstrook wordt gevormd door een rij (hoge) bomen, waarvan de kronen aaneengeschakeld zijn. Daaronder bevindt zich half aaneengesloten beplanting, die het terrein van de school en de openbare ruimte afbakent, maar tevens doorzicht biedt (op ooghoogte). Het gaashekwerk bevindt zich, vanuit de groene scheg gezien, achter deze groenstrook.

Basiskwaliteiten zone C

Zone C betreft het deel van de Oostendorperstraatweg, dat het oosten van het plangebied begrenst.

- Het terrein van de school wordt aan de zijde van de Oostendorperstraatweg afgebakend door een rij bomen. Het betreft een rij wilgen. Er wordt aan de oostzijde van het plangebied voor deze soort gekozen om niet alleen de meer natte karakteristiek daar te benadrukken, maar tevens broedgelegenheid te bieden voor uilen.
- Bij bouwaanvragen voor woningen aan de Oostendorperstraatweg wordt een inrichtingsvoorstel van het terrein toegevoegd. Gestimuleerd wordt om de landelijke karakteristiek te versterken. Dit kan bereikt worden door bij de voortuinen solitaire bomen of boomgroepen in combinatie met grasperken in het straatbeeld te laten domineren.
- Een aaneengesloten straatwand wordt langs de Oostendorperstraatweg voorkomen. Doordat er sprake is van vrijstaande woningen op grote kavels, blijft er rondom de woningen voldoende groen aanwezig om de landelijke karakteristiek te waarborgen.

Basiskwaliteiten zone D

Zone D betreft het deel van de Oostendorperstraatweg (noord), de voormalige Achterweg, dat een afscheiding vormt tussen de noordelijk gelegen begraafplaats en het plangebied.

- De Oostendorperstraatweg, vormt in het noorden van het plangebied een belangrijke oost-west verbinding tussen de bestaande woonwijk De Pal en de Oostendorperstraatweg (oost). Hier is de overgang van bebouwing naar open landschap voelbaar en omgekeerd. Om deze relatie in de toekomst voelbaar te laten blijven, is het van belang dat de groene karakteristiek van deze weg gehandhaafd blijft. Tevens dienen er lange zichtlijnen te blijven bestaan, vanuit het westelijke deel van de Oostendorperstraatweg (noord) naar het oostelijk gelegen open landschap (en omgekeerd).
- De karakteristiek van het groen langs de Oostendorperstraatweg (noord) wordt hoofdzakelijk bepaald door inheemse vegetatie, die laag bij de grond blijft. Daarnaast bepalen bomen of boomgroepen, die het zicht vrijlaten, het beeld.
- De rij waardevolle bomen (lindes) ten noorden van de weg dient gehandhaafd te blijven.

3.3.5. Water

Langs de Oostelijke Rondweg wordt een hoogwaardige groenzone nagestreefd waar kan worden voorzien in de berging van het regenwater uit het plangebied. In samenwerking met het waterschap Veluwe is een waterhuishoudingsplan gemaakt. De uitgangspunten en eisen van het waterhuishoudingsplan zijn verwerkt in het plangebied. De grote groenzones doen tevens dienst voor opvang en als infiltratieruimte voor hemelwater.
Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hemelwater afkomstig van daken en wegen/terreinen. Het hemelwater zal ondergronds worden opgevangen in een infiltratieriolering. Het huishoudelijk afvalwater wordt door middel van een gemaal afgevoerd naar het bestaande gemengde stelsel in de Veldbloemlaan.
Er zal in het plangebied niet kruipruimteloos worden gebouwd.

3.4. Juridische planbeschrijving

3.4.1. Wonen

De in het plangebied reeds aanwezige woonbebouwing verkrijgt een gedetailleerde bestemming "WONEN". Het gemeentelijk monument is op de plankaart aangeduid. De woning met de aanduiding 'amv', afwijkende maatvoering is een noodwoning. Voor noodwoningen geldt het beleid zoals neergelegd in de "Notitie noodwoningen". Noodwoningen worden niet als volwaardige woning gelegaliseerd. Voor noodwoningen geldt een beperkte bouwmogelijkheid vastgelegd in oppervlakte en inhoud, In de voorschriften zijn de bebouwingsbepalingen dienaangaande opgenomen.
Het grootste deel van het woningbouwgebied is met het oog op de voorgestane flexibiliteit bestemd als "wonen uit te werken": In de uitwerkingsopdracht wordt ruimte geboden voor de bouw van alle typen woningen: vrijstaand, twee-aaneen, rij-aaneen en gestapelde (zorg-)woningen.
Voor het realiseren van een aantrekkelijk woonklimaat is het van groot belang een heterogeniteit te realiseren binnen een homogeen geheel.
In het woningbouwgebied zijn gebiedsdelen indachtig de voorgestane stedenbouwkundige opzet voorzien van bouwhoogtebepalingen.
In de 'uitwerkingsopdracht' zijn de 'spelregels' aangeven waaraan burgemeester en wethouders zich bij de uitwerking moeten houden.

3.4.2. Maatschappelijk

Het noordelijke deel van het plangebied is voorbestemd voor de bouw van de VMBO-school en de daarbij behorende voorzieningen. De daarvoor bedoelde gronden hebben de bestemming "MAATSCHAPPELIJK" verkregen.
Naast het schoolgebouw met sportzalen is (buiten het bouwvlak en binnen het daarvoor aangeduide gebied) ook de realisering van kassen, werkschuren, dierenverblijven en een fietsenstalling mogelijk gemaakt. Reden voor de plaatsbepaling is het stedenbouwkundig uitgangspunt dat aan de zijde van de Oostendorperstraatweg een zone van circa 30 meter vrij moet blijven van bebouwing met gebouwen.

3.4.3. Groen

Het plangebied wordt als het ware omsingeld door openbaar groen. Deze gronden zijn, met de centrale groene ruimte (die het oorspronkelijke landschap als het ware voelbaar maakt en een doorkijk geeft naar het gebied ten oosten van de Oostendorperstraatweg) ook heel belangrijk voor de waterhuishouding van het plangebied. Om die reden zijn de gronden bestemd als "GROEN - INFILTRATIE".
Naast het 'openbaar' groen is ook de groenbestemming "TUIN" opgenomen. Deze bestemming wordt gegeven aan de gronden tussen de woningen en de straten met als uitgangspunt dat deze vrij van bebouwing blijven.

3.4.4. Verkeer en parkeren

Aan de westzijde van het plangebied is inmiddels (met toepassing van de vrijstellingsbepaling ex artikel 19, lid 1 WRO) een rotonde met een fietspad aangelegd om een goede ontsluiting (Kruidenlaan) van het nieuwe plangebied te waarborgen. De daartoe aan te wenden gronden

zijn in het plangebied opgenomen. Het fietspad langs de rotonde heeft een directe aansluiting op het terrein van de school.

De woonwijk - exclusief het daaraan grenzende gedeelte van de Oostendorperstraatweg - gaat deel uitmaken van de bebouwde kom. Voor het plangebied zal een 30 km/uur-regime gaan gelden. De straten die in het plangebied worden aangelegd, worden allemaal (direct of indirect) ontsloten op de Oostelijke Rondweg en worden als "VERKEER" bestemd.
De voor het woongebied voorgestane ontsluiting is voor wat betreft het gemotoriseerd en het 'langzame' verkeer op de plankaart inzichtelijk gemaakt. De Kruidenlaan is een 50 km/u gebied.

3.4.5. Speelplekken/Jongeren Ontmoetingsplaats

Voor het oprichting van een Jongeren Ontmoetingsplaats (JOP) wordt uitgegaan van een afstand van 50 meter ten opzichte van woningbouw (conform het uitgangspunt zoals geformuleerd in bestemmingsplan Het Groene Hart/SBI-code 9133.1 ten behoeve van buurt- en clubhuizen). Bij het hanteren van die afstand komt alleen een strook grond direct aansluitend aan de school daarvoor in aanmerking. Het is ongewenst een dergelijke functie zo dicht op de bestaande bebouwing te realiseren. Wel is de locatie tussen de VMBO-school en de woningbouw geschikt voor een speelplek voor kinderen op buurtniveau met een omvang van circa 1.300 m^2.
Ook in het plangebied zelf zal rekening worden gehouden met het realiseren van speelplekken.

3.4.6. Sociale veiligheid

Met het oog op de sociale veiligheid is uitgangspunt dat de oriëntatie van woonbebouwing plaatsvindt op de openbare ruimte, de openbaar vervoer voorzieningen, de loop- en fietsroutes en de speelplekken.
Bij de definitieve inrichting moet voorts aandacht worden besteed aan de openbare verlichting, de situering en hoogte van beplanting en een algehele zichtbaarheid van speelplekken.

4. Toelichting op de voorschriften

4.1. DURP

DURP is de afkorting voor Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen.
Bij brief van 11 oktober 2005 heeft de Minister van VROM gemeld dat digitale ruimtelijke plannen in 2007 met ingang van de nieuwe WRO verplicht worden gesteld. Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten vanaf de invoering van de wet digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt en beschikbaar worden gesteld. Bestaande ruimtelijke plannen moeten binnen 10 jaar eveneens aan die eisen voldoen.
Ruimtelijke ontwikkeling wordt gezien als een gezamenlijke opgave en het is belangrijk dat iedereen snel en eenvoudig over elkaars informatie kan beschikken. Daarvoor is (door de bestuurders van VROM, IPO, VNG, Ravi, Nirov en BNSP) in 2003 een convenant ondertekend waarin de standaard voor uitwisseling (IMRO) is vastgelegd. Daarmee is aangegeven dat het essentieel is het IMRO te gebruiken voor de digitale uitwisseling van álle ruimtelijke plannen: bestemmingsplannen, provinciale plannen en PKB's.
Ruimtelijke plannen moeten verder voor iedereen vergelijkbaar zijn. Voor bestemmingsplannen is daarom door de gezamenlijke DURP-partners, 'Het voorstel voor de standaard voor vergelijkbaarheid' ontwikkelt.
Gezamenlijk vormen bovengenoemde standaarden een set afspraken om alle bestemmingsplannen vergelijkbaar te kunnen uitwisselen en gezamenlijke afspraken en standaarden als deze zijn onmisbaar.
Gelet op vorenstaande doet de Minister een dringend beroep op de gemeentebesturen om deze standaarden nú al te gaan gebruiken en te ontwikkelen en niet te wachten op de invoering van de WRO/Bro. De Minister stelt voorts dat door samen te werken een bijdrage kan worden geleverd aan betere dienstverlening en betere handhaving en dat via DURP wordt gewerkt aan een Andere Overheid die slagvaardiger, efficiënter en effectiever is en die staat voor een gezamenlijke ruimtelijke ontwikkeling.
Met dit bestemmingsplan wordt gehoor gegeven aan de oproep van de Minister van VROM om de standaarden nu al te gebruiken.

4.2. Algemeen

In deze paragraaf worden de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.
De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

I. *Inleidende bepalingen.*
II. *Bestemmingen.*
III. *Algemene bepalingen.*
IV. *Overgangs- en slotbepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf II worden specifieke voorschriften gegeven voor de op de kaart aangegeven bestemmingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften. In beginsel is de doeleindenomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Paragraaf III en IV bevatten bepalingen die doorgaans van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

4.3. Nadere toelichting op de voorschriften

GROEN - INFILTRATIE

De als zodanig aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, infiltratie van water, parkeer- en speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, fiets- en voetpaden. De begrippen groenvoorzieningen en water moeten ruim worden uitgelegd.
Bij het aangeduide speelterrein moet gedacht worden aan een speelvoorziening voor de hele buurt met speeltoestellen van enig formaat.
Daar waar een langzaam verkeers- annex noodontsluiting wordt voorgestaan zijn de gronden voorzien van een aanduiding 'nevenontsluiting'.

MAATSCHAPPELIJK

Bij deze bestemming is aangegeven dat maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Ingevolge de begripsbepaling worden daaronder begrepen educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede sportactiviteiten.
De hoofdbebouwing dient te worden gerealiseerd binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak. Daarbuiten zijn nog bouwmogelijkheden voor voorzieningen als fietsenstalling, kassen en andere bouwwerken. Met het oog daarop is een maximale oppervlakte opgenomen, alsmede toegestane bouwhoogtes.

TUIN

Het is de bedoeling dat deze tussen de woningen en de 'openbare weg' gesitueerde gronden vrij van bebouwing blijven. Met het oog daarop is in dit plan geregeld dat aldaar uitsluitend andere-bouwwerken met een hoogte van 1 meter mogen worden gebouwd.

WONEN

Een woonhuis is een gebouw (hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd) dat slechts één woning omvat (zie begripsbepaling). Een woning is een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat krachtens aard en indeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden (zie artikel 1). Een bijgebouw mag dus niet worden gebruikt voor zelfstandige bewoning.
In de bouwvoorschriften wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere-bouwwerken. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (de woonhuizen) en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ze moeten tenminste 5 meter breed zijn. Ze moeten zijn voorzien van een kap en daarom is een dakhelling voorgeschreven.
Voor de termen "aanbouw, uitbouw en bijgebouw" is aansluiting gezocht bij het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en hetgeen in de toelichting daarop is vermeld. Kort gezegd is een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw, een aanbouw een aan het hoofdgebouw toegevoegde ruimte en een bijgebouw een op zich zelf staand gebouw (al dan niet vrijstaand).
Met betrekking tot de situering van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt dat ze zowel in het bouwvlak als daarbuiten mogen worden gebouwd (binnen de bestemming woonhuizen).
Door voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen een lagere maximale hoogte op te nemen wordt getracht visueel onderscheid tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen te bewerkstelligen.

WONEN UIT TE WERKEN

Deze bestemming betreft een bestemming als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), die door burgemeester en wethouders binnen de looptijd van het bestemmingsplan dient te worden uitgewerkt. Die uitwerking moet geschieden met inachtneming van de door de gemeenteraad - indachtig de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden - opgenomen uitwerkingsregels. Voor het gebied binnen de milieuzone geldt dat de uitwerking niet kan voorzien in woningen.
De bestemmingsomschrijving biedt mogelijkheden voor bebouwing met woonhuizen (vrijstaand, twee aaneen, in rij aaneen) en woongebouwen (appartementen), derhalve maximale flexibiliteit
In de voorschriften van deze bestemming hebben onder meer de goot- en/of bouwhoogte, de hoofdontsluiting en nevenontsluitingen regeling gevonden.
Voorts is geregeld dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Dit zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders op basis van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een vrijstellingsbevoegdheid toegekend voor een aantal met name genoemde vrijstellingen.
Indien de plankaart niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke vrijstelling kan worden verleend.
Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen dan wel op de kaart aangegeven afmetingen kunnen met behulp van deze bepaling mogelijk worden gemaakt.

Voorts is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor onderdelen van hoofdgebouwen en voor een aantal andere bouwwerken, waaronder (hoek)erkers.
In alle gevallen zullen burgemeester en wethouders de gebruikmaking van de vrijstellingsmogelijkheid moeten motiveren en alle relevante belangen moeten afwegen conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht. Het verlenen van vrijstelling mag geen automatisme zijn.

Algemene gebruiksbepalingen

Voor de redactie van de gebruiksbepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.
In verband met het schrappen van het bordeelverbod is in lid b expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Overgangsbepalingen

Bouwwerken die op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde bouwvergunning mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Indien een bouwwerk door een calamiteit tenietgaat is herbouw onder voorwaarden toegestaan.
Er is een uitsluitingsclausule opgenomen voor illegale bouwwerken. Deze bepaling beoogt te voorkomen dat bestaande, illegaal gebouwde bouwwerken kunnen worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid.
Ook is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag worden gehandhaafd. Er is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Voorts is geregeld in hoeverre wijziging van het gebruik is toegestaan.

Strafbepaling

Overtreding van de gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld als gevolg van het bepaalde de Wet op de economische delicten.

5. Uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan.
Voor de verantwoording van de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt verwezen naar de bijlage 'Grondexploitatie Vossenakker'.
Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch gezien verantwoord en uitvoerbaar is.

6. Inspraak en overleg

6.1. Inspraak

Voor de resultaten van de gevoerde inspraakprocedures wordt verwezen naar het Eindverslag inspraak (voor het zuidelijk deel) en het Eindverslag inspraak voor het gebied ten oorden van de VMBO-locatie, die als bijlage 2 bij deze toelichting zijn gevoegd.

6.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

Voor de resultaten van overleg wordt verwezen naar het Eindverslag overleg dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

De uit inspraak en vooroverleg voortvloeiende wijzigingen zijn in het plan verwerkt.

7. Zienswijzenrapport bestemmingsplan Vossenakker

De in dit rapport gegeven reacties op de ingediende zienswijzen dienen als aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan te worden beschouwd. Aan de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen. In de gegeven reacties wordt het beleid van de gemeente ten opzichte van het bestemmingsplan verder onderbouwd.

1. ***Zienswijze van dhr. W.J.J. Smulders, Oostendorperstraatweg 23, 8081 RH Elburg, van 18 april 2007, ingekomen 25 april 2007***

   "Medio 1990 heb ik mij gevestigd aan de Oostendorperstraatweg 23 met als doel buiten de bebouwde kom in een relatief rustige en landelijke omgeving te kunnen leven. Bij realisatie van het plan Vossenakker wordt dit teniet gedaan en kom ik wederom binnen de bebouwde kom te wonen. De gebruiksmogelijkheden van mijn woning type boerderij met bijgebouwen zal dan door de toekomstige ligging binnen de bebouwde kom beperkt worden en mede daardoor in waarde dalen. Voor mij een schadepost in de toekomst en mede een reden om mijn bezwaar tegen dit ontwerpbestemmingsplan te maken".

   Reactie gemeente:

   Ten aanzien van de ontvankelijkheid. De zienswijze is buiten de wettelijke termijn op 25 maart 2007 ingekomen. Het document is aangetekend verzonden; er is geen verzenddatum te achterhalen op het stuk. Blijkens informatie van TNT is het document als aangetekend stuk in ieder geval een dag voordien (24 maart) ter post bezorgd en derhalve binnen de wettelijke termijn verzonden.

   De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

   Het bestemmingsplan 'Vossenakker' voorziet in woningbouw voor de nabije toekomst. De noodzaak om woningbouw te ontwikkelen is van groot belang voor de volkshuisvesting. In het "Structuurplan 1995" is om die reden ervoor gekozen om het gebied ten oosten van de Oostelijke Rondweg voor woningbouw te gaan ontwikkelen. Met het ontwikkelen van het bestemmingsplan "Vossenakker" wordt nadere uitvoering gegeven aan het destijds al voorgestelde beleid. Wij zijn ons ervan bewust dat de ontwikkeling van woningbouw bij u in de directe omgeving gevolgen heeft voor uw woonbeleving, maar het algemeen belang om te zorgen voor voldoende woningen is voor onze keuze voor bebouwing doorslaggevend. Wel hebben wij er bewust voor gekozen om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen binnen het bestaande lint langs de Oostendorperstraatweg, om die reden is ook slechts een beperkte verdichting van de bebouwing langs de Oostendorperstraatweg ingevuld met extra woningbouw. Indien u van oordeel bent dat uw woning als gevolg van het bestemmingsplan een waardevermindering ondergaat, bestaat de mogelijkheid om op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening planschadevergoeding te vragen, zodra de goedkeuring van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor de beoordeling of de toekenning van planschadevergoeding is het niet relevant of wel dan geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend De beoordeling omtrent het recht op planschade en de hoogte van de planschadevergoeding is een op zichzelf staande aangelegenheid.

   Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2. ***Zienswijze van dhr. A.T. Hartman, Oostendorperstraatweg 19, 8081 RH Elburg, van 3 april 2007, ingekomen 4 april 2007***

"Ik maak bezwaar tegen het plan Vossenakker omtrent de percelen D24 en D384. Voordat ik duidelijkheid heb wat er gaat gebeuren met D384. D24 is niet te koop aangezien dit bij het perceel huis is en deze grond is in gebruik als tuin. Sinds 2004 wil ik nu toch wel wat duidelijkheid hebben."

Reactie gemeente:

Ontvankelijkheid. De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Het bestemmingsplan 'Vossenakker' voorziet in woningbouw voor de nabije toekomst. De noodzaak om woningbouw te ontwikkelen is van groot belang voor de volkshuisvesting.

Als gevolg van de inspraakreactie van onder meer de heer Hartman is het appartementencomplex vervallen en de bebouwingsgrens voor woningbouw in noordelijke richting opgeschoven waardoor de grote groenstrook is versmald (besluit van het college van 21 november 2006). Ter plaatse is onder meer een bouwkavel op de grond van appellant ontstaan overeenkomstig ook de inspraakreactie. In de planopzet is het erf, direct gelegen rondom de woning, zo veel als mogelijk vrijgehouden van bebouwing. Het vrijhouden van dit erf past ook binnen de opzet van de "Stedenbouwkundige visie Vossenakker", waarbij een beperkte bebouwing van het lint van de Oostendorperstraatweg is voorgesteld.

Het perceel waar de groenstrook is opgenomen (thans D 391) wil de gemeente aankopen ten behoeve van de ontwikkeling van het bestemmingsplan ten behoeve van een groenzone voor een doorkijk naar het buitengebied. Het zicht vanaf de Oostelijke Rondweg en de Veldbloemenlaan over de groenstrook en de Kruidenlaan, voorbij de Oostendorperstraatweg op het buitengebied is van belang voor het betrekken van het buitengebied bij de planvorming. De aangegeven opzet en de beleving hiervan en is één van de peilers van de stedenbouwkundige visie. Inmiddels zijn vanaf medio 2006 diverse gesprekken gevoerd met de eigenaar waarbij gesproken is over de planopzet, de achtergrond ervan en het voornemen van de gemeente om tot aankoop van een deel van de grond te willen overgaan. Eind maart heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de heer Hartman en de gemeentelijk aankoper, waarbij de wensen van partijen zijn besproken met de gemeentelijk taxateur/aankoper. Er is afgesproken dit gesprek terug te koppelen en er is een afspraak gemaakt voor een vervolggesprek hierover.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3. ***Makelaarskantoor De Boer, Zuiderzeestraatweg 92, Elburg, namens de familie Witteveen, Oostendorperstraatweg 15, 8081 RH Elburg, van 19 april 2007, ingekomen 23 april 2007***

"Op de bijgesloten kaart staat de woning van de familie Witteveen met de toekenning W van wonen. De familie Witteveen heeft een aantal kinderen en zouden het wenselijk vinden als in de toekomst de woning verbouwd kan worden naar dubbel woonhuis, zodat één van de kinderen naast de familie Witteveen kan komen te wonen. Namens de familie Witteveen vragen wij u dan ook de bestemming in het toekomstig bestemmingsplan aan te passen naar dubbele woonbestemming, onder dezelfde voorwaarden als bij de overburen (familie Van de Pol onder huisnummer 12)."

Reactie gemeente:
Ontvankelijkheid. De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.
Een groot deel van het erf van de familie Witteveen, waar nu de grote schuren staan, is opgenomen in het gebied "woondoeleinden - uit te werken". Het gebied kan voor woningbouw in ontwikkeling worden genomen, zodra de milieucirkel die over dat gebied ligt komt te vervallen. Het betreft een deel van het gebied grenzend aan de Oostendorperstraatweg en het gebied globaal ten noorden van de woning Oostendorperstraatweg 15. De reeds bestaande woning Oostendorperstraatweg 15 zal onderdeel gaan uitmaken van de geplande woonwijk en behoort hiermee tot de bebouwde kom, zoals bedoeld in de 'Wet geurhinder en veehouderij'. (Toelichting Wet geurhinder en veehouderij, artikel 3 "Het begrip 'bebouwde kom' is niet gedefinieerd, evenmin als in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur").
Rekening houdend met het voorgaande ligt de woning in de stankcirkel van de veehouderij van het perceel Oostendorperstraatweg 10. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening mogen nieuwe woningen (stankgevoelige objecten) alleen worden gerealiseerd op locaties waar een 'goed leefklimaat' is gegarandeerd. De verbouwing van een enkele woning naar een dubbel woonhuis, heeft als gevolg dat een nieuwe woning binnen een stankcirkel wordt gerealiseerd. Een goed leefklimaat kan daarom niet worden gegarandeerd. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan daarom niet worden tegemoet gekomen aan de zienswijze van de familie Witteveen.
Ten aanzien van het perceel Oostendorperstraatweg 12 (familie Van de Pol) het volgende.
Het perceel Oostendorperstraatweg 12 is op de plankaart gelegen binnen de stankcirkel van 100 meter behorende bij de veehouderij Oostendorperstraatweg 10 en 10a (hierna: de veehouderij). Echter, de woning Oostendorperstraatweg 12 wordt, in tegenstelling tot de woning Oostendorperstraatweg 15, beschouwd als een woning buiten de bebouwde kom. Bij een bestemmingsplanwijziging geldt voor woningen buiten de bebouwde kom een andere afstandsnorm dan voor woningen binnen de bebouwde kom. Voor de woning Oostendorperstraatweg 12 geldt ten opzichte van de veehouderij een minimaal aan te houden afstand van 50 meter in plaats van de 100 meter. Aan de afstandsnorm van 50 meter wordt voor het perceel Oostendorperstraatweg 12 voldaan, reden waarom destijds aan het verzoek is tegemoet gekomen.
Aan de zienswijze kan niet worden tegemoetgekomen.

4. ***Zienswijze van dhr. T.G. Verholt, register makelaar-taxateur, De Riek 2, 8091 NV Wezep, namens de ervan van J. Schreurs en G.M. Schreurs-Flier, Oostendorperstraatweg 13a, 8081 RH Elburg, van 24 april 2007, ingekomen per fax 24 april 2007 en per brief van 25 april 2007***

"Deze bezwaren hebben voornamelijk betrekking op die onderdelen die reeds zijn aangegeven in de ingezonden inspraakreactie van 6 oktober 2006 en waarmee in het concept naar hun mening niet dan wel onvoldoende rekening is gehouden.

Ik verzoek u met mij contact op te nemen over de termijn dat de definitieve bezwaren aan u kenbaar gemaakt moeten worden. Hierbij zouden ook de uitkomsten zijn van de taxatie die door de heer Kraak namens de gemeente is uitgevoerd van belang kunnen zijn. Met deze uitkomsten zijn wij echter tot op heden nog steeds niet bekend. "

De inspraakreactie zoals ingediend bij brief van 6 oktober 2006 en nu als zienswijze wordt ingediend luidt als volgt:

"Namens de erven Schreurs deel ik u hierbij mee, dat in het plan, naar ik mag aannemen per abuis, geen rekening gehouden is met de stankcirkel van het agrarisch bedrijf waar de woning Oostendorperstraatweg 13a en 13 b onderdeel van is. In de stedenbouwkundige visie is deze stankcirkel nog wel ingetekend, echter in het voorliggende conceptplan niet meer. In verzoek u hierbij de stankcirkel alsnog in het plan op te nemen.

In het plan is m.i. volstrekt onvoldoende aangegeven wat de bedoelingen zijn van de gemeente met de onderhavige locatie, ik citeer:

-2.1.4 Retrospectieve toets in bestemmingsplannen.

Bestaande woningen langs de Oostendorperstraatweg zijn in het plan opgenomen met een gedetailleerde woonbestemming. Dat dit niet geldt voor Oostendorperstraatweg 13a en 13b valt in dit onderdeel nergens te ontdekken.

-2.14. hiervan het laatste onderdeel Bestemmingsplan: De woning aan de Oostelijke Rondweg zal verdwijnen. Welke woning hier wordt bedoeld is volstrekt onduidelijk. Volgens de heer Steentjes wordt hier Oostendorperstraatweg 13a en 13b mee bedoeld. Hierover is echter geen enkele communicatie geweest met de erven en het gestelde is volstrekt voorbarig.

-3.2.1. Stedenbouwkundige structuur, 3e Alinea: Hierbij is ervan uitgegaan dat de bestaande boerderij nabij de Oostelijke Rondweg aangekocht wordt en bij de planvorming wordt betrokken. Het ligt toch voor de hand dat dit eerst uitvoerig met de erven wordt besproken voordat dit in het conceptbestemmingsplan bekend wordt gemaakt.

De locatie zal volgens het plan onder het overgangsrecht gaan vallen en dit brengt met zich mee dat de bestaande rechten van de erven ernstig worden beperkt. In verband met deze beperkingen zullen zij bij de verdere ontwikkeling van deze plannen bezwaar indienen indien de gemeente niet duidelijker maakt wat zij voor heeft met de locatie en hoe de belangen van de erven hierbij gewaarborgd kunnen worden."

<u>Reactie gemeente:</u>

Ontvankelijkheid. De zienswijze is ingeboekt op 25 april 2007 en derhalve buiten de wettelijke termijn; de enveloppe is niet voorzien van een datumstempel. Een gelijkluidende fax is ingekomen op 24 april 2007 en derhalve is de zienswijze tijdig ingekomen.

Bij brief van 27 april 2007 is door de gemeente aangegeven dat geen nieuwe zienswijzen kunnen worden ingezonden buiten de zienswijzentermijn, die inmiddels was verlopen. De gelegenheid is gegeven om binnen de termijn van één week na verzending van de brief de al ingezonden zienswijze nader te onderbouwen. Er is geen nadere reactie ingekomen.

Als gevolg van de reactie (destijds inspraak) is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op de diverse onderdelen hierop reeds aangepast. De correcties zijn verwerkt in paragraaf 2.14. en 3.3.1. Verwezen wordt hiervoor naar het eindverslag van de inspraak dat als bijlage is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het gestelde over de milieucirkel wordt het volgende opgemerkt.

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Elburg" de bestemming 'woondoeleinden klasse I'. Op grond van de bouwvoorschriften van voornoemd plan geldt dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woning is toegestaan met een inhoud van ten hoogste 600 m^3. In de stedenbouwkundige visie Vossenakker is rond het pand een milieucirkel getrokken. In het conceptbestemmingsplan is dat niet het geval. Reden hiervan is dat er op dit moment geen sprake is van een inrichting op grond van de Wet Milieubeheer- en het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Om die reden is geen sprake meer van een milieucirkel op de locatie. De huidige geldende bestemming biedt geen mogelijkheden meer voor het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Bedoelde woning met de daarbij opgerichte bijgebouwen is relatief gedateerd. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het van belang om de woning aan te kopen en met de verkregen ruimte een meer optimale verkaveling te realiseren, binnen de begrenzing van de bestemming 'wonen- uit te werken'. Ook zal een niet met bebouwing onderbroken groenzone langs de Oostelijke Rondweg een kwalitatieve meerwaarde met zich brengen voor de totale omgeving en het beeld van de wijk. De aanpalende gronden binnen de bestemming 'wonen - uit te werken' zijn inmiddels aangekocht. Medio december 2006 is nader overleg gevoerd over de mogelijkheid voor de aankoop van de woning c.a. De situatie van de huidige bewoonster van het pand Oostendorperstraatweg 13b (appelante onder zienswijze 5) en de voor haar geldende rechten worden daarbij nadrukkelijk worden betrokken.

Het gesprek van december 2006 heeft plaatsgevonden tussen de vertegenwoordiger van de eigenaar en de gemeentelijk aankoper/taxateur. Namens de gemeente heeft medio januari 2007 de gemeentelijk aankoper/taxateur de situatie ter plaatse opgenomen en medio april is de taxatie uitgebracht. 15 Mei 2007 is een gesprek gepland over de aankoop op basis van de taxatie.

Zoals aangegeven in de "Stedenbouwkundige Visie Vossenakker" en in het bestemmingsplan is opgenomen past de bestaande bebouwing op de betreffende locatie niet binnen het bebouwingsvoorstel voor de nieuw in te richten woonwijk. De gebouwen liggen relatief ver buiten het gebied dat voor woningbouw is bestemd, in de groenstructuur dat als groene zoom is bedoeld en dienst doet als structurerend groen rond de woonwijk. De woning is oud en omgeven door vele schuren. Het handhaven van bebouwing op deze locatie zal een ernstige verstoring van de voorgestelde toekomstige inrichting van het totale gebied met zich meebrengen en een belemmering vormen voor de toekomstige verkaveling. Bebouwing op deze locatie, welke bebouwing ook, past niet in het eindbeeld van de (woon)wijk, zoals voorgesteld in het bestemmingsplan. Door de woonlocatie onder het overgangsrecht te brengen en aankooponderhandelingen te starten wordt ernaar gestreefd om op minnelijke wijze en op zo kort als mogelijke termijn tot aankoop over te gaan en later tot sloop van de gebouwen. In de meest extreme situatie zal de raad onteigening worden voorgesteld om zo, in ieder geval binnen de planperiode, tot een goede uitvoering van het bestemmingsplan te kunnen komen. Een en ander overeenkomstig ook het gestelde in de nota "Vaste grond onder de voeten". Uiteraard zal daarbij rekening worden gehouden met de rechten van appellante zoals genoemd onder 5. Dit gegeven zal een rol spelen in de onderhandelingen, waarbij in de uitvoeringssfeer naar een goede en acceptabele oplossing zal worden gezocht.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5. ***Zienswijze van mevrouw B.J. Berghorst-Schreurs, Oostendorperstraatweg 13b, 8081 RH Oostendorp, van 21 april 2007, ingekomen 23 april 2007***

"Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het plan Vossenakker. Dit in verband met het laten vervallen van het perceel Oostendorperstraatweg 13a en 13b. Daar ik op Oostendorperstraatweg 13b woon en wil blijven wonen zo lang ik leef."

Reactie gemeente:

Ontvankelijkheid. De zienswijze is ingekomen binnen de wettelijke termijn en derhalve ontvankelijk.

Verwezen wordt naar het gestelde onder Ad.4. Het feit dat de woning Oostendorperstraatweg 13b en de daarbij behorende gebouwen aan de Oostendorperstraatweg onder het overgangsrecht zijn gebracht wil niet zeggen dat ter stond ook de rechten van derden worden aangetast en verdere bewoning wordt belemmerd. Overgangsrecht brengt een voortzetting van het bestaande gebruik met zich mee. Dat is ook in het bestemmingsplan vastgelegd.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

6. ***Zienswijze van Van Westreenen, Antonie Fokkerstraat 13, 3772 MP Barneveld, namens De Duinzoom b.v., Jufferenstraat 29 te Elburg, van 23 april 2007, ingekomen 23 april 2007.***

"Onlangs heeft u het ontwerpbestemmingsplan "Vossenakker" aangekondigd en ter inzage gelegd voor de realisatie van een nieuw woningbouwplan ten zuiden van de algemene begraafplaats, tussen de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg. Het bouwplan "Vossenakker" omvat de realisatie van ongeveer 160 woningen, een school en enkele voorzieningen.

De Duinzoom b.v. exploiteert op het perceel Oostendorperwegje 1 te Elburg een agrarisch bedrijf in de vorm van een rundveehouderij / zoogkoeien- annex vleesveebedrijf. De betreffende veehouderij is momenteel gelegen in het agrarisch buitengebied van Elburg en in de directe omgeving van deze veehouderij zijn momenteel een agrarisch bedrijf (Oostendorperstraatweg 20) en een drietal burgerwoningen van derden langs de Oostendorperstraatweg gelegen. Voor deze veehouderij is op 18 oktober 1988 een oprichtingsvergunning ingevolgde de Hinderwet (thans Wet milieubeheer) verleend. Deze vergunning is verleend voor het houden van 55 koeien en 65 stuks jongvee.

Cliënt kan zich niet vinden in uw voornemen om in de directe omgeving van zijn veehouderij een woonwijk te realiseren. Naar aanleiding van het conceptbestemmingsplan Vossenakker Noord is namens cliënt reeds per brief van 9 januari 2007 een zienswijze kenbaar gemaakt bij het college van B&W van Elburg. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft u deze zienswijzen ongegrond verklaard. Hierdoor is met de belangen van de veehouderij van cliënt nog steeds onvoldoende rekening gehouden, waardoor de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderij worden belemmerd en beperkt. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan wil ik dan ook de volgende zienswijzen kenbaar maken.

De genoemde drie burgerwoningen van derden aan de Oostendorperstraatweg zijn in de huidige situatie gelegen buiten de bebouwde kom dan wel in het agrarisch buitengebied van Elburg. Ten opzichte van deze woningen dient op grond van de geldende Wet geurhinder en veehouderij in de huidige situatie, om (geur)hinder te voorkomen, een minimale afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Deze afstand dient te worden bepaald vanaf de gevel

van de stal tot aan de gevel van de woning. In de huidige situatie wordt aan deze minimale afstandseis ruimschoots voldaan. De betreffende drie burgerwoningen aan de Oostendorperstraatweg vormen hierdoor momenteel geen directe belemmering voor de veehouderij van cliënt. In de gewenste situatie wordt echter, als gevolg van het woningbouwplan Vossenakker, de bebouwde kom in oostelijke richting uitgebreid. De genoemde drie woningen aan de Oostendorperstraatweg komen hierdoor vervolgens te liggen in / aan de rand van het betreffende woningbouwplan. De betreffende woningen vormen hierdoor in de door u beoogde situatie de grens van de bebouwde kom van Elburg. Voornoemde wordt ook door u bevestigd in het eindverslag van de inspraak naar aanleiding van de reeds door cliënt ingediende zienswijze.
Als gevolg van deze ontwikkeling geldt voor de betreffende woningen vervolgens een "zwaardere" bescherming tegen geurhinder afkomstig van een veehouderij van derden. Ten opzichte van deze woningen in de bebouwde kom dient in de nieuwe situatie in plaats van 50 meter nu een minimale afstand van 100 meter in acht te worden genomen. De genoemde drie woningen zijn gelegen binnen deze hindercirkel van 100 meter (gemeten vanaf de gevel van de stal aan het Oostendorperwegje 1), waardoor niet meer aan de vereiste afstand wordt voldaan. De betreffende woningen komen hierdoor te liggen binnen de geldende hindercirkel van de veehouderij aan het Oostendorperwegje 1, waardoor een ongewenste c.q. niet toelaatbare milieuhygiënische situatie ontstaat. Het door u beoogde woningbouwplan heeft hierdoor een negatieve invloed op de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Oostendorperwegje 1. Ten aanzien van bovenstaande kan nog worden opgemerkt dat, op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State, de hindercirkel van 100 meter formeel dient te worden bepaald vanaf de grens van het bouwperceel van het agrarisch bedrijf van cliënt en de gevel van de betreffende woningen van derden.
In de huidige situatie is op geringe afstand van de veehouderij van cliënt een agrarisch bedrijf van derden gelegen aan de Oostendorperstraatweg 20. Op grond van de geldende Wet geurhinder en veehouderij dient ten opzichte van deze woning een minimale afstand van 50 meter in acht te worden genomen tussen het emissiepunt van de rundveestal en de bedrijfswoning van derden. Tussen de gevel van de rundveestal en de betreffende bedrijfswoning dient een afstand van minimaal 25 meter aanwezig te zijn. Op het perceel van cliënt is in het verleden, om te kunnen voldoen aan de ook destijds geldende minimale afstand, de rundveestal gerealiseerd op de genoemde afstand van 50 meter van de woning Oostendorperstraatweg 20. Vervolgens heeft echter de eigenaar van de veehouderij aan de Oostendorperstraatweg 20 de deel (veestalling) achter het woonhuis buiten gebruik gesteld en (illegaal?) omgebouwd tot woonhuis. Hierdoor is het woongedeelte vergroot en is deze binnen de genoemde afstand van 50 meter van de rundveestal van cliënt komen te liggen. De afstand tussen het woonhuis Oostendorperstraatweg 20 en de nok van de rundveestal bedraagt hierdoor nu nog maar ongeveer 45 meter.
Aan de genoemde minimale afstand van 25 meter tussen de gevels van de stal en de betreffende woning wordt wel voldaan. Als gevolg van deze wijziging is een met stankoverbelaste situatie ontstaan. Op grond van Wet geurhinder en veehouderij mag hierdoor de veebezetting binnen de veehouderij van cliënt niet worden vergroot. De genoemde overbelaste situatie kan echter relatief eenvoudig worden beëindigd. Indien de nok (emissiepunt) van deze stal, die is gelegen binnen de genoemde afstand van 50 meter, wordt dichtgemaakt (ongeveer 5 meter) wordt voldaan aan deze minimale afstandseis. Voornoemde is een

kleinschalige en relatief eenvoudig door te voeren aanpassing van de stal. Door deze aanpassing wordt het emissiepunt van de stal verplaatst en wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter. Op grond van het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij kan vervolgens de veebezetting (koeien // jongvee) onbeperkt worden uitgebreid. Indien de genoemde afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van de rundveestal en de woningen aan de Oostendorperstraatweg 20 wordt bewerkstelligd, dan vormt deze woning derhalve geen belemmering meer voor de eventuele uitbreidingsplannen van de veehouderij van cliënt. De drie woningen aan de Oostendorperstraatweg, die als gevolg van uw bouwplan komen te liggen binnen de bebouwde kom van Elburg, vormen vervolgens een belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden voor deze veehouderij. Door de situering van deze drie woningen binnen de hindercirkel van 100 meter, is ter plaatse sprake van een "met stank overbelaste situatie" en is op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een verdere uitbreiding of wijziging van de veehouderij van cliënt niet toegestaan. Een dergelijke situatie, waarbij in de toekomst geen wijzigingen en/of uitbreiding binnen de veehouderij mogen worden doorgevoerd en alleen de huidige situatie kan worden gecontinueerd, is gelet op de ontwikkelingen en de gangbare schaalvergroting in de agrarische sector / rundveehouderij niet realistisch. In tegenstelling tot hetgeen in uw eindverslag van de inspraak wordt gesteld, worden de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij aan het Oostendorperwegje 1 wel degelijk belemmerd door de komst van de door u beoogde woonwijk. Hierdoor is met belangen van de cliënt onvoldoende rekening gehouden. Ik verzoek u om de ontvangst van deze zienswijzen schriftelijk te bevestigen en vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen of opmerkingen ten aanzien van het gestelde in deze brief, dan kunt u natuurlijk altijd even contact opnemen (tel. 06-21586306). Uiteraard ben ik ook bereid om deze zienswijze eventueel mondeling toe te lichten".

Reactie gemeente:

Ontvankelijkheid. De zienswijze is ingekomen binnen de wettelijke termijn en derhalve ontvankelijk.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is ruimschoots aandacht besteed aan de bestaande stankcirkels van de agrarische bedrijven in de omgeving. In de toelichting (zie paragraaf 2.6.2.) wordt overwogen dat door de uitvoering van een bestemmingsplan agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt kunnen worden. Aangegeven is ook, dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening woningbouw alleen mag plaatsvinden op locaties waar een 'goed leefklimaat' is gegarandeerd. Woonbebouwing mag daarom niet binnen de stankcirkels van agrarische inrichtingen worden gerealiseerd.

De toelichting vervolgt: "Het ontwerpbestemmingsplan is daarom beoordeeld op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: de stankwet). Deze nieuwe wet is het toetsingskader voor stank bij vergunningplichtige veehouderijen. Voor het bepalen van de stankcirkels is daarom rekening gehouden met deze nieuwe wet. Voor het bepalen van de stankcirkels bij inrichtingen, die vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer, zijn de minimaal aan te houden afstanden gehanteerd zoals in het besluit zijn opgenomen. Bij de beoordeling is rekening gehouden met het feit dat het plangebied Vossenakker moet

worden gezien als uitbreiding van de bestaande bebouwde kom van Oostendorp en is gelegen in een concentratiegebied zoals aangegeven in bijlage I van de meststoffenwetgeving. De stankcirkels dienen in eerste instantie te worden gemeten ten opzichte van

het bouwblok van de betreffende agrarische inrichtingen. Dit geldt niet als het bouwblok van de agrarische inrichting reeds wordt beperkt door omliggende bestaande stankgevoelige objecten. In dat geval mag de stankcirkel worden bepaald vanuit het emissiepunt van de agrarische inrichting."

Vervolgens stelt de toelichting dat de inrichting Oostendorperwegje 1 thans valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. Rekening houdend met het Besluit landbouw milieubeheer is bij het projecteren van de woonbebouwing uitgegaan van een stankcirkel van 100 meter.
Deze afstand is gerespecteerd in het bestemmingsplan. Het gebied ten westen van veehouderij van reclamant heeft de bestemming "Wonen - uit te werken". Voorts heeft het gebied de aanduiding "milieuzone". Volgens de voorschriften zijn de op de plankaart voor "Wonen - uit te werken" aangewezen gronden bestemd voor wonen, woonstraten, tuinen, erven, et cetera. De gronden mogen niet bebouwd worden, zolang en voorzover het op te stellen uitwerkingsplan geen rechtskracht heeft (zie artikel 8.2.1 van de voorschriften).

Bovendien is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "milieuzone" geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht (zie artikel 9.1 van de voorschriften). Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding wordt gewijzigd of verwijderd, mits de desbetreffende bedrijfsactiviteit is gewijzigd of beëindigd dan wel sprake is van wijziging in regelgeving of vergunningverlening en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
Deze bestemmingsplanregeling garandeert dat de nieuwbouw in de bebouwde kom niet dichterbij dan 100 m van de veehouderij van reclamante kan komen te liggen, zolang dit op milieuhygiënische bezwaren stuit.
Nu het bestemmingsplan voorkomt dat er nieuwe gevoelige objecten binnen de stankcirkel kunnen worden opgericht, kan de bestaande bedrijfsvoering zonder meer worden voortgezet (zie onder andere artikel 4 van de Stankwet).

Aan reclamante kan wel worden toegegeven dat de drie bestaande burgerwoningen aan de Oostendorperstraatweg beschouwd moeten worden als onderdeel van de bebouwde kom. Omdat deze woningen op een afstand van minder dan 100 m van de veehouderij staan, zou de "omslag" van het karakter van deze woning van buiten naar binnen de bebouwde kom volgens reclamanten tot een overbelaste situatie leiden, die thans nog niet bestaat, omdat de stankcirkel verkleind wordt naar 50 meter.
(Met bebouwde kom wordt bedoeld de bebouwde kom in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.)
Zoals reclamante al zelf aangeeft, bestaat er in de huidige feitelijke situatie geen aanleiding om - conform vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State - de hindercirkel van 50 m respectievelijk 100 m aan te houden vanaf de grens van het agrarische bouwblok (zie bv. AbRS 23-11-2000, 20000985/1, Gorssel). Er bevindt zich namelijk tussen het bedrijf van reclamante en de woonbebouwing de

agrarische bedrijfswoning Oostendorperstraatweg 20. De afstand tussen de veestal en de oorspronkelijke bedrijfswoning bedraagt 45 m waardoor ook nu al sprake is van een overbelaste situatie in de zin van de Geurwet.

Vanwege de nabijheid van de agrarische bedrijfswoning op het naastgelegen perceel, zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de veebezetting van De Duinzoom nu al beperkt. Om die reden is de afstand gemeten ten opzichte van het dichtstbijgelegen emissiepunt (ligboxenstal). Uitgaande van dat punt ligt het feitelijke woongedeelte op het perceel Oostendorperstraatweg 20 op kortere afstand dan 50 m van het emissiepunt.

Indien reclamante gevolgd kan worden in haar stelling dat slechts met een eenvoudige ingreep het emissiepunt van de huidige stal verplaatst kan worden naar een locatie op een afstand groter dan 50 van de naburige bedrijfswoning - een stelling waarvan de realiteitswaarde nader zal moeten worden aangetoond - is het mogelijk dat die bedrijfswoning geen belemmering voor uitbreiding vormt.

De vraag die dan opkomt, is of in dat geval de burgerwoningen Oostendorperstraatweg 21, 23 en 25, daadwerkelijk als een belemmering voor uitbreiding beschouwd moeten worden. Naar onze mening is ook dat niet aan de orde. Immers, voor deze woningen geldt, dat sprake is van een "bijzondere situatie" die erin bestaat dat het een reeds lang bestaande woonsituatie betreft en dat geen nieuwe woningen toegevoegd worden binnen de stankcirkel. In dit verband wijzen wij ook nog op de in de Stankwet opgenomen mogelijkheid om in een gemeentelijke verordening te bepalen dat binnen een deel van het grondgebied een andere afstand van toepassing is dan de afstand genoemd in artikel 4, eerste lid (zie
artikel 6, lid 3, van de Stankwet). Niet onbelangrijk is verder nog dat er binnen het agrarische bouwblok van reclamante ook op een afstand van meer dan 100 m van de nieuwe grens van de bebouwde kom nog uitbreidingsmogelijkheden bestaan.

Zelfs als wel aangenomen moet worden dat de drie bestaande burgerwoningen bedrijfsuitbreiding zouden verhinderen - hetgeen wij dus bestrijden - zijn wij van mening dat desalniettemin de in het bestemmingsplan voorziene woningbouw doorgang moet vinden. In dat opzicht laten wij het belang van de uitbreiding van de kern Elburg en de volkshuisvesting zwaarder wegen dan het belang van reclamante bij een eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding.

Het belang van de woningbouw is in de plantoelichting duidelijk verwoord. Zo wordt gewezen op de Notitie inbreidingslocaties, die de gemeenteraad op 29 augustus 2002 heeft vastgesteld. De voor de kern Elburg/Oostendorp aangegeven inbreidingslocaties betreffen voor een groot deel locaties met dependances van de VMBO-school De Nuborgh. Bij de vaststelling is geconcludeerd dat, na bebouwing van de inbreidingslocaties, er geen actuele inbreidingsruimte meer beschikbaar is en dat toekomstige woningbouw alleen nog op een uitbreidingslocatie (Oostelijke Rondweg) kan worden gerealiseerd. Verder is in de "Stedenbouwkundige visie Vossenakker" geconcludeerd dat - met de realisering van een scholencomplex in het noordelijk deel van het plangebied - ten noorden van de VMBO-school woningbouw mogelijk is indien de milieucirkels op termijn komen te vervallen. De stankcirkel van het bedrijf Oostendor-

len. De stankcirkel van het bedrijf Oostendorperstraatweg 22a, dat het grootste deel van het plangebied beslaat, komt in 2012 te vervallen.

Daarenboven achten wij het van belang dat reclamante geen concrete uitbreidingsplannen heeft. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan het ontbreken van concrete uitbreidingsplannen een valide argument zijn om nieuwbouwplannen zwaarder te laten wegen (zie onder andere AbRS 200506403/1, 27-09-2006, en AbRS 200506003/1, 21-06-2006).

Bij onze belangenafweging betrekken wij voorts, dat reclamante ten tijde van de aankoop van de onderhavige veehouderij (d.d. 22-09-2006) voldoende op de hoogte was, dan wel kon zijn, van de door ons voorgenomen woningbouwontwikkelingen in dit deel van Elburg.
Concluderend zijn wij van oordeel dat de woningbouwontwikkeling in het gebied tussen de woonwijk De Pal en de Oostendorperstraatweg, zwaarder moet wegen dan de gestelde belangen van reclamante omdat:

- *de bestaande bedrijfsvoering ongehinderd kan worden voortgezet;*
- *er nog uitbreidingsmogelijkheden bestaan op het bedrijfsperceel waarbij een emissiepunt op een afstand groter dan 100 m van de bebouwde kom denkbaar is;*
- *de burgerwoningen Oostendorperstraatweg 21, 23 en 25, bestaande woonsituaties betreffen die als een bijzondere situatie dienen te gelden en daardoor naar ons inzicht geen belemmeringen hoeven op te leveren bij eventuele uitbreiding;*
- *ten opzichte van het bedrijf een milieucirkel van 100 m gevrijwaard is van nieuwbouw;*
- *er geen concrete uitbreidingsplannen voor de veehouderij De Duinzoom bestaan voor deze locatie;*
- *het plangebied "Vossenakker" een van de laatste uitbreidingslocaties is die aan de gemeente Elburg ter beschikking staat.*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

juni 2007.

Bijlagen

bij de toelichting

1. Aanbevelingen voor duurzaam bouwen[1]

	Deel A Structuur	
1.	**Flora en fauna**	
1.	inventariseer de aanwezige flora en fauna	toegepast
2.	handhaaf de aanwezige waardevolle elementen	toegepast
3.	maak gebruik van de aanwezige "natuurlijke" situatie	toegepast
4.	breng een ecologisch netwerk aan en sluit dit zo mogelijk aan op de nationale ecologische hoofdstructuur	niet van toepassing
2.	**Landschap en bodem**	
1.	verschaf inzicht in het aanwezige landschap	toegepast
2.	onderzoek tijdig de bodemkwaliteit (bodemverontreiniging)	toegepast
3.	inventariseer de aanwezigheid van archeologische en historische objecten en vindplaatsen	toegepast
4.	inventariseer en houd rekening met monumenten en (andere) beeldbepalende bebouwing	toegepast
5.	behoud structuren, patronen en elementen in het landschap	toegepast
6.	handhaaf het grondwaterpeil zoveel mogelijk en houd rekening bij het bestemmen van de grond met het aanwezige waterpeil	aandachtspunt
7.	benut de bodempotentie (draagkracht, gradiënten)	niet van toepassing
3.	**Watersysteem**	
1.	overweeg toepassing van een "gesloten" watersysteem	niet van toepassing
2.	overweeg het minder snel afvoeren van regenwater door toepassing van infiltratie	toegepast
4.	**Verkeerssysteem**	
1.	minimaliseer afstanden	aandachtspunt
2.	meng functies	toegepast
3.	stimuleer fietsverkeer	toegepast
4.	stimuleer het openbaar vervoer	niet toegepast
5.	maak een wijk autoluw	aandachtspunt
6.	beperkt geluidhinder door verkeer	toegepast
5.	**Energiesysteem**	
1.	maak gebruik van passieve zonne-energie	aandachtspunt
2.	overweeg gebruik van actieve zonne-energie	aandachtspunt
3.	overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering	niet van toepassing
6.	**Huishoudelijk afval**	
1.	ontwikkel een integraal afvalplan gericht op gescheiden inzameling en reserveer ruimte voor een netwerk van inzamelpunten voor gescheiden afval	aandachtspunt
7.	**Woonmilieu**	
1.	breng flexibiliteit aan in een plan	toegepast
2.	bouw compact	toegepast
3.	zorg voor een positieve identiteit	toegepast

[1] VNG-publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedebouw"

Deel B Stedebouwkundige detaillering		
1.	**Flora en fauna**	
1.	breng variatie aan in groen- en waterelementen en maak gebruik van gradiënten	aandachtspunt
2.	introduceer een meer ecologisch beheer	aandachtspunt
3.	bescherm aanwezig groen	toegepast
4.	geef bomen voldoende ruimte	aandachtspunt
5.	pas "aantrekkelijke" en "inheemse" vegetatie toe	toegepast
6.	pas gevelbegroeiing toe	aandachtspunt
7.	bevorder muurplanten	aandachtspunt
8.	overweeg het toepassen van vegetatiedaken	aandachtspunt
9.	vermijd barrières in het ecologisch netwerk	toegepast
10.	bevorder gelegenheid voor broeden en verblijven	toegepast
11.	leg educatief groen aan	aandachtspunt
2.	**Bodem**	
1.	hoog selectief op indien noodzakelijk	aandachtspunt
2.	zorg voor een gesloten grondbalans	aandachtspunt
3.	voorkom grondverdichting	aandachtspunt
4.	gebruik geschikt ophoogmateriaal	aandachtspunt
5.	overweeg kruipruimten te vermijden	niet van toepassing
3.	**Water**	
1.	beperk de afvoer van schoon regenwater naar de AWZI en voorkom vervuiling van het oppervlaktewater	toegepast
2.	ontwerp natuurlijke oevers	niet van toepassing
3.	houd bij het ontwerp rekening met het beheer van het oppervlaktewater	niet van toepassing
4.	**Verkeersvoorzieningen**	
1.	ontwerp goede fietsroutes	toegepast
2.	stimuleer goede fietsenstallingen	aandachtspunt
3.	stimuleer de plaatsing van zorgvuldig vormgegeven abri's	niet van toepassing
4.	bevorder het selectief gebruik van de auto	aandachtspunt
5.	houd rekening met call a car/huur op maat/gedeeld autobezit	niet van toepassing
6.	overweeg een carpoolvoorziening	niet van toepassing
7.	introduceer collectief parkeren en overweeg "dubbel" gebruik van parkeerplaatsen	niet toegepast
8.	bekijk de parkeernorm kritisch en verlaag deze zo mogelijk	niet-toegepast
9.	voorkom geluidhinder	toegepast
10.	let op bij snelheidsremmende voorzieningen	aandachtspunt
5.	**Energie**	
1.	beperk de warmtevraag door "compact bouwen"	aandachtspunt
2.	detailleer gericht op het gebruik van passieve zonne-energie	aandachtspunt
3.	ontwerp en detailleer gericht op het gebruik van actieve zonne-energie	aandachtspunt

Deel B Stedebouwkundige detaillering		
6.	**Voorzieningen voor huishoudelijk afval**	
1.	reserveer ruimte voor (gescheiden) afvalinzameling	aandachtspunt
2.	lokaliseer inzamelpunten voor gescheiden afval op uitnodigende plaatsen en combineer de punten met andere functies	aandachtspunt
3.	stimuleer oprichting kringloopwinkels	niet van toepassing
7.	**Woonmilieu**	
1.	houd rekening met pluriformiteit	toegepast
2.	stimuleer bewonersparticipatie	aandachtspunt
3.	bevorder de sociale veiligheid	aandachtspunt
4.	beperk windhinder	aandachtspunt
8.	**Grondstoffen en materialen**	
1.	pas bij voorkeur geen beschoeiing toe	niet van toepassing
2.	gebruik bij beschoeiingen alternatieven voor tropisch hardhout (tenzij met FSC-keurmerk) en geïmpregneerd hout	niet van toepassing
3.	kies voor de riolering materialen met relatief weinig nadelen voor het milieu	aandachtspunt
4.	beperk de hoeveelheid verharding voor straten, pleinen, paden en parkeerplaatsen	aandachtspunt
5.	bevorder hergebruik van materialen en grondstoffen	aandachtspunt
6.	kies voor verharding met relatief weinig nadelen voor het milieu	aandachtspunt
7.	voorkom gebruik van verduurzamingsmiddelen en van hout uit "primaire bossen"	aandachtspunt
8.	voorkom uitspoeling van zink	aandachtspunt
9.	verminder het aantal onnodige objecten	aandachtspunt
10.	pas plant- en diervriendelijke erfscheiding en (keer-)muren toe	aandachtspunt

2. Eindverslag inspraak

Eindverslag van de inspraak over het conceptbestemmingsplan Vossenakker.
Het conceptbestemmingsplan Vossenakker heeft met ingang van 6 september 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gelegenheid is daarbij geboden aan belanghebbenden en ingezetenen van Elburg om gedurende die termijn schriftelijke of mondelinge reacties in te dienen. Er zijn alleen schriftelijke reacties ingekomen.
Het college van burgemeester en wethouders heeft het eindverslag bij besluit van 21 november 2006 vastgesteld.

Zienswijze 1. Dhr. A.T. Hartman, Oostendorperstraatweg 19, 8081 RH Elburg (2x);
Gevraagd wordt om een bouwkavel op het in eigendom zijnde perceel, gezien de bebouwing die rond de woning gaat plaatsvinden. Aangezien de bebouwing op nummer 17 al meegenomen is in het conceptplan Vossenakker, wil inspreker ook graag dat een bouwmogelijkheid voor een woning gelijk meegenomen wordt in het nieuwe plan.
Bezwaar wordt gemaakt tegen het appartementencomplex, gelegen aan de Oostendorperstraat-weg.
"Het complex past niet in de landelijke omgeving, welke door u gehandhaafd zou worden, aldus de informatieavond van 6 juni 2006. Zie verslag pag.2 punt 4. Het wordt voor een gedeelte geplaatst op grond van de familie Hartman, terwijl ze nog steeds eigenaar zijn en dit willen blijven. Als deze grond van ons wordt afgepakt zullen wij onze hobby (de pony's) moeten opgeven. Een reden en grote wens waar we lang naar uitgezien hadden en gerealiseerd. Waar moeten wij nu met ze naar toe en kan de gemeente dit zomaar doen, zodat wij deze hobby moeten opgeven. Onze vrijheid van wonen zowel binnen als buitenshuis is volledig weg. Bij taxatie van de woning is de waarde-vermindering bij de bouw van de school +/- 10%, bij de bouw van het appartementencomplex +/- 20/25%."
Ad. 1. Reactie gemeente:
Het voorstel zoals opgenomen in het conceptbestemmingsplan om een appartementencomplex te realiseren in de ruimte die de overgang vormt tussen de Oostelijke Rondweg en de Oostendorper-straatweg wordt door veel insprekers bestreden. Verwezen wordt ook naar de reacties onder 2, 3 en 4.
Het voorstel vindt zijn oorsprong in de 'Stedenbouwkundige Visie Vossenakker'. Hierin is het vol-gende aangegeven: "Gezien vanuit de entree van de uitbreiding (nieuwe rotonde), worden de zichtlijnen op de markante monumentale boerderijen met bijbehorend opgaand groen en het open landschap vrijgehouden van bebouwing. Zo zijn in de centrale groene ruimte de zichtlijnen bepa-lend voor de omvang en de positie van het vrijstaande woongebouw dat zich aan de zijde van de Oostendorperstraatweg bevindt. Door het handhaven van de zichtlijnen krijgt de groene openbare ontmoetingsruimte meerwaarde en blijft het oorspronkelijke cultuurlandschap afleesbaar..../...Als stedenbouwkundig uitgangspunt is er voor gekozen, dat de bestaande karakteristiek van de Oos-tendorperstraatweg gerespecteerd wordt, maar dat de eigentijdse nieuwbouw op de achtergrond waarneembaar is. Dit uitgangspunt wordt versterkt, doordat het vrijstaande woongebouw de ste-denbouwkundige ruimte verbijzondert. Het gebouw markeert de ruimte waar de karakteristiek van de Oostendroperstraatweg samenvalt met die van de centrale groene ruimte. Tegelijkertijd is het woongebouw in het straatbeeld van de Oostendorperstraatweg op de achtergrond aanwezig. Daarnaast vormt het gebouw een overgang tussen de stedenbouwkundige lineaire structuur nabij de Oostelijke Rondweg en de losse bebouwingsstructuur nabij de Oostendorperstraatweg. Dit vanwege het vrijstaande karakter van het gebouw.".
In dezelfde visie is ook aangegeven dat de voorgestelde verkaveling en de stedenbouwkundige detaillering van de schets geen eindplaatje vormen.
Door insprekers wordt het appartementengebouw beoordeeld als een inbreuk op de bestaande omgeving rond de Oostendorperstraatweg, terwijl het doorzicht wordt belemmerd.
De VMBO-school en de voorgestelde woonbebouwing aan de zuidzijde ervan vormen een poort vanuit de Veldbloemenlaan/Oostelijke Rondweg richting buitengebied. De breedte van die ruimte is aangepast aan de aanwezigheid van het appartementencomplex. Het complex kan daarin inder-daad als belemmering worden ervaren en in die combinatie juist als belemmering worden gezien. De ruimte met het werkelijke doorzicht naar het buitengebied is hierdoor namelijk aanmerkelijk smaller. In die zin kan met inspreker(s) worden meegedacht aan een aanpassing van het plan, waarbij het appartementencomplex komt te vervallen. Een dergelijk aanpassing staat evenwel niet op zichzelf. Voorkomen moet worden dat de groene ruimte door het vervallen van het gebouw als het ware uiteen valt. Dit beeld ontstaat indien de ruimte te weids en te onsamenhangend wordt.

Het vervallen van het appartementencomplex brengt daarom met zich mee, dat de grens van de bestemming 'woondoeleinden-uit te werken' als gevolg daarvan moet opschuiven in noordelijke en oostelijke richting. Voor de begrenzing in oostelijke richting wordt aansluiting gezocht met de bebouwing ter hoogte van het geschrapte appartementencomplex, welk gebouw ook voor een deel op de grond van inspreker was geprojecteerd. De 'W-U"-bestemming zal daarvoor worden doorgetrokken vanaf het perceel Oostendorperstraatweg 17, waardoor –zoals ook gevraagd- een bouwmogelijkheid op de grond van inspreker kan ontstaan. Bij het te zijner tijd te maken uitwerkingsplan, waarin de verkaveling en de infrastructuur inzichtelijk zal worden gemaakt, zal met name de begrenzing en samenhang van de bebouwing ten opzichte van de open ruimte een nadrukkelijke rol spelen.
In het conceptplan is de grond waar de pony's staan bestemd als groenbestemming en wordt deze als zodanig in het plangebied opgenomen.
Aan de zienswijze wordt in die zin tegemoetgekomen dat het appartementencomplex als zodanig komt te vervallen, waarbij de invulling van het gebied wordt aangepast zoals aangegeven.

<u>Zienswijze 2. Dhr. E.J. Boon, Oostendorperstraatweg 10b, 8081 RH Elburg;</u>
Dhr. P.J. Bruinsma, Oostendorperstraatweg 25a, 8081 RH Elburg;
Dhr. G.J. Gerrits, Bolderik 38, Elburg;
Dhr. W. Bossenbroek, Bolderik 36, Elburg;
Dhr. J. Bossenbroek, Bolderik 44, 8081 SH, Elburg;
Dhr. B. Bos, Bolderik 42, 8081 SH, Elburg;
Dhr. G.J. van der Kolk, Straatje 27, 8081 RM, Elburg;
Dhr. H.G. Top, Bolderik 32, 8081 SH, Elburg;
Fam. D.J. Blaauw, Oostendorperstraatweg 18b, 8081 RK, Elburg;
Dhr. A.J. Witteveen, Oostendorperstraatweg 15, 8081 RH, Elburg;
Dhr. D. Bos, Oostendorperstraatweg 10a, 8081 RK, Elburg;
Dhr. A. Dekker, Oostendorperstraatweg 11, 8081 RH, Elburg;
Mevr. B.J. Kniest, Oostendorperstraatweg 11, 8081 RH, Elburg;
Fam. Leusink, Oostendorperstraatweg 12a, 8081 RK, Elburg;
Dhr. H. van Dorp, Oostendorperstraatweg 14, 8081 RK, Elburg;
"Bezwaren bestaan tegen de bouw van het appartementencomplex aan de Oostendorperstraatweg, Tijdens de informatieavond werd gezegd dat de Oostendorperstraatweg landelijk en losjes moest blijven. Een appartementencomplex is dit beide niet. Ook raken wij hierdoor ons uitzicht/doorzicht kwijt."
Ad. 2. Reactie gemeente:
Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder Ad. 1.
Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen.

<u>Zienswijze 3. Dhr. A. Klein, Oostendorperstraatweg 18, 8081 RK, Elburg;</u>
Mevr. M. Bruijnes-Van Engelen, Oostendorperstraatweg 17, 8081 RH, Elburg;
Mevr. D. van den Akker, Oostendorperstraatweg 16, 8081 RK, Elburg;
Dhr. J. van den Akker, Oostendorperstraatweg 16, 8081 RK, Elburg;
Dhr. B. van den Pol, Oostendorperstraatweg 12, 8081 RK, Elburg;
Dhr. J. Kamphuis, Oostendorperstraatweg 14^{e}, 8081 RK, Elburg;
Gelijke inspraakreactie als onder 2 met de aanvulling: "Door de beperking van vrijheid op het eigen erf voelen wij onze privacy aangetast en zal ons huis bij verkoop sterk in waarde verminderen."
Ad. 3. Reactie gemeente:
Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder Ad. 1.
Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen.

<u>Zienswijze 4. Dhr. M. Bos, Oostendorperstraatweg 10, 8081 RK, Elburg;</u>
Gelijke inspraakreactie als onder 2 met de aanvulling: Tevens willen wij dat de nieuw te bouwen huizen aan de Oostendorperstraatweg passen in de bestaande bebouwing, zoals bijvoorbeeld nr. 12.
Ad. 4. Reactie gemeente:
Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder Ad. 1.

De nieuw te bouwen huizen aan de Oostendorperstraatweg moeten passen binnen de sfeer van de Oostendorperstraatweg. Een en ander betekent dat sprake moet zijn van een losse bebouwing langs de weg, niet in een te ritmisch beeld en waar mogelijk mét verspringing voor wat betreft de voorgevellijn. Verwezen wordt ook naar het gestelde hieromtrent onder Ad. 5.
Het appartementencomplex komt te vervallen.

Zienswijze 5. Erven H.J. Bruijnes, Oostendorperstraatweg 17, 8081 RH, Elburg:
In de inspraakreactie wordt in het eerste deel van die reactie ingegaan op de achtergrond van de reactie. Die informatie is niet van belang voor de beoordeling van de zienswijze. Voor die nadere informatie wordt verwezen naar het origineel van de brief. Tevens zijn daarbij de schetsvoorstellen gevoegd die in deze inspraakreactie worden aangehaald.
Zienswijze 5.1. Perceelgrens
"In het concept bestemmingsplan is een groot grijs gebied. Aan dit gebied is de bestemming "wonen – uit te werken[1]" gegeven. Dit gebied is onder meer bestemd voor wonen, woonstraten, groenvoorzieningen, parkeer- en speelvoorzieningen. De gemeente heeft dit grijze gebied dusdanig omlijnd dat het overblijvende huisperceel van de erven Bruijnes in zeer grote mate benadeeld wordt. De totstandkoming van dit grijze gebied is ook zeer opvallend. Zowel bij het vestigen van het voorkeursrecht[2] als bij de stedenbouwkundige schets[3] van het gebied hanteert de gemeente een andere grens voor het toekomstige woongebied. De grenzen zoals deze zijn weergegeven bij het voorkeursrecht en de stedenbouwkundige schets zijn ook zo besproken tijdens de eerste grondonderhandelingen.
=> Concrete verbeteringen voor het plan[4]

1a) *De noordgrens van het perceel (achterzijde) moet recht lopen ipv in een bocht zoals deze nu is ingetekend. Deze rechte grens loopt achter de meest naar achteren gesitueerde opstal.*

1b) *In de noordoost hoek heeft de gemeente een grote hoek uit het huisperceel geknipt. Deze knip zorgt er voor dat de toekomstige woning die het meest oostelijk wordt gesitueerd zeer grote nadelen ondervindt op haar perceel. Aangezien de toekomstige woning op grote afstand van de Oostendorperstraatweg gesitueerd moeten worden blijft er achter de woning nagenoeg geen leefruimte over. Zowel stedenbouwkundig als architectonisch komt de oostelijke kavel enorm onder druk te staan. Voor een goede verkaveling moet de verloren hoek weer aan het huisperceel getrokken worden.*

1c) *In de zuidoost hoek van het perceel is een toekomstige ontsluiting op de Oostendorperstraatweg gepland. In deze hoek zit nu echter nog een strook grond van de gemeente Elburg. Deze strook heeft de bestemming verkeer. Het is beter om deze strook voor verkeersdoeleinden te minimaliseren tot de gebruikelijk afstand zoals deze loopt over de rest van het perceel."*

Reactie gemeente.
Ad. 5.1.a.
De lichte bocht kan uit de begrenzing worden gehaald door vanuit het hoekpunt t.h.v. de locatie Oostendorperstraatweg 15 (scheiding bestemming 'wonen'/'W-U'/milieuzone) telkens een doorgetrokken grens te trekken over de achterzijden van de noordwestelijk gelegen schuren.
Ad. 5.1.b.
Voor het bedoelde gebied geldt de bestemming 'Wonen- uit te werken' (W-U). Voor gebieden met die bestemming zal t.z.t. een uitwerkingsplan duidelijkheid moeten geven over de exacte invulling daarvan. In dat uitwerkingsplan wordt aangegeven waar het woonblok, het erf, de tuin, de infrastructuur enz. zal worden neergelegd. Bedoelde ruimte, c.q. een deel van die ruimte, is in eerste instantie als overloopgebied gedacht voor de parkeerbehoefte vanuit de directe omgeving. De W-U bestemming geldt daarbij ook niet als dermate strak dat e.e.a. bij de uitwerking zelf ook niet als erfbestemming kan worden bestemd, zoals door insprekers wordt gevraagd. Om onduidelijkheid hierover te voorkomen en mede i.r.t. bedoeld nabijgelegen bouwblok, kan worden ingestemd met de inspraakreactie. De begrenzing van de bestemming wonen (hier dus erf, behorend bij wonen),

---

[1] Zie bijlage 3: Tekening conceptbestemmingsplan 'Vossenakker' te Elburg/Oostendorp
[2] Zie bijlage 1: Tekening Wet voorkeursrechtgemeenten 25 maart 2004
[3] Zie bijlage 2: Tekening Stedenbouwkundige visie Vossenakker
[4] Zie bijlage 4: Tekening zienswijzen conceptbestemmingsplan 'Vossenakker' te Elburg/Oostendorp

wordt verder doorgezet in noordoostelijke richting. In combinatie met de reactie zoals gegeven onder Ad.1. ontstaat hierdoor één doorgaande bestemmingsgrens voor 'wonen' en 'W-U'.

Ad.5.1.c.

Bedoeld stukje grond heeft de bestemming verkeersdoeleinden en is overgenomen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg". Bedoeld deel dat geen dienst doet als 'zaksloot' kan alsnog als tuin worden bestemd ten gunste ook van een eventuele uitritsituatie.
Aan de zienswijzen kan zoals aangegeven worden tegemoetgekomen.

Zienswijze 5. 2. Bouwvlakken

"Het perceel Oostendorperstraatweg 17 wordt in dit plan omgezet van een beperkt agrarische functie met woondoeleinden, naar alleen een woonbestemming. Daarnaast wordt langs de Oostendorperstraatweg de bouwmogelijkheid voor enkele woningen toegevoegd. Naast functie verandering heeft de gemeente Elburg ook een verandering doorgevoerd in het bouwvlak op het perceel. Bij het huidige bestemmingsplan buitengebied[5] loopt het bouwvlak op het perceel in ruime mate rondom de woning. De gemeente heeft nu echter een deel van het bouwvlak niet ingetekend waardoor toekomstige verkaveling van het perceel benadeeld wordt.
Bovendien hebben de erven Bruijnes een bouwaanvraag ingediend op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied waardoor de woning buiten het toekomstige ingetekende bouwvlak valt. Bovendien is de ingediende aanvraag een aanvraag voor een woning met twee woongedeelten. Dit staat nog niet op het concept bestemmingsplan vermeld.

Aangezien er nog geen exacte verkaveling van het perceel aanwezig is kan het zijn dat het toekomstige bouwvlak voor de twee nieuw te realiseren woning niet goed gesitueerd is. Het is verstandiger dit bouwvlak zover als mogelijk van west naar oost te laten lopen. Door een zo breed mogelijk bouwvlak kan er optimaal geprofiteerd worden van de totale breedte en kunnen de woningen verder van elkaar af komen te staan. Dit komt overeen met de stedenbouwkundige visie. Daarnaast kan een dieper bouwvlak er voor zorgen dat de woningen stedenbouwkundie gezien beter gesitueerd kunnen worden t.o.v de Oostendorperstraatweg.

=> Concrete verbeteringen voor het plan[6]

2a)	*Bouwvlak bestaande woning verbreden richting het westen. E.e.a. conform het huidige bestemmingsplan buitengebied.*
2b)	*Er is een bouwaanvraag ingediend voor een woning met twee woongedeelten. Dit is nu niet terug te vinden in het conceptbestemmingsplan.*
2c)	*Het bouwvlak voor de twee toekomstige woningen verbreden en verdiepen zodat er een goede verkaveling en situering van de woningen kan plaatsvinden. E.e.a. conform de uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie."*

Reactie gemeente:

Ad.5.2.a.

Bedoeld wordt de bestaande woning Oostendorperstraatweg 17. Op dit moment geldt voor het betreffende perceel het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg" met een "AW"-bestemming, d.w.z. "Beperkt agrarische functie met woondoeleinden". De woning kan binnen het nu nog geldende bouwblok van deze bestemming worden uitgebreid, ook in zuidwestelijke richting.
In het conceptbestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande situatie v.w.b. de locatie van het woonhuis, in relatie tot de milieucirkel. Als gevolg van deze planherziening komt de milieucirkel namelijk deels over de bestaande woning te liggen. Een woning is een stankgevoelige bestemming. In het conceptbestemmingsplan is als gevolg daarvan alleen buiten die milieucirkel uitbreiding van de woning mogelijk gemaakt. Verwezen wordt naar het gestelde hierna onder Ad. 5.2.b

---

[5] Zie bijlage 5:Tekening bestemmingsplan buitengebied

[6] Zie bijlage 4: Tekening zienswijzen conceptbestemmingsplan 'Vossenakker' te Elburg/Oostendorp

Ad. 5.2.b.
Een schetsplan ten behoeve van een in te dienen bouwaanvraag voor de uitbreiding van de bestaande woning met inwoning is ingediend bij de gemeente en zal worden beoordeeld op basis van het vigerende bestemmingsplan. Indien te zijner tijd een en ander resulteert in een bouwvergunning, zullen de daaruit voortvloeiende rechten worden gerespecteerd en zal het betreffende bouwblok dienovereenkomstig worden aangepast, ten tijde van de ontwerp-ter-visie-legging of nadien bij vaststelling. Op dit moment is dat niet het geval.
Sprake is van één woning op het adres Oostendorperstraatweg 17. Inwoning is hierbij mogelijk, indien aan de daarvoor gestelde eisen wordt voldaan. Ook in dat geval blijft sprake van één woning.

Ad. 5.2.c.
In de algemene voorschriften van het bestemmingsplan geldt dat een hoofdgebouw op minimaal 3.00 meter afstand van de erfgrens moet worden gebouwd. Het bouwblok is, rekening houdend met dat aspect, maar óók om ruimtelijke redenen in noordwestelijke richting begrensd. Een te grote verschuiving van de woonbebouwing kan de uitgangspunten van het plan aantasten. Volstaan wordt daarom met slechts een geringe verschuiving.
Bedoeld bouwblok heeft op dit moment een diepte van 12.00 meter. Het bouwblok verdiepen tot maximaal 15.00 meter is toelaatbaar in dit gebied. Het is daarbij echter niet wenselijk dat uiteindelijk de drie woningen in elkaars verlengde langs de Oostendorperstraatweg komen te liggen. Om daar meer sturing aan te geven -indachtig ook de inspraakreactie zelf hierover: "daarnaast kan een dieper bouwvlak er voor zorgen dat de woningen stedenbouwkundig gezien beter gesitueerd kunnen worden t.o.v. de ODSW"- zal het bouwblok voor de twee nieuw te bouwen woningen, halverwege het bouwblok, met 3 meter komen te verspringen i.c.m. het verbreden en verdiepen ervan. Een en ander sluit ook beter aan op de 'Stedenbouwkundige visie Vossenakker'. Gesteld is hierover: "Aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan de Oostendorperstraatweg, zal de nieuwbouw zich op een bescheiden wijze voegen in de bestaande ruimtelijke karakteristiek en zal de nieuwbouw in de beeldvorming niet op de voorgrond treden……/…….Ter hoogte van de Oostendorperstraatweg zal op planniveau worden bezien waar nog een verantwoorde invulling mogelijk is. De uitstraling van dit gebied mag daardoor echter niet worden aangetast. Hier moet een goede combinatie worden gevonden tussen het handhaven van het bestaande karakter en meer intensief ruimtegebruik." Ook het Gelders Genootschap (welstand) geeft in zijn vooroverlegreactie over het conceptbestemmingsplan Vossenakker aan, dat verspringing van de bebouwing moet worden nagestreefd. Met de voorgestelde aanpassing wordt hier alsnog op een goede wijze in voorzien.

Zienswijze 5.3. Bestemmingsplanvoorschriften
"In het conceptbestemmingsplan wordt een bouwhoogte voorgeschreven van 7 meter. Deze 7 meter is aan de lage kant. Omdat de stedenbouwkundige graag grote vloeroppervlaktes ziet en omdat er woningen zijn toegestaan met een laag en een kap krijg je straks woningen met een flauwe dakhelling. Deze flauwe dakhelling heeft twee grote nadelen. Enerzijds gaat er boven veel oppervlakte verloren wat zeer zeker in het nadeel zal zijn van de toekomstige bewoners. Anderzijds is een flauwe dakhelling niet bevorderlijk voor een met riet gedekte woning. Riet gedekte woningen geniet de voorkeur van de stedenbouwkundige. Door deze lage nokhoogte wordt de keus voor riet al nadelig beïnvloed.

In het conceptbestemmingsplan is voorgeschreven dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m^2. Aangezien de stedenbouwkundige heeft aangegeven dat het de voorkeur geniet dat garages als op zichzelf staande bijgebouwen gebouwd worden betekent dit dus dat de garage een enorm beslag legt op het resterende deel 'nog te bouwen aantal m^2 bijgebouwen'. Hierdoor wordt het nagenoeg onmogelijk om eventuele noodzakelijk aan-, uit- en bijgebouwtjes, tuinhuisjes, of blokhutten te realiseren. Bovendien heeft het perceel met de twee woongedeelten, twee garages nodig, daardoor is de limiet van 50 m^2 daarvoor in ieder geval niet toereikend. Ons voorstel is dan ook om de maximum oppervlakte te laten gelden voor bijgebouwen niet zijnde de garage. Concreet betekent dit dus een garage van maximaal 50 m^2 en daarnaast voor overige bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte die niet meer mag bedragen dan 50 m^2. Het huidige perceel bezit nu ruim 830 m^2 aan opstallen.

=> Concrete verbeteringen voor het plan

3a) *De maximale bouwhoogte verruimen en daarvoor in de plaats een boven en ondergrens aangeven.*
Bijvoorbeeld een voorgeschreven nokhoogte van 7-9 meter.

3b) *In totaal maximaal vier garages die per garage maximaal 50 m^2 mogen bedragen.*
Daarnaast een bebouwlimiet voor de oppervlakte van bijgebouwen dat deze gezamenlijke niet meer mogen bedragen dan 50 $m^{2.}$ "

Reactie gemeente:
Ad. 5.3.a.
Van belang is het om een maximale nokhoogte aan te houden. Er moeten geen te hoge gebouwen worden opgericht in het lint van de Oostendorperstraatweg. Verschillende nokhoogtes aan die weg passen als zodanig wel in het karakter van die omgeving. Het vastleggen van een minimale maat is dan ook niet nodig. Het opnemen van een maximale maat voor de nok van 9 meter is toelaatbaar.

Ad. 5.3.b.
Op het perceel zijn drie woningen opgenomen. Per woning is een maximale maat aan bijgebouwen toelaatbaar (aangebouwd en vrijstaand). In de algemene regelgeving wordt niet bepaald dat bijgebouwen specifiek voor garage dienst moeten doen. Voor wat betreft de maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen per woning, wordt aansluiting gezocht met het vrijstellingsbeleid zoals bedoeld in artikel 19, lid 3 WRO. Voor bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke grondoppervlakte van, aangebouwde en vrijstaande, bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 10% van de grondoppervlakte van een bouwperceel, met een minimale grondoppervlakte van 50 m2 en een maximum van 125 m2, met dien verstande dat een aaneengesloten grondoppervlakte van ten minste 35 m2 van het achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven. Daarnaast geldt een vrijstellingsregeling voor aangebouwde praktijkruimten.
De voorschriften behoeven aanpassing.

Zienswijze 5.4. Vervolg.
"Zoals u zelf aangeeft bij de ter inzage legging, kunnen eigenaren en aanwonende verbeteringen aandragen voor het conceptplan. Door het inbrengen van onze schriftelijke zienswijzen, over de door u geschetste en beschreven plannen, gaan wij er van uit u de noodzakelijke verbeteringen gaat aanbrengen in het hierop volgende ontwerpbestemmingsplan. Deze verbeteringen zullen er toe moeten leiden dat voor zowel de gemeente Elburg als voor de erven Bruijnes sprake is van een win-win situatie."
Ad. 5.4. Reactie gemeente:
Uitgangspunt is een goede ruimtelijke invulling van het gebied, waarbij zowel de algemene als het persoonlijk belang wordt gewogen ten behoeve van de besluitvorming.

<u>Zienswijze 6. Dhr. G.W.F.J. Westenberg en mevr. M.A. Brockötter, Oostendorperstraatweg 13, 8081 RH, Elburg;</u>
Zienswijze 6.1
"Van belang is ons inziens dat de nieuwbouw niet alleen een plezierige woonomgeving voor haar nieuwe bewoners wordt, maar ook geen dissonant voor de huidige bewoners. Bij de huidige bewoners –met voornamelijk agrarische achtergrond- betekent wonen aan de Oostendorperstraatweg, 'hier geboren worden en ook weer sterven'. De verbondenheid met de woonplek is daardoor bijzonder sterk. Men heeft 'diepe wortels'. Dit nog steeds aanwezige bijzondere aspect verdient aandacht en bezien vanuit de plattelandscultuur grote waardering. De gemeente Elburg zou hierom de wensen van de bewoners van de Oostendorperstraatweg veel meer waarde moeten toekennen dan ze totnogtoe heeft gedaan.
Daarnaast vormt de wijk de Vossenakker een voorportaal voor de stad Elburg. Zij zou een wezenlijke bijdrage moeten en kunnen leveren aan de stad Elburg op cultuurhistorisch vlak vanuit de plattelandscultuur. De wijze van inrichting van plan Vossenakker zou niet alleen op architectonisch gebied moeten aansluiten bij het huidige agrarische karakter, maar ook wat betreft gebiedsindeling en beplanting. In de informatiebijeenkomst werd aangegeven dat slechts rekening zou worden gehouden met het plattelandskarakter aan de Oostendorperstraatweg, niet binnen de wijk zelf.

Ons inziens zou dit nadrukkelijk wel moeten gebeuren mede gelet op de kleinschaligheid van de wijk. "

Ad. 6.1. Reactie gemeente.

Vooral aan de zijde van de Oostendorperstraatweg liggen de bestaande woningen. Uitgegaan wordt van het zoveel als mogelijk handhaven van het karakter van die weg en de directe omgeving daarvan. In de 'Stedenbouwkundige visie Vossenakker' is dat ook aangegeven, waarbij tevens is gesteld dat op bestemmingsplanniveau zal worden bezien waar nog een verantwoorde invulling langs de Oostendorperstraatweg mogelijk is. De uitstraling van het gebied mag daardoor niet worden aangetast. Een goede combinatie moet worden gevonden tussen het handhaven van het bestaande karakter en een meer intensief ruimtegebruik. In het bestemmingsplan wordt een geringe verdichting van de bestaande lintbebouwing aan de westelijke zijde van de Oostendorperstraatweg toegestaan, die als passend wordt beoordeeld.
Er is voor gekozen om het bestaande karakter van de Oostendorperstraatweg te respecteren, waarbij de eigentijdse nieuwbouw op de achtergrond waarneembaar is. Voor wat betreft de nieuwbouwsituatie wordt de bebouwing richting zuidzijde van het plangebied, grenzend aan de Oostelijke Rondweg, ruimer van opzet en passend ook bij de reeds gebouwde omgeving van vrijstaande woningen. Richting Kruidenlaan wordt een meer intensieve bebouwing voorgesteld. Gekozen is voor het behoud van het karakter van de Oostendorperstraatweg en voor een grote open ruimte aan de zijde van de Oostelijke Rondweg en bij de Kruidenlaan. Het gevolg van deze keuze is dat in de woonwijk zelf wat meer verdichting op zal treden. Bij de op te stellen uitwerkingsplannen zal duidelijk worden op welke wijze daaraan vorm zal worden gegeven. Ook voor deze plannen geldt een te volgen procedure.

Zienswijze 6.2.

"Binnen het huidige plan loopt de erfgrens midden over onze kavel. Hiertegen maken we bezwaar. Onze erfgrens loopt achter 2 schuren langs net voorbij de eeuwenoude eik. Eén van beide schuren ondersteunt het boerderijbeeld van vroeger en vinden we daarom waardevol. Zoals reeds genoemd hoort bij onze boerderij een gezonde ruim honderdjarige monumentale eik die beeldbepalend is. In zicht en functie is de eik onlosmakelijk met de boerderij verbonden. Doordat de huidige grens slechts een meter voorbij de stam loopt, zou de eik het risico lopen beschadigd te worden (en af te sterven) door bouwactiviteiten. Sterker nog, om deze monumentale boom te beschermden zou de grond tien meter vanuit de stam niet bewerkt mogen worden door bouwactiviteiten om de wortels tegen schade te beschermden. Dit pleit ervoor deze strook grond opnieuw toe te voegen aan het huidige perceel van de Oostendorperstraatweg 13. Onze wens om zorgvuldig met de oude boom om te gaan sluit ook aan bij het initiatief van de provincie Gelderland om verantwoord met ons groene erfgoed om te gaan."

Ad. 6.2. Reactie gemeente.

De begrenzing van de bestemming 'wonen' zal worden aangepast aan de bebouwings- en eigendomssituatie van inspreker. Het opnemen van de bestemming 'wonen-uit te werken' ter hoogte van de locatie van de eik wil niet zeggen dat de eik om die reden ook zal worden omgehakt. Bij het te zijner tijd op te stellen uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO, zal een verkaveling worden nagestreefd waarbij de eik kan worden gehandhaafd. De eik is ook als waardevolle zomereik opgenomen in de inventarisatie van het groen. Deze inventarisatie zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Zienswijze 6.3.

"Tegen de situering van het appartementencomplex maken we bezwaar. Indien er al sprake zou moeten zijn van hoogbouw, dan zeker niet aan de kant van de Oostendorperstraatweg. Dit betekent een grote aantasting van het plattelandsbeeld. Binnen de informatiebijeenkomst is er een alternatieve plek genoemd, namelijk aan de Oostelijke Rondweg. Dit sluit ook aan bij de wijze van plaatsen van twee andere woonappartementen (een stuk verderop aan de Oostelijke Rondweg) binnen plan Achterweg."

Ad. 6.3. Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar het gestelde hieromtrent onder Ad. 1. Het appartementencomplex als zodanig komt te vervallen.

<u>Zienswijze 7. Dhr. T.G. Verholt, register makelaar-taxateur, De Riek 2, 8091 NV, Wezep, namens eigenaren.</u>

"Namens de erven Schreurs deel ik u hierbij mee, dat in het plan, naar ik mag aannemen per abuis, geen rekening gehouden is met de stankcirkel van het agrarisch bedrijf waar de woning Oostendorperstraatweg 13a en 13 b onderdeel van is. In de stedenbouwkundige visie is deze stankcirkel nog wel ingetekend, echter in het voorliggende conceptplan niet meer. In verzoek u hierbij de stankcirkel alsnog in het plan op te nemen.

In het plan is m.i. volstrekt onvoldoende aangegeven wat de bedoelingen zijn van de gemeente met de onderhavige locatie, ik citeer:

-2.1.4 Retrospectieve toets in bestemmingsplannen.

Bestaande woningen langs de Oostendorperstraatweg zijn in het plan opgenomen met een gedetailleerde woonbestemming. Dat dit niet geldt voor Oostendorperstraatweg 13a en 13b valt in dit onderdeel nergens te ontdekken.

-2.14. hiervan het laatste onderdeel Bestemmingsplan: De woning aan de Oostelijke Rondweg zal verdwijnen. Welke woning hier wordt bedoeld is volstrekt onduidelijk. Volgens de heer Steentjes wordt hier Oostendorperstraatweg 13a en 13b mee bedoeld. Hierover is echter geen enkele communicatie geweest met de erven en het gestelde is volstrekt voorbarig.

-3.2.1. Stedenbouwkundige structuur, 3e Alinea: Hierbij is ervan uitgegaan dat de bestaande boerderij nabij de Oostelijke Rondweg aangekocht wordt en bij de planvorming wordt betrokken. Het ligt toch voor de hand dat dit eerst uitvoerig met de erven wordt besproken voordat dit in het conceptbestemmingsplan bekend wordt gemaakt.

De locatie zal volgens het plan onder het overgangsrecht gaan vallen en dit brengt met zich mee dat de bestaande rechten van de erven ernstig worden beperkt. In verband met deze beperkingen zullen zij bij de verdere ontwikkeling van deze plannen bezwaar indienen indien de gemeente niet duidelijker maakt wat zij voor heeft met de locatie en hoe de belangen van de erven hierbij gewaarborgd kunnen worden."

Ad. 7. Reactie gemeente.

Ten aanzien van het gestelde over de milieucirkel wordt het volgende opgemerkt.

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Elburg" de bestemming 'woondoeleinden klasse I'. Op grond van de bouwvoorschriften van voornoemd plan geldt dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woning is toegestaan met een inhoud van ten hoogste 600 m3. In de stedenbouwkundige visie Vossenakker is rond het pand een milieucirkel getrokken. In het conceptbestemmingsplan is dat niet het geval. Reden hiervan is dat er op dit moment geen sprake is van een inrichting op grond van de Wet Milieubeheer- en het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Om die reden is geen sprake meer van een milieucirkel op de locatie. De huidige geldende bestemming biedt geen mogelijkheden meer voor het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Het perceel Oostendorperstraatweg is in het conceptbestemmingsplan onder het overgangsecht gebracht. Abusievelijk is het pand Oostendorperstraatweg 13a/13b in het bestemmingsplan aangeduid als Oostelijke Rondweg. Ook in de verschillende paragrafen ontstaat met het niet expliciet vermelden van de nadere adresgegevens onduidelijkheid. In het ontwerpbestemmingsplan zal hierover meer en, indien nodig, expliciet duidelijkheid worden verschaft. In de publicatie was dit nadrukkelijk wel aangegeven.

Bedoelde woning met de daarbij opgerichte bijgebouwen is relatief gedateerd. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen zou het een goede ontwikkeling zijn om de woning aan te kopen en met de verkregen ruimte een meer optimale verkaveling te realiseren, binnen de begrenzing van de bestemming 'wonen- uit te werken'. Ook zal een niet met bebouwing onderbroken groenzone langs de Oostelijke Rondweg een kwalitatieve meerwaarde met zich brengen voor de totale omgeving en het beeld van de wijk. De aanpalende gronden binnen de bestemming 'wonen – uit te werken' zijn aangekocht. Met inspreker zal nader overleg gevoerd worden over mogelijkheden van aankoop. De situatie van de huidige bewoners en de voor hen geldende rechten zullen daarbij nadrukkelijk in beeld zijn.

Onderhandelingen vragen tijd. De resultaten van de nadere onderhandelingen worden voorshands afgewacht.

Zienswijze 8. Mevr. B.J. Berghorst-Schreurs, Oostendorperstraatweg 13b, 8081 RH Oostendorp.

"Hierbij teken ik bezwaar aan tegen de sloop van de woning Oostendorperstraatweg 13 a/b. Met de verdeling van de erfenis heb ik het recht gekregen dat ik hier mag blijven wonen zo lang ik leef. Daarom dit bezwaarschrift."

Ad. 8. Reactie gemeente.

Het is zeker niet de bedoeling om de bestaande situatie eenzijdig vanuit de gemeente en/of abrupt te beëindigen en inspreker daardoor rechten te ontnemen. Gestreefd wordt naar het op gang brengen van onderhandelingen om te komen tot een eindbeeld op termijn.
Via de vertegenwoordiger van inspreker worden onderhandelingen gevoerd. Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder Ad. 7.

Elburg, 21 november 2006.

Eindverslag van de inspraak over het concept van het bestemmingsplan VossenakkerNoord, voor het gebied ten noorden van de VMBOlocatie en ten zuiden van de Algemene begraafplaats.
Inspraak is verleend met ingang van 29 november 2006 gedurende zes weken. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingekomen.

1. Zienswijze dhr. H. Tatje, Hoekwant 35, 8081 NB Elburg.
"Mijn ouders (fam. Tatje) wonen aan de Oostendorperstraatweg 25. In de toekomst zal er gebouwd worden in de nabijheid van genoemd adres. Daar mijn ouders al op leeftijd beginnen te geraken zouden ze het fantastisch vinden dat ik in de toekomst dicht bij hen zou kunnen wonen om hen zodoende een gerieflijke oude dag te kunnen bezorgen. Omdat nu het conceptplan Vossenakker gereed ligt wil ik u vragen om voor mij vrijstelling te verlenen om naast nummer 25 een woning te realiseren en dit als zodanig in het bestemmingsplan te willen opnemen. Als bijlage heb ik een plattegrond meegestuurd waarop ik mijn eventueel te realiseren woning heb ingetekend."
Reactie gemeente:
Bij brief van 7 februari 2007 is aangegeven dat het verzoek om vrijstelling in behandeling is genomen als een inspraakreactie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening mag woningbouw alleen plaatsvinden op locaties waar een goed leefklimaat kan worden gegarandeerd. De geplande woning is gelegen binnen de stankcirkel van de agrarische inrichting gelegen aan het Oostendorperwegje 1. De locatie is niet nodig voor de toekomstige ontwikkeling en inrichting van het plangebied. Een goed leefklimaat kan vanwege de aanwezigheid van de stankcirkel derhalve niet worden gegarandeerd. Daarnaast past het verder verdichten van de locatie ook niet in de uitgangspunten van het plan, waarbij afwisselend bebouwd en onbebouwd gebied langs de Oostendorperstraatweg wordt voorgesteld om zo veel als mogelijk aan te sluiten bij het karakter van de Oostendorperstraatweg. Om voornoemde redenen kan niet aan de inspraakreactie worden tegemoetgekomen. Verwezen wordt ook naar de inspraakreactie onder 3.

2. Zienswijze dhr. W.J.J. Smulders, Oostendorperstraatweg 23, 8081 RH Elburg.
"In het betreffende concept bestemmingsplan VossenakkerNoord zijn de grenzen van het gebied aangegeven waarin te zijner tijd woningbouw zal worden gepleegd. Zei tekening no. EL0003AA van november 2006.
Mijn perceel bestaat uit het woonerf met opstallen en aansluiten gescheiden door een houtwal een perceel weiland. Ik heb de indruk dat door de aangegeven grens op bovengenoemde tekening de houtwal verdwijnt en de ruimte achter de daar staande schuur min of meer verdwijnt. Derhalve heb ik bezwaar tegen de getrokken grens die over mijn gebied is getekend. Ik verzoek u om de vaststelling van het toekomstige woongebied, in samenhang met mijn huidige gebiedsindeling opnieuw te bezien."
Reactie gemeente:
Het beleid is erop gericht om het gebied binnen de begrenzing van de woningen gelegen aan de Oostendorperstraatweg en de Oostelijke Rondweg, aangegeven als "woondoeleinden- uit te werken" (W-U), te ontwikkelen voor woningbouw. Dit gebied moet daarvoor voldoende ruimte blijven bieden om een dergelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Met de gerealiseerde bebouwing kan rekening worden gehouden door de bestemming 'W-U' te leggen direct aan de westzijde van bedoelde schuur. De houtwal is niet als waardevol of te handhaven groen aangemerkt en mag in de toekomst komen te vervallen. Op de voorgestelde wijze zal aan de inspraakreactie worden tegemoetgekomen.

3. Zienswijze van Van Westreenen, adviseurs voor het buitengebied te Barneveld, namens "DE Duinzoom b.v., Jufferenstraat 29 te Elburg.
"Het bouwplan 'VossenakkerNoord" omvat de realisatie van maximaal 30 woningen.
De Duinzoom b.v. exploiteert op het perceel Oostendorperwegje 1 te Elburg een agrarisch bedrijf in de vorm van een rundveehouderij/zoogkoeien- annex vleesbedrijf. De betreffende veehouderij is gelegen in het agrarisch buitengebied van Elburg en in de directe omgeving van deze veehouderij zijn momenteel een agrarisch bedrijf (Oostendorperstraatweg 20) en een drietal burgerwoningen van derden langs de Oostendorperstraatweg gelegen. Cliënt kan zich niet vinden in uw voornemen om in de directe omgeving van zijn veehouderij een woonwijk te realiseren. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft u met de belangen van zijn veehouderij onvoldoende rekening gehouden, waardoor de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderij worden belemmerd en beperkt. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan wil ik dan ook de volgende zienswijzen kenbaar maken.

De genoemde drie burgerwoningen aan de Oostendorperstraatweg zijn in de huidige situatie gelegen buiten de bebouwde kom c.q. in het buitengebied Elburg. Ten opzichte van deze woningen dient op grond van geldende wetgeving in de huidige situatie, om (geur)hinder te voorkomen, een minimale afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Deze afstand dient te worden bepaald vanaf de gevel van de stal tot aan de gevel van de woning. In de huidige situatie wordt aan deze minimale afstandseis voldaan, waarvoor deze drie burgerwoningen aan de Oostendorperstraatweg geen directe belemmering vormen voor de veehouderij aan het Oostendorpetwegje 1. In de gewenste situatie wordt echter, als gevolg van het woningbouwplan VossenakkerNoord, de bebouwde kom in oostelijke richting uitgebreid. De 3 woningen aan de Oostendorperstraatweg komen hierdoor vervolgens te liggen in / aan de rand van het betreffende woningbouwplan. De betreffende woningen vormen hierdoor in de door u beoogde situatie de grens van de bebouwde kom van Elburg. Als gevolg van deze ontwikkeling geldt voor de betreffende woningen vervolgens een zwaardere bescherming tegen hinder afkomstig van een veehouderij van derden. Ten opzichte van deze woningen in de bebouwde kom dient in de nieuwe situatie een minimale afstand van 100 meter in acht te worden genomen. De genoemde drie woningen zijn gelegen binnen deze hindercirkel van 100 meter gemeten vanaf de gevel van de stal aan de Oostendorperstraatwegje 1, waardoor niet meer aan de vereiste afstand kan worden voldaan. De betreffende woningen komen hierdoor te liggen binnen de geldende hindercirkel van de veehouderij aan het Oostendorperstraatwegje 1, waardoor een ongewenste c.q. niet toelaatbare milieuhygiënische situatie ontstaat. Het door u beoogde woningbouwplan heeft hierdoor een negatieve invloed op de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Oostendorperwegje 1.
Daarnaast vormen de beoogde 30 nieuwe woningen in de bebouwde kom van Elburg op basis van het nieuwe Wet geurhinder een 'geurgevoelig object' en derhalve een (nieuwe) beperkende factor voor de veehouderij van cliënt. Ten onrechte is niet beoordeeld of de door u beoogde situatie ook voldoet aan deze nieuwe Wet geurhinder. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat ook de eventuele gewenste uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderij, bijvoorbeeld een uitbreiding van het aantal stuks vleesvee, wordt belemmerd door de realisatie van het door u beoogde woningbouwplan.
Met bovengenoemde aspecten en met de belangen van de cliënt is bij het opstellen van het conceptbestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden."

<u>Reactie gemeente.</u>
Algemeen
Op 18 oktober 1988 is een oprichtingsvergunning ingevolge de Hinderwet (thans Wet milieubeheer) verleend voor een melkrundveehouderij. De vergunning is rechtsgeldig voor het houden van 55 melk- en kalfkoeien en 65 stuks vrouwelijk jongvee tot twee jaar. Rekening gehouden met deze bestaande rechten is op het moment van in werking treden van het Besluit landbouw milieubeheer de inrichting komen te vallen onder de werking van dit besluit.
Op grond van dit besluit is bij de voorbereidingen van het plan rekening gehouden met een stankcirkel van 100 meter. Omdat ten opzichte van de woning gelegen aan de Oostendorperstraatweg 20 niet aan de minimaal aan te houden afstand wordt voldaan, is deze afstand gemeten ten opzichte van het emissiepunt van de inrichting. Om een goed woonklimaat te garanderen worden de nieuw te realiseren voor stank gevoelige objecten buiten deze cirkel gerealiseerd.
Volgens inspreker krijgen de drie bestaande woningen gelegen aan de Oostendorperstraatweg een zwaardere bescherming tegen stankhinder dan in de huidige situatie het geval is met als gevolg dat de betreffende woningen binnen de stankcirkel komen te liggen. Dit heeft volgens inspreker tot gevolg dat zijn bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheid worden beperkt. Tevens geeft inspreker aan dat ten onrechte niet is onderzocht of de geplande woningbouw voldoet aan de nieuwe Wet geurhinder.
Rekening houdend met voorgaande is inspreker van mening dat hij, door het ontwikkelen van de geplande woonwijk, in zijn belangen wordt geschaad.

De drie bestaande woningen gelegen aan de Oostendorperstraatweg zullen onderdeel gaan uitmaken van de geplande woonwijk. Door deze ontwikkeling zal op grond van de Wet geurhinder en veehouderij sprake zijn van woningen gelegen binnen de bebouwde kom. Deze woningen worden meer beschermd tegen stankhinder dan woningen die zijn gelegen buiten de bebouwde kom, zoals nu het geval is. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat ten opzichte van de betreffende woningen niet kan worden voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 100 meter. Omdat er rechten kunnen worden ontleend op grond van de vergunning van 18 oktober 1988 heeft dit niet tot gevolg dat bezwaarmaker zijn bedrijf niet meer kan uitvoeren. De vrees voor continuering van het agrarische bedrijf is daarom niet terecht.

Verder merken wij op dat de veehouderij van bezwaarmaker in de huidige situatie al niet voldoet aan de minimaal aan te houden afstand van 50 meter ten opzichte van de woning gelegen aan de Oostendorperstraatweg 20. Er is daarom al sprake van een overbelaste situatie en een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening dat bij het voorbereiden van het plan voldoende rekening is gehouden met de belangen van inspreker. Het realiseren van de woonwijk heeft ons inziens niet tot gevolg dat inspreker onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Eventuele schade kan worden gecompenseerd op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
Bij de voorbereiding van het conceptplan is getoetst aan de Wet stankemissie- en verwevingsgebieden. Op 1 januari 2007 is deze wet vervangen door de Wet geurhinder en veehouderij. Het plan is inmiddels getoetst aan deze nieuwe wet. Uit deze beoordeling is gebleken dat een aantal geurcontouren van veehouderijen het plangebied overlappen. Om een goed woonklimaat te garanderen en de belangen van de betreffende veehouders te beschermen kan nieuwe stankgevoelige (woon)bebouwing niet worden gerealiseerd binnen het gebied van de milieuzone.

3. Eindverslag vooroverleg

Vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het conceptbestemmingsplan 'Vossenakker' toegezonden aan de navolgende overleginstanties. In de aanbiedingsbrief van 13 juni 2006 is aangegeven, dat indien binnen de termijn van 12 weken geen vooroverlegreactie wordt ontvangen, ervan uitgegaan wordt dat de betreffende instantie kan instemmen met het conceptbestemmingsplan.

Het conceptbestemmingsplan is toegezonden aan de navolgende instanties:
BBA te Apeldoorn; Brandweer Elburg dhr. K. Noorland; Buurgemeente Oldebroek Burgemeester en wethouders van Oldebroek; Gehandicaptenraad; Stichting Gehandicaptenberaad Elburg, p/a dhr. C. van Nes, Vackenordestraat 44, 8081 PL Elburg; Gelders Genootschap, Postbus 68, 6800 AB Arnhem; GLTO t.a.v. de heer V.d. Poppe. Integrale veiligheid, werkgroep, t.a.v. mevr. M . Walta stafafdeling gemeentekantoor Elburg; KPN Telekom Netwerkdiensten, Afd. UTM Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn;KPN V.M., Postbus 10013, 8000 GA Zwolle; Ministerie LNV, Postbus 554, 7400 AN Deventer; N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer; Nuon Infra-oost N.V., Postbus 42, 3840 AA Harderwijk; Nuon Gas, Postbus 169, 7200 AD Zutphen; Politie Noord en Oost Gelderland, District Noordwest Veluwe, Postbus 68, 8090 AB Wezep; Provincie Gelderland, dienst REW, afd. RO/ Gemeentelijke Plannen, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem; PTT Telekom Netwerkdiensten, afd. UTN Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn; PTT Telekom/Telefoon, Postbus 10004, 8000 GA Zwolle; Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist; Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB), Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort; UPC Nederland, Kabelweg 51, 1015 BA Amsterdam; VROM-Inspectie Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem; Vitens, Sector E&L-afd. Planning Infra, Postbus 15, 7000 AA Doetinchem; (Vitens is een,fusie van Waterbedrijf Gelderland/Watermaatschappij Overijssel NV en Nuon Water NV); Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn; Wijkcomité, p.a. dhr. H. Stenekers, Kerkenland 45, 8081 WE Elburg; VMBO-school De Nuborgh, Centrale Administratie, Postbus 27, 8080 AA Elburg.

De reactie op de opmerkingen en de nader gevraagde informatie zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan

Een reactie is ontvangen van de navolgende diensten en/of instanties:

1. Provincie Gelderland, dienst Ruimte, Economie en Welzijn, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem.
"Onderhavig bestemmingsplan betreft uitbreiding van de wijk Vossenakker. De diensten kunnen op basis van de gemeentelijke visie op in- en uitbreiding en de huidige voorstellen van zoekzones wonen en werken instemmen met deze uitbreiding. Wij constateren uit de toelichting bij het plan dat het stedenbouwkundige ontwerp mede gebaseerd is op de landschapstructuur. Bij de uitwerking en realisatie dient dit uitgangspunt vastgehouden te worden. De diensten kunnen zich vinden in de huidige stedenbouwkundige visie. Wel vragen de diensten speciale aandacht voor het ontwerp van het beoogde 'vrijstaande woongebouw' aan de oostzijde van de centrale groene ruimte. In de stedenbouwkundige visie dient dit gebouw als 'markering'. Of het gebouw werkelijk deze uitstraling zal hebben is sterk afhankelijk van de uiteindelijke vormgeving, het materiaalgebruik en de omvang van het gebouw. Voorkomen dient te worden dat het gebouw gaat werken als 'blokkade'. De diensten achten het in relatie tot de onderliggende landschapsstructuur belangrijk dat de verbinding middels de groene ruimte met het omliggende agrarische land duidelijk beleefbaar blijft."
Reactie gemeente:
Uit de inspraak bleek grote weerstand tegen de ontwikkeling van het appartementencomplex op deze locatie. Besloten is het appartementencomplex alsnog niet te realiseren. Een groene ruimte blijft gehandhaafd, zodat het omliggende agrarische land duidelijk beleefbaar blijft. Om het betreffende gebied wel de nodige begrenzing te geven is de bebouwingsgrens voor woningbouw enigszins in noordoostelijke richting verschoven.

Verkeer en vervoer.
Voor de ontsluiting van woningen en school wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd die in het verlengde komt te liggen van de Veldbloemenlaan. Er wordt gesproken van een weg met een profiel van 7 meter breed. De Oostendorperstraatweg is alleen rechtstreeks te bereiken via de Kruidenlaan voor fietsverkeer. Er is niet gekozen voor een doorgaande route voor het overige (auto)verkeer. De ontsluiting van het woongebied is via een centrale as –namelijk die van de

Kruidenlaan- gekoppeld aan de oostelijke rondweg. De straatjes in de wijk worden in lusvorm aangelegd, die alle weer uitkomen op deze centrale as.
De diensten kunnen zich vinden in de verkeersoplossing met lussen om het doorgaande verkeer te weren. Een nadeel kan echter het zoekverkeer vormen. Vervolgens stelt de dienst zich de vraag of een centrale as voldoende capaciteit biedt om het woongebied adequaat te ontsluiten. De diensten verzoeken de verkeersstromen en verkeersafwikkeling inzichtelijk te maken en kwantitatief te onderbouwen. Een paragraaf over openbaar vervoer wordt gemist. Voor een ruimtelijke ontwikkeling als een woningbouwlocatie en schoolgebouw zou aandacht voor openbaar vervoer zeker op zijn plaats zijn geweest.
Reactie gemeente:
Aan paragraaf 3.2.3 van de toelichting zal de relevante informatie over mobiliteit worden toegevoegd. Hierover kan het volgende al worden aangegeven.
Er is bewust geen doorgaande verkeersontsluiting voor auto's gerealiseerd vanuit de Kruidenlaan rechtstreeks op de Oostendorperstraatweg. De centrale as heeft een breedte van 7.00 meter met aan weerszijden een fietsstrook.
Verzocht wordt nu de verkeersstromen en de –afwikkeling inzichtelijk te maken en kwantitatief te onderbouwen.
De Kruidenlaan zal binnen het plangebied dienen als ontsluitingsroute voor de school en de woningen richting de Oostelijke Rondweg. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de school worden geraamd op 200 motorvoertuigen per dag. Naar de sportvoorziening in de school, welke 's avonds gebruikt zal worden, wordt het aantal verkeersbewegingen geraamd op 60 motorvoertuigen per dag. Het in het plangebied geraamde aantal te bouwen woningen ligt in het conceptplan op maximaal 163 woningen (oppervlakte 'w-u' bestemming en dientengevolge het maximum aantal te bouwen woningen wordt in het ontwerpplan herzien). Uitgaande van de 163 woningen en het kengetal van 5 ritten per woning per etmaal wordt het aantal verkeersbewegingen van en naar het woongebied geraamd op 815 motorvoertuigen per etmaal. Het voorgaande is voor de dag-, avond- en nachtperiode weergegeven in bijgaande tabel.
Verkeersgegevens Kruidenlaan planjaar 2015.

	07.00 – 19.00	19.00 – 23.00	23.00 – 07.00
VMBO-school	200* (100/0/0)**	-	-
Sportvoorziening	-	60* (100/0/0)**	-
Woningen	695* (98/1/1)**	80* (100/0/0)**	40* (100/0/0)**
Totaal Kruidenlaan	895* (98/1/1)**	140* (100/0/0)**	40* (100/0/0)**

- aantal motorvoertuigen.
- ** procentuele verdeling in licht, middelzwaar en zwaar verkeer.

Het totaal aantal verkeersbewegingen wordt dus geschat op een kleine 1.100 MvT/etm. Uitgaande van het landelijke kengetal dat de spitsuurintensiteit ca. 9% van de etmaalintensiteit bedraagt, is de spitsuurintensiteit ca. 100 mvt., verdeeld over beide richtingen. Uit de gemeentelijke Geluidniveaukaart kan worden afgeleid dat de spitsuurintensiteit op de Oostelijke Rondweg ca. 1.000 mvt. bedraagt, eveneens verdeeld over beide richtingen.
Uit de verkeerskundige vakliteratuur (CROW126) blijkt dat een rotonde met een intensiteit van 1.000 mvt/uur nog tenminste 400 mvt van de toerit kan opnemen.
Dus zelfs wanneer de intensiteit op de Kruidenlaan sterk eenzijdig gericht zou zijn (en dus de 100 mvt/spitsuur/richting zou benaderen), is de IC-verhouding op de toerit niet hoger dan 0,25. Bekend is dat een IC-verhouding pas boven de 0,8 tot afwikkelingsproblemen leidt.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is gegarandeerd door een stelpnettransferpunt op ca. 200 m buiten het plangebied (= op 300 m van de schoolingang aan de Veldbloemenlaan). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen die de Netwerknota van de provincie Gelderland aan de OV-ontsluiting van een school en een woonwijk van dergelijke omvang stelt. Dit is reeds uitvoerig aan de orde geweest bij de locatiekeuzestudie VMBO.

Milieu.
Externe veiligheid.
"Het groepsrisico is niet onderzocht. Er worden wel uitgangspunten geformuleerd voor de nieuwbouw van de VMBO-school, maar dit is geen onderbouwing voor het groepsrisico. Er moet worden vastgesteld wat het groepsrisico nu is en wat het groepsrisico in de nieuwe situatie is. Bij een

eventuele toename van het groepsrisico moet de gemeente onderbouwen waarom deze toename acceptabel is."
Reactie gemeente:
Het groepsrisico, zoals gevraagd, zal alsnog worden onderzocht en de vereiste informatie zal worden toegevoegd aan het plan.

Bodem.
In het bodemonderzoek wordt in één van de mengmonsters de triggerwaarde voor EOX overschreden. Dit betekent formeel dat er nader onderzoek moet worden gedaan naar het voorkomen van stoffen in deze groep, met name bestrijdingsmiddelen. De overschrijding is echter zo gering dat de diensten het achterwege laten van nader onderzoek niet onoverkomelijk achten.
Reactie gemeente.
Het advies wordt voor kennisgeving aangenomen.

Stankcirkels.
"Over het plangebied ligt een aantal agrarische stankcirkels. Hiervan wordt gezegd dat stankgevoelige bebouwing buiten deze cirkels wordt gesitueerd of dat de vergunning van het betreffende bedrijf wordt ingetrokken. De woonbebouwing kan pas worden gerealiseerd als de vergunningen daadwerkelijk zijn ingetrokken."
Reactie gemeente.
Op de plankaart zijn de actuele milieucirkels aangegeven. In de voorschriften is bepaald dat ontwikkeling van woningbouw binnen de milieucirkels niet mogelijk is. De aanduiding van de milieucirkel kan pas vervallen, nadat de procedure is gevolgd zoals aangegeven in artikel 9. Een en ander is gekoppeld aan de stopzetting/wijziging van de bedrijfsvoering, of eventuele wijziging van regelgeving, danwel intrekking van de milieuvergunning. In de toelichting van het plan is de actuele stand van zaken ook aangegeven. Het voorstel zal dienovereenkomstig worden aangepast.

Geluid.
"In de plantoelichting wordt vermeld dat de weg moet worden voorzien van stil asfalt om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Het is de diensten niet duidelijk hoe zeker het is dat dit asfalt inderdaad zal worden aangebracht."
Reactie gemeente:
De weg is inmiddels voorzien van stil asfalt.
Inmiddels is de verklaring van geen bezwaar verleend zoals bedoeld in artikel 19, lid 1 WRO voor de bouw van de VMBO-school en de aanleg van de infrastructuur (rotonde en Kruidenlaan c.a).
De infrastrucutuur is inmiddels aangelegd en de bouw van de school is in volle gang.

Conclusie.
"De diensten adviseren het plan met inachtneming van de gemaakte opmerkingen verder in procedure te brengen.
De diensten merken volledigheidshalve op dat het onderhavige bestemmingsplan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO, indien de Inspectie op de Ruimtelijke Ordening, hierover ook positief oordeelt. Dit is in overeenstemming met de brief betreffende artikel 19, lid 2 WRO van het college van Gedeputeerde Staten van 15-11-2005, zaaknummer 2005-010942 en de sturingsfilosofie zoals verwoord in het Streekplan Gelderland 2005."
Reactie gemeente.
Conclusie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. VROM Inspectie, Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem.
"Naar aanleiding van de decentrale sturingsfilosofie van de nota Ruimte heeft het Kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één rijksreactie te komen op verzoeken om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In dit kader meld ik u dat ik geen opmerkingen heb ontvangen van andere rijksdiensten.
Bij dit bestemmingsplan merk ik het volgende op.
Bodem.
Er zijn geen resultaten van een bodemonderzoek opgenomen in het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de nadere onderzoeken over bodemsanering.

Reactie gemeente.
Over de conclusie van het bodemonderzoek en de bodemsanering zal met zoveel woorden in de toelichting van het bestemmingsplan nader worden ingegaan.

"Ik mis in paragraaf 2.11 een concrete uitwerking van het onderwerp externe veiligheid. Ik adviseer u de ligging van de plaatsgebonden risicocontour en het eventuele groepsrisico van de inrichtingen op de plankaart en in de toelichting te vermelden.
Gezien het bovenstaande, vind ik dat vooralsnog geen toepassing kan worden gegeven aan de verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de WRO."
Reactie gemeente.
De risicocontour zal in beeld worden gebracht. In de toelichting zal ook nader worden ingegaan op het groepsrisico. Ook de provincie heeft in zijn vooroverlegreactie om nadere informatie hierover gevraagd.

3. Gelders genootschap, Postbus 68, 6800 AB ARNHEM.
Wij hebben het plan met belangstelling gelezen. De kern Elburg heeft in de afgelopen honderd jaar een aanzienlijke ontwikkeling doorgemaakt. Een voormalig agrarisch gebied met bijbehorende karakteristieke bebouwing zal straks de rand van de stad gaan vormen. Het ontwikkelen van de oostelijke contour van de stad vereist kwaliteit en zorg voor inpassing en uitvoering. Wij vragen om rekenschap en bewustzijn van de invloed en uitstraling van nieuwbouw op de planlocatie. De insteek van het plan en de randvoorwaarden uit het stedenbouwkundige plan getuigen van een dergelijk bewustzijn.
Reactie gemeente:
Voorafgaand aan het conceptbestemmingsplan is ontwikkeld de 'Stedenbouwkundige visie Vossenakker". In voornoemde visie is de bestaande situatie geanalyseerd en zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bouw van de VMBO-school en de woonwijk nader aangegeven. Met name is daarbij ook aandacht besteed aan de extra bouwmogelijkheid en de inpassing daarvan langs de Oostendorperstraatweg in de relatie van die bebouwing ten opzichte van de nieuwe woonwijk.

Stedenbouwkundig plan
De tweedeling in het plan is op basis van functies logisch. Het Gelders Genootschap ondersteunt de gedachte dat de twee helften van het plan zowel in uiterlijke vorm, als in plaatsing (aan de Oostelijke Ringweg) een eenheid gaan vormen. De groene rand rond de bebouwing kan daarbij een sterk verbindend element zijn. Een eenduidige hoogwaardige stedenbouwkundige ruimte aan de zijde van de Oostelijke Rondweg is te ondersteunen vanuit de gedachte van ruimtelijke kwaliteit. Een eenduidig bebouwingsbeeld aan de randwegzijde vergemakkelijkt de inbedding van de rondweg en versterkt de eenheid tussen de verschillende gebouwen in het plangebied. Het Gelders Genootschap ondersteunt het streven om met de bebouwing en de groene zoom er omheen een hoogwaardige beeldkwaliteit te realiseren.
Reactie gemeente:
v.k.a.

Om de kwaliteiten rond de Oostendorperstraatweg te laten bestaan en een overgang tussen de Vossenkamp en het oostelijke buitengebied te optimaliseren is het van belang de bestaande lijnen in het landschap optimaal te benutten. Vooral de geplande nevenontsluiting aan de Oostendorperstraatweg kan daarbij van waarde zijn. Het Gelders Genootschap acht het aanbevelenswaardig het verkavelingplan voor de woningen aan de Oostendorperstraatweg aan te laten sluiten op het bestaande bebouwingslint. Het huidige bestemmingsvlak rond de nevenontsluiting lijkt zich te richten op de nevenontsluiting, in plaats van een voorzetting van de waardevolle lintstructuur. Een open gevelwand met een verspringende rooilijn sluit goed aan bij de sfeer van het buitengebied en biedt ook voldoende doorzichten vanuit dat buitengebied op een overgangszone.
Reactie gemeente:
De woningen die t.z.t. zullen worden ontwikkeld aan weerszijden van de nevenontsluiting zullen zich richten op de Oostendorperstraatweg en op die wijze een onderdeel gaan uitmaken van de lintstructuur. Bij de uitwerking zal de voorgestelde verspringing van de rooilijn worden doorgezet en zal ook niet een ritmische opzet worden nagestreefd, dit ook om voldoende doorzichten en afwisseling in de lintbebouwing te behouden. Om die reden zal ook bij de voorgestelde nieuwbouw

ter hoogte van het perceel Oostendorperstraatweg 17 een verspringing worden doorgevoerd in het bouwblok voor de twee nieuwe woningen, waardoor het verspringen van de rooilijn nadrukkelijk wordt gestuurd.

Ruimtelijke kwaliteiten
De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden aan de oostzijde van het plan vragen om een zorgvuldige inpassing. Het aanwezige bebouwinglint aan weerszijden van de Oostendorperstraatweg geeft een karakteristiek beeld. De bebouwing en het verkavelingpatroon verbeelden de waarden van het buitengebied. Binnen het ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundige plan wordt gesproken over het respecteren van de bestaande bebouwing. Wij ondersteunen de geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot de cultuurhistorische waarden, zoals vermeld onder paragraaf 3.2.2, in het bijzonder het terughoudende karakter van de materialisering van de school.
Reactie gemeente:
v.k.a.

Open ruimte
Niet alleen de uitstraling van het vrijstaande woongebouw op de bestaande bebouwing, maar ook die van de school en de interactie tussen beide bouwwerken behoeven aandacht. De inrichting van de centrale open ruimte zal daarbij een wezenlijke rol spelen. Daarbij verwijzen wij naar de reactie van het Gelders Genootschap van april 2005, waarin nadrukkelijk aandacht werd gevraagd voor het ontwerp van de groene ruimte. Het Gelders Genootschap acht het aanbevelenswaardig om de vormgeving van de te realiseren rotonde en hoofdontsluiting van het plangebied ondergeschikt te maken aan de zichtlijnen van en naar de Oostendorperstraatweg. Het aansluiten op de bestaande belijning in de verkaveling aan de oostzijde van de Oostendorperstraatweg draagt hier toe bij.
Reactie gemeente.
De bouw van het appartementencomplex is als gevolg van de inspraakreacties komen te vervallen. Verwezen wordt ook naar het gestelde hierover in de reactie van de provinciale diensten. Uitgangspunt van de planvorming is om vanuit de Veldbloemenlaan en vanaf de rotonde, via de groene zone, zicht te hebben op het buitengebied, gelegen ten oosten van de Oostendorperstraatweg. De rotonde en de Kruidenlaan zijn inmiddels via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO aangelegd. De relatie met het buitengebied is nu in daadwerkelijke zin beleefbaar.

Welstandsbeleid
Tenslotte adviseren wij u om voor de ontwikkeling van de woningen aan de zuidelijke helft binnen het plangebied specifieke welstandscriteria te laten opstellen en vast te stellen.
Met deze reactie willen wij bijdragen aan het tot stand komen van een nieuw gezicht aan de oostzijde van Elburg, waarin de nieuwe bouwwerken een synthese aangaan met de aanwezige kwaliteiten van het buitengebied. Wij zijn graag bereid deze reactie met u te bespreken.
Reactie gemeente.
Gelet op de relatie tussen de bebouwing en de omgeving zijn ook wij van oordeel dat nadere welstandscriteria moeten worden opgesteld ten gunste van het plan en de omgeving.
Wat betreft de invulling van de bebouwing aan de westzijde van de Oostendorperstraatweg zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de ‘Stedenbouwkundige visie Vossenakker’, welke ook weer zijn opgenomen in de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan, uitgangspunt. Nog weer nadere criteria voor dit gebied achten wij niet echt noodzakelijk.

Bij brief van 4 mei 2005 is omtrent de groeninrichting het volgende nog door het Gelders Genootschap aangegeven:
”De gekozen stedenbouwkundige opzet sluit vanzelfsprekend aan op de omgeving van het plangebied. Het ruimtelijk beeld zal worden bepaald door brede blauw/groene zones. Daarmee kan een mooie geleidelijke overgang ontstaan van de bebouwde kom naar het buitengebied. Tevens vormt het groen het decor, waarbinnen bebouwingsvlakken kunnen worden ontwikkeld. Omdat het groen zo bepalend is adviseren wij u om aan het ontwerp daarvan veel aandacht te besteden. Wij adviseren om de semi-openbare open gebieden rond het schoolgebouw en het appartementengebouw integraal onderdeel te laten uitmaken van dit landschapsontwerp.”

Reactie gemeente.
Het appartementencomplex komt te vervallen. Aan de toelichting van het plan zal een aanzet voor een landschapsontwerp worden toegevoegd. Tevens zal worden aangegeven waar en hoe groenelementen worden gerealiseerd en waaruit deze beplanting zou moeten bestaan. Uitgegaan wordt daarbij van gebiedseigen beplanting. In het kader van de ontheffingsaanvraag van de Flora- en Faunawet (nestgelegenheid van een steenuil en een kerkuil) moet aandacht worden gegeven aan het plaatsen van knotwilgen in de groenzone t.b.v. schuilgelegenheid voor uilen.

4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist.
"Ingevolge de sturingsfilosofie van de nota Ruimte heeft het Kabinet besloten om zoveel mogelijk te komen tot één reactie van rijkszijde op plannen als het onderhavige. Derhalve heb ik mijn bijdrage voor een dergelijke reactie toegezonden aan de VROM-inspectie in de regio Oost die hiervoor zal zorgdragen."
Reactie gemeente:
De reactie van de RDMZ wordt voor kennisgeving aangenomen. Door het ministerie VROM is aangegeven dat geen opmerkingen zijn ontvangen van andere rijksdiensten. Hieruit wordt geconcludeerd dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg geen opmerkingen heeft.

5. Regiegroep Integrale veiligheid, gemeentekantoor Elburg.
Het plan is voorgelegd aan de leden maar tot op heden zijn geen reacties retour ontvangen. Aangenomen mag worden dat de leden van de regiegroep zich in het plan kunnen vinden. Volgende week donderdag (medio september) is pas het volgende overleg met de regiegroep gepland. Mochten er tijdens deze vergadering nog opmerkingen naar voren komen, dan koppel ik ze gelijk terug.
Reactie gemeente.
Er is geen nadere reactie ontvangen. De regiegroep kan zich daarom vinden in het concept van het plan.

6. Gemeente Oldebroek, Postbus 2, 8096 ZG Oldebroek.
"Hiermee laten wij u weten dat genoemd plan ons geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen."
Reactie gemeente:
V.k.a.

7. Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn.
"In het kader van het vooroverleg volgens artikel van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft u het concept bestemmingsplan 'Vossenakker" voor het wateradvies in het kader van de watertoets aan Waterschap Veluwe toegezonden. Hiermee laten wij u weten geen opmerkingen te hebben ten aanzien van dit plan."
Reactie gemeente:
V.k.a.

8. KPN, Postbus 10013, 8000 GA Zwolle.
"Bij nadere uitwerking van dit plan verzoek ik u rekening te houden met de belangen van KPN, in hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken
Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verharding; het handhaven van de bestaande tracés; het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting; het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN; het vrijhouden van straalverbindingenspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u vriendelijk contact op te nemen met KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn of E-mail."
Reactie gemeente.
Opmerkingen over ligging en reservering c.a. zijn standaard en worden meegenomen in de verdere planafronding en bij het opstellen van de plannen voor het bouwrijpmaken van de grond.

9. KPN, Vaste Net, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn.

"Heb ik, uw plan gezien te hebben, geen aanleiding tot opmerkingen van KPN Vaste Net. De Straalpaden lopen buiten de gemeentegrenzen."

Reactie gemeente:

Een straalpad is ook opgenomen in het plangebied 'De Pal'. Ook uit telefonische navraag bij de heer Nieuwenhuis van KPN blijkt dat de straalverbinding is komen te vervallen en geen bescherming van de verbinding meer nodig is. Alle knooppuntverbindingen zijn opgeheven.

10. Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer.

"Meegedeeld wordt dat in dit plangebied geen leidingen of stations van het bedrijf aanwezig zijn."

Reactie gemeente:

V.k.a.

11. Vitens, Postbus 23, 6880 BC Velp.

"Ten aanzien van dit plan als zodanig, hebben wij geen op- of aanmerkingen.
Wel attenderen wij u erop dat zich binnen de planbegrenzing drinkwaterleidingen van bedrijf bevinden. De ligging er van is op de bijgaande revisiekaart(en) aangegeven/ wij verzoeken u om stroken openbare grond waarin leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren. Indien bij nadere uitwerking van het plan blijkt dat hoofdleidingen verlegd, anderszins aangepast en/of bemanteld moeten worden dienen de daaruit voortkomende kosten door de gemeente aan Vitens Gelderland te worden vergoed, conform het hieromtrent bepaalde in de drinkwaterleverings-overeenkomst.
Tevens verzoeken wij u bij de nadere uitwerking van het plan met het navolgende rekening te houden: wij verzoeken u aan te geven welke stroken grond, waarin drinkwaterleidingen gelegen zijn, hiervoor zijn gereserveerd; bij bovenbedoelde leidingen mag geen ontgraving of ophoging plaatsvinden; de rooilijn van bebouwing met minimaal 5 meter uit het hart van de leiding liggen; waar nodig dient een leidingstrook gereserveerd te worden die voldoet aan de volgende voorwaarden: 1. de leidingstrook dient buiten de rijbaan geprojecteerd te worden;2. als de strook verhard wordt dan mag er alleen een elementenverharding worden toegepast,; 3. in de gereserveerde strook mogen geen parkeerplaatsen geprojecteerd worden 4. bij 2,5 meter uit het hart van de leiding mag geen diepwortelende beplanting, zijnde beplanting met een wortelgestel dat meer dan 1 meter beneden maaiveld kan reiken.
Indien realisatie of een nadere uitwerking van het plan aanpassingen aan drinkwaterleidingen vordert, of anderszins leidingen verlegd of aangelegd dienen te worden, verzoeken wij u om hieromtrent minimaal 8 weken voor uitvoering contact op te nemen met de afdeling projectbureau op pons kantoor te Doetinchem." (bijgevoegd kaart AO; schaal 1:750)

Reactie gemeente.

Opmerkingen omtrent ligging en reservering ruimte c.a. zijn standaard en worden meegenomen in de verdere planafronding en bij het opstellen van de plannen voor het bouwrijpmaken.

12. Brandweer Elburg.

In het kader van externe veiligheid moet men in het zuidelijk gedeelte van het plan over 2 noodontsluitingen beschikken, één in het verlengde van de Kruidenlaan en één ten zuiden daarvan.
Met het bouwrijp maken van het gedeelte van het plangebied in het kader van de VMBO-school is de verlengde aansluiting van de Kruidenlaan niet als zodanig uitgevoerd. De navolgende afspraak hierover is gemaakt met de afdeling POV. Bij realisering van vooralsnog alleen de VMBO-school volstaat de noodontsluiting/bevoorradingsroute school via de parkeerplaats naar de Oostendorperstraatweg (tevens 2e aanrijroute brandweer). Bij realisering Vossenakker wordt de fietsontsluiting van de Kruidenlaan naar de Oostendorperstraatweg opgewaardeerd tot noodontsluiting voor voertuigen en toegankelijkheid voor hulpdiensten.

Reactie gemeente.

Ingestemd kan worden met de reactie waarbij aangegeven wordt dat bij realisering van de woonwijk Vossenakker de fietsontsluiting van de Kruidenlaan naar de Oostendorperstraatweg wordt opgewaardeerd tot noodontsluiting voor voertuigen en toegankelijkheid voor hulpdiensten.
Hierbij zal –zoals ook elders in de gemeente gebruikelijk- gebruik worden gemaakt van verwijderbare voorzieningen, bijv. uitneembare palen of slalomhekken.

Als gevolg van het aanvullende bestemmingsplan 'VossenakkerNoord', een gebied gelegen tussen de VMBOschool en de Algemene begraafplaats (welk plandeel integraal is verwerkt in het plangebied Vossenakker), is tussentijds vooroverleg gevoerd met het Waterschap Veluwe.

Bij brief van 11 december 2006 geeft het Waterschap Veluwe aan: "De aanvullingen van het conceptbestemmingsplan vormt voor ons geen aanleding tot het maken van op- of aanmerkingen. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Grondexploitatie Vossenakker

Grondexploitatie Vossenakker te Elburg (looptijd drie jaar) januari 2007; zuid en noord.

Uitgangspunten

Bruto oppervlakte	105.136	
Oppervlakte school	19.757	
Oppervl. zonder school	85.379	m2

dichtheid:	16,2	won/ha.		
percentage uitgeefbaar	50%			
btw	19%		prijspeil:	1-10-2006

alle getallen excl.btw behalve von prijzen

	2010	cw 2007
	3,0%	**kosten/opbr**
	6,0%	rente
	3	looptijd

	differentiatie	gem. von*	kavelprijs	grondopbrengst	aantal	kavelopp	uitgeefbaar				
(huur)appartementen	28%		25.000	975.000	39	200	7.800				
huurwoningen gk, md, d	14%		25.000	475.000	19	150	2.850				
starterswoningen koop	22%		25.000	750.000	30	150	4.500				
duur/zeer duur	17%	375.000	88.235	2.029.412	23	350	8.050				
vrije kavels	20%		150.000	4.050.000	27	722	19.490				
grondopbrengst school				672.060							
	100%			8.951.472	138		42.690	€	9.781.515	€	8.212.749

* von prijzen incl. btw

	nominaal		eindwaarde	netto contant
dus:	€ 85,14	per m2 grondopbrengst	€ 93,04	€ 78,12
af:	€ 57,00	per m2 all in bouw-en woonrijpkosten	€ 62,29	€ 52,30
residu:	€ 28,14	per m2 marktwaarde	€ 30,75	€ 25,82

n Bouw en Woonrijpmaken	Kosten volgens matrix	40,00 €	is inclusief	is inclusief
	Plankosten	10,00 €	kosten/opbr.	
	renteverlies	5,00 €	looptijd	looptijd
	onvoorzien en ter afronding	2,00 €		rente
		57,00 €		

Deze berekening is opgezet om de **aankoopwaarde** van de grond tbv woningbouw te bepalen **(vlgs. residuele waardemethodiek)**.
De kolom **uitgeefbaar** en **grondopbrengst** sluit niet precies omdat hierop tegelijk van invloed is het **aantal en % differentiatie**
Grondopbrengst school is Euro 672.060 **excl btw** of 800.000 **incl btw** (vlgs. de opzet nota gemeente 2002)
Nominale grondopbrengst gehele gebied: 85,14 (opbrengst gedeeld door bruto oppervlakte)

5. Notitie noodwoningen

notitie noodwoningen

1. inleiding

Tijdens de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor het buitengebied is geconstateerd dat in de gemeente Elburg een tamelijk groot aantal noodwoningen voorkomt. Het exacte aantal was niet bekend en evenmin was in alle gevallen de wijze van totstandkoming bekend.
Dit is aanleiding geweest om op dit punt een nader onderzoek in te stellen. In dit onderzoek zijn de solitaire caravans en zomerwoningen (zich bevindende buiten de randmeerzone) geïnventariseerd.
Er heeft onderzoek heeft plaats gevonden "in het veld" en waar nodig zijn de diverse gemeentelijke administraties geraadpleegd.
In totaal zijn bijna 280 gevallen aan zo'n nader onderzoek onderworpen.

2. Onderzoek

2.1 inventarisatie

Aan de hand van een eerste globale inventarisatie is vastgesteld dat ongeveer 270 panden voor een onderzoek in aanmerking komen. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden is in enkele nieuwe gevallen geconstateerd dat wellicht sprake is van een noodwoning. Uiteindelijk zijn 278 panden bezocht.
Daaruit is het volgende beeld naar voren gekomen:

a. geen noodwoning

Het betreft gevallen waar geen noodwoning c.q. geen bewoning geconstateerd is; het gaat doorgaans om een schuur, bijgebouw, etc.

b. noodwoning voor 1989

De bewoonde noodwoningen worden aangetroffen op zowel erven van boerenbedrijven als bij burgerwoningen waarbij te onderscheiden valt:
- in een aantal gevallen is de noodwoning verkocht en staat op een afzonderlijk (zelfstandig, kadastraal) perceel;
- meerdere keren wordt een woonbestemming gevraagd opdat uitbreiding mogelijk wordt;
- in een aantal gevallen wordt gevraagd de noodwoning als tweede dienstwoning aan te merken;
- de noodwoning staat niet altijd op een 'logisch' te noemen plek;
- een enkele keer is de wens geuit om de noodwoning te vervangen en dan op een andere plaats op het perceel terug te bouwen;

c. noodwoning na 1989

Een aantal noodwoningen/recreatieve onderkomens is na 1989 ontstaan.
Nagegaan is (en wordt nog) hoe de illegale situaties tot stand zijn gekomen en of de gemeente nog gerechtigd is tot optreden. Daar waar de illegale situaties bij de gemeente bekend waren (nadrukkelijk of te lange tijd) kan geen aktie ondernomen worden. In de andere meer recente gevallen is of wordt aktie ondernomen.

d. recreatief onderkomen

Het betreft doorgaans onderkomens welke al voor 1989 voor recreatieve doeleinden in gebruik waren. Hierbij wordt aangetekend dat:
- een aantal noodwoningen het karakter noodwoning verloren heeft;
- sommige panden (intussen?) ten behoeve van recreatieve doeleinden benut worden;
- op enkele percelen meerdere gastenverblijven/recreatieve onderkomens staan;

Dit voorlopige beeld ziet er in een cijfermatige opstelling als volgt uit:

---

	aantal	percentage
geen noodwoning	137	49,2
noodwoning vóór 1989	76	27,5
recreatief onderkomen	27	9,7
nog niet bezocht	7	2,6
anders	31*	11,1
	---	-----
	278	100

*als volgt onder te verdelen:

nog nader uitzoeken 8

ev. actie aanschrijven 3

actie afgerond 14

loopt procedure 6

2.2 huidige regeling

Artikel 47 van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied is overgangsrecht opgenomen.

De overgangsbepaling houdt in dat bestaande afwijkende bebouwing gedeeltelijk mag worden vernieuwd en veranderd, zolang daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat. Bestaand afwijkend ander gebruik dan bebouwing mag worden voortgezet en veranderd, zolang de afwijking ten opzichte van het plan niet wordt vergroot.

Als bijzondere bepaling is hieraan toegevoegd dat het voorgaande wat bebouwing betreft niet van toepassing is op de noodwoningen die op een afzonderlijke inventarisatiekaart zijn aangeduid.

Dit betekent dat het gebruik van toen bestaande noodwoningen wel mag worden voortgezet doch verbouwen mag niet.

De verwachting bestond dat van deze regeling een min of meer 'koud' sanerende werking zou uitgaan.

3 bestuurlijke standpuntbepaling

3.1 visie gemeente

Voor het onderzoek hebben de standpuntbepalingen in het struktuurplan en de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied als leidraad gediend. Samengevat komt dat op het volgende neer:

noodwoningen

-reeds in het buitengebied aanwezige en lange(re) tijd gedoogd illegale en noodwoningen in beginsel te legaliseren;

-daar waar als gevolg van de aanwezigheid van illegale noodwoningen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van landschappelijke en/of natuur waarden en/of mogelijke belemmeringen voor de ontwikkeling van de landbouw mogelijkerwijze over te gaan tot sanering

-het ontstaan van nieuwe situaties voorkomen en recente gevallen op te sporen

illegale caravans en recreatiewoningen

-daar waar grotere clusters c,q, concentraties aanwezig zijn, zullen de bestaande caravans en recreatiewoningen gehandhaafd c.q. gelegaliseerd worden (waarbij de gemeente de noodzakelijke voorzieningen zal (doen) realiseren);

-solitaire caravans en recreatiewoningen zullen in beginsel worden gesaneerd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden deze te verplaatsen, bij voorkeur naar lokaties waar ze geen problemen opleveren (Flevopolder, Veluwestrandbad). Wanneer dit laatste tot onoverkomelijke problemen

aanleiding geeft, is verplaatsing naar één van de bestaande clusters in de kuststrook mogelijk;
-het voorkomen van illegale nieuwvestiging door preventief toezicht en directe actie in voorkomende gevallen.

3.2 visie provincie overgangsrecht bij zomerwoningen
Een verbodsbepaling in een bestemmingsplan kan niet worden ingeroepen als het een zomerhuis betreft dat reeds voor het van kracht worden van het bestemmingsplan als hoofdwoonverblijf in gebruik was. Het (object gerichte) overgangsrecht waarop ook de rechtsopvolgers van vroegere permanente bewoners een beroep kunnen doen, verhindert dat.
Hoewel de provincie dat niet schrijft, mag worden aangenomen dat voor noodwoningen een overeenkomstige zienswijze geldt.

4. Oplossingsrichting

4.1 Toetsing juridische situatie
a. overgangsrecht
Overgangsrecht verschaft in een nieuw plan een "beperkt eerbiedigende werking" voor feitelijke situaties die in de ontwikkelde visie niet passen en beoogt dat de desbetreffende situatie uiteindelijk verdwijnt. Het overgangsrecht kan er niet toe strekken illegale situaties te legaliseren. Legalisatie geschiedt door het toekennen van een positieve bestemming.
Overgangsrecht veronderstelt een aktief beleid van de gemeente, gericht op sanering van de situaties die niet in de ontwikkelde visie passen.
Is het niet aannemelijk dat bedoelde niet-passende activiteiten binnen de planperiode zullen worden beëindigd of het gemeentebestuur niet aktief tot sanering over gaat door bijv. aankoop of onteigening, dan dient het bestaande gebruik niet onder het overgangsrecht te worden gebracht doch is het toekennen van een geëigende bestemming de aangewezen weg.
b.rechtsverwerking
In zijn algemeenheid geldt dat het gedogen van een met wettelijke voorschriften strijdige situatie er toe leidt, dat het bestuur haar recht tot optreden verspeelt.
Evenzeer geldt als adagium, dat geen feit strafbaar is dan wanneer dat van te voren strafbaar is gesteld en daaraan genoegzaam bekendheid is gegeven.
Gevolg daarvan is, dat optreden op basis van nieuw beleid tegen personen die al vóór het ontstaan van dat beleid legaal een noodwoning als hoofdverblijf hadden, niet als onrechtmatig kan worden gekwalificeerd.
In dit kader is de peildatum van belang.
In 1989 is de "Nota bestuursdwang" verschenen. Sindsdien is er op basis van periodieke controles sprake van een strak handhavingsbeleid. Waar nodig heeft sindsdien handhaving al dan niet door middel van bestuursdweang plaats gevonden. Gesteld mag worden dat van het strakke handhavingsbeleid een preventieve werking uit gaat. Dit strakke handhavingsbeleid is overigens bevestigd in het collegeprogramma van 1994.
Als peildatum wordt daarom het jaar 1989 aangehouden; uiteraard wordt nagegaan of zich er in individuele gevallen uitzonderingen voor doen.
c.conclusie
Het vorenstaande leidt tot de conclusie dat de hierboven onder punt 2.1 sub b genoemde noodwoningen een positieve bestemming horen te krijgen.
Datzelfde geldt voor de onder punt 2.1.sub c genoemde illegaal tot stand gekomen noodwoningen, welke langere tijd door de gemeente zijn gedoogd.
De bespiegelingen welke nog in het struktuurplan zijn gedaan (zie punt 3.1 van deze notitie) over mogelijkheden tot sanering en/of verplaatsing naar clusters zijn daardoor niet meer aan de orde.

Bij de zojuist getrokken conclusies komt onmiddellijk de vraag naar boven

of die noodwoningen dezelfde rechten moeten krijgen als de al langere tijd bestemde burgerwoningen (= 500m3) in het buitengebied.
De neiging bestaat om die vraag ontkennend te beantwoorden. Gelet op de ontstaansgeschiedenis lijkt het binden aan een kleinere maximale oppervlakte en een geringere goothoogte op z'n plaats. Om dezelfde redenen dienen de noodwoningen aan de plek van hun huidige fundering gebonden te worden.
De noodwoningen kennen diverse verschijningsvormen: in plat uitgevoerd, voorzien van een kap, de oppervlakte loopt uit een van plm. 25 m2 tot boven de 100 m2.
Een steekproef heeft geleerd dat de noodwoningen gemiddeld een oppervlakte hebben van bijna 50 m2 en een goothoogte van 2,40 m. Voor die steekproef hebben relevante gegevens van 25% van de bestaande noodwoningen gediend.
Deze gegevens rechtvaardigen te bepalen dat noodwoningen niet groter mogen worden dan 50 m2.
Het bieden van zo'n bebouwingsmogelijkheid ligt beneden de norm welke voor zomerhuizen gehanteerd wordt. Het wordt niet redelijk geacht om de oppervlakte van de noodwoningen kleiner te laten zijn dan een zomerhuis en/of recreatie verblijf. Immers, in de noodwoningen vindt een vorm van permanente bewoning plaats. Aanbevolen wordt om dezelfde maatvoering als bij zomerhuizen aan te houden, te weten 60 m2 aan bebouwing en 6 m2 aan bijgebouwen.
De noodwoningen kennen nu nog een verschillende verschijningsvorm. Er bestaat geen bezwaar tegen om een noodwoning van een kap te voorzien.
Voor noodwoningen welke al een tamelijk groot vloeroppervlak hebben, kan dit een forse uitbreiding naar inhoud betekenen.
Om onevenredige uitbreidingen te voorkomen wordt voorgesteld om de noodwoningen aan een maximale inhoud van 250 m3 te binden.
Het is denkbaar dat in een individueel geval de zojuist genoemde inhoud of oppervlakte onvoldoende soelaas biedt. Het is redelijk te achten voor die gevallen een vrijstellingsregeling van maximaal 10% op te nemen, uitsluitend waar het gaat om een medische noodzaak.
Voor alle duidelijkheid: bestaande noodwoningen met een grotere oppervlakte en/of inhoud behoeven niet te worden aangepast doch kunnen in de huidige omvang/verschijningsvorm ongewijzigd blijven staan.
Een eventuele verbouwing kan uitsluitend op de huidige plaats van de noodwoningen; een verplaatsing -hoe ongelukkig een noodwoning ook op het perceel moge staan- is niet aan de orde.
Voorgesteld wordt om na de woonbestemming in het de voorschriften van het bestemmingsplan een artikel op te nemen, zoals dat in bijlage I bij deze notitie verwoord is.
Voordeel daarvan is dat op de kaart duidelijk leesbaar is waar zich een noodwoning bevindt en in de voorschriften de bouwrechten geregeld zijn.
Controle op het ontstaan van nieuwe noodwoningen en handhaving van de bouwvoorschriften wordt daardoor eenvoudig.

Voor de onder punt 2.1 sub d genoemde recreatieve onderkomen kan naar analogie het zelfde gesteld worden en dezelfde benaderingswijze worden toepast. Als bijlage II is een concept-voorschrift aan deze notitie toegevoegd.
Opmerkelijkste verschilpunt ten opzichte van de noodwoningen is dat door de gekozen redactie de recreatieve onderkomens niet voor permanente bewoning gebruikt kunnen worden.

5. Verwerking in het bestemmingsplan
a. geen noodwoning
In deze gevallen zal het betreffende gebouw onder het regiem van de hoofdbestemming op het perceel gaan vallen en is er dus niets bijzonders aan de hand.

b. noodwoning voor 1989
Toetsend aan de uitgangspunten moet geconcludeerd worden dat een positieve bestemming hoort te worden gelegd. De juridische invalshoek ondersteunt dit: weliswaar zijn in het nu nog vigerende plan de noodwoningen via een bijzondere bepaling in het overgangsrecht 'gewraakt' doch gedurende de gehele looptijd van dat plan is van gemeentewege geen aktie tot sanering opgenomen.
c. noodwoning na 1989
Nader onderzoek moet uitwijzen hoe deze categorie verwerkt wordt: een gedeelte zal onder punt b gaan vallen (rechten tot optreden zijn 'verwerkt' en horen dus positief te worden bestemd) en in een aantal gevallen zal wellicht nog aktie worden ondernomen.
d. recreatief onderkomen
Hier geldt hetzelfde als bij de noodwoningen ad b.

6. gevolgen nieuw beleid
a. handhaving
Met de voorgestelde regeling moet bij een permanente controle de handhaving eenvoudig zijn. De regeling is goed leesbaar en goed hanteerbaar en kan geen aanleiding tot misverstanden geven.
Zijn er mensen die na vaststelling van het plan alsnog een beroep op de aanwezigheid van een noodwoning doen - zonder dat die van gemeentewege in de voorbereidingsperiode van het plan is geïnventariseerd- dan kan dat niet leiden tot een aanpassing van het plan. De nadelige konsekwenties moeten dan geheel voor rekening van betrokkene blijven omdat aan het plan een uitgebreide inspraak vooraf gaat. Eventueel van gemeentewege niet gesignaleerde noodwoningen kunnen in die periode gemeld worden. Tijdens de inspraakprocedure zal extra aandacht aan dit onderdeel worden besteed.
b. verhouding tot contingent nieuwbouw
Op het moment dat deze notitie geschreven wordt is nog niet geheel duidelijk welke gevolgen het toch wel positief waarderen van de noodwoningen voor het contingent nieuwbouw heeft. Hierover is overleg met de provincie noodzakelijk.
Na een standpuntbepaling van gemeentewege is het zaak om zo spoedig mogelijk met de provincie om tafel te gaan zitten om daarover duidelijkheid te verkrijgen. De uitkomsten van dat overleg zal misschien tot een heroverweging van het ingenomen standpunt moeten/kunnen leiden.
c. gecoördineerde" akties bij gemeente
Het opzetten van een nieuw beleid houdt in dat zo'n beleid integraal (bestuurlijk en ambtelijk) wordt gedragen en uitgevoerd. Dit betekent dat het nieuwe beleid niet alleen op bestemmingsplannivo of voor het bouwtoezicht gevolgen heeft.
Ook andere sektoren moeten dit beleid "dragen". In concreto betekent dit voor het zoveel mogelijk tegengaan van noodwoningen:
-waar inschrijving in het bevolkingsregister formeel niet kan worden tegengegaan toch terughoudendheid betrachten als iemand zich laat in schrijven als het om een illegale noodwoning gaat
-geen huisnummer toekennen aan illegale noodwoningen
-aansluitingen op de riolering tot stand brengen voor alleen legale noodwoningen
-geen nieuwe uitritten toestaan bij illegale noodwoningen
-geen afvalcontainer verstrekken t.b.v. illegale noodwoningen
-waar vergunningverlening formeel niet kan worden tegengegaan toch terughoudendheid betrachten als een melding/vergunningaanvrage op grond van de milieuwetgeving wordt gedaan
-geen subsidieverstrekking door gemeente of met medeweten van gemeentewege (bijv.fiattering huursubsidie-aanvragen) voor illegale noodwoningen

-geen toepassing van vrijstellingsmogelijkheden op grond van artikel 18a voor noodwoningen en illegale noodwoningen
-waar mogelijk ondersteuning ander beleid op beëindiging noodwoning (is bijv. voorrang bij toewijzing woning elders mogelijk?)
-geen woonvergunning verstrekken (art. 16a woningwet) voor illegale noodwoningen
-waar nodig bij constatering van een noodwoning of het vermoeden daarvan, melding doen aan primaathouder handhaving op dit punt (BoWo)
-bij constatering beëindiging gebruik als noodwoning geldt hetzelfde.

afd. R&G/ februari 1997
gewijzigd juni 1997

f:\wp51\buitenge\noodwon.not

Bijlage I bij notitie noodwoningen

Artikel ... Noodwoningen

1. De op de kaart aangeduide bestaande noodwoningen zijn bestemd voor woondoeleinden.
2. De gebouwen mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden ten behoeve van woondoeleinden.
3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften:
   a. het in lid 1 bedoelde gebouw mag worden uitgebreid tot een opper vlakte van maximaal 60 m2 en/of een inhoud van maximaal 250 m3;
   b. de goothoogte mag maximaal 3.00 ml bedragen;
   c. bij een noodwoning mag maximaal 6 m2 aan bijgebouwen worden ge bouwd.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a mits de maximale oppervlakte en/of de maximale inhoud met niet meer dan 10% wordt overschreden indien dit op medische indicatie noodzakelijk is.

Gemeente Elburg

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED"

INVENTARISATIEKAART

Werknummer	Schaal	Datum	Gewijzigd	
151 204 000 -02	1 : 5.000	17-1-78	1-9-'78	
			28-9-'78	
Blad	Formaat	Getekend	3-7-'79	
1 van 4	147 x 945		4-2-'80	

Kuiper Compagnons
Bureau voor ruimtelijke ordening en architectuur BV
Guldenwaard 127 Postbus 9098
Rotterdam 3026

1 AGRARISCHE BEDRIJVEN

2 KASSEN

3 AGRARISCH-VERWANTE BEDRIJVEN

4a WONING

4b " " + WINKEL

4c " " + WINKEL + VERZORGEND BEDRIJF

4d " " + VERZORGEND BEDRIJF

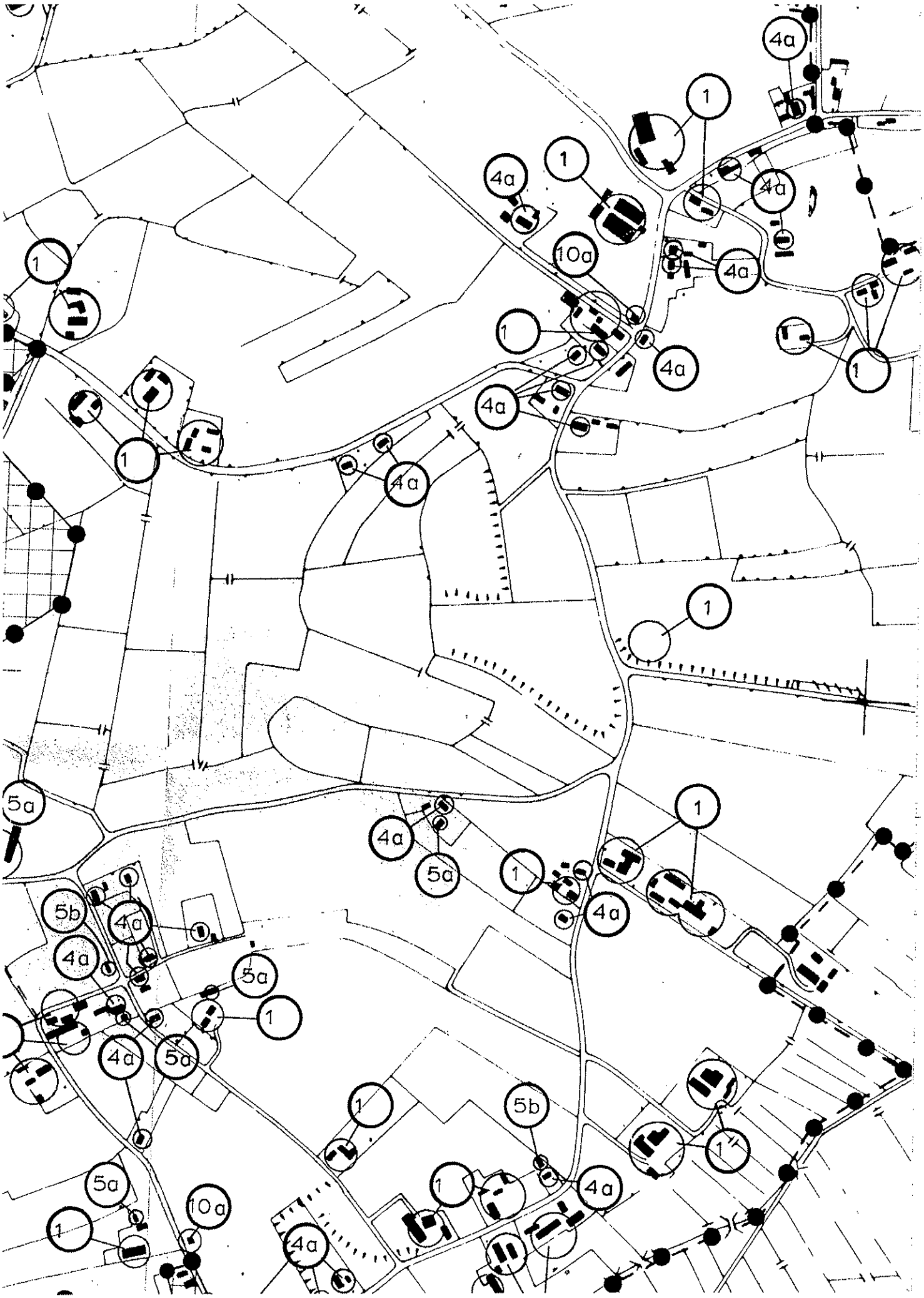
5a NOODWONING

5b SALONWAGEN

5c NOODBOERDERIJ

5d DUBBELE NOODWONING

6 BEDRIJVEN


4a
1
1
4a
4a
10a
4a
1
4a
1
4a
1
4a
1
5a
4a
5a
1
1
4a
5b
4a
4a
5a
1
4a
5a
1
5b
1
1
4a
5a
10a
1
4a

6. Inventarisatie groen

Situatieschets houtopstanden:

1) 3 waardevolle zomereiken

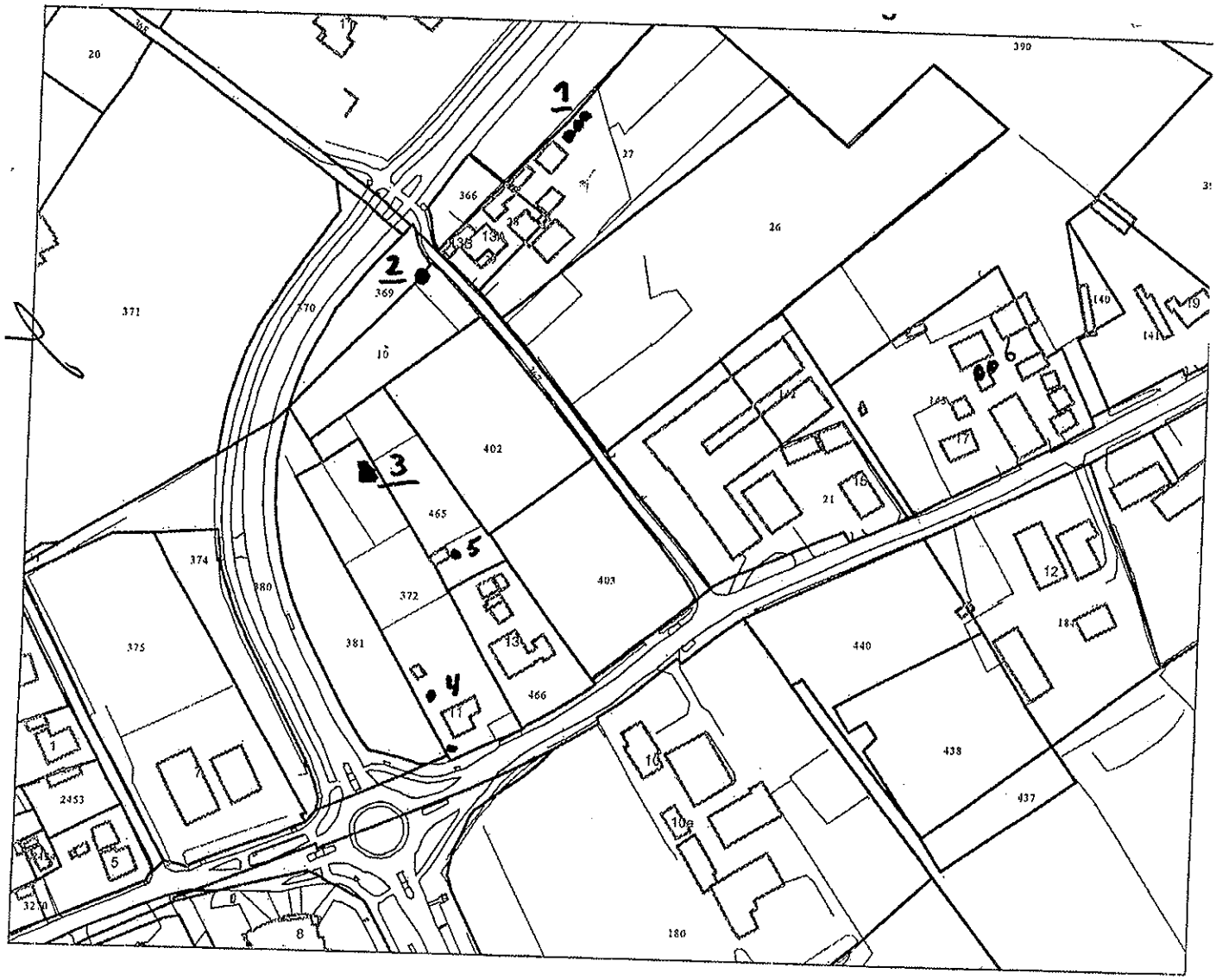
2) 1 waardevolle iep

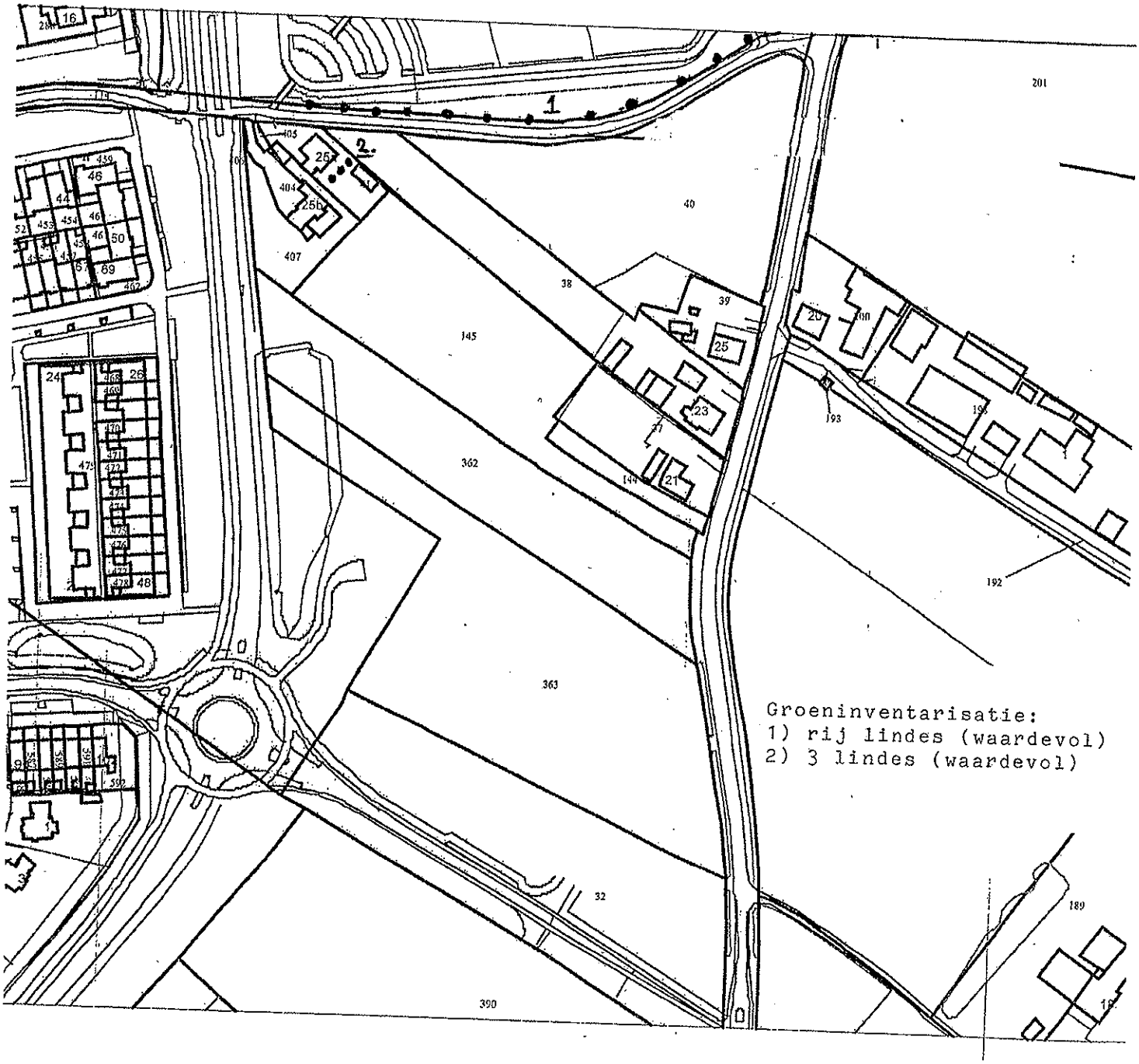
3) struikbeplanting (niet waardevol)

4) waardevolle bomen (linde e.d.)

5) waardevolle zomereik op perceel
   Oostendorperstraatweg 13

6) Waardevolle zomereiken




1
2.
Groeninventarisatie:
1) rij lindes (waardevol)
2) 3 lindes (waardevol)

7. Gegevens externe veiligheid

4 Routetype: weg binnen de bebouwde kom (50 km/uur)

4.1 Toetsing individueel risico

Vuistregel 1: Een 50 km/uur-weg heeft geen 10-5-contour.

Vuistregel 2: Wanneer het aantal LPG-tankwagens per jaar lager is dan 8.000, heeft een 50 km/uur-weg geen 10-5-contour.

Vuistregel 3: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) in voor de externe veiligheid relevante categorieën per jaar kleiner is dan 22.000, heeft een 50 km/uur-weg geen 10-6-contour.

N.B.

1. De vuistregels toepassen in de aangegeven volgorde.
2. Wanneer een vuistregel aangeeft dat een 10-6-contour mogelijk is, pas dan de IPO-RBM toe.
3. De vuistregels gelden voor een situatie met een gemiddelde verkeersveiligheid. Bij een blijkens lokale ervaring 'berucht' punt, zoals gelijkvloerse kruisingen en aansluitingen, dient de vuistregel met voorzichtigheid te worden gehanteerd. Indien mogelijk dient de IPO-RBM te worden toegepast.
4. De vuistregels gelden voor een breed spectrum van vervoerssamenstellingen. Alleen wanneer het aandeel toxische stoffen sterk van het gemiddelde afwijkt, zijn de vuistregels ongeschikt. Ter oriëntatie geeft tabel BW4.7 voor de toxische stofcategorieën de aantallen transporten waarbij de betreffende categorie een mogelijke bijdrage levert tot een 10-6-contour.

Tabel BW4.7 Benodigde aantallen transporten voor een 10-6-contour

Stofcategorie	Aantal passages per jaar benodigd voor een 10-6-contour
GT2 of GT3	>10.000
GT4, GT5, GT6	> 8.000
LT2	> 8.000
LT3	> 2.000
LT4	> 800

4.2 Toetsing groepsrisico

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) bevat uit de categorieën LT3, LT4, GT5 of GT6, pas dan de IPO-RBM toe.

Vuistregel 2: Wanneer de combinatie van aantallen LPG-tankwagens per jaar en inwonerdichtheid lager is dan die in tabel BW4.8, wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden (ongeacht de afstand van de bebouwing tot de weg).

Tabel BW4.8 Drempelwaarden LPG-tankwagens, weg 50 km/uur

	Aantal LPG-tankwagens (/jr)	
Dichtheid (inw./ha)	Eenzijdige bebouwing	Tweezijdige bebouwing
100	500	100
90	700	100
80	800	200
70	1.100	200
60	1.500	300
50	2.000	500
40	3.500	700
30	6.000	1.500
20	13.500	3.000
10	53.000	11.500

Vuistregel 3: Wanneer de combinatie van aantallen tankwagens per jaar met voor de externe veiligheid relevante stoffen en inwonerdichtheid lager is dan die in tabel BW4.9, wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden (ongeacht de afstand van de bebouwing tot de weg).

Tabel BW4.9 Drempelwaarden tankwagens gevaarlijke stoffen, weg 50 km/uur

	Aantal LPG-tankwagens (/jr)	
Dichtheid (inw./ha)	Eenzijdige bebouwing	Tweezijdige bebouwing
100	3.500	700
90	4.000	900
80	5.000	1.100
70	6.500	1.500
60	9.000	2.000
50	13.000	3.000
40	20.500	4.500
30	36.500	8.000
20	82.000	17.500
10	326.000	71.000

N.B.

1. De vuistregels toepassen in de aangegeven volgorde.
2. Wanneer een vuistregel aangeeft dat de oriënterende waarde van het groepsrisico overschreden kan worden, pas dan de IPO-RBM toe.
3. De vuistregels gelden voor een situatie met een gemiddelde verkeersveiligheid. Bij een blijkens de lokale ervaring 'berucht' punt, zoals gelijkvloerse kruisingen en aansluitingen, dient de vuistregel met voorzichtigheid te worden gehanteerd. Indien mogelijk dient de IPO-RBM te worden toegepast.

1 Projectgegevens

1.1 Algemene gegevens

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Modaliteit	Weg	
Weerfile	Deelen	
Totale lengte van de route	746	m
Berekend	Plaatsgebonden- en groepsrisico's	

1.2 Versies

Onderdeel	Versie	Release datum
RBMII.exe	1.1.1 Build: 7	20-4-2005
Stof.DAT	1.0	2-2-2005
Weer2.Par	1.0	2-2-2005
parameters.dat	1.1.1.6	20-4-2005
Scenario.dat	1.0	2-2-2005
RBMII.HLP	2.1	2-2-2005

1.3 Werkgebied

Punt	X-waarde	Y-Waarde
Linksonder	187000	495000
Rechtsboven	188000	496000

1.4 Projectgegevens van Vossenakker Elburg

Eigenschap	Waarde
Projectnaam	Vossenakker Elburg
Omschrijving	bestemmingsplan
Extra informatie	Geen informatie
Projectcode	Niet ingevuld
Datum afronding	12-2-2002
Uitgevoerd door	
Analist	Mariska Smit
Telefoon	0623-627622
E-mail	mariska.smit@vnog.nl
Bedrijf	VNOG
Postadres	Postbus 234
Postcode	7300AE
Plaats	Apeldoorn
In opdracht van	
Naam	Niet ingevuld
Telefoon	0 -
E-mail	Niet ingevuld
Organisatie contactpersoon	Niet ingevuld
Postadres	Niet ingevuld
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	Niet ingevuld

1.4.1 Weergegevens van Deelen

Eigenschap	Waarde	Eenheid

Weerstation	Deelen
Specificaties	CPR 18E pag. 4.24
Aantal windrichtingen	12
Aantal weersklassen	6
Begin van de dag (hh:mm)	06:30
Begin van de nacht (hh:mm)	18:00

Meteo gegevens

Weerst		**B**	**D**	**D**	**D**	**E**	**F**
Windsn	m/s	3.0	1.5	5.0	9.0	5.0	1.5
6:0	o/o	1.200	1.200	1.500	0.800	0.000	0.000
0:1	o/o	2.100	1.500	1.400	0.700	0.000	0.000
1:1	o/o	3.200	1.600	2.100	1.600	0.000	0.000
1:2	o/o	2.900	1.200	1.900	1.600	0.000	0.000
2:2	o/o	2.100	0.900	1.400	0.800	0.000	0.000
2:3	o/o	1.900	1.300	2.100	1.200	0.000	0.000
3:3	o/o	1.400	1.500	2.700	2.100	0.000	0.000
3:4	o/o	1.600	1.900	4.600	4.500	0.000	0.000
4:4	o/o	1.700	1.800	4.900	6.400	0.000	0.000
4:5	o/o	1.100	1.400	3.600	5.000	0.000	0.000
5:5	o/o	1.200	1.300	3.100	3.400	0.000	0.000
5:6	o/o	1.300	1.200	2.100	2.300	0.000	0.000

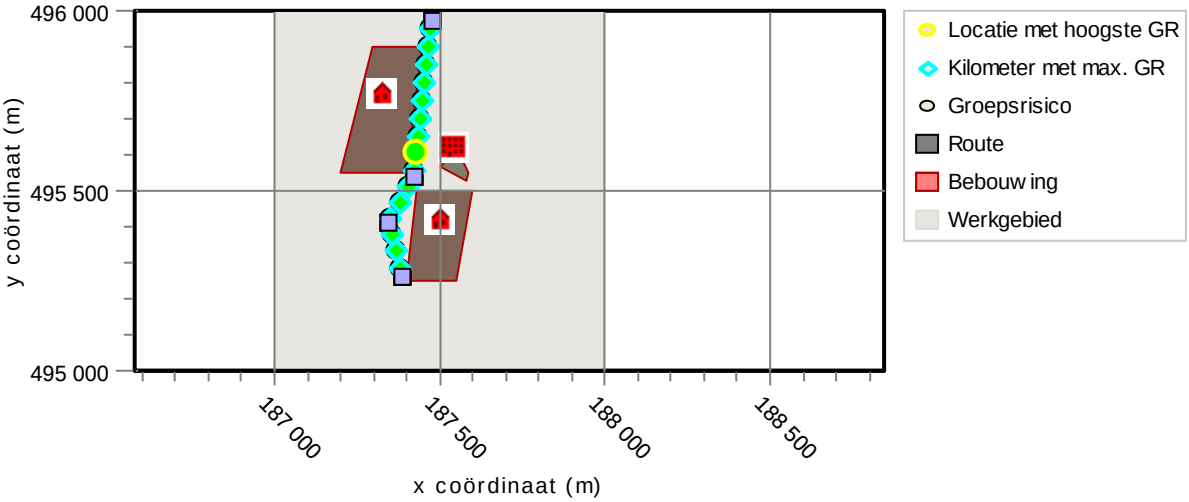
Weerst		**B**	**D**	**D**	**D**	**E**	**F**
Windsn	m/s	3.0	1.5	5.0	9.0	5.0	1.5
6:0	o/o	0.000	1.400	0.700	0.200	0.300	2.400
0:1	o/o	0.000	1.500	1.100	0.500	0.600	2.800
1:1	o/o	0.000	1.800	2.700	1.400	2.200	3.400
1:2	o/o	0.000	1.400	2.300	1.000	1.700	3.500
2:2	o/o	0.000	1.700	1.500	0.400	1.200	4.200
2:3	o/o	0.000	1.500	1.900	1.000	0.600	2.400
3:3	o/o	0.000	1.700	2.300	1.800	0.500	1.500
3:4	o/o	0.000	2.100	3.800	3.500	0.900	2.100
4:4	o/o	0.000	2.000	3.700	4.300	0.800	1.700
4:5	o/o	0.000	1.600	2.500	2.300	0.600	1.400
5:5	o/o	0.000	1.400	1.300	1.000	0.300	1.200
5:6	o/o	0.000	1.300	0.900	0.400	0.200	1.800

1.4.1.1 Wereldgegevens van

Eigenschap	**Waarde**	**Eenheid**
X min	187000	m
Y min	495000	m
Gebiedsgrootte	1000	m

2 Plaatsgebondenrisico's

2.1 Ligging van de contouren



Figuur 1

2.2 Gemiddelde afstand tot de contouren

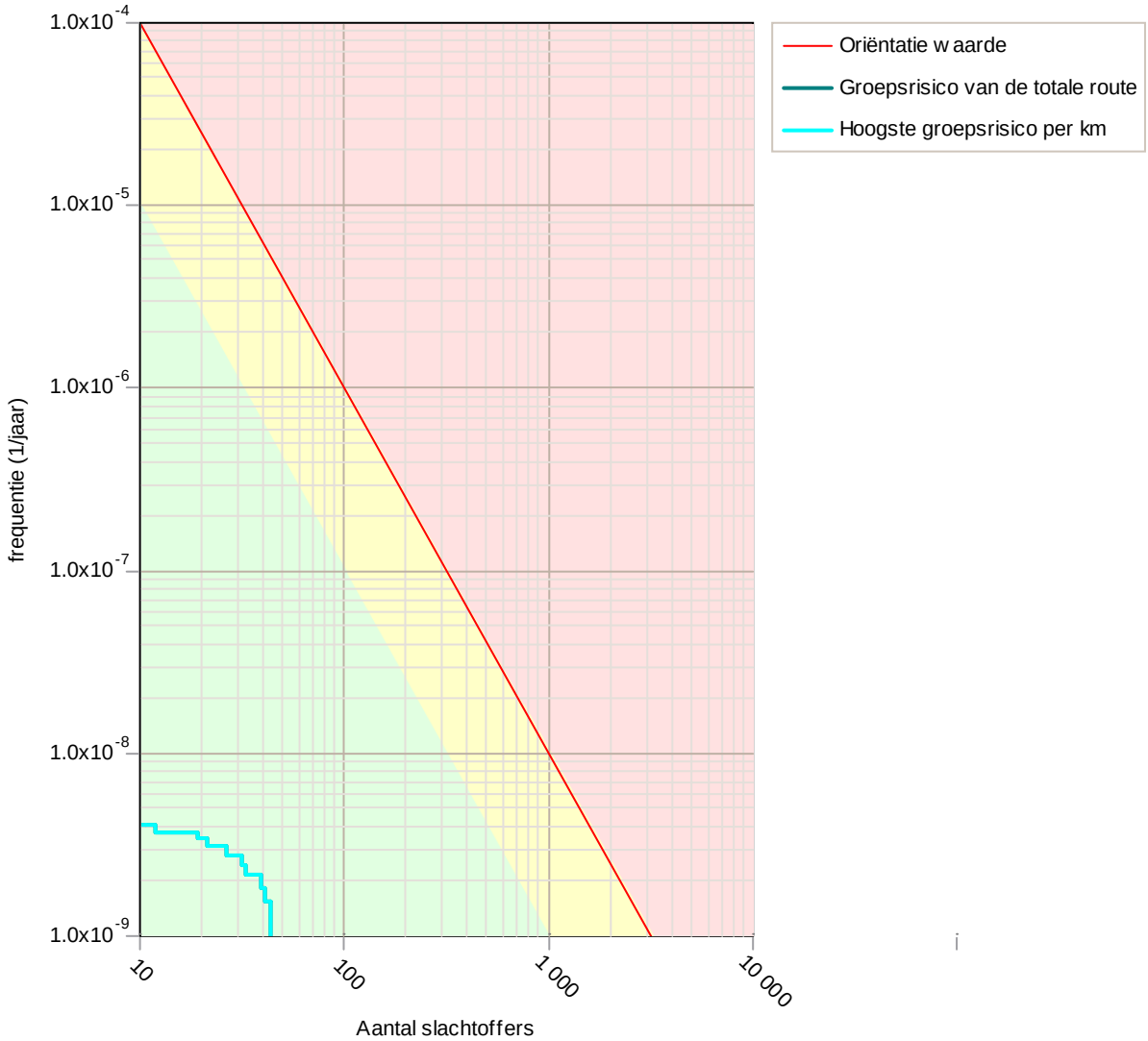
Contour	Afstand	Eenheid
10-5 contour	Niet aanw ezig	
10-6 contour	Niet aanw ezig	
10-7 contour	Niet aanw ezig	
10-8 contour	Niet aanw ezig	

2.3 Oppervlak onder de contouren

Contour	Oppervlak	Eenheid
10-5 contour	Niet aanw ezig	
10-6 contour	Niet aanw ezig	
10-7 contour	Niet aanw ezig	
10-8 contour	Niet aanw ezig	

3 Groepsrisico's

3.1 Groepsrisicocurve



3.1.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

Eigenschap	Waarde	
Normwaarde GR	0,0003275 /jaar	bij 39 slachtoffers
Maximale frequentie	4,0E-09 /jaar	bij 11 slachtoffers
Maximaal aantal slachtoffers	43	bij 1,5E-09 /jaar

4 Route en transportgegevens

4.1 Wegroutegegevens van Traject 1

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Traject 1	
Omschrijving	Oostelijke rondweg Elburg	
Type wegtraject	Binnen de bebouwde kom	

Breedte	9	m
Frequentie (1/vtg.km)	5.900E-007	

X (rdm)	Y (rdm)
m	m
187389.00	495259.00
187345.00	495412.00
187423.50	495538.00
187476.00	495973.00

Stof	Aantal transp.	Transp. middel	Transp. overdag	Transp. werkweek
	1/jaar		o/o	o/o
GT3 (toxische gassen cat. 3)	2	Tankwagen (tox. gas)	100	100
GF3 (licht ontvlambare gassen)	20	Tankwagen (brandb. gas)	100	100

5 Bebouwingsgegevens

5.1 Bebouwinggegevens van Nieuw deel

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Nieuw deel	
Omschrijving	Nieuw	
Type bebouwing	Woonbebouwing	

X (rdm)	Y (rdm)
m	m
187600.00	495500.00
187430.00	495500.00
187400.00	495250.00
187550.00	495250.00

Aantal mensen		1/ha
Dag	56	
Nacht	80	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0.07	
Nacht	0.01	

5.2 Bebouwinggegevens van Bestaande bebouwing

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bestaande bebouwing	
Omschrijving	Woningen	
Type bebouwing	Woonbebouwing	

X (rdm)	Y (rdm)
m	m
187400.00	495550.00
187450.00	495900.00
187300.00	495900.00
187200.00	495550.00

Aantal mensen		1/ha
Dag	56	
Nacht	80	

Fractie buitenshuis		--
Dag	0.07	
Nacht	0.01	

5.3 Bebouwinggegevens van VMBO

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	VMBO	
Omschrijving	Nieuw e school	
Type bebouw ing	Bedrijven (dagdienst)	

X (rdm)	Y (rdm)
m	m
187500.00	495565.00
187580.00	495530.00
187590.00	495550.00
187550.00	495620.00

Aantal mensen		1/ha
Dag	2614	
Nacht	NVT	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0.07	
Nacht	NVT	

8. Overzicht van stukken die bij dit bestemmingsplan ter inzage liggen

1. Stedenbouwkundige visie Vossenakker.
2. Akoestisch onderzoek, rapportage 29 november 2006.
3. Bodemonderzoek, rapportage mei 2005.
4. Luchtkwaliteitsonderzoek, rapportage 29 januari 2007.
5. Luchtkwaliteitsonderzoek Oostendorperstraatweg 22a.
6. Ecologisch onderzoek Oostelijke Rondweg Elburg, januari 2003.
7. Ecologisch onderzoek, 27 maart 2006.
8. Bodemkundig hydrologisch onderzoek en waterstructuurplan, rapport 26 oktober 2005.
9. Inventariserend veldonderzoek archeologie Vossenakker, mei 2005.
10. Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek middels proefsleuven, Steekproefrapport 2006-01/05.