

GEMEENTE ELBURG

**BESTEMMINGSPLAN ELBURG -
HORSTKAMP EN DE DIJKJES**

Vastgesteld: 25 januari 2010

**Bestemmingsplan Elburg - Horstkamp en
De Dijkjes**

Code 075302 / 25-01-10

GEMEENTE ELBURG 075302 / 25-01-10
BESTEMMINGSPLAN ELBURG - HORSTKAMP EN DE DIJKJES

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Opzet van de toelichting	1
2. HUIDIGE SITUATIE	4
2. 1. Landschap	4
2. 2. Bebouwing	4
2. 3. Ontsluiting	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Regionaal beleid	10
3. 4. Gemeentelijk beleid	12
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4. 1. Milieuaspecten	15
4. 2. Water	20
4. 3. Ecologie	21
4. 4. Archeologie	24
4. 5. Externe veiligheid	27
4. 6. Luchtkwaliteit	29
4. 7. Kabels en leidingen	29
4. 8. Duurzaam bouwen	29
5. HET PLAN	31
5. 1. Woonmilieus in de omgeving	31
5. 2. Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten	32
5. 3. Principemodellen	35
5. 4. Zoekzone Wonen	36
5. 5. De uitwerking	37
5. 6. Woningbouw	40
5. 7. Maatschappelijke voorzieningen	40
6. PLANBESCHRIJVING	42
6. 1. Het juridisch systeem	42
6. 2. SVBP 2008	42
6. 3. Wet ruimtelijke ordening	42
6. 4. De bestemmingen	43

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8. 1. Exploitatieplan	49
8. 2. Financiële haalbaarheid	50
9. INSPRAAK EN OVERLEG	51
9. 1. Inspraak	51
9. 2. Overleg	59

Bijlage 1 **Besluit hogere grenswaarden**

Bijlage 2 **Overlegreacties**

Bijlage 3 **Raadsvoorstel en -besluit**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Elburg heeft behoefte aan nieuwe woningbouw. In bijvoorbeeld het Streekplan Gelderland 2005 en het Structuurplan Elburg is reeds aangegeven, dat verdere uitbreiding van de kern mogelijk moet worden gemaakt aan de oostzijde van de Oostelijke Rondweg van Elburg (zie figuur 1). Ook vindt binnen het plangebied een uitbreiding van de bestaande begraafplaats plaats.

Het plangebied Horstkamp en De Dijkjes wordt op verschillende wijzen begrensd (zie ook figuur 2). Aan de noordrand vormen de perceelsgrenzen en een deel van de Tempelweg de begrenzing van het plangebied. Aan de oost- en zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Oostendorperstraatweg. De westgrens wordt gevormd door de Oostelijke Rondweg van Elburg. De Oostendorperstraatweg en Oostelijke Rondweg zijn niet meegenomen in het plangebied. Midden door het plangebied ligt De Weeren, deze weg vormt de grens tussen de deelgebieden Horstkamp ten zuiden ervan en De Dijkjes ten noorden ervan.

Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan voor het grootste deel van het plangebied is "Buitengebied Elburg" (vastgesteld op 18 oktober 2001 en deels goedgekeurd op 4 juni 2002). In dat bestemmingsplan heeft het plangebied hoofdzakelijk de bestemming "Agrarisch gebied". Ook zijn de bestemmingen "Wonen", op bestaande woningpercelen, en "Verkeer", op De Weeren, te vinden. De Oostelijke Rondweg is niet opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg".

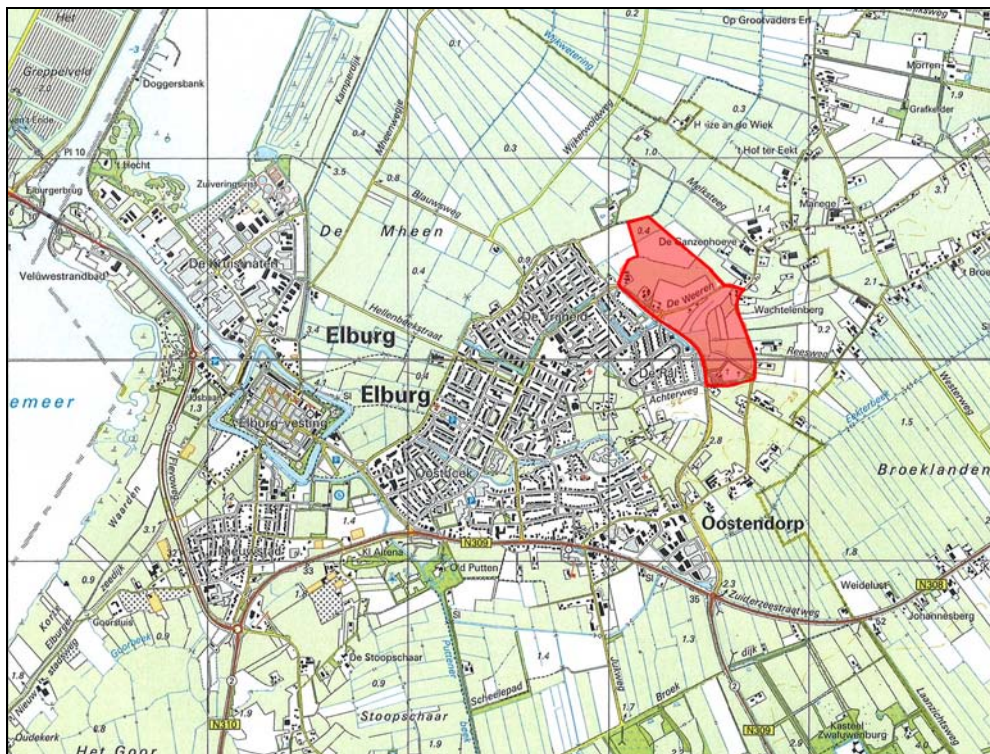
Voor de bestaande begraafplaats in het zuidelijke deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Begraafplaats" (vastgesteld op 23 juni 1994 en goedgekeurd op 6 oktober 1994). De bestaande begraafplaats is daarin specifiek bestemd.

De nieuwe woningbouw en de uitbreiding van de begraafplaats passen niet binnen de huidige juridisch-planologische regelingen van die plannen. Het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes heeft daarom tot doel een nieuwe juridisch-planologische regeling te bieden voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

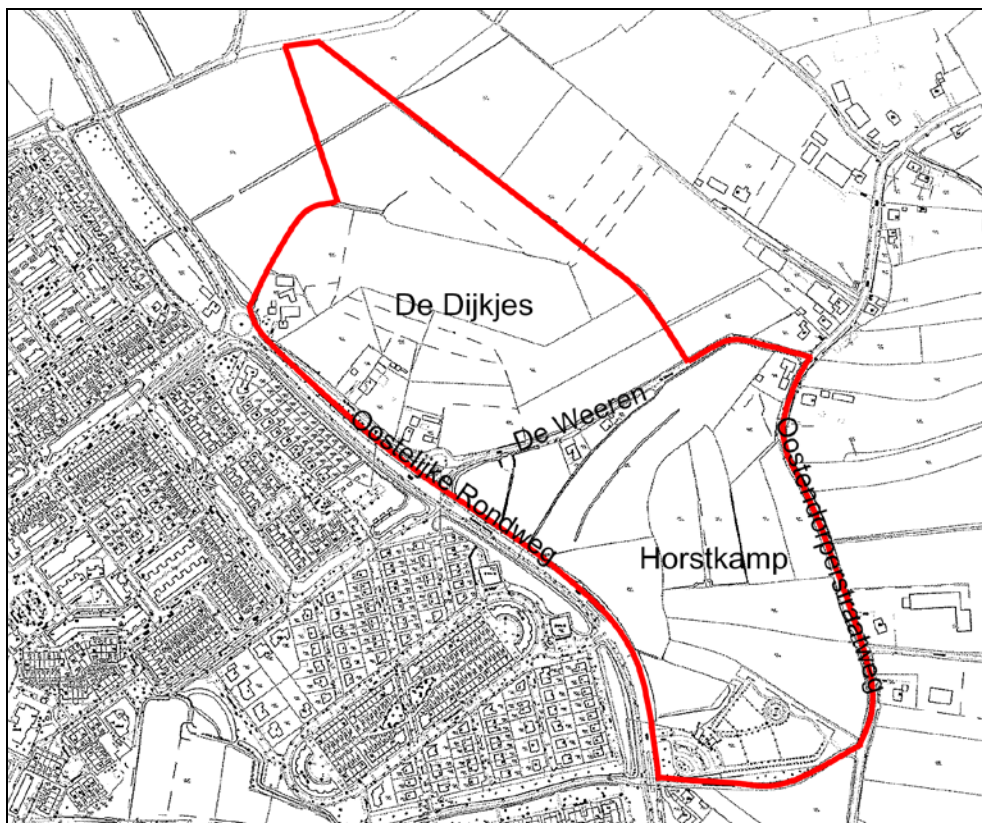
1. 2. Opzet van de toelichting

Dit bestemmingsplan is na dit hoofdstuk als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en de functionele aspecten. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het van belang zijnde rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Eventueel sectoraal beleid komt binnen de overige beleidskaders aan de orde.



Figuur 1. De locatie van het plangebied



Figuur 2. De begrenzing van het plangebied

Hoofdstuk 4 behandelt de milieu- en omgevingsaspecten, waaronder geluid, water, ecologie en archeologie. Hoofdstuk 5 beschrijft het plan en de uitgangspunten daarbij. Hoofdstuk 6 geeft de planbeschrijving van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt ingegaan op het juridisch systeem, de consequenties van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 en Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het bestemmingsplan en een beschrijving van de bestemmingen. Hoofdstuk 7 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarin onder andere uitleg wordt gegeven over de te volgen planologische procedure. Vervolgens wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, daarbij wordt ingegaan op het exploitatieplan en op de financiële haalbaarheid. Tot slot behandelt hoofdstuk 9 de ingekomen inspraak en overlegreacties.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het hierna volgende hoofdstuk geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op zowel ruimtelijke als functionele aspecten in het plangebied. Bepaalde bestaande ruimtelijke en functionele aspecten zijn belangrijke uitgangspunten voor het nieuwe stedenbouwkundige plan en dit bestemmingsplan.

2. 1. Landschap

Het plangebied is gelegen in een deel van het buitengebied van de gemeente Elburg. Elburg ligt in het noordwestelijk deel van de provincie Gelderland. Het buitengebied van de gemeente wordt gekenmerkt door verschillende landschappen, namelijk de Veluwe, de kust van het Drontermeer, de strandwal en het open weidegebied.

Het plangebied ligt hoofdzakelijk op de strandwal. De strandwal is ontstaan door regelmatige overstromingen van de voormalige Zuiderzee. Deze strandwal loopt vanaf Elburg in noordoostelijke richting.

De ligging op de strandwal is in het landschap in eerste instantie te herkennen door het reliëf en in de verkaveling. Het verschil tussen het hoogste en het laagste punt in het plangebied is enkele meters.

Maar ook de verkaveling geeft een aanwijzing voor de ligging op een strandwal. De verkaveling is onregelmatig in vorm en de verschillende percelen worden afwisselend van elkaar gescheiden door boomsingels, sloten of hekwerken.

Het landschap wordt gekenmerkt door een gesloten karakter en de overgang van dit gesloten landschapstype naar de open polders. Er is sprake van boomsingels en solitaire bomen. Van de boomsingels en solitaire bomen is een inventarisatie gemaakt ¹⁾. De meeste van deze singels en solitaire bomen kunnen binnen de planvorming van Horstkamp en De Dijkjes behouden blijven, waaronder de historische boomsingel in het deel De Dijkjes. Daar wordt in hoofdstuk 4 (Ecologie) nader op ingegaan.

Het plangebied heeft op dit moment hoofdzakelijk een agrarische functie. Daarbij gaat het om zowel weidegebied (grasland) als akkers (maïsland). In ondergeschikte mate komt de functie "wonen" in het plangebied voor.

De begraafplaats in het zuiden van het plangebied kent een eigen 'landschap'. Het is kleinschalig en in zichzelf gekeerd, vanaf de begraafplaats is weinig relatie met het omliggende agrarische gebied.

2. 2. Bebouwing

Het plangebied kent op enkele plaatsen nog bestaande bebouwing. De bebouwing is gesitueerd langs de Oostelijke Rondweg en De Weeren.

¹⁾ Gemeente Elburg, *Informatiekaarten groeninventarisatie Horstkamp en De Dijkjes*, Elburg, 5 september 2007.

Daarbij gaat het hoofdzakelijk om woningen, of tot woning omgebouwde voormalige agrarische bedrijven. In het plangebied is sprake van vrijliggende percelen, met de bebouwing geclusterd op het perceel.

Langs de Oostelijke Rondweg is sprake van meerdere gebouwen op een perceel, langs De Weeren is sprake van één gebouw of samengevoegde gebouwen op een perceel. In alle gevallen bestaat de bebouwing uit één laag met een hoge kap, de kap is in enkele gevallen voorzien van een wolfseind.

De bijgebouwen zijn qua kleurstelling en vorm passend bij de woning waar ze bij gebouwd zijn. Ze zijn qua vorm en hoogte ondergeschikt aan die woningen.

Langs de Oostendorperstraatweg, buiten het plangebied, zijn enkele agrarische bedrijven te vinden, daarbij gaat het vooral om veehouderijen (koeien en varkens). Deze bedrijven zijn grootschaliger opgezet dan de bebouwing in het plangebied. In de meeste gevallen is de bebouwing ook nieuwer dan de bebouwing in het plangebied. Naast bedrijven staan langs de Oostendorperstraatweg ook woningen.

Ten westen van de Oostelijke Rondweg liggen woonwijken, van verschillende bouwjaren. Deze woonwijken herbergen ook enkele andere functies, zoals (basis)scholen, een winkelcentrum en kerken. De woningen hebben over het algemeen een grotere bouwhoogte dan de bestaande woningen in het plangebied. Ten zuiden van de begraafplaats ligt de woonwijk 'Vossenakker' met een VMBO-school aan de Kruidenlaan en bedrijventerrein 'Broeklanden'.

2. 3. Ontsluiting

Zoals ook uit hoofdstuk 1 en figuur 2 blijkt, is in het plangebied één weg opgenomen, De Weeren, en wordt het plangebied grotendeels begrensd door twee wegen, de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg.

De Weeren heeft een historisch profiel. Het gaat om een relatief smalle asfaltweg (3,5 - 4 meter breed) met aan weerszijden een groenstrook (zie ook foto). De Weeren wordt op dit moment vooral gebruikt als erfontsluitingsweg voor de aanliggende bebouwing (woningen). Daarnaast heeft het een functie als korte verbindingroute vanaf de Oostelijke Rondweg naar Oosterwolde (G) via de Oostendorperstraatweg. De maximumsnelheid is beperkt tot 60 km/uur.

Hoewel de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg buiten het plangebied liggen, hebben ze wel betekenis voor (de ontwikkelingen in) het plangebied.

De Oostelijke Rondweg is een belangrijke hoofdontsluitingsweg voor de aan die weg gelegen woonwijken van Elburg en bedrijventerrein 'Kruismaten'. De Oostelijke Rondweg moet, vanwege de functie van hoofdontsluiting, veel verkeer kunnen herbergen. Het profiel bestaat daarom uit één rijbaan (asfalt) met twee rijstroken en heeft aan weerszijden een groenstrook.

Aan de zijde van de woonwijken van Elburg loopt langs de Oostelijke Rondweg een vrijliggend fietspad.

De Oostelijke Rondweg heeft ten noorden en ten zuiden van de aansluiting met De Weeren een maximumsnelheid van 50 km/uur, ten noorden van de Vletstraat is de maximumsnelheid 60 km/uur.



Het profiel van De Weeren

Vanaf de Oostelijke Rondweg loopt de Oostendorperstraatweg onder andere naar het dorp Oosterwolde (G). Het deel van de Oostendorperstraatweg ten oosten van het plangebied bestaat uit één rijbaan van circa 5 meter breed, met aan weerszijden een door doorbroken lijnen aangeduide fietsstrook. Op de weg mag maximaal 60 km/uur worden gereden.

Het deel van de Oostendorperstraatweg ten zuiden van de begraafplaats bestaat uit één rijbaan (asfalt) van circa 4 meter breed. Aan weerszijden van de weg ligt groen. Dit deel van de Oostendorperstraatweg is voor autoverkeer niet direct aangesloten op de Oostelijke Rondweg. Wel kan die weg vanaf de Oostendorperstraatweg overgestoken worden door langzaam verkeer. De ontsluiting van het aanliggende bedrijfsperceel vindt plaats via dit deel van de Oostendorperstraatweg.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komt het van belang zijnde rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid aan de orde. Eventueel sectoraal beleid is meegenomen in genoemde beleidsvelden of wordt in hoofdstuk 4, bij de milieu- en omgevingsaspecten, beschreven.

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006)

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- a. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- b. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- c. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- d. borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Voor het plangebied geldt voornamelijk de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Het rijk richt zich daarbij onder andere op het stimuleren van een variatie in het woningaanbod bij nieuwbouwprojecten. Dit ter voorkoming van een eenzijdige samenstelling van de bevolking.

Daarnaast wordt in de Nota Ruimte ook genoemd dat aandacht besteed moet worden aan de kwantiteit en kwaliteit van het groen in en om de stad en het dorp. Er moet in steden en dorpen een goede balans komen en blijven tussen de hoeveelheid "rood" en "groen".

Bij de planvorming voor Horstkamp en De Dijkjes en bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de wensen vanuit het rijksbeleid. De Nota Ruimte geeft geen directe beleidsregels voor een uitbreiding van Elburg ter plaatse van Horstkamp en De Dijkjes. Een nadere uitwerking van het rijksbeleid heeft plaatsgevonden via het provinciale en gemeentelijke beleid.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland, Kansen voor de regio's (2005)

Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de periode van 2005 tot 2015, binnen de provincie Gelderland. Het streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven, dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

De provincie heeft voor het ruimtelijk beleid in het streekplan de volgende uitgangspunten:

- regionale inzet;
- versterking ruimtelijke kwaliteit:

- water en ruimtegebruik;
- bundeling infrastructuur en ruimtegebruik;
- bundeling stedelijke functies - stedelijke netwerken.

De uitgangspunten zijn vertaald in een tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, namelijk: inzetten op laagdynamische functies (Groen-Blauw Raamwerk) en op hoogdynamische functies (Rood Raamwerk).

Het doel van het Groen-Blauw Raamwerk is inzetten op ruimte voor ecologische en hydrologische dynamiek; bescherming van stilte, rust en milieukwaliteit. Er is hierbij sprake van een toelatingsplanologie en het weren van bedreigingen.

Het doel van het Rood Raamwerk is inzetten op ruimte voor intensivering van relaties en functies in stedelijke netwerken en regionale centra (stedelijke dynamiek en voorzieningen). Hierbij is sprake van een ontwikkelingsplanologie waarbij kansen worden benut.

Het Streekplan geeft beleid dat is bedoeld voor de gehele provincie, maar ook voor bepaalde regio's is specifiek beleid opgesteld. Het plangebied valt in het streekplan onder het gebied "Noord-Veluwe". Globaal is dit het gebied tussen de randmeren en het Veluwemassief, het gebied loopt van Amersfoort tot Zwolle. Harderwijk vormt het regionaal centrum.

Het beleid voor de regio Noord-Veluwe geeft geen specifieke aanwijzingen voor het plangebied. Wel heeft de provincie de regio's gevraagd specifieke zoekzones met betrekking tot stedelijke functies en landschappelijke versterking vast te stellen. Ook de gemeente Elburg heeft hieraan gehoor gegeven, er zijn enkele zoekzones binnen de gemeente aangegeven (zie ook "3.4 Gemeentelijk beleid").

Uitwerking Steekplan Gelderland 2005: Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking (2006)

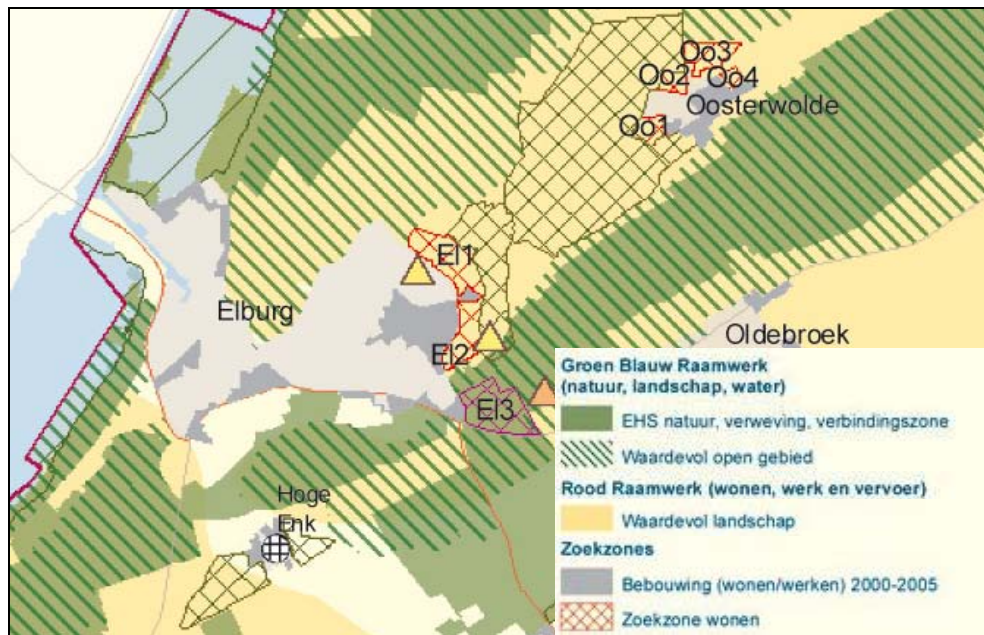
De provincie heeft de genoemde zoekzones grotendeels overgenomen en vastgelegd in een uitwerking van het streekplan. De uitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" maakt deel uit van het streekplan. Het heeft tot doel aan te geven waar gemeentelijke plannen voor stedelijke functies kunnen worden gelokaliseerd.

Uit figuur 3 wordt duidelijk dat het plangebied in een "waardevol landschap" ligt. Dit maakt deel uit van het Rood Raamwerk. Daarnaast is het plangebied specifiek aangeduid als "Zoekzone Wonen" (E11). Hierna wordt verder ingegaan op de uitgangspunten vanuit het streekplan voor de verdere uitwerking van deze zoekzone.

Van belang is dat de locaties van stedelijke uitbreiding passen in het bundelingsbeleid en afgestemd zijn op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu.

Daarnaast moet bij locatiekeuze en planuitwerking voldaan worden aan basiskwaliteitseisen van bodem (waaronder archeologie), water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Deze elementen worden expliciet betrokken bij een integrale afweging in het kader van de planontwikkeling, maar zijn niet altijd doorslaggevend wanneer het gaat om een eventuele verhindering voor een gewenste ontwikkeling.



Figuur 3. Fragment Streekplan Gelderland

Voor de zoekzones gelegen in Waardevol landschap dat volgens het streekplan is gekwalificeerd als multifunctioneel gebied, kunnen stedelijke functies worden ontwikkeld volgens het 'ja, mits'-principe. Voor de overige kleinschalige zoekzones moeten de gemeenten door middel van een landschapsanalyse gemotiveerd aangeven dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kernkwaliteiten.

Ten behoeve van de mogelijke stedelijke ontwikkelingen binnen de zoekzones moet een voortoets op de Natuurbeschermingswet worden uitgevoerd. Voor het plangebied betreft dit een "voortoets categorie geel" (gele driehoek op figuur 3). Hierbij is aangegeven dat effecten niet uit te sluiten zijn, behalve wanneer mitigerende maatregelen worden getroffen. Voor de categorie 'geel' moet een passende beoordeling worden uitgevoerd. De provincie geeft in de streekplanuitwerking aan akkoord te gaan met de zoekzones, maar daarbij richting de gemeente te signaleren dat zij bij de verdere uitwerking een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet uit moeten voeren. Aangegeven wordt ook dat verdere planvorming alleen dan mogelijk is, als op grond van een passende beoordeling en eventuele mitigerende maatregelen, significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden uitgesloten zijn.

Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur en/of kenmerken van de regio. Daarbij moet aandacht zijn voor de actuele marktvraag.

Cultuurhistorie is een belangrijk aspect in de provincie Gelderland, daarbij gaat het om de gevolgen voor en de inspiratie vanuit de aanwezige cultuurhistorische identiteiten.

Uitwerking Steekplan Gelderland 2005: Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen (2006)

Het hele plangebied ligt in het waardevol landschap "Oosterwolde - Oldebroek". Omdat een gering deel van het plangebied buiten de "Zoekzone Wonen" (figuur 3) ligt, geldt hiervoor het beleid van het waardevol landschap als uitgangspunt.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de vastgestelde zoekzones voor stedelijke functies en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Buiten de zoekzones is geen ruimte voor grootschalige verstedelijkingslocaties en andere grootschalige bouwvolumes.

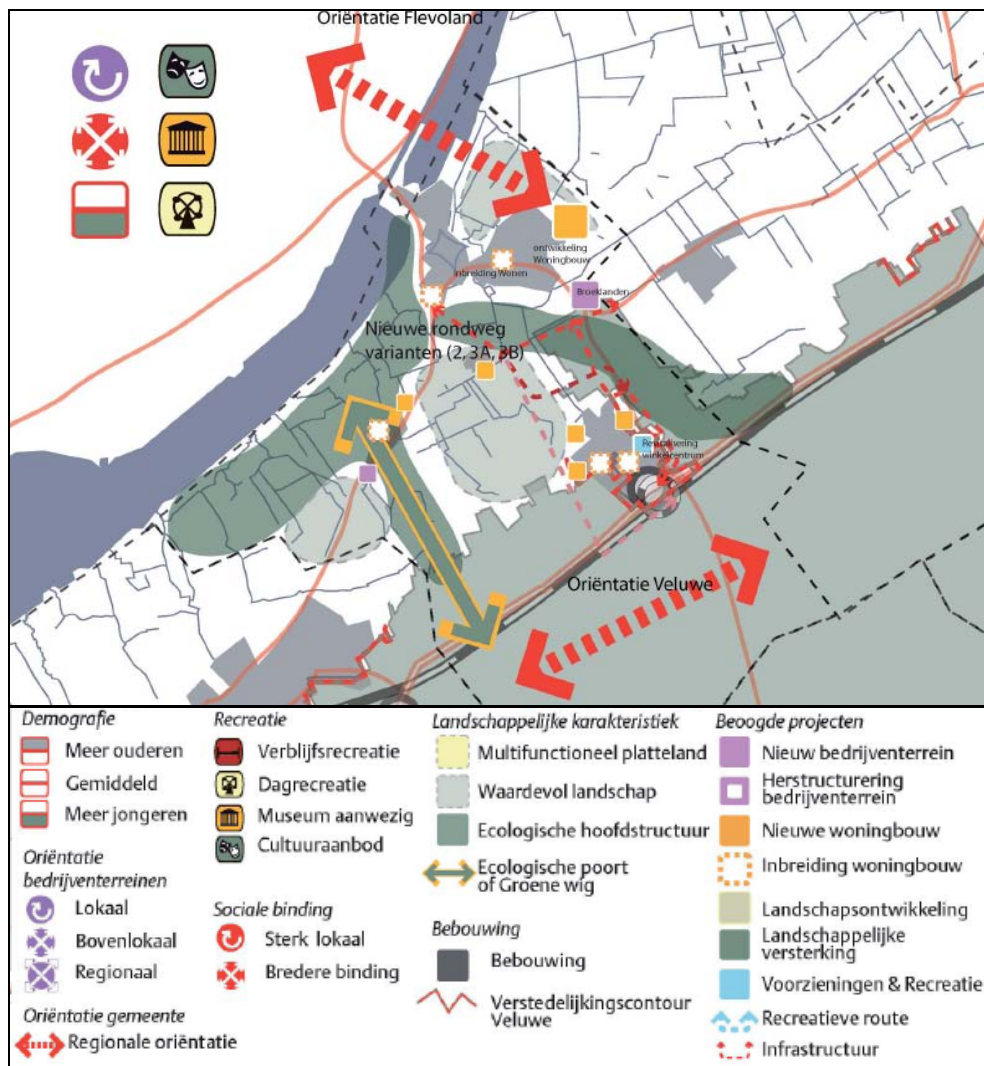
Conclusie

Ten behoeve van de planvorming voor Horstkamp en De Dijkjes zijn uitgebreide onderzoeken, voor onder andere water en ecologie, uitgevoerd. In de planvorming voor Horstkamp en De Dijkjes is rekening gehouden met de genoemde aspecten en kwaliteiten in en om het plangebied. Op de genoemde aspecten en kwaliteiten wordt in de volgende hoofdstukken (4 en 5) verder ingegaan. Het plan Horstkamp en De Dijkjes voldoet aan het streekplanbeleid.

3. 3. Regionaal beleid

Regiovisie Noord-Veluwe (concept, 2007)

Regio Noord-Veluwe heeft een regiovisie opgesteld. Deze visie schetst een toekomstperspectief voor onze regio voor de komende 25 jaar en geeft richting aan de keuzes die gemaakt moeten worden op het gebied van wonen, werken, recreëren, zorg, natuur, landschap en landbouw.



Figuur 4. Regiovisie Noord-Veluwe, uitsnede gemeente Elburg

Op basis van sectorale en lokale ontwikkelingen en maatschappelijke trends en tendensen zijn er verschillende opgaven geformuleerd. De te realiseren ontwikkelingsopgaven op de lange termijn kunnen voor de regio beter gerealiseerd worden door deze opgaven in samenhang met elkaar aan te pakken. Hiervoor worden zogenaamde allianties tussen verschillende ontwikkelingsopgaven aangegeven. Per alliantie worden strategische beleidskeuzen weergegeven.

De strategische beleidskeuzen zijn in de regiovisie nader uitgewerkt in algemene strategische beleidskeuzen en in profielen voor gemeenten, waaronder ook Elburg.

Profiel gemeente Elburg

Voor de gemeente Elburg en het plangebied staat het behoud en de versterking van het unieke karakter van de Veluwe gemeenten centraal. De beleidspunten voor Elburg zijn op figuur 4 aangegeven.

In eerste instantie is Elburg tweezijdig georiënteerd, zowel op de Veluwe als op Flevoland. Elburg heeft een relatief groot verzorgingsgebied, dit biedt economische perspectieven. De kwaliteiten van Elburg liggen vooral in de cultuurhistorie, het culturele aanbod en vormen van hoogwaardige recreatieve (bijvoorbeeld ecotoerisme) voorzieningen. Deze kwaliteiten moeten verder worden uitgebouwd, tegelijk met het versterken van de individuele kernen.

De Regio ziet hier kansen voor door onder andere Elburg uit te breiden met nieuwe woningbouw. De woningbouwopgave tot 2020 bedraagt circa 1300 woningen, waarvan 550 woningen gereserveerd zijn voor inbreidingsprojecten.

De ontwikkeling van Horstkamp en De Dijkjes past binnen het profiel voor de gemeente Elburg. Bij de planvorming voor Horstkamp en De Dijkjes is rekening gehouden met het hiervoor beschreven beleid.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Structuurplan, gemeente Elburg (1995)

Het Structuurplan 1995 geeft inzicht in de mogelijke en gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen van de gemeente Elburg voor de planperiode tot 2008, met een doorkijk tot ongeveer 2018. Het plan dient daarom als beleidskader voor het huidige ruimtelijk beleid.

In het Structuurplan staat het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven als mogelijke uitbreidingslocatie ("woonlocatie lange termijn") voor Elburg. De locatie is vergeleken met andere in het Structuurplan aangegeven mogelijke uitbreidingslocaties.

Een eerste grote voordeel van deze locatie is dat de uitbreiding past binnen het toen geldende streekplan. Bovendien heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland in 1996 expliciet ingestemd met deze "woonlocatie lange termijn" en heeft het plangebied overgenomen in het nieuwe streekplan.

Een ander voordeel van deze locatie is de geringe afstand ten opzichte van de wijkvoorzieningen en het "Groene Hart" in Oostendorp. Een laatste voordeel is de ligging langs de Oostelijke Rondweg, waardoor het plangebied goed ontsloten is.

Een gering deel van het plangebied valt niet in de op de structuurplankaart aangegeven uitbreidingslocatie, maar ligt in het agrarisch gebied. dit gebied ligt wel binnen het gebied van de 'zoekzone wonen'.

Vestiging of uitbreiding van de woonfunctie en niet-agrarische bedrijvigheid is in beginsel in het buitengebied niet toelaatbaar. De exacte begrenzing van de uitbreidingslocaties is nader bepaald in de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied (2001). De genoemde begrenzing is door middel van de aanduiding 'Kernrandzone I' in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Het gehele plangebied ligt binnen deze aanduiding.

Visie wonen en werken, gemeente Elburg (2006)

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.

Horstkamp en De Dijkjes wordt binnen de visie een "toekomstige uitbreiding ten noorden van de Oostelijke Rondweg" genoemd. Hierover wordt gezegd dat dit uitgewerkt wordt na Vossenakker; het gebied tussen de Oostelijke Rondweg, Oostendorperstraatweg en Algemene Begraafplaats. Het gaat om een gebied waarbij in de visie uitgegaan wordt van de realisatie van ongeveer 625 woningen.

Zoals uit het Streekplan bleek, valt een deel van de uitbreidingslocaties, waaronder het plangebied, in het 'waardevol landschap' en waarvoor het "ja mits" beleid geldt. Met betrekking tot de kern Elburg en het plangebied, heeft de provincie bij vaststelling van de visie haar akkoord gegeven aan de uitbreidingslocatie. Wel wordt gewezen op de ligging in het 'waardevol landschap'. Dit betekent dat in het definitieve ontwerp de landschappelijke structuur nadrukkelijk betrokken moet worden. De Visie Wonen en Werken en het Kwalitatief Woningbouwprogramma zijn op elkaar afgestemd. De uitbreidingslocaties van de Visie Wonen en Werken zijn op hun beurt ingebracht ten behoeve van de zoekzones verstedelijking, zoals ook reeds bleek uit de uitwerking "Zoekzones" van het Streekplan Gelderland.

Woonvisie 2008 - 2012

De Woonvisie 2008 – 2012 is in november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg. Op 7 april 2009 heeft het college het uitvoeringsplan van de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie richt zich met name op de realisatie van huisvesting voor starters en ouderen in de gemeente Elburg. Het bouwen van voldoende goedkope koop- en huurwoningen is hierbij een belangrijke voorwaarde. Voor de oudere inwoners van de gemeente richt de Woonvisie zich vooral op geschikte woningen, namelijk levensloopbestendige of nultreden woningen.

Toekomstvisie Elburg 2020

Hoe ziet de gemeente zichzelf in 2020? Elburg is nog steeds in ontwikkeling. Om de ontwikkeling in goede banen te leiden heeft de gemeenteraad van Elburg op 23 november 2009 een toekomstvisie vastgesteld. Op basis van deze visie kan de raad richtinggevende beslissingen nemen voor de lange termijn.

In de visie worden voor 2020 duurzame en vitale kernwaarden genoemd, onder andere; herkenning in geloofsbeleving, kwaliteit in wonen en leefomgeving, kleinschalige en menselijke maat en ontplooiingsruimte voor jong en oud. Hoewel de toekomstvisie volgt op de planvorming voor Horstkamp en De Dijkjes, is in de planvorming voor Horstkamp en De Dijkjes rekening gehouden met de genoemde kernwaarden.

Geurverordening gemeente Elburg

Op 14 december 2009 is de Geurverordening met gebiedsvisie vastgesteld. De basis van dit besluit waren een concept gebiedsvisie en geurverordening. De concept geurverordening en -gebiedsvisie zijn in procedure gebracht ten behoeve van de besluitvorming door de raad. De geurverordening is vastgesteld vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan. Na publicatie (d.d. 12 januari 2010) zijn de visie en verordening ter visie gelegd en van kracht geworden. De stukken zijn ook voor een ieder inzichtelijk via de website van de gemeente Elburg.

De geurverordening is gemaakt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Op basis van de Wgv kunnen gemeenten hun eigen geurbeleid doorvoeren waarbij de mogelijkheid bestaat - binnen de wettelijke marges - af te wijken van de standaard geurnormen en/of vaste afstanden uit de wet. De Geurverordening is gemaakt om geurbelemmeringen voor een aantal gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weg te nemen. Een van deze ontwikkelingen is Horstkamp en De Dijkjes.

Om ervoor te zorgen dat het gehele gebied Horstkamp en De Dijkjes kan worden bebouwd, is voorgesteld de wettelijk aan te houden normering voor geur aan te passen. Het aantal woningen dat op dit moment is gelegen binnen de geurnorm kan na vaststelling van de geurverordening door de raad alsnog worden gerealiseerd. Bovendien bevinden de woningen waar het hierbij om gaat zich aan de rand van het plangebied. Dit vormt de overgang tussen de woonwijk en het buitengebied. de mogelijke toekomstige bewoners kunnen de aanwezigheid van de veehouderij, bij hun beslissing zich daar te vestigen, meenemen. Gelet op het voorgaande wordt de geursituatie, ook bij een kleinere afstand, acceptabel geacht. Verwezen wordt ook naar het gestelde onder 4.1.4.

Conclusie

In de planvorming, zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als juridisch-planologisch, is rekening gehouden met de belangrijkste beleidsuitgangspunten zoals die beschreven zijn in het genoemde gemeentelijke beleid. Met name voor de ligging in het "waardevol landschap" is extra aandacht geweest, dit wordt nader beschreven in hoofdstuk 5.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Diverse aspecten in of nabij het plangebied, zoals hinder door bedrijvigheid, water, ecologie, archeologie en de aanwezigheid van kabels en leidingen, kunnen beperkingen opleggen aan de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de milieu- en omgevingsaspecten geïnventariseerd en daar waar nodig verwerkt in de ruimtelijke verbeelding en regels van het bestemmingsplan.

4. 1. Milieuaspecten

Milieu is een belangrijke factor in de omgeving. Voor het voorliggende plan worden achtereenvolgens de volgende milieuaspecten behandeld: bedrijven en milieuzonering, bodem, wegverkeerslawaaï en geur.

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2007) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst. Daarin worden op basis van de SBI-code indicatieve afstanden bepaald voor allerlei vormen van bedrijfsactiviteiten. De afstandcriteria hebben betrekking op de milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig. Dit zijn veehouderijen, de grootste afstand voor die bedrijven is volgens de publicatie 100m, de bedrijven worden aangemerkt als categorie 3.2. Deze grootste afstand is hoofdzakelijk gebaseerd op het aspect geur. Bij drie bedrijven komt de zone van 100m over het plangebied te liggen, namelijk van de bedrijven aan de Oostendorperstraatweg 22, 22a en 31.

Het aspect geur mag voor de ontwikkeling in het plangebied geen belemmering op leveren. Het aspect geur is daarom nader onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn te lezen in paragraaf 4.1.4 van dit bestemmingsplan.

4.1.2. Bodem

Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is, wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling, een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek en dan vooral onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt deel uit van deze afweging. Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Voor het plangebied is een onderzoek ²⁾ verricht. Het doel van het onderzoek was om te achterhalen of de bodem en het grondwater voldoende kwaliteit hebben voor de beoogde ontwikkeling van Horstkamp en De Dijkjes. Hiervoor is zowel literatuur als veldonderzoek (boringen) uitgevoerd.

Tijdens het onderzoek zijn op enkele locaties in de bodem lichte verontreinigingen met PAK aangetroffen. In één van de monsters is een lichte overschrijding van de streefwaarde aangetroffen, dit vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

Het grondwater is over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen (vooral zink). In het grondwater van twee peilbuizen is een matige of sterke verhoging met arseen aangetoond. Bij herbemonstering en heranalyse is in één peilbuis nog een sterk verhoogde concentratie aangetoond. Vermoedelijk gaat het hier om van nature voorkomende concentraties. De lichte tot sterke verhogingen vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

In één puinhoudend slibmonster (waterbodem uit een sloot) is een sterke verhoging van koper, een matige verhoging van lood en zink en een lichte verhoging van PAK en nikkel aangetoond. De verontreiniging is vermoedelijk te relateren aan het puin. In het mengmonster van de rest van het slib is PAK licht verhoogd aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging is vermoedelijk beperkt (< 25 m³). De waterbodem van overige sloten is niet of maximaal licht verontreinigd. Wanneer bij de ontwikkeling van het gebied sloten worden gedempt, moet rekening gehouden worden met de licht tot sterk verontreinigde sliblagen. Aanbevolen wordt om, voorafgaand van werkzaamheden met de sterk verontreinigde waterbodem, de omvang van de verontreiniging nader in beeld te brengen. Hierna kan bepaald worden hoe met de verontreinigingen wordt omgegaan.

4.1.3. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) 2007 worden langs wegen geluidszones vastgesteld, waarbinnen bepaalde geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, niet kunnen worden gerealiseerd. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in (buiten)stedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen binnen een woonef, hebben geen zone.

De Oostelijke Rondweg, De Weeren en de Oostendorperstraatweg hebben allemaal een maximumsnelheid (50 of 60 km/uur) waar een geluidzone te verwachten is. Om de geluidbelasting van de verschillende wegen in het plangebied te bepalen, is een verkennend akoestisch onderzoek ³⁾ uitgevoerd.

²⁾ Arcadis, *Verkennend bodem- en waterbodemonderzoek, locatie: Horstkamp en De Dijkjes*, 14 oktober 2008.

³⁾ Arcadis, *Lucht- en geluidsonderzoek Horstkamp en De Dijkjes*, gemeente Elburg, januari 2010.

Het doel van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai was het berekenen van de geluidbelasting in het plangebied waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Omdat de exacte situering van de nieuwe woningen nog niet duidelijk was, is gebruik gemaakt van de ruimtelijke verbeelding van het bestemmingsplan (zie figuur 5).



Figuur 5. Overzichtstekening rekenmodel geluid

Omdat de exacte inrichting van het gebied nog niet duidelijk is, is door middel van een gridberekening de geluidsbelasting in het plangebied berekend. De berekeningen voor de toekomstige situatie zijn uitgevoerd voor het jaar 2020. Omdat het in het plangebied gaat om een gebied waar hoofdzakelijk woningen komen, wordt gerekend met de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De berekeningen zijn uitgevoerd met toepassing van de rekenmethode Geonoise versie 5.43. Uit de berekeningen is gebleken dat voor de bestaande woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting afkomstig van de nieuwe ontsluitingswegen in Horstkamp en De Dijkjes, de Oostendorperstraatweg en de Oostelijke Rondweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. De overschrijding komt echter nergens boven de maximaal vast te stellen waarde van 63 dB uit. Het verlenen van een ontheffing voor een hogere grenswaarde is mogelijk.

Omdat overschrijding plaatsvindt, is in het akoestisch rapport naar de mogelijkheid en effectiviteit van verschillende maatregelen gekeken. De geluidsbelasting kan in eerste instantie gereduceerd worden door de woningen op grotere afstand van de genoemde wegen te plaatsen.

Daarnaast is het mogelijk om de geluidsbelasting met enkele decibellen te reduceren door toepassing van een stiller wegdektype. Er heeft een berekening plaatsgevonden waarbij een 'dubbele deklaag B' is toegepast op de nieuwe ontsluitingswegen in Horstkamp en De Dijkjes, de Oostendorperstraatweg en de Oostelijke rondweg. Voor de nieuwe ontsluitingswegen in Horstkamp en De Dijkjes en de Oostendorperstraatweg geldt dat, na toepassing van een 'dubbele deklaag B' verharding, in het plangebied voldaan kan worden aan 48 dB. Voor de Oostelijke Rondweg geldt dat de geluidsbelasting in de plandelen Horstkamp en De Dijkjes afneemt maar de voorkeursgrenswaarde nog steeds wordt overschreden. In verband met de nieuwe ontsluitingsweg van Horstkamp geldt voor delen van dat plandeel een maximale geluidbelasting van 54 dB. Omdat deze waarde onder de maximale waarde van 63 dB ligt, is vaststelling van een hogere waarde mogelijk.

Een andere mogelijkheid is het plaatsen van een geluidwal. Er heeft een berekening plaatsgevonden waarbij uitgegaan is van het stille wegdektype 'GRAB' in combinatie met een wal van 3 meter hoog. De wal ligt evenwijdig aan de Oostelijke Rondweg en heeft een lengte van ongeveer 230 meter. uit deze berekening blijkt dat voor het overgrote deel van het plangebied kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Slechts een klein deel van Horstkamp, ter hoogte van de bestemming "Maatschappelijk - Uit te werken" (zie verbeelding van dit bestemmingsplan), heeft een geluidbelasting hoger dan 48 dB. Gezien de gewenste functie (kerk) in dit bestemmingsvlak levert dit naar verwachting geen problemen op.

De aanleg van een wal is vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Voor het plangebied Horstkamp en De Dijkjes en vanwege de reconstructie voor het perceel De Weeren 8, is een besluit hogere grenswaarden (zie bijlage 1) genomen. Dit besluit is genomen voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawai van de Oostelijke Rondweg (50-52 dB), de Oostendorperstraatweg (52 dB), De Dijkjes (56 dB), Horstkamp (54 dB) en De Weeren (50 dB), zoals berekend ter hoogte van diverse meetpunten. Het besluit hogere grenswaarden is op 5 januari 2010 door Burgemeester en Wethouders genomen.

4.1.4. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet bepaalt op welke manier geur (stank) van veehouderijstallen in de milieuvergunning moet worden beoordeeld. De nieuwe 'stankwet' komt in plaats van de stankwet voor de reconstructiegebieden en de drie stankhandreikingen. De nieuwe wet geldt voor heel Nederland. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

In de wet wordt onderscheid gemaakt tussen maximaal toegestane geurbelasting binnen en buiten de bebouwde kom en concentratie en niet-concentratiegebieden. Daarnaast mogen gemeenten de normen variëren. Gemeenten kunnen naar beneden en naar boven afwijken.

Uitgangspunten bij de nieuwe wet zijn dat aan de ene kant de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijsector niet in gevaar komen, maar ook dat geurgevoelige objecten optimaal tegen geurhinder worden beschermd.

Om te achterhalen in hoeverre het plangebied binnen daadwerkelijke geurcirkels ligt en de bedrijven die deze veroorzaken hinder kunnen veroorzaken, is een geuronderzoek ⁴⁾ uitgevoerd.

Bij Elburg is sprake van een concentratiegebied, het plangebied is in de toekomst bebouwde kom. Om deze redenen moet uitgegaan worden van een maximale geurbelasting van 3,0 odour units (ou). In principe kunnen binnen de geurhindercontouren met de genoemde geurbelasting geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Rond het plangebied zijn drie bedrijven met een geurhindercontour, namelijk de Oostendorperstraatweg 22, 22a en 31. De contouren rond de bedrijven aan de Oostendorperstraatweg 22, 22a en 31 overlappen deels het plangebied.

De geurcontour rondom de bedrijven op de nummer 22 en 31 blijven bestaan. De gemeente Elburg heeft met de eigenaars van het bedrijf op nummer 22a een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat het bedrijf uiterlijk op 1 januari 2012 wordt beëindigd. Wanneer dan ook de vergunningen voor het bedrijf worden ingetrokken, vervallen ook de geurhindercontouren.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is op 14 december 2009 een geurverordening met gebiedsvisie vastgesteld. Het doel hiervan is om de ontwikkeling van de gehele woonlocatie mogelijk te maken, naast de aanwezigheid van de eerder genoemde agrarische bedrijven die als zodanig doorfunctioneren. In de geurverordening is een aangepaste geurnormering vastgesteld ten gunste van de woonbestemming in dit bestemmingsplan. Met het vaststellen van de geurverordening is een afwijking van de geurnorm ten gunste van woningbouw mogelijk.

Plandeel Horstkamp en een behoorlijk deel van De Dijkjes vallen op dit moment nog onder de milieucirkel van het agrarische bedrijf Oostendorperstraatweg 22a. Zoals aangegeven wordt de bedrijfsvoering per 1 januari 2012 beëindigd op grond van een overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente Elburg. In dit bestemmingsplan is een restrictieve bepaling opgenomen voor de ontwikkeling van bedoelde plandelen met betrekking tot de uitwerking ervan.

⁴⁾ Arcadis, *Geuronderzoek veehouderijen plangebied Horstkamp en De Dijkjes*, gemeente Elburg, 29 oktober 2008

4. 2. Water

Water is een belangrijk ordenend principe. Daarbij gaat het zowel om de kwantiteit als kwaliteit van bodem- en oppervlaktewater.

Ook riolering en de wijze van afvoeren van water zijn belangrijk. Voor het plangebied is daarom in een geohydrologisch onderzoek ⁵ de zogenaamde Watertoets uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwatering in het plangebied onvoldoende is, dit heeft te maken met de hoge grondwaterstanden die in het gebied zijn aangetroffen. Daarom wordt geadviseerd de benodigde ontwateringdiepte door middel van ophoging of drainage te bereiken. Door deze maatregelen houden de nieuwe bewoners van het plangebied droge voeten.

Op basis van de gemiddeld hoogste grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem blijkt aanleg van infiltratievoorzieningen in het plangebied mogelijk te zijn. Geadviseerd wordt om volgens de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren hemelwater zo veel mogelijk te infiltreren door middel van infiltratievoorzieningen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op een DWA-riool, wat op zijn beurt weer loost op het bestaande systeem. Door de scheiding van de afvoer van regenwater en huishoudelijk water, blijft de kwaliteit van het oppervlaktewater in en om het plangebied beter.

In het plangebied mag door herinrichting de afvoer van water niet toemen. Gedempte sloten en toename in verhard oppervlak moeten gecompenseerd worden door extra watergangen of de aanleg van een bergingsvijver.

In het onderzoek wordt uitgegaan van specifieke gebiedskenmerken en uitgangspunten. Uitgaande van die gebiedskenmerken en uitgangspunten kan worden geconcludeerd dat, met betrekking tot geohydrologische gebiedskenmerken in en rondom het plangebied, de toekomstige ontwikkeling niet voor een verslechtering zorgt. Ook bij de Natura 2000-gebieden "Veluwe" en "Veluwerandmeren" is geen sprake van een waterhuishoudkundige verslechtering door de ontwikkeling van Horstkamp en De Dijkjes.

Voor Horstkamp en De Dijkjes is een Waterstructuurplan ⁶ gemaakt, waarin globaal in beeld wordt gebracht hoeveel ruimte nodig is voor waterberging en hoe omgegaan moet worden met hemelwater, afvalwater en grondwater. De uitgangspunten uit het geohydrologische onderzoek zijn bij het Waterstructuurplan betrokken.

⁵) Arcadis, Uitgangspunten Geohydrologie woongebied Horstkamp en De Dijkjes, gemeente Elburg, 3 augustus 2009

⁶) DHV B.V., *Waterstructuurplan Horstkamp en De Dijkjes*, Gemeente Elburg, april 2009

In het Waterstructuurplan is aangegeven dat het voor de waterberging van hemelwater nodig is om verschillende voorzieningen aan te leggen. In eerste instantie is daarbij sprake van de aanleg van open water (een vijver) aan de noordzijde van het plangebied. Deze vijver krijgt een oppervlakte van circa 8.300 m². Wanneer de vijver niet gerealiseerd kan worden, dan is ondergrondse berging in infiltratiekratten en berging in oppervlaktewater in de woongebieden een optie. Ingezet wordt echter op de aanleg van de vijver. Naast de vijver worden ook de groene randen rond de woongebieden gereserveerd voor de opvang en infiltratie van hemelwater.

Het afvalwater wordt afgevoerd door het gescheiden riolsysteem. Dit water wordt afgevoerd op een te realiseren gemaal ten noordwesten van Horstkamp en De Dijkjes. Dit gemaal kan lozen op het stelsel van de bestaande woonwijken van Elburg, ten westen ervan. Het aan te leggen stelsel biedt voldoende afvoermogelijkheid voor de berekende afvalwaterafvoer van 13 m³ per uur.

4. 3. Ecologie

Het is van belang om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden. In het kader van het bestemmingsplan heeft daarom een ecologische quickscan ⁷⁾ plaatsgevonden.

Elke ruimtelijke ingreep vraagt een zorgvuldige ruimtelijke afweging waarbij onder andere de natuurwaarden meewegen.

In de quickscan is een afweging gemaakt door de "ruimtelijke ingreep" te toetsen aan de vigerende natuurwetgeving (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en (P)EHS).

Soortenbescherming

De werkingssfeer van de *Flora- en faunawet* is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, wordt - hierop vooruitlopend - een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

⁷⁾ Arcadis, *Quick scan natuurwetgeving Horstkamp en De Dijkjes Elburg*, augustus 2009

In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zgn. "AMvB art. 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

1. soorten waarvoor een algemene ontheffing geldt (soorten van tabel 1).
2. soorten met ontheffing bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2);
3. alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3);

De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningsfase van een initiatief.

In het gebied komen soorten voor die door de Flora- en Faunawet worden beschermd. Voor het plangebied is een ecologisch protocol opgesteld, wanneer hieraan voldaan wordt, kan een deel van de negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen of beperkt worden.

Niet alle schade is te vermijden, waardoor voor enkele zoogdieren, amfibieën, en broedvogels mogelijk verbodsbepalingen worden overtreden. Voor een aantal soorten (tabel 1) geldt een ontheffing. Voor broedvogels zonder vaste verblijfplaats geldt dat wanneer buiten het broedseizoen wordt gewerkt, geen verbodsbepalingen overtreden worden.

Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, zwaluwen en uilen zijn jaarrond beschermt. Hiervoor gelden geen ontheffingen. Bij uitvoering van het plan worden mogelijk verbodsbepalingen overtreden.

In oktober 2009 is een nader onderzoek ⁸⁾ uitgevoerd naar de aanwezigheid van verschillende soorten in het plangebied. Daarbij is ook gekeken naar de invloed van de ontwikkelingen in het plangebied op de aanwezige soorten. De conclusies van het aanvullend onderzoek worden hierna vermeld, daarbij wordt ingegaan op vogels, vleermuizen en mogelijke andere soorten.

Vogels

In het plangebied zijn huismussen aangetroffen. De nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd en mogen niet zomaar worden verwijderd. Daarnaast is het gebied mogelijk van belang als foerageergebied voor steenuilen. Het is hoe dan ook noodzakelijk om buiten het broedseizoen (half maart tot en met half juli) het plangebied te ontwikkelen (daarin te werken). Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, is het noodzakelijk om vestiging van broedvogels te voorkomen, voordat gestart wordt met de werkzaamheden. Dit kan door het terrein buiten het broedseizoen ongeschikt te maken voor broedvogels.

⁸⁾ Arcadis, *Natuurtoets Horstkamp / De Dijkjes Elburg vervolgonderzoek*, 25 januari 2010

Vleermuizen

Een aantal vleermuissoorten zijn in het plangebied aanwezig. Het foera-geergebied wordt door de ontwikkelingen aangetast. Voor de gewone dwergvleermuis, aanwezig in de woning De Weeren 8, gaat een paarverblijfplaats verloren.

Overige soorten

Voor alle overige soorten is het noodzakelijk te voldoen aan de zorgplicht. Een deel van de overige soorten van onder tabel 1 van de Flora- en faunawet (huismuis, konijn en egel). Voor deze soorten geldt, in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen, een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

Conclusies

Zoals gebleken is, komen in het plangebied beschermde soorten voor. Omdat door de voorgenomen ingreep sprake is van het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet, zijn voor alle beschermde soorten mitigerende maatregelen opgesteld. Mogelijke schade en negatieve gevolgen zijn hierdoor uitgesloten.

Mede ten behoeve van de mitigerende maatregelen is een ecologisch protocol opgesteld, waarmee alle overtredingen van de Flora- en faunawet kunnen worden voorkomen. Daarnaast zijn een aantal algemene maatregelen en uitvoeringsvoorschriften opgenomen waarmee schade aan overige beschermde soorten zoveel mogelijk kan worden voorkomen. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de zorgplicht.

De resultaten van de natuurtoets zijn voorgelegd aan de Dienst Landelijk Gebied (bevoegd gezag) en de maatregelen zijn beoordeeld. De Dienst Landelijk Gebied heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de resultaten en maatregelen.

Aanbevelingen

Bij de uitwerking van dit bestemmingsplan zijn de mitigerende maatregelen van belang. Daarnaast wordt in de natuurtoets aanbevolen om bij de uitwerking van dit bestemmingsplan, in de vorm van de concrete ontwikkeling van het gebied, rekening te houden met de soorten van de Flora- en faunawet. Op een eenvoudige wijze kan in bestaande plannen rekening worden gehouden met deze soorten. In nieuwe groenstructuren kan worden gekozen voor de aanleg van kruidenrijke bermten.

Gebiedenbescherming

In de *Natuurbeschermingswet* is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;

- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het plangebied ligt niet in één van de genoemde beschermde gebieden.

Enigszins in de buurt liggen wel de *Natura 2000-gebieden* “Veluwe” en “Veluwerandmeren”, deze gebieden worden waarschijnlijk in 2009 en/of 2010 vastgesteld. In de ontwerpbesluiten zijn instandhoudingdoelen voor de gebieden vastgelegd voor verschillende habitats en soorten (lijsten hiervan zijn opgenomen in de quickscan). Het plangebied is op ruim 4.000 meter van het Natura 2000-gebied “Veluwe” gelegen. Het Natura 2000-gebied “Veluwerandmeren” is zowel onder de Habitat- als de Vogelrichtlijn aangegeven. Het plangebied is op ruim 2.500 meter gelegen van de Veluwerandmeren gelegen.

Voor beide Natura 2000-gebieden geldt dat de kwalificerende soorten en habitattypen geen binding hebben met het plangebied. Tijdelijke effecten als gevolg van de aanleg zijn niet te verwachten. Gezien de grote afstand tot het gebied is geluidverstooring en verstooring door verlichting uitgesloten. Verdroging door ontwatering kan ook uitgesloten worden. Aangezien het plangebied op ruime afstand van beide Natura 2000-gebieden ligt, waardoor tussenliggende watersystemen eventuele negatieve effecten opvangen.

Verstooring door een toename van recreatie is eveneens niet aan de orde. Het aantal bezoekers aan beide gebieden neemt niet significant toe door bezoeken van de nieuwe bewoners van het plangebied, gezien het relatief lage bewonersaantal van de te realiseren woonwijk.

Een deel van de begrenzing van de *EHS* valt samen met de begrenzing van de Natura 2000-gebieden. Daarnaast is een aantal gebieden in de nabije omgeving van het plangebied begrensd. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op de EHS. Vanwege de ruime afstand van minimaal 800 meter tot de EHS en de ruimtelijke scheiding van delen van de EHS door verschillende wegen, worden geen negatieve effecten op de waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Tijdelijke effecten door licht en geluid zijn, gezien de afstanden tot de EHS, uit te sluiten.

4. 4. Archeologie

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Dit moet vooral gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg, die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet.

De kern van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft een eerste indicatie van te verwachten archeologische waarden in het plangebied. Uit de IKAW blijkt dat in Horstkamp en De Dijkjes zowel een lage, een middelhoge als een hoge verwachtingswaarde zijn (zie ook figuur 6).

Daarnaast kan op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) worden gekeken naar reeds bekende archeologische vondsten in het gebied. In het plangebied blijkt één bekend archeologisch waardevol terrein te zijn (zie figuur 7). Het gaat om een perceel aan De Weeren, hierop is huisterp aanwezig uit de late Middeleeuwen de periode tussen 1050 - 1500 na Christus.

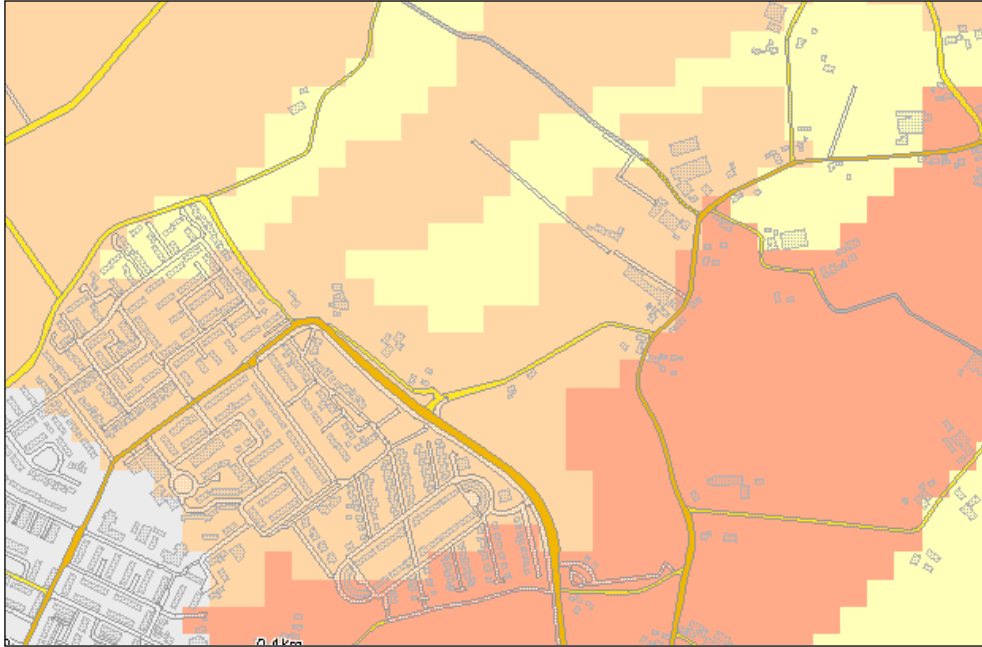
Omdat er al archeologische waarden bekend zijn in het plangebied, kan het zijn dat in de rest van het plangebied ook nog archeologische waarden aanwezig zijn. Om deze te achterhalen heeft een inventariserend archeologisch onderzoek ⁹⁾ plaatsgevonden.

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een bureauonderzoek en een inventariseren veldonderzoek (IVO). Het doel van het IVO was het aanvullen en toetsen van de resultaten van het bureauonderzoek. Het verkennend booronderzoek is gericht op het aanwijzen van kansarme en kansrijke zones binnen het plangebied.

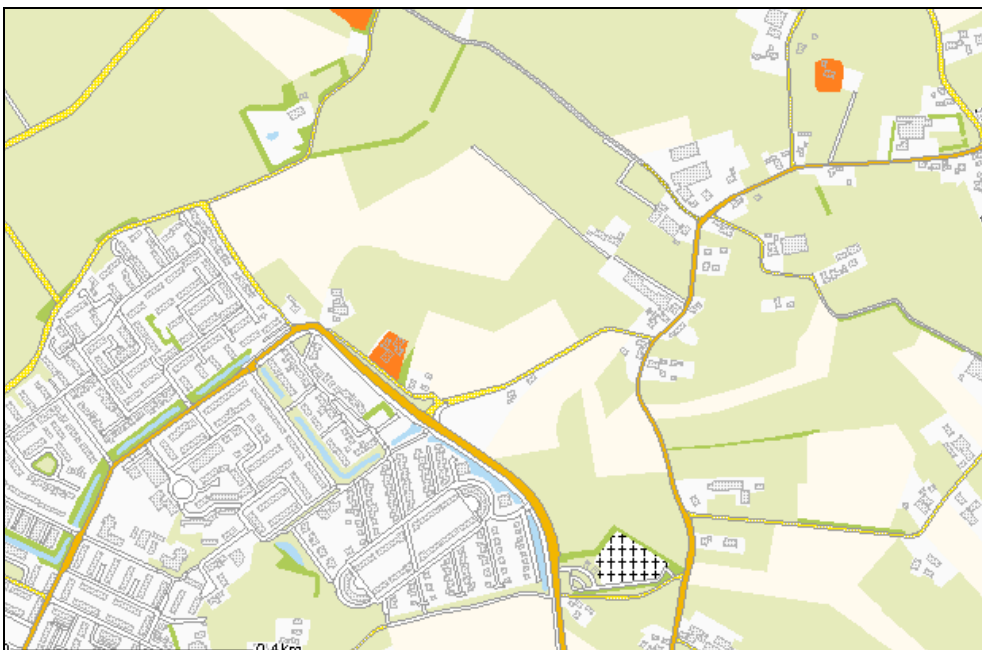
Ten behoeve van het IVO zijn verschillende boringen in het plangebied gedaan (zie figuur 8). Uit deze figuur blijkt dat niet op alle gronden binnen het plangebied boringen zijn uitgevoerd. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de toegankelijkheid van die percelen.

Tijdens het IVO zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Daarbij komt dat het bodemprofiel grotendeels verstoord is en dat daarmee eventueel aanwezige archeologische waarden verloren zijn gegaan.

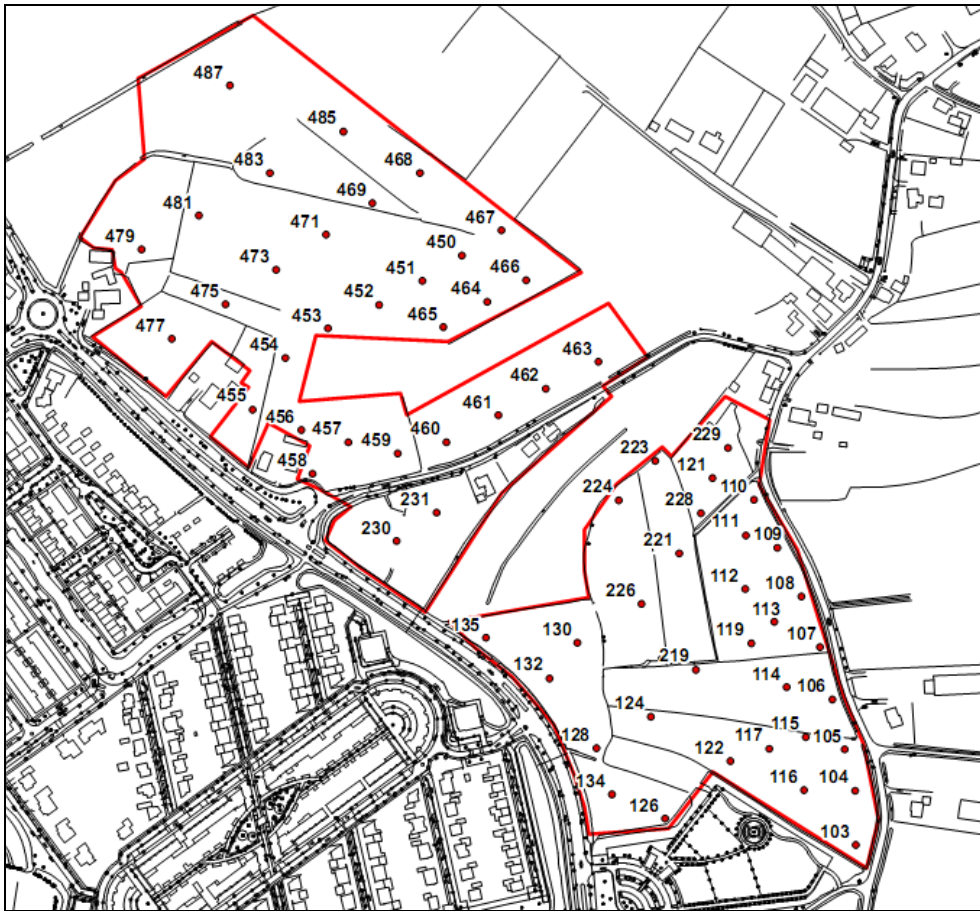
⁹⁾ Arcadis, *Inventariserend veldonderzoek archeologie Elburg De Dijkjes/Horstkamp*, 16 juni 2008



Figuur 6. IKAW Horstkamp en De Dijkjes



Figuur 7. AMK Horstkamp en De Dijkjes



Figuur 8. Boorpuntenkaart IVO

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, lpg en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid", om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Dit besluit en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) zijn op 13 februari 2009 gewijzigd. Het BEVI richt zich primair op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer.

Bij besluitvorming waar het BEVI op van toepassing is, moeten grenswaarden c.q. richtwaarden worden aangehouden ten opzichte van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Dit geldt vooral bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van bestemmingsplannen. Het voorgaande wordt ook het plaatsgebonden risico genoemd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Daarvoor zijn in het BEVI geen vaste waarden vastgelegd.

Wel geldt er een verantwoordingsplicht, dat wil zeggen dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de hoogte van het groepsrisico.

Om te achterhalen of bij invulling van het plangebied voldaan kan worden aan het BEVI, is een onderzoek ¹⁰⁾ uitgevoerd. Horstkamp en De Dijkjes is onderzocht op:

- a. de aanwezigheid van BEVI-inrichtingen;
- b. de aanwezigheid van een route gevaarlijke stoffen;
- c. de aanwezigheid van hoofdgastransportleidingen

BEVI-inrichtingen

Er zijn in het plangebied geen BEVI-inrichtingen aanwezig. Over het plangebied liggen ook geen zones van BEVI-inrichtingen van de omgeving van het plangebied. Wel bleek uit het onderzoek dat er binnen 1 km rond het plangebied één bedrijf ligt met gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om een bedrijf met opslag voor consumentenvuurwerk (Pruis Verf en Wand), gelegen aan de Noorderbreedte. Dit bedrijf valt echter niet onder het BEVI, maar onder het Vuurwerkbesluit. De afstand van de opslag tot het plangebied bedraagt meer dan 900 meter. Voor bedrijven met een opslagcapaciteit van maximaal 10.000 kg geldt een risicoafstand van 8 meter. De capaciteit van de opslag aan de Noorderbreedte bedraagt maximaal 2.000 kg. Dit risicovolle bedrijf legt dus geen beperkingen op aan de ontwikkelingen in het plangebied.

Route gevaarlijke stoffen

Langs het plangebied loopt de Oostelijke Rondweg, dit is een ontsluitingsweg voor bedrijventerrein 'Kruismaten'. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Te zijner tijd moet deze weg dan ook aangewezen worden als route bestemd voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze wegen hebben ten opzichte van de omgeving tot 200 m invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen is echter zeer laag, waardoor dit geen beperkingen oplegt aan de invulling van het plangebied.

De dichtstbijzijnde hoofdweg waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden, is de provinciale weg N308, gelegen op ruim 1 km van de planlocatie. Vanwege de grote afstand tot het plangebied geeft het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg ook geen beperkingen voor de ontwikkeling van het plan.

Hoofdgastransportleidingen

Op basis van een KLIC-melding is onderzocht of er buisleidingen met gevaarlijke stoffen in het plangebied liggen. Uit de melding blijkt dat beheerders van leidingen met gevaarlijke stoffen als de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO), de Nederlandse Gasunie en de Nederlandse Aardolie Maatschappij, geen leidingen in het plangebied hebben liggen.

¹⁰⁾ Arcadis, *Onderzoek externe veiligheid, onderzoeksgebied Horstkamp en De Dijkjes te Elburg*, 14 augustus 2009

Deze leidingen leveren dan ook geen belemmering op voor de ontwikkeling in het plangebied.

4. 6. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit als onderdeel van de Wet Milieubeheer (titel 5.2 in de WM). Met deze wijziging in de Wet Milieubeheer is ook het criterium 'niet in betekenende mate' (Nibm = artikel 5.16 lid 4 WM) ingevoerd. Besluiten die onder het criterium Nibm vallen hoeven niet meer te worden getoetst aan die grenswaarden.

Zoals uit het beleid van de "Visie Wonen en Werken" blijkt, kunnen in het plangebied ongeveer 625 woningen worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 400 / 450 woningen en een kerkgebouw voor 200 personen. Wanneer een woonwijk minder dan 1.500 woningen heeft en ten minste één ontsluitingsweg, voldoet deze aan de regeling Nibm en hoeft niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Toch is, om te achterhalen of in de nieuwe situatie voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer, een onderzoek naar luchtkwaliteit ¹¹⁾ gedaan. Het onderzoek is gericht op het vaststellen van de invloed van het project op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied, ten gevolge van de belangrijkste wegen in en om de projectlocatie. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2010 en 2015. De berekende concentraties van de onderzochte componenten zijn getoetst aan de grenswaarden van de Wlk. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat langs geen van de onderzochte wegen in de onderzochte jaren een overschrijding van de normen (grenswaarden en plandrempelwaarden) voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of "fijn stof"), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO) is geconstateerd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Wet luchtkwaliteit.

4. 7. Kabels en leidingen

Voor het plangebied is een KLIC-melding uitgevoerd om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen voorkomen. Uit deze KLIC-melding blijkt dat in het plangebied geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen aanwezig zijn waar in de planvorming rekening mee gehouden moet worden.

4. 8. Duurzaam bouwen

Uitgangspunt van de gemeente Elburg is dat bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan 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.

¹¹⁾ Arcadis, *Lucht- en geluidsonderzoek Horstkamp en De Dijkjes*, gemeente Elburg, januari 2010

Hierna 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 Noord-west-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.

Bij de planvorming en latere uitwerking wordt rekening gehouden met de verschillende voorwaarden vanuit duurzaam bouwen.

5. HET PLAN

Het nieuwe plan voor Horstkamp en De Dijkjes vormt de basis en aanleiding voor dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt daarom een toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan.

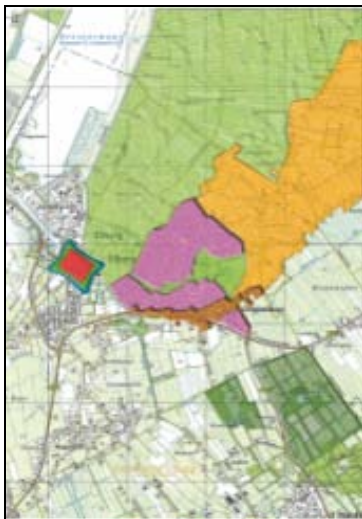
In overleg met de gemeente en de provincie zijn voor het bestemmingsplan Horstkamp en de Dijkjes de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld. Ten behoeve hiervan is een stedenbouwkundige plan ontwikkeld voor het plangebied.

Voor de ontwikkeling van de uitwerking van het stedenbouwkundige concept is gekozen voor een tweetal benaderingswijzen. Enerzijds zijn enkele van de in de omgeving voorkomende woonmilieus als inspiratie voor de te ontwikkelen woonwijk genomen. Anderzijds zijn de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken van het plangebied bepalend geweest voor de planvorming.

In een drietal principemodellen is aangegeven hoe verschillende woonmilieus te realiseren zijn in samenhang met het landschap en de stedenbouwkundige structuur. Hiervan is een tweetal uitgewerkt als 'vlek' (nadere uitwerking) voor de woningbouwlocaties. Het uiteindelijke voorkeursmodel wordt op den duur uitgewerkt in een verkaveling.

5. 1. Woonmilieus in de omgeving

In de omgeving van Elburg zijn diverse typen woonmilieus aanwezig die als inspiratiebron gediend hebben bij de ontwikkeling van de modellen. Hierbij wordt gedomd op de volgende vier typen:



1. De Vesting van Elburg:
Een min of meer stedelijke geconcentreerde strak vormgegeven bebouwingstypologie binnen een helder groen kader van een dijk met bastions.
2. De planmatige uitbreidingen van Elburg:
Het betreft hier rationeel opgezette rechthoekige verkavelingen rondom een centraal gelegen groene ruimte.
3. De (agrarische) linten van Oostendorp
Los aan de doorgaande wegen gelegen bebouwingstructuur van boerderijen en burgerwoningen met plaatselijke verdichtingen.

4. De landgoederen
Ruim opgezette parkgebieden met voorname gebouwen, zoals Schouwenburg, kasteel Zwaluwenburg en Landgoed Morren (in de gemeente Oldebroek).

5. 2. Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Bij de analyse van de stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken zijn achtereenvolgens in beeld gebracht: de infrastructuur, de bebouwingsstructuur, de milieucontouren en geluidscontouren, de hoogteligging en hoogteverschillen en de landschappelijke structuur: boomwallen, erfbeplanting, randen begraafplaats, doorzichten, open en gesloten gebieden, kavelingrichting en watergangen (zie ook figuur 9).

Infrastructuur

Horstkamp en De Dijkjes worden hoofdzakelijk ontsloten via de Oostelijke Rondweg. Het plandeel Horstkamp krijgt daarnaast ook een aansluiting op de Oostendorperstraatweg, tussen de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg ontstaat zo een nieuwe wijkontsluitingsweg. De aansluiting op de Oostelijke Rondweg vindt plaats via een verkeersregelinstallatie (verkeerslichten). Om de mogelijkheid voor een eventuele rotonde niet bij voorbaat uit te sluiten wordt hiervoor in het plan ruimte gereserveerd.

De aansluiting van De Dijkjes vindt plaats via de bestaande rotonde in het verlengde van de Vletstraat. De aansluiting van de begraafplaats op de Oostelijke Rondweg zelf kan worden vervangen door een ontsluiting op de wijkontsluitingsweg van Horstkamp. Hierdoor kan worden voorkomen dat een rouwstoet het verkeer aan de Oostelijke Rondweg ophoudt, in verband met de beperkte opstelruimte aan de huidige entree van de begraafplaats. Eventueel kan de route via de Oostendorperstraatweg worden geleid.

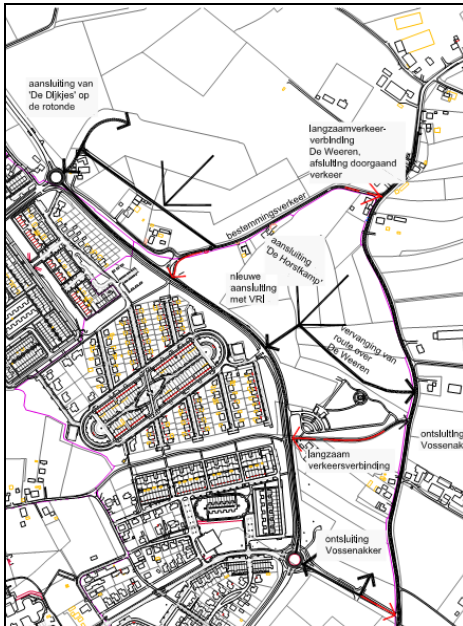
De Weeren wordt voor doorgaand verkeer afgesloten. Deze weg is bedoeld voor bestemmingsverkeer en is bereikbaar via de Oostelijke Rondweg en een nieuwe ontsluiting door Horstkamp en De Dijkjes. De nieuwe ontsluitingsstructuur ten noorden van de begraafplaats gaat functioneren als alternatief voor de route over de Weeren. De Weeren blijft voor langzaam verkeer een doorgaande route.

Gekoppeld aan de doorgaande Oostendorperstraatweg en de Oostelijke Rondweg liggen geluidscontouren aan de rand van het plangebied. De Weeren krijgt, vanwege de nieuwe functie, een 30 km regime. Hierdoor is van deze weg geen geluidsoverlast meer te verwachten.

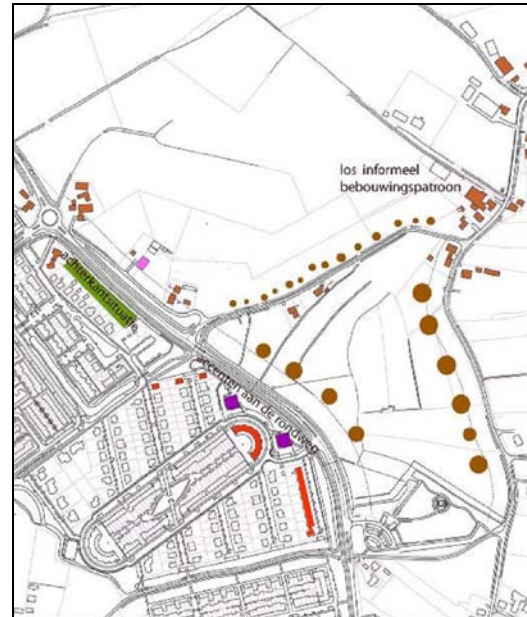
Bij de woningen moet het parkeren opgelost worden op eigen erf, of in de daarvoor te realiseren parkeerterreinen. Parkeren bij de school en kerk moet op het erf bij die voorzieningen worden gerealiseerd, hetzelfde geldt voor de begraafplaats. De mogelijkheid bestaat om de groenstrook bij de begraafplaats om te zetten naar parkeerruimte, waardoor voor de uitbreiding van de begraafplaats ook voldoende parkeerruimte ontstaat.

Bebouwingsstructuur

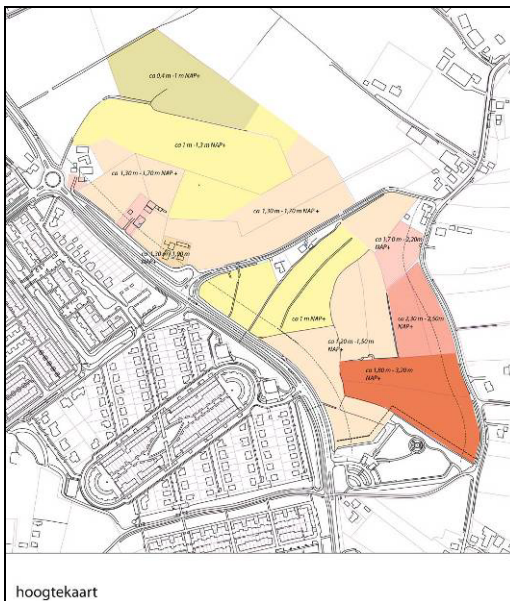
In het plan wordt op verschillende wijzen aangesloten op de bebouwingsstructuur in de omgeving. Hierbij is een aantal uitgangspunten van belang. Enerzijds wordt aan de Weeren en aan de Oostendorperstraatweg gestreefd naar het doorzetten van het losse bebouwingspatroon dat gekoppeld is aan de bestaande lintstructuur. Hierdoor ontstaat een samenhang tussen het buitengebied en de nieuwe woonwijk.



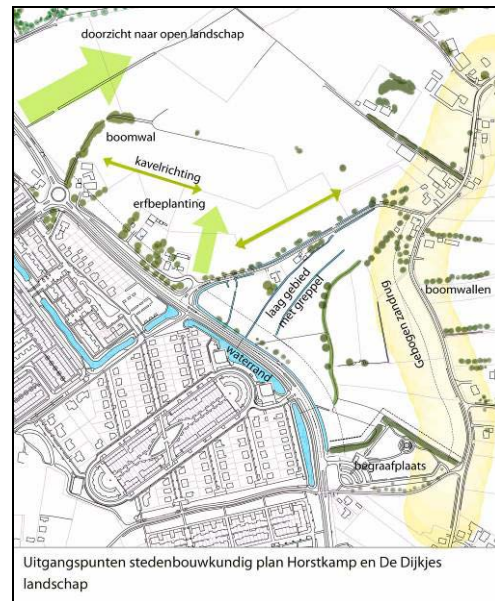
Infrastructuur



Bebouwingsstructuur



Hoogtekaart



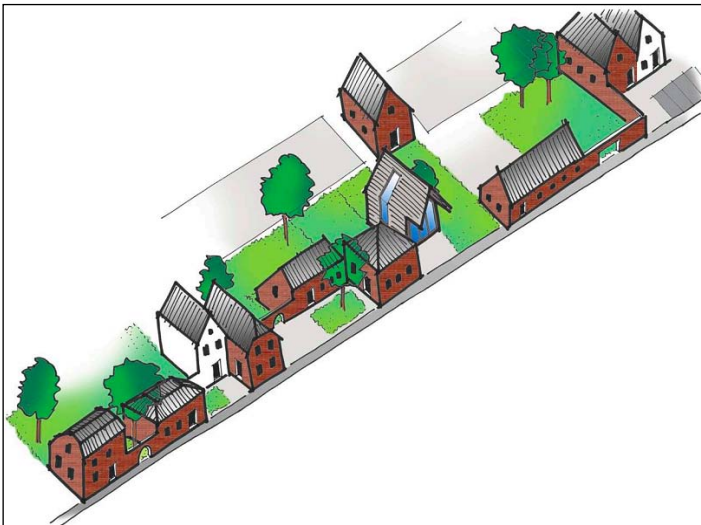
Landschapsstructuren

Figuur 9. Uitgangspunten voor Horstkamp en De Dijkjes

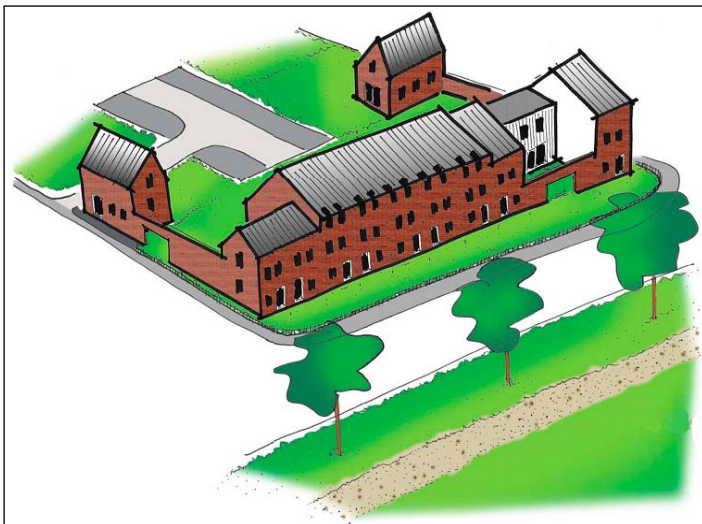
Uit inventarisatie van het plangebied blijkt dat in het plangebied geen gebouwen aanwezig zijn die als gemeentelijk of rijksmonument zijn aangemerkt.

In het wijkdeel de Horstkamp wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een gave wand aan de kant van de Oostelijke Rondweg. In de huidige situatie is een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan aan de zijde van de Oostelijke Rondweg, van voorzijden, achterzijden en achterkantsituaties.

In Horstkamp wordt aangesloten op het bestaande losse bebouwingsbeeld van bestaande boerderijen langs de Oostendorperstraatweg en De Weeren. De Dijkjes kent een meer gesloten bebouwingsbeeld, waarbij aangesloten wordt op het beeld zoals dat ook in de oude vesting te vinden is (zie impressiebeelden).



Binnenstraat



Buitenrand

Impressiebeelden woningbouw De Dijkjes

Milieu

In relatie tot de milieucontouren rondom aangrenzende bedrijven zijn slechts enkele beperkingen te verwachten in de zuidoosthoek.

De contour rondom het bedrijf van de Oostendorperstraatweg 22a verdwijnt op 1 januari 2012 door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Voor de overige agrarische bedrijven is door de raad op 14 december 2009 besloten een verordening op grond van de Geurwet vast te stellen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

Reliëf

In het plangebied is een grote variatie in hoogten en hoogteverschillen aanwezig. Het terrein loopt af naar het noorden. De percelen aan de Oostendorperstraatweg zijn aanzienlijk hoger. De hoogteverschillen met de aanliggende percelen zijn hier groter. Horstkamp heeft een maximale hoogte van circa 3,20 meter en loopt af tot circa 1 meter boven NAP. De Dijkjes loopt af van circa 1,70 boven NAP naar circa 0,4 meter boven NAP. De bestaande erven liggen hoger dan de aanliggende percelen.

Landschap

In het landschap is de gebogen structuur van de zandrug het belangrijkste gegeven. De verkavelingstructuur heeft een mozaïekachtig karakter, waarbij verschillende kavelrichtingen bij elkaar komen. In het deel van de Horstkamp ligt, centraal in het terrein, een te behouden gebogen perceelscheiding die parallel aan de Oostendorperstraatweg de zandrug volgt en tevens de scheiding vormt tussen het hogere en lagere deel van het plangebied.

De beplantingsstructuur wordt gevormd door de boomwal aan de noordkant van de Dijkjes (tevens plangrens), de erfbeplanting, de beplanting langs De Weeren, de beplanting van de begraafplaats en enkele bomen aan bestaande perceelsgrenzen.

In het lage deel liggen een aantal greppels ten behoeve van de ontwatering van het gebied. De in de bestaande uitbreiding gelegen waterrand aan de binnenzijde van de Oostelijke Rondweg vormt een belangrijke waterstructuur in het gebied. Ook de overgang tussen het besloten karakter van het landschap op de zandrug en de openheid van de polder is een belangrijke karakteristiek van het gebied.

5. 3. Principemodellen

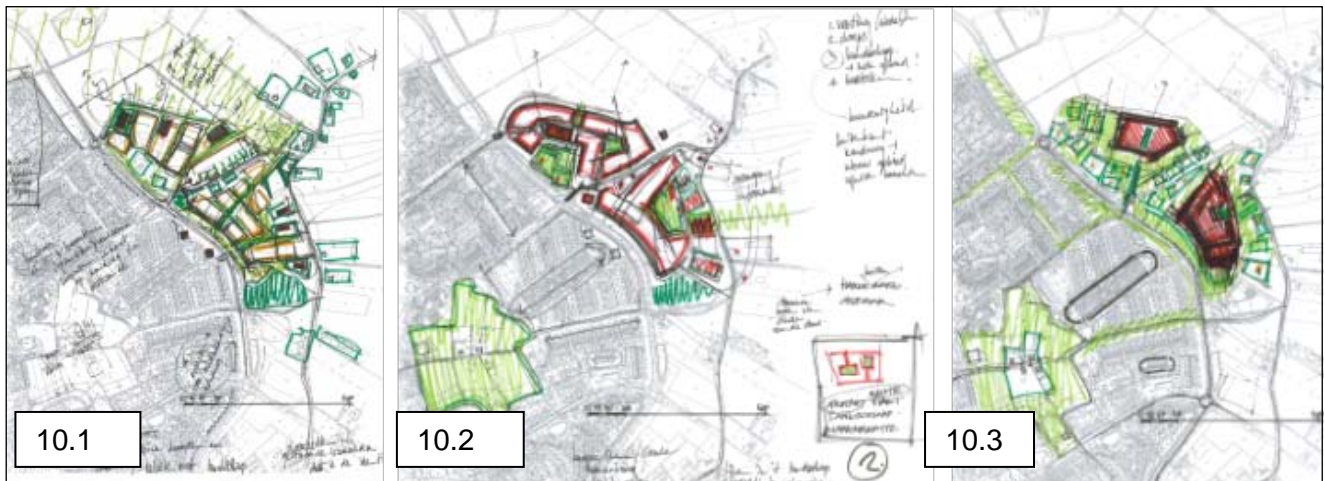
Naar aanleiding van de uitgangspunten zijn drie principemodellen opgesteld, deze zijn gebaseerd op drie typen woonmilieus (zie figuur 10).

In eerste instantie, in het model 'Groene lijnen' (figuur 10.1) wordt aangesloten op het woonmilieu van de lintbebouwing op de Zandrug. De groene lijnen lopen vanuit het landschap door tot in het plan. In de randen vormen enkele grotere losse volumes nieuwe hoven in de lintstructuur. Het centrale deel van het plan is dichter van structuur.

Het volgende model 'Groene ruimte' (figuur 10.2) is gebaseerd op de typering van de bestaande planmatige uitbreidingen. De randen van de wijk worden strak vormgegeven, met min of meer gesloten bebouwingswanden en strak vormgegeven groene randen. Binnen het plan worden centraal gelegen groene ruimten vormgegeven als binnentuinen en parken.

Het laatste model 'De vesting' (figuur 10.3) is een strak vormgegeven bebouwingseenheid te midden van een parkachtige open ruimte.

Het bebouwd terrein heeft een hoge bebouwingsconcentratie met een meer stedelijk karakter. De bestaande vesting van Elburg heeft als voorbeeld geïnd voor dit model.



Figuur 10. De drie principemodellen

5. 4. Zoekzone Wonen

Aan de noordzijde van het plandeel De Dijkjes wordt de Zoekzone Wonen voor een beperkt gebied overschreden. Een dergelijke overschrijding is ongebruikelijk, omdat daarmee wordt afgeweken van de regionale afspraken en van het provinciaal beleid. De gemeente Elburg is zich bewust van deze uitzondering, maar is van mening dat voor de overschrijding zwaarwegende argumenten aanwezig zijn.

De woningbouwlocatie Horstkamp en De Dijkjes is gesitueerd aan de rand van Elburg. Het plangebied vormt daarmee de overgang naar het landelijk gebied en gelet op de demografische ontwikkelingen blijft het, in ieder geval de eerste decennia, ook de stadsrand. Het landelijk gebied van Elburg is rond deze locatie kwetsbaar en vraagt om een zorgvuldige planvorming. Met name deelgebied De Dijkjes grenst aan de noordwestelijke zijde aan een waardevol open gebied, dat de overgang vormt naar het Veluwerandmeer.

Aan de noordoostzijde grenst De Dijkjes aan de hoger gelegen zandrug met een meer kleinschalig en besloten landschap, waarop ook Oosterwolde is gelegen. De plaats is daarom zeer markant: een woningbouwlocatie aan de rand van Elburg en gelegen op de overgang van twee landschapstypen.

De gemeente is van mening dat deze locatie vraagt om een bijzondere invulling en een bijzonder gebaar. Gekozen is voor een ontwerp, waarin de vesting Elburg op een eigentijdse wijze een nieuwe invulling krijgt aan de rand van Elburg.

Belangrijke elementen voor het ontwerp zijn:

- de rechthoekige, strakke vorm van een vesting,
- een relatief dichte, bijna stedelijke bebouwing met een kenmerkend bebouwingspatroon á la de vesting Elburg,
- een groene omranding met gebiedseigen beplanting (knotwilgen) die de overgang vormt naar het open landschap,
- een recht wegenpatroon met kenmerkend uitzicht op het omliggend landschap.

Op basis van deze elementen is een bijzonder stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen met een kwalitatief hoogwaardige en voor de gemeente Elburg aansprekende vormgeving. De noodzaak tot een goede landschappelijke inpassing, in combinatie met de ontwerpgedachte om de rechthoekige vorm van de vesting op deze plaats terug te laten keren, hebben ertoe geleid dat aan de noordzijde een beperkte overschrijding van de rode contour optreedt. Daarbij is gebleken dat een kleine overschrijding van de zoekzone onvermijdelijk is.

Andere punten die hebben bijgedragen aan een optimalisering van het ontwerp:

- langs de rondweg is aan de oostzijde een brede groenstrook aangehouden, zoals langs de rondweg ook is gebeurd bij de voorgaande ontwikkelingen;
- De Weeren is als waardevol landschappelijk element gerespecteerd en als zodanig opgenomen in het ontwerp;
- aan de westzijde is dankbaar gebruik gemaakt van de landschappelijke kenmerken, onder andere in de vorm van een gebogen bomenrij.

Resumerend kan worden gesteld dat de overschrijding van de Zoekzone Wonen onvermijdelijk is om het opgestelde ontwerp (de vesting) met bijzondere kwaliteiten tot stand te brengen. De overschrijding wordt bovendien benut om een duidelijke overgang van de nieuwe wijk naar de twee waardevolle landschapstypen te bewerkstelligen. De landschappelijke waarden van het aangrenzende gebied worden bij een dergelijke invulling versterkt. De landschappelijke waarden blijven in ieder geval behouden.

5. 5. De uitwerking

Bij de verdere uitwerking van Horstkamp en De Dijkjes is gekozen voor een combinatie van twee modellen. Het uitgangspunt voor Horstkamp is het model Groene Lijnen en voor De Dijkjes is het uitgangspunt het model De Vesting. De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor beide gebieden worden hieronder genoemd.

De Dijkjes - 'De Vesting'

Een belangrijk uitgangspunt bij model De Vesting is het creëren van een duidelijke ruimtelijke eenheid, geïnspireerd op de vesting Elburg. Het ruimtelijk beeld wordt bepaald door een hoogwaardig samenhangend bebouwingsbeeld.

Een voorwaarde hierbij is dat er duidelijke randen naar het omliggende landschap aanwezig zijn. Deze randen worden bepaald door een heldere markering. De vesting komt als ruimtelijke eenheid tot uitdrukking in de vorm en in de losse situering ten opzichte van de bestaande landschappelijke elementen, zoals De Weeren en de bestaande erven met bebouwing. De vesting krijgt een vierkante vorm.

Om te kunnen komen tot een helder afgebakende vorm en het situeren van de vorm als zelfstandige eenheid, moet enigszins worden afgeweken van het oorspronkelijke plangebied en de 'zoekzone wonen'. De Regio Noord Veluwe heeft aangegeven dat ingestemd wordt met de vestingvorm, ook wanneer deze deels gelegen is buiten de 'zoekzone wonen'.

Om de gedachten van de vesting te versterken, wordt in De Dijkjes een relatief hoge woningdichtheid aangehouden. Belangrijk is dat het bebouwingsbeeld afwisseling kent in een ritmisch karakter (hoog-laag), een VINEX-achtige omgeving is ongewenst.

Het woongebied wordt ontsloten via een herkenbare infrastructuur. Deze wordt aan de buitenzijde begeleid door gebiedseigen beplanting (knotwilgen). De infrastructuur ligt buiten de woningblokken om, waarbij de woningen naar buiten zijn gericht. Het parkeren vindt buiten het zicht plaats, in hoofdzaak aan de achterzijde van de woningen (hoven). Voor De Dijkjes wordt een hoge parkeernorm aangehouden.

Horstkamp - 'Groene Lijnen'

Het model 'Groene Lijnen' is als uitgangspunt genomen voor het plandeel Horstkamp. In dit model is de relatie met het omliggende landschap van belang. Omdat het model Groene Lijnen gebaseerd is op de lintbebouwing op de zandrug, is de uitstraling van het plandeel groen en heeft het een relatief losse bebouwingsstructuur. De losse bebouwingsstructuur wordt ook aan de randen van Horstkamp gehanteerd. De bebouwing staat op enige afstand van de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg, in verband met de geluidscontouren van deze wegen en de mogelijkheid voor infiltratie van hemelwater.

In verband met de gedachte van de lintbebouwing, is voor Horstkamp een open bebouwingsbeeld gewenst. De woningdichtheid is daarom lager dan in De Dijkjes. Belangrijk is dat het bebouwingsbeeld een grote afwisseling en een dorps karakter kent.

De ontsluiting van Horstkamp vindt plaats vanaf zowel de Oostelijke Rondweg als de Oostendorperstraatweg. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt bepaald door een breed profiel met een groen karakter. Het parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats, maar kan ook langs de straat plaatsvinden. Ook voor Horstkamp wordt een parkeernorm aangehouden die standaard is voor dorpsuitbreidingen. Beide woongebieden zijn direct met elkaar verbonden.

Het uiteindelijke beeld

Na realisatie van Horstkamp en De Dijkjes ontstaat, samen met Vossenakker, langs de Oostelijke Rondweg een logisch geheel aan wijken. Bij alle wijken is de bebouwing op een afstand van de Oostelijke Rondweg gelegen, waardoor het hoofdzakelijk groene karakter behouden blijft. Bovendien ontstaat met de realisatie van Horstkamp en De Dijkjes een logische afronding van de stad naar het landschap aan noord en oostzijde ervan (zie ook figuur 11). De vijver aan de noordzijde van het plangebied, die ten behoeve van de waterberging moet worden aangelegd, is op deze afbeelding nog niet opgenomen.



Figuur 11. Hoofdstructuur Vossenakker, Horstkamp en De Dijkjes

5. 6. Woningbouw

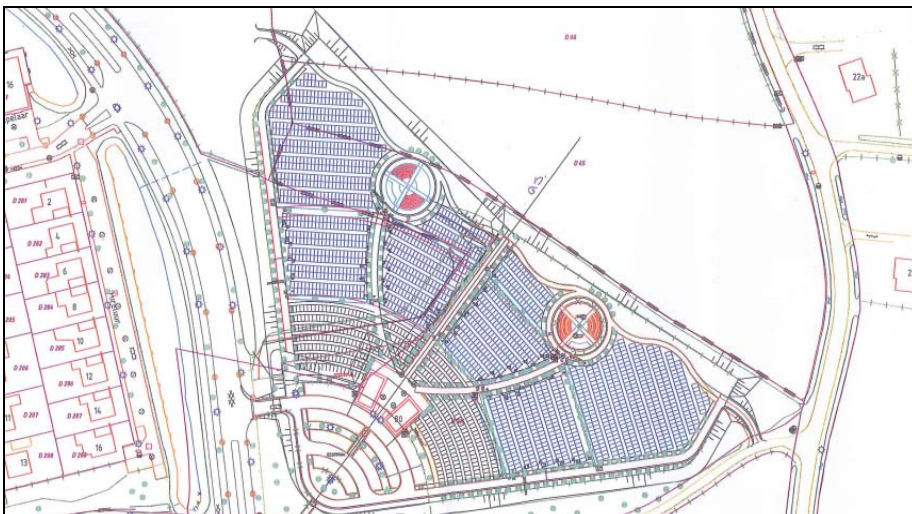
In het plangebied Horstkamp en De Dijkjes wordt een flink aantal goedkope huur- en koopwoningen gerealiseerd. Daarnaast is het overgrote deel van de woningen in het plangebied nultreden of levensloopbestendige woningen, al dan niet levensloopbestendig te maken woningen. Hierdoor wordt het plangebied toegankelijk bewoonbaar en betaalbaar voor alle inkomens- en leeftijdscategorieën in Elburg.

In Horstkamp en De Dijkjes wordt de verhouding van sociale huurwoningen ten opzichte van vrije sector koopwoningen, 40% : 60%. De genoemde verhoudingen zijn overgenomen in de uit te werken woonbestemmingen voor beide woongebieden. Voor Horstkamp wordt uitgegaan van maximaal 180 woningen, voor De Dijkjes van maximaal 227 woningen.

5. 7. Maatschappelijke voorzieningen

Algemene Begraafplaats

In het plan Horstkamp en De Dijkjes wordt ook de Algemene Begraafplaats opgenomen. Deze begraafplaats ligt in het zuidelijke deel van het plangebied.



Figuur 12. Inrichtingsvoorstel uitbreiding Algemene Begraafplaats

In het bestemmingsplan "Begraafplaats" is al aangegeven hoe het totale gebied ontwikkeld moet worden. Dit is gedaan in verband met de voorziene totale opzet van de begraafplaats. Hiervan kan in de opzet van de begraafplaats niet zomaar afgeweken worden. Er is dan ook gekozen om de gespiegelde vorm van het oorspronkelijke plan te handhaven.

De uitbreiding van de begraafplaats is voorzien in noordwestelijke richting. De bestaande inrichting wordt als het ware in het centrale pad gespiegeld, waardoor een symmetrisch geheel ontstaat (zie figuur 12).

Nieuwe voorzieningen

Het is wenselijk om in Horstkamp en De Dijkjes rekening te houden met de realisatie van een nieuwe kerk. Het doel is de kerk in de nabijheid van de begraafplaats, in plandeel Horstkamp, te realiseren. De bebouwing bestaat uit maximaal twee (samengestelde) volumes. Rond de bebouwing moet voldoende ruimte blijven voor parkeren en groen.

Het perceel wordt, door de nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van de begraafplaats, goed ontsloten. Het is daarom mogelijk om op deze locatie, naast de kerkfunctie, ook andere maatschappelijke functies mogelijk te maken. Daarbij kan gedacht worden aan een school, een wijkgebouw, en dergelijke.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridisch systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan. Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

6. 2. SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 opgezet volgens de (vanaf 1 juli 2009) verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding van het plan;
- standaard benamingen van aanduidingen op de verbeelding van het plan en in de regels.

Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

6. 3. Wet ruimtelijke ordening

Daarnaast zijn een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbeperking en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de Wro;

- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbelregel. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en aanlegvergunningen opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

6. 4. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen die in dit plan voorkomen. Bij de bestemmingen wordt een toelichting gegeven op de inhoud van de daarbij horende regels.

Groen

Belangrijk is om in het plangebied zo veel mogelijk ruimte te maken voor de realisatie van de nieuwbouw. De bestemming "Groen" is daarom alleen gelegd op delen van het plangebied die met een bepaalde reden groen moeten blijven. De bestemming "Groen" is daarnaast bedoeld om ruimte te bieden voor opvang en infiltratie van hemelwater uit het plangebied. Zo is langs de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg de bestemming "Groen" gelegd, in verband met de geluidscontour van die wegen. Op deze wijze wordt voorkomen dat dit gebied bebouwd wordt.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een waardevolle boomwal. Het gebied vanaf de nieuwe wijk tot en met deze boomwal heeft ook deze bestemming, zodat de boomwal en het aanzicht erop beschermd worden. De boomwal heeft een extra bescherming doordat alleen door middel van een aanlegvergunning de verwijdering van boombeplanting mogelijk kan worden gemaakt.

Wel mogen binnen deze bestemming ook fiets- en voetpaden worden aangelegd, zodat het groen beleefd kan worden.

Het bouwen van bouwwerken is mogelijk, deze moeten echter ondergeschikt zijn en hebben daarom een beperkte bouwhoogte.

Maatschappelijk - Begraafplaats

Aan de zuidzijde van het plangebied, tussen de Oostendorpstraatweg en Oostelijke Rondweg, ligt de Algemene Begraafplaats. Deze begraafplaats wil uitbreiden. Over de gronden van de begraafplaats inclusief de nieuwe uitbreiding is de bestemming "Maatschappelijk - Begraafplaats" gelegd.

Uitgangspunt is de vigerende regeling van deze bestemming. De bestemming maakt het mogelijk om bebouwing ten behoeve van de bestemming te bouwen. Bij die bebouwing wordt uitgegaan van maximaal één bouwlaag met een kap, dit is vertaald in een maximale goot- en bouwhoogte in de regels.

Verkeer

De belangrijkste infrastructuur in het plangebied heeft de bestemming "Verkeer" gekregen. Binnen deze bestemming liggen zowel de bestaande wegen, bijvoorbeeld De Weeren, als de nieuwe ontsluitingswegen in het plangebied. In de regels is de bestemmingsomschrijving globaal gehouden, zodat de stedenbouwkundige uitgangspunten mogelijk worden gemaakt. In de bestemming zijn onder andere wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen mogelijk gemaakt. Het is toegestaan bouwwerken ten behoeve van de bestemming te realiseren, mits ondergeschikt.

Wonen

De bestemming "Wonen" is gelegd op de bestaande woningen in het plangebied, die in de nieuwe situatie behouden blijven. Eventueel bij die woningen horende bedrijfsruimten zijn ook mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Wonen".

Op de verbeelding is voor de hoofdgebouwen (de woningen) een bouwvlak opgenomen. De afmeting van die bouwvlakken is gerelateerd aan een maximaal vloeroppervlak van 150 m² of strak om het hoofdgebouw heen, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw al groter is dan 150 m².

De maximale hoogte van de bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de goot- en bouwhoogte. Hierbij wordt uitgegaan van één bouwlaag met een hoge kap.

Ook voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is, met betrekking tot vloeroppervlak, goot- en bouwhoogte, gerelateerd aan de bestaande situatie.

In verband met milieuzones is het alleen mogelijk om bij/in de woningen een aan-huis-verbonden beroep uit te voeren. Hieraan zijn echter maximale maten verbonden, om te voorkomen dat de hoofdfunctie 'wonen' verloren gaat.

Bij de woning aan De Weeren 6 is sprake van een specifieke situatie met betrekking tot de bijgebouwen. Bij dit perceel is sprake van twee naar de weg gekeerde gevels, waarbij voor de naar de weg gekeerde gevel geen bijgebouwen mogen worden gebouwd. Hiervoor is op het erf van dat perceel, aan de zijde van plandeel De Dijkjes, de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' in het plan aangebracht. De reeds bestaande schuur mag blijven bestaan, deze heeft daarom een specifieke aanduiding 'bijgebouwen'.

Groen - Uit te werken

Aan alle zijden van het plangebied wordt nieuw groen gerealiseerd. Dit groen heeft in eerste instantie tot doel om de vestingvorm van De Dijkjes te versterken. Daarnaast dient het ook als buffer naar de Oostelijke Rondweg en Oostendorperstraatweg, in verband met het aspect wegverkeerslawaaier.

Op deze gronden kan eventueel een park, ten behoeve van de woonfunctie, gerealiseerd worden. Het is ook mogelijk de gronden in te richten ten behoeve van de opvang en infiltratie van hemelwater uit het plangebied.

Ook is het mogelijk om binnen deze bestemming de vijver aan de noordzijde van het plangebied, die nodig is ten behoeve van de waterberging, te realiseren. Omdat de exacte inrichting van de groengebieden nog niet bekend is, hebben deze gronden een uit te werken groenbestemming gekregen. Voor deze bestemming geldt dezelfde bestemmingsomschrijving als voor de bestemming "Groen".

Bebouwing is slechts in zeer geringe mate toegestaan, het gaat daarbij om bouwwerken met een kleine afmeting. Deze bebouwing moet passen binnen de bestemmingsomschrijving.

Maatschappelijk - Uit te werken

In het plangebied is ruimte voor nieuwe maatschappelijke functies, daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan een nieuwe kerk. De geplande locatie hiervoor, in plandeel Horstkamp, heeft de bestemming Maatschappelijk - Uit te werken" gekregen. Deze bestemmingsomschrijving is algemeen gehouden, de bestemming kan ook gebruikt worden voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

Met de grote mogelijkheid aan maatschappelijke voorzieningen komen verschillende wensen in vloeroppervlak, goot- en bouwhoogte. Er is bij de afmetingen uitgegaan van de realisatie van een kerk, waardoor alleen een maximale bouwhoogte van 15 meter is opgenomen.

Wonen – Uit te werken 1 en 2

De hoofdstructuur van de plandelen Horstkamp en De Dijkjes varieert van elkaar. Om die reden hebben beide plandelen een eigen uit te werken woonbestemming, De Dijkjes heeft W-U1 en Horstkamp W-U2.

Het bestemmingsvlak van De Dijkjes is strak langs de nieuwe ontsluitingsweg en langs de geplande bebouwing gelegd. Bovendien is een behoorlijke afstand tot de Oostelijke Rondweg gehandhaafd, in verband met de geluidcontour van die weg en de infiltratiemogelijkheid voor hemelwater. Hierdoor blijven de randen van het gebied groen en ontstaat meer het beeld van een soort vesting.

Het bestemmingsvlak van Horstkamp wordt aan de oost- en westzijde begrensd door de geluidscontour van de daarlangs liggende wegen. Aan de zuidzijde vormt de nieuwe ontsluitingsweg langs de noordzijde van de (uitbreiding van de) begraafplaats de nieuwe grens. De woningbouw (lintbebouwing) kan aan de noordzijde tot aan De Weeren plaatsvinden.

In alle gevallen moet bij uitwerking van deze bestemming worden voldaan aan een goede stedenbouwkundige, ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Ook moet voldoende water in het bestemmingsvlak worden gerealiseerd, zodat kan worden voldaan aan de uitgangspunten vanuit het aspect water. Bij uitwerking mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan bestaande archeologische en ecologische waarden in het gebied.

Woningbouw moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde met betrekking tot geluid of er moet een hogere grenswaarde voor worden vastgesteld.

De uitgangspunten van het woningbouwprogramma zijn vertaald in de regels. In eerste instantie door percentages op te nemen voor huur- en koopwoningen. Daarnaast is ook het maximaal aantal te bouwen woningen binnen het bestemmingsvlak aangegeven. Voor de woningen is aangegeven dat zowel vrijstaand, halfvrijstaand, in rijen als in woongebouwen mag worden gebouwd. Daarbij zijn maximale goot- en bouwhoogten weergegeven. Voor woonhuizen is uitgegaan van maximaal twee bouwlagen met een kap en voor woongebouwen van maximaal drie bouwlagen met een kap.

Omdat Horstkamp en een deel van De Dijkjes, in verband met de geurcontour rond het bedrijf Oostendorperstraatweg 22a, pas vanaf 1 januari 2012 uitgewerkt mag worden, is hiervoor in de uitwerkingsregels een speciale regel opgenomen.

Waarde - Archeologie

Voor het deel van het plangebied waar, op de Archeologische Monumentenkaart, een archeologische vindplaats (huisterp) is aangegeven, is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" van toepassing. Het doel van de bestemming is om eventuele archeologische vondsten in de gronden, waarop deze bestemming is gelegd, te herstellen en behouden. Er is daarom een uitgebreid aanlegvergunningstelsel in de bestemming opgenomen. Het is daarbij bijvoorbeeld verboden om zonder aanlegvergunning onder andere de grond te verstoren ten behoeve van het aanbrengen van drainage, leidingen of installaties.

Waarde - Cultuurhistorie

Vanwege het historische karakter van De Weeren, is over die weg naast de bestemming "Verkeer" ook de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" gelegd. Deze bestemming heeft tot doel de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het plangebied te beschermen. Bebouwing wordt niet toegestaan en een aanlegvergunningstelsel biedt bescherming aan het bestaande profiel van de weg.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de bestemmingsplanprocedure veranderd ten opzichte van de procedure uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Net als in de WRO is inspraak niet verplicht, tenzij het door middel van een Inspraakverordening verplicht is gesteld. Vooroverleg vindt nog verplicht plaats, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008.

Zoals verplicht gesteld in artikel 1.3.1 van het Bro, is op 10 februari 2009 in de lokale krant en op internet gepubliceerd dat dit bestemmingsplan in voorbereiding is.

Inspraak

Het bestemmingsplan heeft, conform de inspraakverordening, met ingang van 3 juni 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn meerdere inspraakreacties ingediend, hier wordt in hoofdstuk 9 verder op ingegaan.

Vooroverleg

Het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overleginstanties en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het overleg conform 3.1.1. van het Bro. De ingekomen overlegreacties zijn overwogen en voorzien van een reactie van het college van B&W, dit is opgenomen in hoofdstuk 9. In bijlage 2 zijn de overlegreacties toegevoegd.

Zienswijzen

Na de inspraak en het vooroverleg is dit ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan is met ingang van 21 oktober 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

Tijdens de genoemde periode zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn behandeld door de gemeenteraad van Elburg. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen door de raad, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, hebben in eerste instantie betrekking op het noordelijk gelegen deel van de ruimtelijke verbeelding van het plan. Als gevolg daarvan zijn ook de regels voor de bestemming "Wonen" aangepast.

Op de ruimtelijke verbeelding zijn - ter hoogte van De Dijkjes - de begrenzingen van de bestemmingen "Verkeer" en "Groen - Uit te werken" in noordoostelijke richting opgeschoven. De reden hiervoor is het vergroten van de bestemming "Wonen" ter hoogte van het perceel De Weeren 6. Door de verschuiving is het oppervlak van de bestemming "Wonen - Uit te werken" verkleind, dit 'verloren' deel is opgenomen in het uitgebreide noordelijke deel van het plangebied. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan de Natuurtoets, het Lucht- en Geluidsonderzoek en de financiële haalbaarheid aangepast.

De volledige inhoud en beantwoording op de zienswijzen is in te zien op het gemeentekantoor, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, van Elburg.

Vervolg

In verband met de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen, is het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wro op 25 januari 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Door de gewijzigde vaststelling (en als gevolg van de zienswijze van Gedeputeerde Staten) hebben Gedeputeerde Staten en VROM gedurende 6 weken de gelegenheid om een aanwijzing te geven. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit door middel van een publicatie bekend gemaakt. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit (zie bijlage 3) treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het al verplicht de financiële haalbaarheid van ruimtelijke plannen aan te tonen. De mogelijkheden voor (gemeentelijk) kostenverhaal op particulieren en/of projectontwikkelaars waren beperkt. Door middel van de grondexploitatie­regeling in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal.

Daarnaast heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (anterieure of posterieure overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk

8. 1. Exploitatieplan

Binnen het plangebied wordt een woonwijk gerealiseerd, hierdoor is sprake van bouwplannen volgens het Bro. De grondexploitatie­regeling is van toepassing. Het kostenverhaal wordt in dit bestemmingsplan geregeld door middel van een exploitatieplan. Het exploitatieplan is gelijktijdig met dit bestemmingsplan vastgesteld op grond van artikel 6.12 van de Wro.

Met het exploitatieplan wil de gemeente een sturende rol vervullen, waarbij uitgangspunt is dat:

- het deelgebied Horstkamp door de gemeente ontwikkeld wordt. De gemeente voert hier een actief grondbeleid, door de eigenaren actief te benaderen en de gronden te verwerven. Omdat er Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op de gronden rust, kunnen eigenaren deze aan de gemeente aanbieden. Zodra gestart wordt met de planontwikkeling benadert de gemeente de eigenaren weer actief.
- Het deelgebied De Dijkjes door de eigenaren wordt bebouwd, overeenkomstig met hetgeen bepaald in dit bestemmingsplan. De gemeente geeft sturing door in het exploitatieplan aan te geven op welke percelen welke ontwikkelingen moeten plaatsvinden. De sturing vindt plaats door bij de herziening van het exploitatieplan divers locatie-eisen op te nemen bij de vaststelling van het uitwerkingsplan (3.6.1 Wro).

Door de vaststelling van het exploitatieplan, gezamenlijk met dit bestemmingsplan, ontstaat een publiekrechtelijke basis voor het kostenverhaal. De vaststelling van een herziening van het exploitatieplan bij een uitwerkingsplan dient er mede toe om eisen te stellen 1) aan de inrichting van de openbare ruimten en 2) aan sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Tot het einde van de exploitatie, moet het exploitatieplan ten minste ieder jaar worden herzien.

In het exploitatieplan staan verschillende werken en werkzaamheden waar de gemeente de kosten voor gaat verhalen. Het gaat daarbij om bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen (bijv. leidingen) en de inrichting van de openbare ruimte.

Fasering

Daarnaast is de fasering van Horstkamp en De Dijkjes aangegeven. Het doel is in 2013 te starten met bouwrijp maken van fase 1 (Horstkamp). Van deze fase worden in de periode 2014 - 2016 opgeleverd. Woonrijp maken van Horstkamp loopt in 2017. Voor fase 2 (De Dijkjes) start bouwrijp maken in 2019 en loopt de oplevering van de woningen van 2020 - 2022, woonrijp maken loopt in 2023. Deze fasering heeft te maken met de bestaande milieucirkel van het bedrijf Oostendorperstraatweg 22a, de verwachte afzetbaarheid in de markt en het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3).

8. 2. Financiële haalbaarheid

Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan een berekening ¹²⁾ gemaakt. Uit de berekening blijkt de realisatie van de wijk een licht negatief resultaat oplevert. De realisatie van Horstkamp en De Dijkjes is financieel haalbaar, omdat het tekort wordt gedekt door een bijdrage uit de gemeentelijke reserve van de bouwgrondexploitatie.

¹²⁾ Gemeente Elburg, *Financiële haalbaarheid plan Horstkamp en De Dijkjes*, Elburg, gewijzigd december 2009

9. INSPRAAK EN OVERLEG

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende Inspraak- en Overlegreacties. Daarbij wordt zowel ingegaan op de inhoud van de reactie als op de gemeentelijke reactie erop.

9. 1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 juni 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Daarnaast was het plan digitaal (als PDF-bestand) in te zien via de website van de gemeente. De mogelijkheid is gegeven om schriftelijke en mondeling inspraakreacties in te dienen. Er zijn twee schriftelijke inspraakreacties ingekomen:

- a. een gezamenlijke inspraakreacties is ingekomen van de omwonenden van het plangebied, bewoners van "De Lepelaar" en "De Reiger" en bewoners van de Oostendorperstraatweg en De Weeren te Elburg;
- b. combinatie OMNIA Wonen /BIMO Bouw, grondeigenaren in het plangebied.

a. Door de groep omwonenden zijn de navolgende inspraakreacties ingebracht.

De insprekers geven aan dat het akoestisch onderzoek tekort schiet, omdat niet alle benodigde gegevens in het onderzoek zijn opgenomen.

Reactie: De uitgangspunten zijn uitgebreid in het rapport beschreven. Daarnaast zijn ook overzichtstekeningen en verkeersintensiteiten in de bijlage opgenomen. De schaal staat in de legenda op de overzichtstekeningen weergegeven.

De insprekers vragen zich af of het geluidsrapport voldoende rekening heeft gehouden met de daadwerkelijke geluidsproductie van de direct om het plangebied liggende bedrijven. Het verwijzen naar een richtlijn-contour van 50 meter (VNG Bedrijven en milieuzonering) is volgens insprekers niet voldoende. Bovendien is bij de berekening niet meegenomen wat gecumuleerde effect is van de afzonderlijke bronnen.

Reactie: Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de geldende wetgeving. De wetgeving bepaald welke onderdelen milieutechnisch onderzocht dienen te worden. Er wordt in het akoestisch onderzoek gesproken over een inrichting Besluit landbouw milieubeheer. Dit is correct, van industrielawaai (Wet milieubeheer) is geen sprake in en rond het plangebied. Het Activiteitenbesluit is weliswaar in werking getreden, maar dit vervangt het Besluit landbouw niet. Ten aanzien van het perceel Oostendorperstraatweg 31 wordt in het akoestisch onderzoek gesteld dat de afstand tot het plangebied 80 meter bedraagt.

Dit is ruim meer dan de adviesafstand van 50 meter uit de Handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG), welke afstand geadviseerd wordt aan te houden tussen een agrarisch bedrijf en woningen, zoals reeds vermeld in het akoestisch onderzoek. Hiermee worden beide aspecten die aangehaald worden in de zienswijze voldoende onderbouwd. Voor het bedrijf geldt het Besluit landbouw. In voorschrift 1.1.1. staat wat het toegestane geluidniveau op de gevel van een geluidgevoelige bestemming mag zijn. In de nabijheid van de inrichting bevinden zich reeds enkele woningen. Deze zijn derhalve beperkend voor de inrichting. De nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied zijn daarom niet relevant. Bovenstaande motivering geldt tevens voor de overige agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied, waarbij opgemerkt wordt dat het bedrijf Oostendorperstraatweg 22a per 1 januari 2012 geen agrarische bedrijvigheid meer heeft.

Het rapport wordt hierop aangepast.

Bij het akoestisch rapport is een overzichtstekening opgenomen met daarop de gecumuleerde geluidsbelastingen (wegverkeerslawaai) weergegeven. Dit inzicht is noodzakelijk bij de afweging voor een goede ruimtelijke ordening.

De insprekers geven aan dat de verwachte verkeersdruk op verschillende wegen in het akoestisch onderzoek lager is ingeschat dan daadwerkelijk te verwachten valt.

Reactie: Voor de uitvoering van het lucht- en geluidonderzoek zijn de verkeersgegevens gebruikt afkomstig van de Geluidsniveaukaart (GNK). Deze GNK is opgesteld voor het jaar 2015. Voor de daaropvolgende jaren heeft doortelling plaatsgevonden van de autonome groei. In tegenstelling tot het gestelde in het geluidsrapport is in de GNK geen rekening gehouden met de ontwikkeling van het onderhavige plangebied. Het geluidsrapport wordt op dat punt aangepast. Van die gelegenheid wordt tevens gebruik gemaakt door alsnog verkeersstellingen te houden op de relevante wegvakken ten behoeve van de berekening van het wegverkeerslawaai. Voor wat betreft wegvak De Weeren wordt correct opgemerkt dat de verkeersintensiteit in het jaar 2020 niet juist beschouwd is. Hierop wordt het akoestisch onderzoek aangepast. De verkeersintensiteit van wegvak De Weeren wordt verdeeld over de aanliggende wegvakken.

De Oostendorperstraatweg is net als de Oostelijke Rondweg ook in wegvakken opgedeeld. Voor het gedeelte van de Oostendorperstraatweg wat van belang is voor het akoestisch onderzoek geldt dat er geen grote verkeersstromen aftakken dan wel bijkomen. Daarom geldt ter hoogte van het plangebied dezelfde verkeersintensiteit als voor de Oostendorperstraatweg.

Het noordelijk deel van 'Vossenakker' kan op dit moment niet tot ontwikkeling worden gebracht, omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de goedkeuring aan dit plandeel heeft vernietigd. Als gevolg hiervan zijn er daarom ook geen gevolgen aan te verbinden. Er dient t.z.t. een nieuw bestemmingsplan voor het noordelijk deel van Vossenakker te worden ontwikkeld, waarbij de gevolgen op dat moment in beeld komen.

Het rapport wordt aangepast.

Insprekers geven ook aan dat bij de berekening van de geluidbelasting verkeerde wegdekken zijn gehanteerd voor de Melksteeg en de 'Reesweg'.

Reactie: Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder. Het specifiek vaststellen van de geluidbelasting van de naast de rijbaan gelegen grasbetonblokken is geen onderdeel van het akoestisch onderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Er is voor de Melksteeg met een asfaltverharding gerekend aangezien een zand-/puinverharding niet in te voeren is in het geluidmodel.

In het onderzoek is alleen gerekend met een beoordelingshoogte van 5,0 meter. ook de beoordelingshoogte van 1,5 meter is, met name voor de dicht bij de wegas gelegen gebieden, een maatgevende hoogte. Deze berekeningen ontbreken in het akoestisch onderzoek.

Reactie: De rekenresultaten zijn opgenomen voor de maatgevende waarneemhoogte. De rekenresultaten voor de overige waarneemhoogtes (begane grond en zolder) zijn opgenomen in de aangepaste versie van het akoestisch onderzoek.

De twijfels over de juistheid van akoestisch rapport worden versterkt door een door de regio Noord Veluwe in 2007 uitgevoerd akoestisch onderzoek betreffende de geluidsbelasting op de seniorenappartementen aan De Lepelaar en De Reiger, gelegen aan de Oostelijke rondweg. Dat rapport berekent voor de bestaande situatie in 2007 reeds hogere geluidsbelastingen toe aan beide flats dan in het rapport van Arcadis voor de situatie in 2020!"

Reactie: De geluidsbelastingen in het genoemde rapport zijn berekend voor het jaar 2017, exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh.

In het overgelegde akoestisch rapport is de geluidsbelasting berekend voor het jaar 2020, inclusief aftrek conform art. 110g Wgh. De berekende geluidsbelastingen in het kader van het plan Horstkamp en De Dijkjes zijn, conform art. 110g Wgh, gecorrigeerd met 5 dB. Zoals eerder aangegeven worden alsnog verkeerstellingen gehouden.

Er wordt gesproken over de mogelijkheid van een hogere waarde op het nieuwe plan zelf indien andere maatregelen op bezwaren stuiten. Bij een goede ruimtelijke ordening dient bij een te projecteren nieuwbouwwijk ervan uitgegaan te worden dat de (akoestische) kwaliteit gewaarborgd is. Een enkele meters brede(re) zone tussen weg en woningen, alsmede een ander wegdektype kunnen niet worden benoemd als landschappelijke, verkeerskundige, financiële of stedenbouwkundige problemen. Een hogere waarde is niet in de geest van de Wgh en mag geen uitgangspunt zijn indien men een kwalitatief hoogwaardige wijk wil ontwikkelen. Het is zelfs ongepast en duidt op een slecht stedenbouwkundig plan. Hetzelfde geldt ook voor de reconstructie. Het niet treffen van maatregelen ter bescherming van de bestaande woningen en het - gemakshalve - doorvoeren van een hogere geluidswaarde procedure dient derhalve geen optie te zijn.

Reactie: Indien het reduceren van de geluidsbelasting afkomstig van de wegen rondom het plangebied Horstkamp en De Dijkjes tot 48 dB met behulp van bron- en/of overdrachtsmaatregelen op bezwaren stuit van landschappelijke, verkeerskundige, financiële of stedenbouwkundige aard, is de bouw van de nieuwe woningen alleen mogelijk indien een hogere waarde is vastgesteld.

Bij de planopzet moet rekening worden gehouden met diverse aspecten. Wegverkeerslawaai is één van die aspecten. In het plan is terdege rekening gehouden met het effect dat het wegverkeerslawaai kan hebben op de ontwikkeling. Om die reden is het plangebied op ruime afstand gelegd van de geluidsbronnen zoals de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg. Die afstand heeft een positief gevolg voor de geluidsbelasting op de toekomstige woningen. Niet wordt gekozen voor een fysieke afscherming met een geluidswal en een geluidsscherm, omdat daardoor de nieuwe woonwijk te veel wordt geïsoleerd ten opzichte van de kern Elburg / Oostendorp. Aan de zijde van de Oostelijke Rondweg is deze weg al een behoorlijke fysieke barrière, die met afscherming nog verder worden vergroot.

Daarnaast is het zo dat indien een te klein gebied wordt ontwikkeld voor woningbouw de locatie niet of moeilijk exploitabel gemaakt kan worden of er moet dermate worden verdicht (of dermate gestapeld) waardoor de woonkwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving negatief wordt beïnvloed.

Alles afwegende is besloten om met de in het plan opgenomen afstand voor woningbouw ten opzichte van de geluidsbronnen, in combinatie met de aanleg van 'stil' asfalt, te komen tot een aanvaardbaar leefklimaat en een goede ruimtelijke invulling. Daarbij is het ook niet zo dat overal op de grens van het bebouwingsvlak de voorgevels van de woningen worden gebouwd. De specifieke woningbouwlocatie binnen het bebouwingsvlak wordt ingevuld met een uitwerkingsplan.

Indien om die reden, met toepassing van het gestelde zoals hiervoor is aangegeven en binnen de mogelijkheden van de Wet geluidhinder, voor een deel van het plangebied een hogere grenswaarde moet worden verleend, is dat o.i. alleszins acceptabel.

Het aanbrengen van 'stil' asfalt op de Oostelijke Rondweg heeft voor de bestaande woningen aan de Oostelijke Rondweg tot gevolg dat het wegverkeerslawaai aanzienlijk vermindert. In het laatste kwartaal van dit jaar wordt 'stil' asfalt aangebracht.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid is aangegeven dat geen aandacht is besteed aan de nieuw beoogde aansluiting van de ontsluitingsweg van de Horstkamp naar de Oostendorperstraatweg. Via deze ontsluitingsweg vindt zeer intensief fietsverkeer plaats van leerlingen van het VMBO en het LFC.

Reactie: Evenals de insprekers vinden wij de verkeersveiligheid, waaronder de veiligheid van de fietsende scholieren, een belangrijk onderwerp. Daarin is dan ook bij het ontwerpproces wel degelijk aandacht besteed, al is dat niet expliciet in het voorontwerp verwoord.

De nieuwe aansluiting Oostendorperstraatweg/Horstkamp wordt, evenals alle aansluitingen op de Oostendorperstraatweg, een voorrangskruispunt. Onderwerp van nadere studie is nog of -net als op alle andere aansluitingen- het (fiets)verkeer op de Oostendorperstraatweg voorrang krijgt op het verkeer van/naar Horstkamp, en de aansluiting dus vergelijkbaar wordt met alle bestaande aansluitingen op de Oostendorperstraatweg in het buitengebied, die hebben bewezen voldoende (fiets)veilig te zijn. Of dat de voorrang 'de bocht om' wordt geleid, teneinde het 'doorgaande verkeer' door Horstkamp naar de Oostelijke Rondweg te voeren en zo het gedeelte van de Oostendorperstraatweg ter hoogte van het VMBO autolouwer te maken. In dat geval moet het betreffende kruispunt zodanig worden vormgegeven dat rekening wordt gehouden met kruisend fietsverkeer.

Opgemerkt wordt dat, wanneer het geluidonderzoek niet juist is, dat de berekeningen van de luchtkwaliteit ook niet juist zijn. Dit moet ook aangepast worden.

Reactie: Ongeacht of de berekening van het luchtkwaliteitonderzoek klopt, valt het project onder de regeling niet in betekenende mate. De gehele wijk Horstkamp en De Dijkjes heeft minder dan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingswegen. De regeling niet in betekenende mate maakt deel uit van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Deze is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

b. Combinatie OMNIA Wonen /BIMO Bouw.

OMNIA heeft inspraak ingediend over de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. Deze worden hierna achtereenvolgens behandeld.

Toelichting

Blz. 18: Hier wordt aangegeven dat voor een goede ontwateringsdiepte op-hoging of drainage moet plaatsvinden. Graag aangeven dat ook andere oplossingen in beeld kunnen komen.

Reactie. De beoordeelde hydrologische rapporten geven aan dat de waterhuishouding op de aangegeven wijze op een goede wijze kan worden geregeld in het plangebied. De uitgangspunten die zijn opgenomen in die rapporten zijn geaccepteerd door het Waterschap en wij gaan uit van die betreffende stukken. Duidelijk is dat de voorkeur van de gemeente op dit moment nadrukkelijk uit gaat naar IT stelsels voor de afvoer van regenwater van de wegen. Alternatieve oplossingen zijn bespreekbaar. Bij eventuele aanpassingen moet men blijven voldoen aan de Watertoets en ook het Waterschap moet kunnen instemmen met een andere opzet. Indien nodig kan dit ten tijde van de fase van bouwrijp maken nader worden onderzocht en overwogen.

Blz. 19 schrijffout, gemaal in plaats van gemaakt.

Blz. 24 3^e alinea. Onduidelijke laatste zin (is/ wordt).

Reactie: De opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting.

Blz. 28: Infrastructuur: hier wordt gesteld dat De Weeren alleen bereikbaar is vanaf de Oostelijke Rondweg? M.z. Oostendorperstraatweg.

Reactie: De Weeren is afgesloten voor doorgaand verkeer en bereikbaar via de nieuwe ontsluitingswegen, zowel vanaf de Oostelijke Rondweg via de rotonde en vanaf de Oostendorperstraatweg via de nieuwe ontsluitingsweg en dan door de woonwijk. Dit is reeds in de toelichting opgenomen.

Blz. 36. In plaats van een absoluut maximum van 220 woningen, wellicht beter te spreken van een indicatie van 220 woningen. Dit om flexibiliteit naar de toekomst te behouden. Voorstel: in de regels het maximum op 250 woningen zetten.

Reactie: In regioverband wordt gesproken over het aanpassen van de woningbouwprogramma's om te blijven aansluiten bij de woningbehoefte. Woningbouwplannen die nog in een zeer vroeg stadium verkeren worden in regioverband herbeoordeeld met betrekking tot de uitvoering. Het woningbouwprogramma bij recht vergroten tot maximaal 250 woningen in dat licht gezien niet op zijn plaats. De ontheffingsregeling kan in vereiste flexibiliteit voorzien. De gereserveerde ruimte voor het uit te werken gebied De Dijkjes is gebaseerd op het ruimtebeslag voor woningbouw, inclusief infrastructuur, parkeren en openbare ruimte. In het exploitatieplan is daarbij uitgegaan van 227 te bouwen woningen, inclusief de locatie van de 'clusters'. In de regels is voor de WU-1 bestemming het maximum van 220 woningen genoemd. In verband met het genoemde aantal van 227 woningen in het exploitatieplan, wordt dit aantal ook voor De Dijkjes opgenomen in dit bestemmingsplan. De stukken moeten op elkaar aansluiten. Het aantal woningen wordt voor de WU-1 bestemming om die reden op 227 gesteld.

Blz. 42. Bouwhoogte: Voorstel: bij woongebouwen de mogelijkheid inbouwen dat incidenteel hoger dan 3 lagen met kap kan worden gebouwd; bijvoorbeeld indien bij de uitwerking blijkt dat het gewenste is om een stedenbouwkundig/architectonisch/historisch accent te maken (voorstel: 5 lagen met kap). Om deze reden ook het maximaal aantal woningen wat flexibeler maken (voorstel 250 woningen). Overwogen kan worden, gezien de gevoeligheid van dit thema, dit mogelijk te maken via de algemene ontheffingsregel van het college van B&W.

Met betrekking tot de regels omtrent de hoogtemaatvoering, willen wij de inspraakreactie bezien in een bredere context. In de conceptregels is aangegeven dat maximaal 30% van het bestemmingsvlak mag worden gebruikt voor woongebouwen, waarvoor een goothoogte van 11,00 meter en een bouwhoogte van 15,00 meter geldt. Dit is vergelijkbaar met drie bouwlagen met een kap.

Ook wij zijn van oordeel dat in incidentele gevallen, vanwege het aanbrengen van een wenselijk stedenbouwkundig of architectonisch accent of verbijzondering, het mogelijk moet zijn om een hogere maat dan 15,00 meter te kunnen hantieren. Dit is door middel van de algemene ontheffingsregels (artikel 16) mogelijk gemaakt. Evenwel is het niet wenselijk dit aspect, als zodanig, nog toe te voegen aan de bestaande regels.

Om die reden is ervoor gekozen om in plaats van de opgenomen 30% uit te gaan van maximaal 20% van het bestemmingsvlak voor woongebouwen van de WU-1 bestemming met een maximale hoogte van 15,00 meter, en daaraan toe te voegen dat voor 1% van het oppervlak ten behoeve van woongebouwen het toegestaan is om een maximale bouwhoogte van 17,50 meter te hanteren, ten behoeve van de accenten en verbijzonderingen.

Blz. 39 e.v. Groen en Groen uit te werken. Zijn hier ook parkeerplaatsen en speelvoorzieningen toegestaan? Moet wel mogelijk zijn.

Reactie: Zowel in de bestemming "Groen" als in "Groen - Uit te werken" is het mogelijk om speelvoorzieningen te realiseren. In de omliggende groenstroken met de 'G-U' bestemming is een juridische mogelijkheid voor parkeren opgenomen. In de bestemming "Groen" zijn geen parkeervoorzieningen opgenomen, in verband met de realisatie van een kwalitatief hoogstaand woongebied met een groene omranding. Parkeren is daarbij wel opgenomen in de uitwerkingsregels van de overige bestemmingen, zodat voldoende parkeerruimte gerealiseerd kan worden in de toekomstige woonwijk.

Regels.

Blz. 6. Groen; hier toevoegen 'parkeervoorzieningen'

Reactie: Zoals eerder vermeld hebben de gronden binnen de bestemming "Groen" nadrukkelijk een groen doel. Parkeren is binnen de overige bestemmingen in dit bestemmingsplan geregeld, waardoor voldoende parkeren gerealiseerd kan worden.

Blz. 15. 9.2.2. ad.b. Hier max 250, in plaats van 220 woningen.

Reactie: Zoals eerder vermeld wordt bij het maximum aantal woningen in De Dijkjes aangesloten op de exploitatieberekening en wordt dit aantal verhoogd van 220 naar 227.

Art. 9.2.2, sub h. Incidenteel is een bouwhoogte van 5 bouwlagen met kap toegestaan om plaatselijk een stedenbouwkundig/architectonisch/historisch accent mogelijk te maken; (dit als vrijstelling opnemen voor het college van B&W?).

Reactie: Zoals eerder vermeld is voor stedenbouwkundige en architectonische accenten een ontheffingsmogelijkheid in de algemene ontheffingsregels opgenomen. De regels zijn naar aanleiding van het eerder hierover gestelde aangepast.

9.2.3. De maat van 1,00 m achter voorgevel hier niet opnemen; dit past in sommige gevallen niet in de ontwerprijn van de vesting.

Reactie: Op 1,00 m achter de voorgevel kan - onder nadere voorwaarden (tot 2.70/3.00 meter hoogte) - vergunningvrij worden gebouwd als uitbreiding van de woning en ten behoeve van bijgebouwen. De regels van dit bestemmingsplan sluiten aan op die opzet.
Om hierin de door inspreker gewenste sturing te brengen kan dit naar onze mening alléén door het ontwikkelen van bouwplannen (in projectmatige bouw), op grond waarvan het gebruik van bedoelde ruimte door de particulier niet direct meer voor de hand ligt.

9. 2. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 29 april toegezonden aan de hierna genoemde vooroverleginstanties. Aangegeven is dat indien vóór 13 juli 2009 geen reactie is ontvangen ervan uitgegaan wordt dat ingestemd kan worden met het voorontwerp.

- a. Provincie Gelderland te Arnhem;
- b. VROM-Inspectie te Arnhem;
- c. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten te Amersfoort;
- d. Waterschap Veluwe te Apeldoorn;
- e. Gemeente Oldebroek ¹³⁾;
- f. Brandweer Elburg;
- g. Gelders Genootschap te Arnhem;
- h. Regiegroep Integrale veiligheid;
- i. KPN VM te Zwolle;
- j. NV Nederlandse Gasunie te Deventer;
- k. Vitens te Doetinchem;
- l. Ministerie LNV te Deventer;
- m. UPC te Amsterdam;
- n. PTT Telekom/Telefoon te Zwolle;
- o. Politie Oldebroek te Wezep;
- p. Nuon Infra-oost NV te Harderwijk;
- q. Nuon Gas te Zutphen;
- r. Nuon Randmeren te Amsterdam;
- s. Wijkcomité.

Alleen de instantie genoemd achter a t/m k hebben schriftelijk gereageerd. De inhoud en gemeentelijke reactie wordt hierna behandeld.

Provincie Gelderland te Arnhem

Dit is een plan met een provinciaal belang waarvoor de provinciale afdelingen (conform de op 19 maart 2008 door Provinciale Staten vastgestelde Wro-Agenda) verantwoordelijkheid dragen.

¹³⁾ Bij dit bestemmingsplan is gekozen om, van de naburige gemeenten van Elburg, alleen Oldebroek uit te nodigen voor vooroverleg, omdat die gemeente direct belanghebbende is. Het plangebied ligt op korte afstand van de gemeentegrens met Oldebroek.

De afdelingen hebben geconstateerd dat in dit plan met deze provinciale verantwoordelijkheid onvoldoende rekening wordt gehouden op verschillende punten. De punten die aangehaald worden door de Provincie zijn: haar kwaliteitsadvies over De Dijkjes, het landgoed in De Dijkjes en opgaand groen.

Naar aanleiding van een eerder overleg heeft de Provincie een kwaliteitsadvies uitgebracht ten aanzien van de toen voorliggende plannen. In dat advies is het idee van de vestingstad omarmd en zijn voorstellen gedaan om dat idee verder uit te werken. De Provincie geeft aan te weinig van dit advies terug te zien in het bestemmingsplan.

Reactie: Met betrekking tot de voorgestelde inrichting van De Dijkjes wil de gemeente er op wijzen dat veel van de kwaliteitseisen van de Provincie hiervoor zijn overgenomen. Het bebouwingsvlak voor De Dijkjes is uiteindelijk ontwikkeld naar een specifiek ruitvormig model (gepland en rechthoekig ten behoeve van een haaks stratenpatroon) met als voorbeeld het model van de vesting Elburg. De woonlocatie is op enige afstand gelegd van de bestaande infrastructuur van de Oostelijke Rondweg en De Weeren om het model in zijn groene omgeving een passende plaats en functie te kunnen geven en als zodanig herkenbaar te laten zijn. De drie woonclusters aan De Weeren zijn voor twee clusters herhaald aan de noordzijde van De Weeren.

Aangegeven wordt dat de Provincie onverminderd enthousiast is over het vestingstadconcept. De Provincie vindt echter ook dat een "landgoed" daaraan afbreuk doet. Wanneer het landgoed gehandhaafd blijft in het plan, is een overschrijding van de grens van de zoekzone niet gerechtvaardigd. Daarbij wijst de Provincie er op dat opgaand groen en opgaande bebouwing afbreuk doen aan de kwaliteit van het open gebied aan de noordzijde van het plangebied.

Reactie: De gemeente is blij met het enthousiasme over het vestingmodel.

Duidelijk is dat de Provincie niet instemt met de in het voorontwerp voorgestelde 'landgoed'-ontwikkeling in het noord-oostelijk deel van het plangebied in verband met de overgang van hogere bebouwing en groen naar het open landschap. Het 'landgoed' en de voorgestelde groenontwikkeling wordt gezien als een blokkade voor het aangrenzende open landschap. Door het alsnog laten vervallen van het landgoed met groen en ter plaatse de, gelijk als elders binnen de ruitvorm, voorgestelde bebouwing op te nemen kan naar de mening van de gemeente aan het bezwaar van de provincie worden tegemoetgekomen. De overgang van de bebouwing naar het open landschap is daarmee dan ook zeker gesteld.

Het aantal te bouwen woningen vraagt een ruimte waarbij met de voorgestelde planopzet niet kan worden gebleven binnen de vorm die voort komt uit de zoekzone verstedelijking. Het gevolg hiervan is dat voor een deel buiten die zoekzone tot planontwikkeling moet worden gekomen.

Het bebouwingsvlak van de vestingvorm worden ontsloten vanuit de rotonde gelegen aan de noordzijde van het plangebied. In de wijk wordt een haaks stratenpatroon voorgesteld in noordoostelijke richting, in de richting van het open landschap. In hofjes achter de woningen wordt geparkeerd. Aan de buitenranden wordt een min of meer gesloten en karakteristieke bebouwing voorgesteld met een ritmisch (hoog-laag) karakter. Karakteristieke elementen en de eigenheid van de historische kern zijn terug te vinden in het plan. In het centrale deel van het woongebied komt een hogere bebouwingselement naar analogie met het 'klooster' in de vesting. In de regels is hiervoor een (aangepaste) mogelijkheid ten behoeve van de bebouwingshoogte opgenomen. Er is niet voor gekozen om op de plankaart middels hoogtescheidingslijnen de hoogtes nader te reguleren. Voorkomen moet worden dat in het uitwerkingsplan te zijner tijd ontwerpopplossingen onmogelijk worden gemaakt. De woningen aan de rand van de wijk worden naar 'buiten' gericht. De buitenzijde wordt afgerond met een wijkontsluitingsweg waarop de woningen aangesloten zijn. De buitenzijde van de ontsluiting wordt dan de fysieke buitenrand van de wijk. Om die afronding verder vorm te geven kan gebiedseigen beplanting, zoals knotwilgen, de weg begeleiden. De aangrenzende kwaliteiten van het open gebied (waardevol landschap) worden met deze invulling geborgd. Een en ander wordt te zijner tijd ook in een beeldkwaliteitplan nader uitgewerkt.

De onderbouwing hiervan, de reden voor het vestingmodel en het stedenbouwkundige plan zijn verder uitgebreid in hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan beschreven.

Het groengebied ten noorden van De Dijkjes is niet bedoeld voor opgaand groen e.d. maar voor de mogelijkheid om hier de opvang van hemelwater van de aangrenzende wijk mogelijk te maken. Dit kan worden gerealiseerd in de vorm van een waterpartij, zoals ook voorgesteld in het waterstructuurplan en het geohydrologisch rapport.

De ontwikkeling voor een 'landgoed' is verlaten en de afwijking van de zoekzone is in het plan nog meer nadrukkelijk verduidelijkt.

Op voorstel van de provincie is, ten behoeve van het realiseren van de vestingvorm en toestemming voor het overschrijden van de zoekzone verstedelijking, contact opgenomen met de Regio Noord-Veluwe.

Bij brief van 27 april 2009 heeft de regio aangegeven dat de afwijking ten opzichte van de zoekzone aanvaardbaar is. Waardering wordt uitgesproken voor de gemeente en betrokkenen die bedoelde locatie iets bijzonders willen ontwikkelen.

In de uitwerking wordt voor een planinvulling gekozen die recht doet aan de ontwikkeling zoals die ook is opgenomen in de 'Stedenbouwkundige visie Vossenakker', waarbij het karakteristiek van de Oostendorperstraatweg zoveel als mogelijk wordt gehandhaafd met afwisseling in bebouwing, zowel ten opzichte van elkaar als ten opzichte van de Oostendorperstraatweg. Nieuwe woningen sluiten niet direct aan op de Oostendorperstraatweg. In figuur 11 in de toelichting is die ruimtelijke opzet voor een deel ook in beeld gebracht.

Ten aanzien van de bestemming "Groen - Uit te werken" wordt opgemerkt dat deze bestemming geldt voor diverse soorten gebieden. Aan de noordwestelijke uitloper van het plangebied is bijvoorbeeld de bestemming G-U toegekend, zonder dat daaraan de voorwaarde verbonden is dat de waardevolle openheid intact blijft.

Reactie: In de uitwerkingsregels is opgenomen dat bij uitwerking van de bestemming "Groen - Uit te werken" het plan (de uitwerking) landschappelijk, ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast moet worden. In hoofdstuk 2 van de toelichting van dit bestemmingsplan is beschreven hoe het huidige landschap er uit ziet, hier moet bij uitwerking van de bestemming "Groen - Uit te werken" aan worden voldaan. Om die reden kan er geen sprake zijn van het oprichten van andere bouwwerken, aanbrengen van opgaand groen of parkeren binnen deze bestemming op deze specifiek bedoelde locatie.

In het bestemmingsplan is geen toets aan de Natuurbeschermingswet aangetroffen. De provincie is van mening dat hydrologische effecten op het Nb-wetgebied Veluwe niet op voorhand uit te sluiten zijn, zoals gebleken is in een onderzoek, dat uitgevoerd is in het kader van de zoekzones. Zij achten derhalve een onderzoek noodzakelijk.

Reactie: In het ecologisch rapport is aandacht besteed aan de hydrologische effecten na realisatie van de planontwikkeling ten opzichte van de in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden vallen onder de Nb-wet.
De nadere onderzoeksresultaten over eventuele hydrologische effecten op het Nb-wetgebied Veluwe worden nader onderzocht en in de vervolgrapportage van het geohydrologisch rapport en het ecologisch rapport in beeld gebracht. Ook in het ecologisch rapport en de toelichting van het bestemmingsplan worden de resultaten nader uiteengezet.

De provincie heeft opgemerkt dat dit bestemmingsplan niet digitaal, conform de landelijke standaarden ontvangen is. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de ministeriele regelingen wordt de digitale planvorming en uitwisseling geregeld. De verplichting om digitaal volgens de standaarden te gaan werken gaat per 1 januari 2010 in. Vanaf 1 juli 2008 al verplicht een digitale versie van het analoge plan op internet beschikbaar te hebben (bijvoorbeeld pdf). Vanaf 1 januari 2010 is het digitale plan het rechtsgeldige plan.

Reactie: Zoals in hoofdstuk 6 is aangegeven is het bestemmingsplan opgezet als een digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan, volgens de (tijdens schrijven van het voorontwerpbestemmingsplan) vanaf 1 juli 2009 verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (Rsro 2008) worden vanaf 1 januari 2010 verplicht. Op dat moment start de verplichting voor de aanlevering van een digitaal voorontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het overleg 3.1.1. Bro. Het plan wordt volgens planning in januari 2010 vastgesteld. Het plan wordt daarna in ieder geval digitaal raadpleegbaar gemaakt, volgens de Rsro 2008 standaard.

VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie Oost geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden naar de verschillende belanghebbende regionale rijksdiensten waaronder de Rijksdienst voor cultureel erfgoed. Deze heeft gereageerd op het bestemmingsplan, de reactie staat hierna vermeld.

In de bestemmingsplanregels worden in hoofdstuk 2, artikel 11 de regels met betrekking tot de 'Waarde – Archeologie' beschreven. De Rijksdienst ziet graag een regeling opgenomen dat ook bij verlening van een reguliere bouwvergunning dat een rapport voorgelegd moet worden, waaruit de archeologische waarde van de bouwlocatie blijkt.

Reactie: De mogelijkheid bestaat een dergelijke regel op te nemen in het bestemmingsplan. De regels ten behoeve van de bestemming "Waarde - Archeologie" worden hiervoor aangepast.

Waterschap Veluwe

Het Waterschap kan instemmen met de Watertoets en de oplossingen en uitgangspunten voor de realisering van woningbouw op bedoelde locatie. Graag wil het Waterschap ten tijde van de nadere uitwerking van het plan wederom betrokken worden.

Reactie: Het Waterschap wordt ten tijde van de nadere uitwerking van het plan hierbij betrokken.

Gemeente Oldebroek

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is van u het voorontwerp van het bestemmingsplan "Horstkamp en De Dijkjes" ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een nieuw te ontwikkelen woonwijk ten oosten van de Oostelijke Rondweg.

Hoewel de locaties grotendeels in beleidsplannen is verankerd – een deel is gelegen buiten de zoekzone stedelijke functies (wonen)- spreken wij onze zorgen uit over de effecten van het plan op het omringende gebied.

De spanning tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en landschappelijke kwaliteit is hier voelbaar. Het plangebied ligt in het waardevol landschap 'Oosterwolde-Oldebroek'. Het plangebied ligt deels in en grenst aan het zeer open weidegebied. Voor de polder zijn rust, ruimte en donkerte als kernkwaliteiten geformuleerd. Daarnaast is de polder belangrijk voor weidevogels. Deze kernkwaliteiten staan door plannen als het onderhavige onder druk. Wij staan niet alleen in onze zorg. In de provinciale handreiking 'Landschapsontwikkeling – Inspiratiebron voor denkers en doeners'(2006) is opgetekend dat de uitbreiding van Elburg als een bedreiging wordt gezien voor het landschap en de geformuleerde kernwaarden.

Tevens leidt dit plan tot verdere verdichting/verstening van het gebied tussen Oostendorp en Oosterwolde, De onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland vormt nu een zichtbaar contrast met omliggende veenontginnings- en kleigebied. Die kwaliteit wordt met het plan aangetast. De ontwikkelingsrichting van het landschap "Oosterwolde-Oldebroek" is instandhouden en versterken. Het voorliggende plan lijkt hiermee te botsen. Wij hebben zorgen over de verdere afbrokkeling van het kernwaarden van de polder Oosterwolde en het gebied tussen Oostendorp en Oosterwolde. Onze zorg willen wij hiermee onder uw aandacht brengen.

Reactie: Het ontwikkelingsgebied was reeds - in een meer omvangrijke vorm - opgenomen in het 'Structuurplan 1995' als woningbouwlocatie voor de langere termijn. Omdat Gedeputeerde Staten niet konden instemmen met een woningbouwlocatie, geprojecteerd in het verlengde van het schootsveld van het beschermde stadsgezicht (De Meent), was de gemeente aangewezen op alleen nog de uitbreidingslocatie langs de Oostelijke Rondweg.

In het laatste Streekplan is het ontwikkelingsgebied van het structuurplan weer nader ingeperkt.

Het in het structuurplan aangegeven noordelijk deel van de woningbouwlocatie 'voor de langere termijn', is daarbij komen te vervallen ten gevolge van het Groen Blauw Raamwerk. In de Streekplanuitwerking is de ontwikkelingslocatie, op een klein deel na, opgenomen als 'zoekzone wonen'.

Ook wij zijn ons bewust van de in het gebied aanwezige kwaliteiten. Zoals aangegeven is als gevolg hiervan reeds een deel van het in het structuurplangebied aangegeven woningbouwlocatie, komen te vervallen. Het nog verder afzien van de woningbouwontwikkeling is geen optie.

Het gebied ligt in hoofdzaak ingeklemd tussen de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg en in het verlengde ervan de kavelstructuren rond de Oostendorperstraatweg. Vanwege de kwaliteiten van de omgeving is gekozen voor het ontwerp zoals die voor ligt. In verband met de vestingvorm en de vereiste afstand hiervoor ten opzichte van omgeving w.o. de Oostelijke Rondweg en De Weeren is een deel van het gebied buiten de zoekzone gelegen. De regio Noord-Veluwe heeft bij brief van 27 april 2009 ingestemd met de afwijking van de zoekzone.

Brandweer Elburg

Er wordt in hoofdstuk Externe Veiligheid vanuit gegaan dat er een vuurwerkopslag van 2000 kg aanwezig is op de Oostendorperstraatweg. Dit moet zijn Noorderbreedte (Pruis Verf en Wand). Dit pand ligt ruim 900 meter hemelsbreed vanaf het plangebied. Dit heeft uiteraard geen gevolgen, maar volledigheidshalve toch wel goed om te (laten) wijzigen.

Reactie: Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

De Brandweer formuleert verder de volgende aandachtspunten:

Ontsluiting: hulpdiensten kunnen voor hun hulptaak geen extra rotondes in de rondweg hebben of deze moeten met een rechtdoorstrook worden uitgevoerd vanaf de kazernes gezien.

In het gebied speelt de vergelijkbare externe veiligheidsproblematiek als voor Vossenakker. Aandacht voor noodontsluitingen naar de Oostendorperstraatweg, wegenstructuur met vluchtrichtingen van risico af, afstand middels groenstrook zoals wadi en voldoende bluswatercapaciteit.

Bluswatercapaciteit primair via drinkwaterleidingen en secundair via geboorde punten met een capaciteit van 120 m³/h.

Bereikbaarheid objecten middels voldoende brede wegen.

Voldoende parkeervoorzieningen i.v.m. bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Reactie: Bekend is dat de hulpdiensten geen extra rotonde willen in de Oostelijke Rondweg. Uitgegaan wordt ook van de verkeersregeling met een VRI. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt - zoals in het plan Vossenakker- nader ingegaan op de ontwerpinzet ten gunste van de (vlucht)-veiligheid.

De hoofdopzet van het plan voor infrastructuur voorziet in drie verbindingen in oostelijke richting; in het noorden van het plangebied via de rotonde; De Weeren (ten gevolge van langzaam verkeer, tevens noodontsluiting); de nieuwe ontsluiting ten noorden van de begraafplaats. Wegbreedtes, parkeerplaatsen, voorzieningen voor bluswater, e.d. worden ten tijde van de uitwerkingsplan en het bouwrijpmaakplan, mede aan de hand van het 'pakket van eisen' voor de inrichting van woonwijken en openbare ruimten, nader ingevuld.

Gelders Genootschap

Het Gelders Genootschap geeft aan het bestemmingsplan helder van opzet te vinden. De omschrijvingen met betrekking tot de huidige situatie worden duidelijk gevonden en geven een goed beeld van de bestaande situatie. Wel mist het Genootschap een inventarisatie van waardevolle objecten en beeldkwaliteiten in de huidige situatie van het plangebied.

Reactie: Met betrekking tot de inventarisatie van waardevolle objecten en beeldkwaliteiten/cultuurhistorie kan geconstateerd worden dat in het plangebied geen panden met een monumentale status aanwezig zijn. Het pand De Weeren 6 is gelegen op een terrein met een huisterp uit de Late Middeleeuwen. Hierover is in de toelichting van het plan nader ingegaan, daarnaast zijn ook beschermde regels (aanlegvergunning) opgenomen in het bestemmingsplan. Verder bevindt zich in het gebied ook geen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

De bestaande ontsluitingsstructuur van De Weeren is fraai en specifiek ten gunste van de ontwikkeling van dit plan 'opgewaard' voor het behoud ervan. De weg wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer en gaat met instandhouding van zijn huidige karakter, een rol spelen in de totale opzet van het bestemmingsplan. Om die reden is De Weeren op de plankaart de beoordeling 'waarde – cultuurhistorie' gegeven.

Zoals aangegeven in het archeologisch rapport wordt, wanneer bij de uitvoering van werkzaamheden onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, hiervan direct melding gemaakt bij de provincie.

Het Beleidskader betreft een opsomming van het belang zijnde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hierin wordt niet genoemd de Gemeentelijke Welstandsnota. De huidige welstandsnota gaat nog uit van de gebiedscriteria voor het "Buitengebied - open polders" met welstandsniveau 2. Indien dit het geval is dan deze moeten worden aangepast aan de nieuwe / toekomstige situatie.

Reactie: De Gemeentelijke welstandsnota is niet genoemd als gemeentelijk document, omdat als gevolg van de woningbouwontwikkeling ter plaatse totaal andere uitgangspunten gaan gelden. In het vervolg op het bestemmingsplan wordt voor de woongebieden een beeldkwaliteitplan opgesteld. Voor het opstellen van een dergelijk plan wordt ook de welstandscommissie benaderd. In de toelichting van het beeldkwaliteitplan wordt een en ander alsnog opgenomen.

Het aspect archeologie in het onderdeel Milieu- en omgevingsaspecten geeft voor het deel "onderzoek naar archeologische waarden" een inventariserend beeld. Het blijft een aanwijzing, daarom kan het raadzaam zijn om in de nabijheid van de archeologische gevoelige gebieden met een hoge verwachtingswaarde, zoals De Weeren en de Oostendorperstraatweg, bij grondwerkzaamheden een archeoloog bij te betrekken.

Reactie: In de regels van de bestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Cultuurhistorie" zijn hiervoor regels opgenomen.

Voor het onderdeel Plan waar een toelichting wordt gegeven op een aantal principemodellen worden de volgende opmerkingen geplaatst. De principemodellen zijn geïnspireerd op verschillende woonmilieus van Elburg. De uiteindelijke keuze van het model leidt tot een stedenbouwkundige verkaveling. De drie principemodellen zijn geheel verschillend van aard en kunnen al dan niet een impact hebben op deze plek. Zo kan de vraag opkomen of een stedelijk bouwblok, geïnspireerd op de vesting, met een massieve vorm hier wel op zijn plek is. Er ontstaat op deze wijze ook een grote schaa sprong t.o.v. de bestaande bebouwing in het plangebied en het open landschap. Dit kan in strijd zijn met landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Uiteindelijk is de keuze gevallen op een gecombineerd model. Is dit de vertaling van de vraag van de gemeente naar een bijzondere invulling en een bijzonder gebaar? Een gemengde keuze houdt in een gedeelde kwaliteit. Dit leidt niet tot één kwaliteit en een samenhangend beeld. De totstandkoming van het gemengde model, namelijk één deel met een dorpskarakter en één deel met een stedelijk rand, is niet geheel duidelijk maar de contrasten zijn groot. Er wordt in dit plan gericht op een goede overgang naar de twee waardevolle landschapstypen te bewerkstelligen. Dit vormt wel het sluitstuk van het plan zonder enige garantie naar de toekomst. De uiteindelijke uitwerking van de deelplannen moet aantonen of dit leidt tot een bijzonder stedenbouwkundig ontwerp met een hoogwaardige en voor de gemeente Elburg aansprekende vormgeving (?).

Reactie: Het woongebied De Dijkjes wordt als vestingvorm voorgesteld. Een ruime groene ruimte is gereserveerd langs De Weeren en de Oostelijke Rondweg. Met een dergelijk ontwerp en de verdere invulling ervan, wordt een ruimtelijke kwaliteit toegevoegd aan deze locatie met een geheel eigen sfeer en identiteit. Gelijk als de bestaande vesting (schootsveld) grenst deze voor een groot deel aan het open gebied. Wij vinden het een kans om juist op deze locatie, met de aanwezige omgevingkenmerken, te kunnen overgaan tot de bouw van bedoeld model. Het plangebied ten zuiden ervan hoeft hiermee ook niet direct te combineren, dat maakt beide modellen juist spannend ten opzichte van elkaar en geven beide locaties een eigen karakter en plaats in het gebied.

Ook het aanbod van verschillende woonsferen kan in de twee onderscheiden modellen op een logische wijze worden vormgegeven en doorgevoerd. In de toelichting van het plan wordt een en ander nog nader worden verduidelijkt.

Graag zijn wij bereid onze inhoudelijke kennis in een vroegtijdig stadium aan te bieden, zodat dit ook zichtbaar wordt in de planvorming / -proces en garanties biedt voor de ruimtelijke kwaliteit.

Reactie: Zoals eerder aangegeven wordt het Genootschap betrokken bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan heeft een directe relatie met het uitwerkingsplan.

Regiegroep Integrale veiligheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes is in de vergadering van de regiegroep integrale veiligheid van 18 juni jl. besproken. In verband met de globaliteit ervan, heeft de regiegroep in dit stadium nog geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan. Wel vraagt de regiegroep aandacht voor de verdere uitwerking van het plan conform de eisen van het keurmerk Veilig Wonen. Ook gaat de regiegroep er van uit dat zij, wanneer verder gewerkt wordt aan het bestemmingsplan, zij het bestemmingsplan nog een keer krijgt voorgelegd ter adviseren.

Reactie: Het uitwerkingsplan wordt mede gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals die zijn uitgegeven in het kader van het keurmerk 'Veilig Wonen'. De uitwerkingsplannen worden te zijner tijd voor beoordeling en advies voorgelegd aan de Regiegroep.

KPN

KPN geeft aan graag met de gemeente verder te willen spreken over een nadere uitwerking van het plan.

Reactie: Bij de nadere uitwerking van het plan wordt met de nutsbedrijven nader overleg gevoerd.

Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen; het handhaven van bestaande tracés; het vrijhouden van toegewezen tracés van bomen en beplanting; het in overleg beschikbaar stellen van ruimte voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Reactie: Bij het uitwerkingsplan / bouwrijpmaakplan worden de normaal gebruikelijke eisen en voorwaarden meegenomen.

Gasunie

De Gasunie heeft het plan getoetst en ondervonden dat eventueel in het plangebied aanwezige gasleidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Reactie: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Vitens

Vitens heeft ten opzichte van het plan geen op- of aanmerkingen.

Reactie: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Geattendeerd wordt op de aanwezigheid van enkele drinkwaterleidingen binnen de plangrenzen. Vitens wijst daarbij op gemaakte afspraken met betrekking tot het aanduiden van deze leidingen op de kaarten bij de uitwerking van het plan. Vitens verzoekt om bij verdere uitwerking betrokken te blijven.

Reactie: Bekend is dat aanpassingen aan het bestaande net voor kosten van de planontwikkeling zijn. Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met het bestaande net. Bij de nadere uitwerking wordt met de nutsbedrijven nader overleg gevoerd. Bij het uitwerkingsplan / bouwrijpmaakplan worden de normaal gebruikelijke eisen en voorwaarden meegenomen.

===