



Gemeente Elburg

De raad van de gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 december 2010 met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan "t Harde 2009" van de gemeente Elburg;

overwegende:

dat een ontwerpbestemmingsplan is gemaakt voor de bestaande kern 't Harde;

dat hiervan zijn uitgezonderd het winkelcentrumgebied en het plangebied Heidezoo;

dat het ontwerpbestemmingsplan zich met name richt op planologische handhaving van de bestaande situatie en op vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden alsmede op ontwikkelingen op inbreidingslocaties en hiervoor een passende juridische regeling biedt;

dat reeds in 2006 inspraak is verleend over het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de (destijds geldende) Inspraakverordening van de gemeente Elburg en dat het plan is aangepast als gevolg van ingekomen inspraakreacties, één en ander zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan;

dat op 15 februari 2006 een inspraakbijeenkomst in De Beemd te 't Harde is gehouden;

dat in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening het conceptbestemmingsplan is voorbesproken met Waterschap Veluwe, waarbij in overleg de waterparagraaf zoals opgenomen in hoofdstuk 4.8 van de toelichting op het plan tot stand is gekomen;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerp raadsbesluit met ingang van 8 september 2010 gedurende zes weken ter visie hebben gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid is gegeven om gedurende die termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit naar voren te brengen bij de raad;

dat, tijdens de termijn van ter visie legging, 8 zienswijzen zijn ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit;

dat de ingekomen zienswijzen ontvankelijk zijn;

dat de beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in een separate Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "t Harde 2009", welk document, inclusief bijlagen, geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat het ontwerpbestemmingsplan zowel naar aanleiding van de ingediende zienswijzen als op grond van ambtshalve wijzigingsvoorstellen op enkele onderdelen behoeft te worden aangepast;

dat in dit geval geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening omdat benutting van inbreidingslocaties pas mogelijk is na wijziging van het plan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en bij benutting hiervan, indien nodig, kostenverhaal kan plaatsvinden op basis van een op te stellen exploitatieopzet in combinatie met een te sluiten anterieure overeenkomst en tevens een planschadevergoedingsovereenkomst en daarmee verhaal van kosten anderszins verzekerd is;

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

gelet op het bepaalde in afdeling 3.4 en 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

- de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadsbesluit ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met de bijgevoegde en bij dit besluit behorende Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "t Harde 2009" betreffende de beoordeling van de ingekomen zienswijzen en met het bijgevoegde en bij dit besluit behorende document Ambtshalve wijzigingsvoorstellen ontwerpbestemmingsplan "t Harde 2009";
- het bestemmingsplan "t Harde 2009" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken, en het planidee van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.BPTHARDE2009-VST1;
- VROM Inspectie te verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken dan na zes weken zoals bepaald in artikel 3.8, lid 4, van de Wro;
- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- de indieners van zienswijzen te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 31 januari 2011.

de voorzitter,

F.A. de Lange

de griffier,

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

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “’t Harde 2009”.*

* Bestaande uit pagina 1 tot en met 39.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 31 januari 2011.

De burgemeester,



F.A. de Lange

de griffier,



mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “t Harde 2009”.

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan “t Harde 2009” en het ontwerppraadsbesluit hebben ter inzage gelegen vanaf 8 september 2010 tot en met 19 oktober 2010.

Een ieder is gedurende de termijn van de terinzage ligging in de gelegenheid gesteld hierover zijn of haar zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingekomen, allen binnen de inzage termijn.

De zienswijze onder nummer 4 is per fax gericht aan een medewerker van de gemeente Elburg in plaats van aan de gemeenteraad. Overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 2:3, is de zienswijze doorgezonden naar het bevoegde bestuursorgaan, in dit geval de gemeenteraad. De indiener is hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld d.d. 25 oktober 2010.

De ingebrachte zienswijzen zijn allen ontvankelijk.

Op grond van artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de gegevens van de indieners geanonimiseerd. Op **Bijlage I** (wel openbaar, doch niet beschikbaar langs digitale weg) zijn de naw-gegevens van de indieners in overeenstemming met onderstaande nummering weergegeven.

Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is géén gebruik gemaakt.

Zienswijzen + beoordeling door de gemeente.

Hierna volgt een integrale - of een deelweergave - van de ingebrachte zienswijzen en daaronder is per zienswijze, of per onderdeel, de beoordeling door de gemeente *cursief* opgenomen.

Zienswijze nr. 1: binnengekomen op 05 oktober 2010.
--

Geachte Raad,

Ik heb via internet en op het gemeentehuis gedeeltelijk kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van twee mij in eigendom toebehorende percelen grond aan de Eperweg 72 en Eperweg 83 heb ik een aantal vragen en opmerkingen, c.q. bezwaren.

Ten aanzien van Eperweg 72 werd mij meegedeeld dat in het nieuwe plan de functie Gemengd - Detailhandel en dienstverlening zou worden. Ik hoop, en ga er ook van uit dat dit een vergissing is van de behandelende ambtenaar. Met deze functie wordt het gebruik van het pand namelijk ernstig beknot ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan. Op dit moment is het perceel bestemd voor woningen en ambachtelijke bedrijfsgebouwen met woningen, met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen. Tevens heeft het een winkelbestemming. Deze functie zou behoorlijk worden beperkt als de hiervoor genoemde nieuwe functie correct zou zijn. In die nieuwe functie zou dan bijvoorbeeld de bestemming woningen verdwijnen en zou er alleen sprake kunnen zijn van bedrijfswoningen, en dat is een wezenlijk verschil. Het pand is thans gedeeltelijk als woning in gebruik en dat zou in de nieuwe opzet niet meer kunnen. Tegen deze wijziging bestaan zwaarwegende bezwaren.

Echter, voor zover ik op internet heb kunnen nagaan zou de bestemming Gemengd van toepassing worden. In artikel 10 wordt dit begrip nader toegelicht. Met de in artikel 10.1 beschreven bestemmingen bestaan vooralsnog geen problemen omdat het pand op dit moment ook een woon- en detailhandelsfunctie heeft.

Graag verneem ik of inderdaad de in artikel 10 beschreven bestemming Gemengd voor het perceel Eperweg 72 van toepassing zal zijn in het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan. Als dat niet zo is dan wordt ik benadeeld door de wijziging en maak ik daartegen bezwaar.

1(a) Beoordeling door de gemeente:

Voor het perceel Eperweg 72 is in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Gemengd (GD) van toepassing en **niet** de bestemming Gemengd Detailhandel en dienstverlening (GD-DV).

Omdat de vraagstelling bevestigend kan worden beantwoord en de indiener geen problemen heeft met de bestemming Gemengd (GD), mag geconcludeerd worden dat het bezwaar met betrekking tot het perceel Eperweg 72 niet (meer) relevant is c.q. vervalt.

Besluit: dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot enige wijziging.

Ten aanzien van Eperweg 83 wordt in het ontwerpplan gesproken van de functie Maatschappelijk-Onderwijs. Dit is een ernstige beperking van de huidige bestemming. De huidige bestemming is Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven (BD). Dat betekent dat het perceel is bestemd voor gebouwen van bijzondere aard (zoals gebouwen voor educatieve, religieuze, medische, sociale en culturele doeleinden, alsmede openbare diensten) met de daarbij behorende dienstwoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken en open terreinen. In het voorgestelde plan wordt dit beperkt tot Maatschappelijk-Onderwijs. Volgens artikel 17 komt dit neer op educatieve doeleinden, speelvoorziening, en bedrijfswoningen. Dat zou betekenen dat een aanwending voor religieuze, medische, sociale, culturele en openbare diensten komt te vervallen. Bijvoorbeeld de sociale functie als kinderopvang, welke thans in het schoolgebouw gevestigd is, zal niet meer mogelijk zijn. Ten aanzien van de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum in het 't Harde stond vorige week nog in de krant dat de belangrijkste obstakels nu genomen lijken te zijn maar dat er bijvoorbeeld nog wel een probleem bestaat ten aanzien van de huisvesting aan de Sportlaan van een fysiotherapie- en huisartsenpraktijk. Beide praktijken zouden op basis van het huidige bestemmingsplan prima te realiseren zijn op het perceel Eperweg 83 maar onder het nieuwe plan niet meer. Ook is ten aanzien van mijn plannen met het perceel recent nog met Wethouder J. Polinder gesproken over de mogelijke aanwending voor een gezinsvervangend tehuis of begeleid wonen. Dit is een aanwending die thans nog wel mogelijk lijkt te zijn maar welke onder het nieuwe plan onmogelijk is.

1(b) Beoordeling door de gemeente:

Het perceel/pand Eperweg 83, planologisch gezien de dienstwoning van de schoollocatie op het perceel Eperweg 81, maakt in het ontwerp-bestemmingsplan deel uit van de bestemming: Maatschappelijk - Onderwijs (M-O). Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve doeleinden;*
- b. ter plaatse van de functieaanduiding speelvoorziening (sz) tevens als speelvoorziening;*
- c. bedrijfswoningen;*
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en speelterreinen.*

Op grond van het bepaalde artikel 17.7.1, onder e, van de planregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming Maatschappelijk (M) ten behoeve van 'maatschappelijke doeleinden', mits deze wijziging niet leidt tot extra parkeerdruk op de omgeving.

Onder het begrip 'maatschappelijke doeleinden' wordt verstaan voorzieningen in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vergelijkbare voorzieningen die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting. Het is dus (nog steeds) mogelijk om het pand Eperweg 83, zij het onder voorwaarden en met toepassing van een wijzigingsprocedure, te gebruiken voor andere functies dan uitsluitend voor educatieve doeleinden c.a. De wijzigingsprocedure waarborgt dat in het geval een aanvraag tot wijziging van de bestaande functie wordt ingediend, alle relevante belangen kunnen worden afgewogen.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Burgemeester en wethouders hebben bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan verklaard dat het plan betrekking heeft op het moderniseren en actualiseren van verschillende geldende bestemmingsplannen in één plan. Het is dus niet de bedoeling dat aanwendingsmogelijkheden worden beperkt maar dat is wel wat er gebeurt. Tegen deze beperking bestaan dan ook grote bezwaren.

1(c) Beoordeling door de gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan gaat inderdaad uit van het moderniseren en actualiseren van verschillende geldende bestemmingsplannen en richt zich op een juridisch/planologisch adequate regeling van de huidige bebouwings- en gebruikssituaties.

In het ontwerpbestemmingsplan worden de thans geldende aanwendingsmogelijkheden niet op voorhand uitgesloten. Daar waar bestaande aanwendingsmogelijkheden aan een afzonderlijke te doorlopen procedure worden gebonden, (wijzigingsbevoegdheid) gebeurt dit met het oog op belangen van derden en/of met het oog op het 'algemeen belang'.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Naast de hiervoor genoemde bezwaren laat de gemeente een kans liggen om het bestemmingsplan aan te passen aan het veranderde gebruik en de wensen van de eigenaar waardoor langdurige procedures voorkomen kunnen worden. Omdat een groot deel van het perceel niet meer wordt gebruikt voor onderwijsdoeleinden is er sprake van een functieverandering. Zowel in de Woonvisie als Structuurplannen wordt uitdrukkelijk beschreven dat een functieverandering een reden kan zijn om een perceel als een inbreidingslocatie aan te merken. Daartoe is eerder een verzoek ingediend maar dat verzoek is afgewezen omdat dat in strijd zou zijn met het vigerende bestemmingsplan en woningbouw tot 2020 niet mogelijk zou zijn. Ik ben van mening dat de gemeente een kans laat liggen om op een praktische wijze een andere functie aan een deel van het perceel te geven. Waarom wordt niet in het kader van het ontwerpbestemmingsplan gekeken naar een andere functie zoals reeds eerder gevraagd. Het opnemen in het nieuwe bestemmingsplan dat bijvoorbeeld woningbouw ter plaatse mogelijk zal zijn wil nog niet zeggen dat er de komende jaren gebouwd kan gaan worden. Tot 2010 zal dat niet het geval zijn. Door nu echter al de bestemming aan te passen wordt voorkomen dat over 10 jaar het dan geldende bestemmingsplan zal moeten worden aangepast met alle mogelijke vertragingen van dien.

1(d) Beoordeling door de gemeente:

Een eerder recent verzoek aan de gemeenteraad om de onderwerpelijke locatie aan te merken als een inbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw is door de raad afgewezen. Aan nieuwe woningbouwlocaties, anders dan vigerende bouwcapaciteiten en de inbreidingslocaties zoals aangeduid in de Visie Wonen en Werken, is op dit moment en ook in de komende 10 jaren geen behoefte.

Dat woningbouw op de locatie 'tot 2010 niet het geval zal zijn' wordt niet begrepen. Kennelijk wordt hier bedoeld 'geen woningbouw op deze locatie vóór 2020'. In dit kader wordt opgemerkt dat bestemmingsplannen in principe worden vastgesteld voor een planperiode van 10 jaren. De nieuwe Wro kent een sanctie op het niet voldoen aan de actualiseringplicht. Voor zover bestemmingsplannen niet of niet elke 10 jaar worden vastgesteld, volgt de sanctie direct uit de wet: er mogen dan geen leges voor omgevingsvergunningen meer in rekening worden gebracht. Gezien de rechtszekerheid, de beginselen van behoorlijk bestuur, de voorbeeldfunctie van de overheid en de financiële consequenties is de keuze voor het niet tijdig actualiseren van bestemmingsplannen geen reële en wenselijke optie. Bij de volgende actualiseringronde van het bestemmingsplan, binnen 10 jaren dus, kan daarom opnieuw beoordeeld worden of de onderwerpelijke locatie, gelet op de op volkshuisvestelijke situatie van dat moment, voor woningbouw in aanmerking komt.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Hierbij verzoek ik u om met het voorgaande rekening te houden en graag zou ik hierover worden gehoord

1(e) Beoordeling door de gemeente:

Het is niet gebruikelijk dat een indiener van een zienswijze expliciet door de raad wordt gehoord. Overigens, er is er geen reden om de indiener te horen, zijn zienswijzen zijn duidelijk.

Besluit: dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze nr. 2: binnengekomen op 06 oktober 2010.

Geacht college,

Naar aanleiding van een publicatie in de Staatscourant van 7 september jl. nummer 13763 vernamen wij dat bovenaangehaald ontwerpplan ter inzage is gelegd.

Naar aanleiding hiervan delen wij u het volgende mee.

Zoals op de verbeelding is aangegeven liggen in het plangebied een hoofd-gastransportleiding (36" 66,2 bar A-510), een regionale gastransportleiding (12" 40 bar N-570-20) en een gasontvangstation (N-212).

Gasontvangstation

Gasontvangstations zijn inrichtingen zoals omschreven in artikel 1 van de Wet milieubeheer. Deze categorie inrichtingen vallen vanaf 1 januari 2008 onder de algemene voorschriften van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, ook bekend onder de naam "activiteiten-AMvB" of BARIM; voor zover de toevoerleiding naar die inrichtingen kleiner is dan 21" en er geen andere componenten aanwezig zijn die de inrichting vergunningplichtig maken.

Het onderhavige station heeft een toevoerleiding kleiner dan 21", kent verder geen vergunningplichtige componenten en valt daarom onder het regime van de Activiteiten-AMvB. Volgens tabel 3.12 "veiligheidsafstanden" geldt voor dit gasontvangstation, met een maximale capaciteit van 40.000 m³/hr, voor kwetsbare objecten de minimale veiligheidsafstand van 15 meter en voor beperkt kwetsbare objecten 4 meter.

Deze afstanden worden gemeten vanaf het hekwerk van de inrichting.

Wij verzoeken u deze gegevens op te nemen in de toelichting en de regels van artikel 7 Bedrijf-Nutsvoorziening, evenals op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding nutsvoorziening (nv) mee te geven.

2(a) Beoordeling door de gemeente:

Allereerst dient te worden gesteld dat het ontwerp-bestemmingsplan gericht is op het moderniseren en actualiseren van een groot aantal geldende bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan richt zich op een juridisch/planologisch adequate regeling van de bestaande situaties. Het bestemmingsplan is vooral conserverend van aard.

De realisering van nieuwe kwetsbare objecten (bv. woningen etc.), binnen de minimale veiligheidsafstand van 15 meter vanaf het hekwerk van de inrichting, is niet toegestaan en daarom is dit onderdeel van de zienswijze feitelijk niet relevant voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de realisering van beperkt kwetsbare objecten bedraagt de minimale afstandsmaat 4 meter vanaf het hekwerk, in dit geval tevens perceelsgrens. Op grond van de planregels dient de afstand van nieuw te realiseren gebouwen tot de perceelsgrens minimaal 5 meter te bedragen. Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet dus aan de gestelde minimale afstandsmaat van 4 meter vanaf i.c. het hekwerk.

Er bestaan overigens geen bezwaren om aan het verzoek in de zienswijze tegemoet te komen door de gegevens in de toelichting op te nemen en in artikel 7 van de planregels onder 7.1 een sub c toe te voegen luidende: 'Indien en voorzover de bestemming samenvalt met de dubbelbestemming "Leiding - Gas (dubbelbestemming)" is in eerste instantie het bepaalde in artikel 29 van toepassing' en, conform nader ambtelijk overleg, de betreffende locatie van het gasontvangstation op de verbeelding te bestemmen als "Bedrijf - Nutsvoorziening" conform voorstel op **Bijlage II**, behorende bij deze zienswijzennota. Op deze wijze wordt de locatie van het gasontvangstation expliciet bestemd voor 'nutsvoorzieningen' en wordt ook tegemoetgekomen aan het verzoek om de verbeelding aan te passen.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

Externe Veiligheid

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie VROM, zal naar verwachting in 2011 in werking treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen. Anticiperend op deze nieuwe regelgeving kunnen gemeenten en provincies zich via de website van Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) registreren als gebruiker van het rekenpakket CAROLA. (Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Aardgasleidingen).

Met CAROLA kunt u bepalen of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het (nu nog ontwerp) besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De gebruiker kan de risico's berekenen op basis van locatiespecifieke leidinggegevens, die bij de leidingeigenaar moeten worden opgevraagd. Het resultaat van een berekening bestaat uit de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) en de FN-curve voor het groepsrisico (GR). Het rekenpakket beschikt over een functionaliteit waarmee wordt bepaald bij welke leidingkilometer de grootste overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt bereikt.

Het rekenpakket is door RIVM opgeleverd en door het ministerie van VROM geaccordeerd voor gebruik.

Sinds 1 september 2010 dient u – met behulp van het rekenpakket 'CAROLA' – zelf de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen te berekenen. Gasunie laat vanaf deze datum geen berekeningen meer uitvoeren door KEMA. U dient de voor CAROLA benodigde leidingdata aan te vragen bij carola@gasunie.nl.

Voor vragen over CAROLA kunt u terecht bij de CAROLA-helppdesk van het RIVM. Deze is te vinden op de website van het RIVM.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van onze reactie dan verzoeken wij u contact op te nemen met ondergetekende.

2(b) Beoordeling door de gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties en andere 'groepsrisicovolle' functies en niet op bestaande situaties zoals in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan het geval is. Zie ook weergave onder 2(a). Hierover is nader ambtelijk overleg gevoerd.

Besluit: dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze nr. 3: binnengekomen op 07 oktober 2010.

Hiermee geven wij, namens Sportschool Derks Gym, u de volgende zienswijze m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan "t Harde 2009" en ontwerpraadsbesluit. Het betreft Wolkamerweg 40 te 't Harde met daarbij een verzoek tot aanpassing.

Zoals u wellicht weet runnen wij al bijna 18 jaar sportschool Derks Gym. Wat klein begonnen is, is nu uitgegroeid tot een bloeiende gezellige sportschool. Mensen van 5 jaar tot 85 jaar komen met plezier hier diverse sporten beoefenen. Uit de gehele gemeente Elburg komen onze klanten mede omdat wij aan laag drempelgheld maar ook aan normen en waarden vasthouden.

Nu er ruimtegebrek dreigt en wij geen ruimte om ons heen hebben, hebben wij samen met onze architect en onze aannemer een mooi plan ontwikkeld. Wij willen graag omhoog, maar dan wel op een bijzondere en moole manier; een zelfdragende verdleping in een moole vorm, zie bijgevoegde tekening. Dit betekent dat we van 4 meter hoogte naar 8 meter hoogte gaan.

Gezien het felt dat in het concept bestemmingsplan 4 meter hoogte is aangemeten voor onze sportschool zouden wij weer een ontheffing en/of vrijstelling van de geldende bepalingen moeten aanvragen wat hoge kosten met zich meebrengt. Afgelopen jaren hebben wij dit reeds meerdere keren gedaan waarvoor de kosten inmiddels zijn opgelopen tot ongeveer E. 15.000,-. Omdat het nu nog mogelijk is het plan gewijzigd vast te stellen willen wij u vriendelijk verzoeken deze aanpassing mee te nemen zodat wij niet weer voor hoge kosten komen te staan.

Wij hebben samen met de Gemeente Elburg reeds onderzoek gedaan naar enkele voorwaarden. Dit betreft buurtonderzoek, verkeer/parkeer en milieu etc. Op geen van deze onderdelen worden problemen verwacht. Ook de welstand reageerde positief op ons moole ontwerp. Zaken die voor ons spelen als financiën en bouwtechnische mogelijkheden zijn ook allemaal al geregeld.

Als u besluit mee te werken aan ons verzoek van 4 naar 8 meter bouwhoogte over te gaan dan kunnen wij op korte termijn onze bouwvergunning aanvragen en besparen wij een hoop kosten.

Tevens geeft u daarmee één van de grootste sportclubs van de gemeente Elburg (plusminus 1000 leden) een steun in de rug en kunnen wij doorgaan met het ontwikkelen van ons bedrijf. Hierdoor zal er ook meer werkgelegenheid ontstaan. Tevens willen wij ons in de toekomst nog meer richten op het begeleiden van mensen met een beperking. Al deze zaken komt ook de burger/sporter uit de gemeente Elburg ten goede.

Voor meer informatie kunt u altijd contact met ons opnemen.

3. Beoordeling door de gemeente:

*De zienswijze heeft betrekking op het planologisch vastleggen van de mogelijkheid om een tweede bouwlaag op het bestaande pand te kunnen realiseren. Hiertegen bestaan geen zwaarwegende planologische en/of ruimtelijke bezwaren. Mede uit kostenoverwegingen voor de betreffende ondernemer kan overwogen worden om de verbeelding gewijzigd vast te stellen. In dit geval door de maatvoeringsaanduiding maximale bouwhoogte van '4' te wijzigen in '8' conform voorstel op **Bijlage III**, behorende bij deze zienswijzennota.*
Besluit: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

Zienswijze nr. 4: binnengekomen op 14 oktober 2010.

Graag wil ik mede namens de afdeling West Veluwe van Koninklijke Horeca Nederland hier een korte zienswijze op geven.

Bestemming

Er bestaan geen bezwaren tegen de bestemming met een aan de hoofdfunctie (maatschappelijke doeleinden) ondergeschikte horeca. Feesten en partijen zijn dan uitgesloten want die worden volgens vaste jurisprudentie (o.a. bij uw buurgemeente Oldebroek, bijgevoegd) aangemerkt als zelfstandige horeca-activiteiten. De bestemming komt overeen met de huidige drank- en horecavergunning die feesten en partijen uitsluit.

Bestuursreglement staat haaks op bestemming

Omdat een bestuursreglement ontbreekt is alsnog (achteraf dus) een bestuursreglement d.d. 04/10/2010 overgelegd (bijgevoegd). Ik constateer dat de standaard paracommerciële bepalingen uit dit reglement zijn geschrapt. Dat belooft in de regel niet veel goeds. Aan de andere kant is in de pre-ambule van het reglement niet opgenomen dat men de fiscus wil overtuigen van het niet-commerciële karakter van de exploitatie. Het lijkt erop alsof men dus toch commercieel wil zijn met behoud van vrijwilligers (wie wil dat nou niet?). De opgenomen openings- en schenktijden "naar behoefte" beogen natuurlijk geenszins oneerlijke concurrentie te voorkomen en lijkt mij felicitijk onjuist. U zou dat niet moeten accepteren. Elke dag kan hier "naar behoefte" het zelfstandig horecabedrijf uitgeoefend worden (met inzet van vrijwilligers).

De horecamogelijkheden die dit reglement biedt zijn dus reeds in strijd met het ter inzage liggende plan.

Nog te herziene drank- en horecavergunning staat haaks op bestemming

In uw bericht van 24/09/2010 (bijgevoegd) schrijft u: "Hierbij bekijken wij tevens of het wenselijke en mogelijk is om aan MFC Aperloo de mogelijkheid toe te staan om feesten e.d. ten behoeve van de inwoners van de kern 't Harde te organiseren in haar gebouw en hier actief promotie voor te maken"

Zoals gesteld zijn feesten en partijen in strijd met het ter inzage liggende bestemmingsplan. Het aantal feesten maakt niet uit, zie Awb 09/184.

Conclusie

Vergunningtechnisch dreigt de horeca-exploitatie ruimer te worden dan bestemmingsplantechnisch wordt toegestaan. Dat is vragen om problemen.

4. Beoordeling door de gemeente:

Tegen de opgenomen bestemmingsregeling, inhoudende dat aan de hoofdfunctie (= Maatschappelijk) ondergeschikte horeca met een b.v.o. van maximaal 100 m² is toegestaan, heeft de indiener van de zienswijze geen bezwaren omdat feesten en partijen dan uitgesloten zijn. Die worden volgens vaste jurisprudentie aangemerkt als zelfstandige horeca-activiteiten. De bestemming komt overeen met de huidige drank- en horecavergunning die feesten en partijen uitsluit.

Dat het bestuursreglement en de nog te herziene drank- en horecavergunning haaks zouden staan op de bestemming, valt buiten de reikwijdte van de voorliggende planologische procedure. De zienswijze sec heeft géén betrekking op planologische aspecten c.q. op het bestemmingsplan en kan daarom voor kennisgeving worden aangenomen. Wel zal door het college aandacht worden geschonken aan een afstemming tussen enerzijds het bestemmingsplan en anderzijds het Bestuursreglement en de nog te herziene drank- en horecavergunning.

Besluit: de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze nr. 5: binnengekomen op 18 oktober 2010.

M.b.t. art 32 Wro-zone

Ons perceel (Doornspijk E 4371) krijgt de bestemming Wonen en WRO-zone wijzigingsgebied 3. Volgens art 32.1.c en 32.2 bent u bevoegd de bestemming, met inachtnaam van afd 3.4 AWB, dus niet zeker succesvol, te wijzigen t.b.v. het bouwen van 1 woning.

- Waarom mag (middels wijziging) slechts 1 woning worden gebouwd? Het terrein is voldoende groot om een blokje van 2 woningen zoals direct ernaast al gebouwd en in de omgeving veelvuldig voorkomend te herhalen. Daarom graag de mogelijkheid vaststellen om tot maximaal 2 woningen te mogen bouwen zoals u voor vrijwel alle andere wijzigingsgebieden (tenminste) ook heeft bepaald.
- Wij verzoeken u ons terrein nu al direct een (hoofdgebouw)bouwvlak te geven (bij voorkeur voor 2 woningen aaneen) ipv het als wijzigingsgebied te bestemmen. Dat verkort het voortduren van de huidige braakliggende en onbruikbare wildernis-situatie.
- Omdat de minimum verdiepingshoogte in het bouwbesluit is verhoogd (netto 2,60 m ipv 2,40 m, derhalve bruto 2,95 ipv 2,70) is een maximum bouwhoogte van 9,50 (= binnenwerks 9,0 m = een vrije zolderhoogte van $9,00 - 2 \times 2,95 = 3,10$) te gering om een goed bruikbare zolder te kunnen maken. Graag de maximum bouwhoogte hoger, bij voorkeur op 10,5 m stellen.

5(a) Beoordeling door de gemeente:

Een algemene opmerking vooraf. De kadastrale perceelsaanduiding is inmiddels gewijzigd, het betreft in dit geval perceelnummer 7906 (Gem. Doornspijk, sectie E) en de bedoelde bevoegdheid om het bestemmingsplan - in dit geval - te wijzigen ligt niet bij de raad maar bij het college.

- a. Ruimtelijk is de bouw van een blokje van twee woningen ter plaatse wellicht mogelijk, maar het realiseren van twee woningen houdt wel in dat het aantal woningen (verder) toeneemt ten opzichte van de vigerende capaciteit. Op grond van het vigerend bestemmingsplan 't Harde zou op het oorspronkelijke perceel Singel 17 een blok van 3 woningen kunnen worden gerealiseerd. De locatie zelf is géén 'inbreidingslocatie voor wonen' als bedoeld in Visie Wonen en Werken.

Woonplan B.V. heeft er destijds voor gekozen om een blok van 2 woningen te realiseren. Vervolgens wordt er van uitgegaan dat - op het resterende gedeelte van het oorspronkelijk perceel Singel 17 - nog een blok van 2 woningen gerealiseerd zou mogen/kunnen worden. Het volkshuisvestelijk beleid is er - gezien de huidige woningmarktsituatie en de te verwachten ontwikkeling daarvan - op dit moment op gericht om het aantal woningen ten opzichte van de vigerende plancapaciteit(en) niet verder toe te laten nemen, met uitzondering van benutting van de door de raad in de Visie Wonen en Werken aangewezen inbreidingslocaties.

In de planregels bij de bestemming Wonen is daarom ook bepaald dat het bestaande aantal woningen binnen een bouwvlak en/of bouwstrook niet mag worden vermeerderd. Dat op de bedoelde locatie slechts 1 woning wordt toegestaan, komt voort uit het gegeven dat op grond van het vigerende bestemmingsplan (op het oorspronkelijke perceel Singel 17) ter plaatse maximaal 3 woningen kunnen/mogen worden gebouwd.

- b. Het opnemen van een bouwvlak in plaats van het opnemen van een Wro-zone wijzigingsgebied, waardoor een rechtstreekse bouwtitel voor woningbouw ontstaat, heeft als ongewenst gevolg dat het bouwen van woningen niet meer getoetst hoeft te worden aan het gemeentelijke woonbeleid en niet hoeft te worden voldaan aan de parkeernorm en aan mogelijke beperkingen voortvloeiende uit de Wet geluidhinder, de bodemkwaliteit, het aspect externe veiligheid, hinder van nabijgelegen bedrijven en de Flora en Faunawet. Voorts is het dan ook niet meer mogelijk om met de initiatiefnemer een 'planschadevergoedingsovereenkomst' te sluiten. Dit is gebruikelijk om te voorkomen dat eventuele planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro ten laste komt van de gemeente;
- c. De maximale toegestane bouwhoogte is in het onderwerpelijke bestemmingsplan vastgelegd op 9,5 meter. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd ontheffing te verlenen ten aanzien van het veranderen van de in het plan voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 10%, indien zulks verband houdt met de bouwvoorwaarden waarvan de realisering gewenst of noodzakelijk is. Voorts is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 20%, indien in verband met ingekomen bouwvoorwaarden deze wijzigingen nodig zijn. Het ontwerpbestemmingsplan heeft dus voldoende flexibiliteitsbepalingen in zich om op aanvraag mee te kunnen werken aan een individuele hogere bouwhoogte.

Besluit: aan deze onderdelen van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

M.b.t. art 25 Wonen

Art 25.2.1.a.1. bepaalt dat vrijstaande woningen tenminste 5 m en alle andere typen woningen tenminste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd moeten worden. Volgens plankaart en overige bepalingen gelden voor alle woningtypes dezelfde maximum goot- en bouwhoogte. 'Ruimtelijke Impact' en 'hinder' zijn dus identiek.

- Graag daarom ook voor de vrijstaande woning bepalen dat tenminste 3 ipv 5 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen moet worden gebouwd.

Art 25.2.1.h. vermeldt 'dat deze ten minmaal 1 meter'.

- Graag correctie in 'dat deze minmaal 1 meter' of 'dat deze tenminste 1 meter'.

Art 25.2.1.i. is onduidelijk.

- Betekent deze bepaling dat bijgebouwen tenminste 3 m achter de echte voorgevel en 3 m uit de zijstraat-perceelsgrens moeten worden gebouwd ? Graag een duidelijker formulering.
- Als onze voornoemde uitleg juist is dan graag duidelijk(er) maken dat dit alleen geldt voor bijgebouwen die aan de straathoekzijde worden gebouwd, maar niet voor bijgebouwen aan een andere (bijvoorbeeld aan een daar vanaf gekeerde) zijde.

5(b) Beoordeling door de gemeente:

- De bepaling in artikel 25.2.1 onder c.1. (niet a.1. overigens) dat vrijstaande woningen ten minste 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd, betreft een gekozen 'ruimtelijke afstandsmaat' die uiteraard voor alle vrijstaande woningen in het plangebied van toepassing is. Deze bepaling beoogt de 'openheid' van de bebouwing in woongebieden met vrijstaande woningen te garanderen en dient voor alle vrijstaande woningen te worden gehandhaafd en is bepalend. Bij blokken van aaneengesloten woningen bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens overigens 3 meter;*
- Het betreft hier een 'kennelijke verschrijving' en deze dient te worden gecorrigeerd. Voor de eenduidigheid in de planregels dient hier de tekst: 'dat deze minmaal 1 meter' te luiden;*
- De veronderstelling/uitleg dat op grond van de bepalingen in artikel 25.2.1 onder i, bijgebouwen ook 3 m uit de zijstraat-perceelsgrens moeten worden gebouwd, is niet correct. De betreffende bepaling laat geen onduidelijkheid bestaan over de situering van bijgebouwen. Voor het bouwen van bijgebouwen op een perceel in een hoeksituatie van twee wegen geldt dat de bijgebouwen minmaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de betreffende woning dient te worden gesitueerd en achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van de woningen aan de andere straatzijde (dus niet de rooilijn aan de zijde van de voorgevel van de betreffende woning). Concreet betekent dit laatste: situeren achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van de 'andere straatzijde'. De gekozen formulering is juridisch correct en behoeft geen aanpassing;*
- Hoewel de uitleg van het vorige onderdeel van de zienswijze gedeeltelijk juist is, kan met betrekking tot dit onderdeel van de zienswijze gesteld worden dat voor de situering van bijgebouwen (op percelen aan wegen) de bepalingen in artikel 25.2.1 onder h, van toepassing zijn en dat voor de situering van bijgebouwen in hoeksituaties de bepalingen in artikel 25.2.1 onder i, van toepassing zijn.*

Besluit: aan de onderdelen a, c en d wordt niet tegemoet gekomen en aan onderdeel b wordt tegemoet gekomen.

Zienswijze nr. 6: binnengekomen op 18 oktober 2010.

Hiermede maakt ondergetekenden hun zienswijze/bezwaar kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot het vaststellen van het plan met toepassing van artikel 3.8, lid 1, van WRO, juncto afdeling 3.4 van AWB.

Onze zienswijze/bezwaar betreffende het ontwerpbestemmingsplan "t Harde 2009" en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het plan luidt als volgt:

Niet vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan "t Harde 2009".

De gronden van onze zienswijze/bezwaar luiden als volgt:

Onze zienswijze/bezwaar richt zich met name op de bosstrook Serpentino waarop in het bestemmingsplan 10 niet gerealiseerde woningen zijn geprojecteerd. Voor alle duidelijkheid, het gaat om het complex 599, 10 woningen Serpentino werk 07038 blad 3 en bijbehorende tekeningen van Oldenhuis architectuur en de infokaart van de gemeente. Zoals in de inleiding van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven worden voor drie van de inbreidingslocaties momenteel artikel 19 procedures doorlopen waarbij tegen de verleende bouwvergunningen en ontheffingen beroep is ingesteld. Ondanks het feit dat de procedures voor deze locaties niet zijn afgerond wordt in dit bestemmingsplan toch al op deze ontwikkelingen geanticipeerd.

Door ons is beroep ingesteld bij de Rechtbank Zutphen, Sector Bestuursrecht, aldaar bekend onder procedurenummer 10 / 860 WRO, tegen het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg genomen in de vergadering van 30 maart 2010 en aan ons per brief meegedeeld op 8 april 2010, om:

1. het positieve welstandsadvies van 24 november 2009 over te nemen ter onderbouwing van het oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
2. de bezwaarschriften tegen de bouwvergunning met vrijstelling ongegrond te verklaren;
3. de vrijstelling van het bestemmingsplan van 16 juni 2009 in stand te laten;
4. de bouwvergunning van 23 juni 2009 voor het overige ongewijzigd in stand te laten;
5. aan de kapontheffing (nogmaals) een nieuw kaartje te voegen waarop het gebied van de te kappen groenstrook is gearceerd;
6. de bezwaren tegen de (gewijzigde) kapontheffing ongegrond te verklaren;
7. de kapontheffing, zoals die laatst is gewijzigd bij besluit van 18 januari 2010, voor het overige in stand te laten.

6(a) Beoordeling door de gemeente:

Voor het realiseren van 10 woningen in de 'bosstrook Serpentino' is door het college van burgemeester en wethouders, met toepassing artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO-oud), op 16 juni 2009 vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verleend evenals een reguliere bouwvergunning op 23 juni 2009. Tegen deze besluiten zijn onder andere door de indieners van de zienswijze op 31 juli 2009 bezwaren ingediend. Op 30 maart 2010 heeft het college zich geconformeerd aan het advies van de Bezwarencommissie Kamer I, en besloten zoals hierboven onder de punten 1 t/m 7 is weergegeven. Vervolgens is door de indieners van de zienswijze op 19 mei 2010 beroep ingesteld bij Rechtbank Zutphen, Sector Bestuursrechtspraak. Op 13 augustus 2010 is door het college van burgemeester en wethouders een verweerschrift ingediend bij de rechtbank Zutphen. De rechtbank moet over het beroep nog een besluit nemen. De besluiten van het college liggen dus 'nog onder de rechter'.

Het onderwerpelijke ontwerp bestemmingsplan vindt, voor wat betreft de aangeduide locatie, zijn grondslag in het 'inpassen' van zowel het vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 2, van de WRO (oud) als de bouwvergunning voor het realiseren van 10 vrijstaande woningen. Er zijn planologisch gezien geen (zwaarwegende) redenen om op de betreffende locatie géén bouwmogelijkheid op te nemen voor de reeds vergunde 10 vrijstaande woningen. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn 10 afzonderlijke bouwvlakken geprojecteerd ten behoeve van de te realiseren woningen overeenkomstig de verleende bouwvergunning.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen c.q. wordt voor kennisgeving aangenomen.

In 2002 heeft u de bewoners van de woningen Marmerstraat 69 en Romano 1 tot en met 23 (oneven) het aanbod gedaan een strook met een diepte van 5 strekkende meter van de groenstrook, gelegen naast en achter bedoelde woningen, te kopen. Het resterende deel van de groenstrook zou als openbaar groen gehandhaafd blijven. Dit is ook terug te lezen in uw brief van 1 oktober 2002 (verzonden 2 oktober 2002), uw kenmerk 7827.

Wij en de andere bewoners hebben in 2002 getracht de gehele groenstrook te kopen. Dit werd door u van de hand gewezen, omdat u het bos wenste te behouden voor behoud en versterking van de natuurwaarden en de landschappelijke waarden. Hetgeen ons toentertijd is tegengeworpen bij ons voorstel om de gehele groenstrook te kopen, wordt nu éénvoudig aan de kant geschoven. Dit ondanks de gedane toezeggingen. Naar onze mening is het bebouwen van het bos dan ook in strijd met uw eigen beleid tot behoud en versterking van de natuurwaarden en de landschappelijk waarden.

In de bijlage van de brief van 1 oktober 2002, (verzonden 2 oktober 2002), uw kenmerk 7827, 'Notitie voorwaarden en aandachtspunten voor de verkoop van reststroken openbaar groen in de gemeente Elburg' is opgenomen dat "een strook openbaar groen wordt niet verkocht als reststrook indien deze strook deel uitmaakt van een groter groengebied". Het bos op de locatie Serpentino in 't Harde staat in directe verbinding met het bos rond de Johannahoeve, met het landgoed Schouwenburg en het landgoed Zwaluwenburg. Zodoende maakt de strook deel uit van een groter groengebied en zou volgens uw eigen beleid dus niet verkocht mogen worden.

6(b) Beoordeling door de gemeente:

Wij zijn bekend met de inhoud van de brief van 1 oktober 2002 van het college van BenW betreffende de verkoop van (delen van) de groenstrook en het continueren van de groenstrook als openbare groenstrook. Naar onze mening kunnen aan deze brief geen blijvende rechten worden ontleend (dat wil zeggen behoud van de groenstrook als openbare groenstrook), omdat er nadien sprake is geweest van gewijzigde inzichten bij de gemeenteraad, zijnde het hoogste besluitvormingsorgaan binnen de gemeente. Binnen stedelijk gebied kunnen overigens nimmer garanties op een vrij uitzicht of op het onbebouwd blijven van gronden gegeven worden en evenmin kunnen aan een bestaande situatie blijvende rechten worden ontleend. Het is immers mogelijk dat in de loop der tijd omstandigheden en/of planologische inzichten wijzigen. In dit kader wordt opgemerkt dat de gemeenteraad van Elburg heeft uitgesproken dat als beleidsuitgangspunt voor woningbouwlocaties geldt: 'Inbreiding voor uitbreiding'. Onder andere is dit verwoord in de Visie Wonen en Werken, welke visie de raad op 18 september en 6 november 2006 heeft vastgesteld. Voorts heeft de gemeenteraad in deze visie overwogen: "Bij de keuze van de gemeenteraad d.d. 3 oktober 2005 voor de MFA-locatie nabij het sportveld Schenk is ook de optie voor woningbouw op de groenstrook aan de Serpentino beschouwd. Alle relevante aspecten zijn toen in ogenschouw genomen en in de afweging van belangen is de gemeenteraad tot het standpunt gekomen dat woningbouw zwaarder weegt dan handhaving van de groenstrook. De groenstrook wordt derhalve als inbreidingslocatie aangemerkt." Aan deze beleidskeuze van de gemeenteraad is uitvoering gegeven en inherent aan deze keuze is dat er gebouwd wordt tussen bestaande bebouwing en dat (de bewoners van) deze bestaande bebouwing gevolgen (zullen) zal ondervinden van de nieuwbouw.

De locatie Serpentino is in de huidige situatie 'stedelijk groen' en maakt, hoewel het er wel bijna aan grenst, geen onderdeel uit van het bos rond de Johannahoeve en heeft evenmin een relatie met de landgoederen Schouwenburg en Zwaluwenburg. Door de compensatieregeling elders blijft het bosareaal in zijn totaliteit in stand. Het verkopen van de locatie ten behoeve van potentiële woningbouw is inherent aan de autonome beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad.

Met betrekking tot de status van de groenstrook merken wij verder nog het volgende op. De groenstrook aan de Serpentino is gelegen in de kern 't Harde. De kern 't Harde behoort tot het zogeheten Multifunctioneel Gebied, meer specifiek "Bebouwd Gebied 2000". Dit kan worden afgeleid uit de Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling en de Beschermingskaart, beiden behorend tot het Streekplan Gelderland 2005. Uit de Beleidskaart ruimtelijke structuur en de Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling, behorend bij het Streekplan Gelderland 2005, kan worden afgeleid dat de groenstrook/locatie Serpentino niet tot de Groene wig behoort en evenmin tot het Groen Blauw Raamwerk. Wel grenst de locatie aan het Groen Blauw Raamwerk (de Ecologische Hoofdstructuur (Natura 2000)), echter dit staat niet in de weg aan het verlenen van de vrijstelling van het bestemmingsplan (zie onze reactie hieronder met betrekking tot de verleende vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998). Er is in de huidige situatie sprake van stedelijk groen. Wij zien evenmin in dat de locatie Serpentino de functie van verbindingsschakel vormt tussen de aangeduide landgoederen.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de Ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2° lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Bij de verkoop in 2002 is op verzoek van de gemeente een recht van opstal gevestigd ten behoeve van Nuon Infra Oost N.V. kabels en/of leidingen en van Vitens leidingen en/of kabels, zie uitgifteovereenkomst d.d. 23-12-2003. Voorwaarde bij dit recht van opstal is dat de eigenaar van de in de grond aanwezige kabels en/of waterleidingen zich, via de bosstrook toegang kan verschaffen tot het perceel van onder meer van ons. Door de komst van de tien woningen, welke tuin direct grenst aan de tuin van ons en de andere bewoners, kan van dit recht van opstal geen gebruik gemaakt worden. Op welke manier dienen de noodzakelijke werkzaamheden dan uitgevoerd te worden? Op grond van de belofte dat het bos openbaar groen zal blijven is de uitgifteovereenkomst geaccepteerd. Toegang tot de leidingen kan dan immers vanuit het bos. Hoe dient omgegaan te worden met het recht van opstal?

6(c) Beoordeling door de gemeente:

De vestiging van een zakelijk recht van opstal valt buiten het regiem van een bestemmingsplan en betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen een perceeleigenaar en de opstalhouder. Eventuele problemen die voortvloeien uit het verkavelen van de onderwerpelijke groen-/bosstrook en het bebouwen daarvan, dienen in dit kader te worden opgelost. In de betreffende uitgifteovereenkomst is overigens niet vastgelegd op welke wijze het nutsbedrijf toegang moet hebben tot de kabels en/of leidingen.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Wij worden door de komst van tien woningen op de locatie Serpentino in 't Harde, gelegen direct achter onze woning, dermate in onze belangen geschaad dat de plannen geen doorgang kunnen vinden. De locatie wordt aanzienlijk gewijzigd, hetgeen ook door u wordt erkend.

6(d) Beoordeling door de gemeente:

Onderkend wordt dat de betreffende locatie aanzienlijk wijzigt, aangezien het huidige stedelijke groen plaats maakt voor woningbouw. Dit is echter inherent aan de beleidskeuze om ter plaatse woningbouw te realiseren als gevolg van het beleidsuitgangspunt 'inbreiding voor uitbreiding'. Naar onze mening is de bouw van tien vrijstaande woningen, die een semi-open bebouwingsbeeld geven, ter plaatse ruimtelijk goed inpasbaar.

In het geval sprake is van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak kennen burgemeester en wethouders op aanvraag aan degene die schade lijdt, of zal lijden, als gevolg van een planologische maatregel of oorzaak, een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Het bouwen van tien woningen op de locatie Serpentino in 't Harde in de prijsklasse boven de € 350.000,- is niet noodzakelijk. Als motivering voor het bouwen van de woningen worden door de gemeente woningbehoeftenonderzoeken aangehaald welke aantonen dat sprake is van een woningtekort in de categorie vrijstaande woningen in 't Harde. Dat sprake is van een woningtekort en daarom dit project noodzakelijk is wordt door ons bestreden. Kijkend naar de inwoneraantallen van de afgelopen jaren is geen sprake van een toename van eigen bewoners. Daarnaast zijn op dit moment voldoende woningen beschikbaar in de categorie waartoe de geplande woningen op de locatie Serpentino in 't Harde gaan behoren.

6(e) Beoordeling door de gemeente:

De overgelegde stukken geven geen aanleiding om te veronderstellen dat de economische uitvoerbaarheid niet is gewaarborgd. Wij verwijzen hiervoor naar wat hierover in het document "Goede Ruimtelijke Onderbouwing Serpentino 't Harde, projectnummer 171399 - revisie 04 - 6 februari 2009" staat. De geplande woningbouw (vrijstaande woningen) is in overeenstemming met het kwalitatief woningbouwprogramma van de provincie Gelderland (het KWP).

Uit het woningbehoeftenonderzoek 2007-2011 is gebleken dat er nog steeds behoefte is aan vrijstaande woningen in de vrije sector. Een zwakke woningmarkt kan in de nabije toekomst weer aantrekken en zelfs groeien. Dit geldt ook voor de duurdere woningen. In hoeverre de huidige economische of marktsituatie de verkoopbaarheid belemmert, is geen ruimtelijk relevant aspect en betreft een zeker marktrisico, dat voor rekening van de projectontwikkelaar komt.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

De realisering van woningbouw op de locatie Serpentino in 't Harde is opgenomen in de begroting voor het 'Multi Functionele Accommodatie' (hierna MFA). Het beleid was dat het MFA "budgetneutraal" gebouwd moet worden. De gemeenteraad heeft hier in 2005 mee ingestemd.

6(f) Beoordeling door de gemeente:

In de onderwerpelijke kwestie gaat het om het planologisch- en juridisch vastleggen van de mogelijkheid tot het realiseren van tien woningen op de locatie Serpentino. Dat het woningbouwproject in financiële zin raakvlakken heeft met de reeds gebouwde MFA is, ruimtelijk en planologisch gezien, niet relevant.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Het verbaast ons dat al op 29 augustus 2002 een "notitie inbreidingslocaties Elburg" is vastgesteld, terwijl cliënten op 1 oktober 2002 beloofd is dat de strook als groenstrook gehandhaafd zal blijven.

6(g) Beoordeling door de gemeente:

Door de vaststelling van de Visie Wonen en Werken op 18 september 2006 en op 6 november 2006, waarin locatie Serpentino door de gemeenteraad expliciet is aangewezen als een 'inbreidingslocatie wonen', is de bedoelde "notitie inbreidingslocaties Elburg" uit 2002 overruled en dus niet meer van toepassing.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Wethouder en portefeuillehouder B. Bossenbroek meldt in het B en W-advies van 24 april 2006, over concept "Visie Wonen en Werken" van mei 2005 (laatst gewijzigd december 2005), dat de gemeenteraad heeft "ingestemd met de mogelijkheid tot bebouwing van de Serpentino". Vervolgens: "Ik zou zeggen: waar geld te halen valt, probeer dat binnen te krijgen en wendt het voor de realisatie van de wensen aan of gebruik dit om de broodnodige financiële reserves aan te vullen." Hieruit blijkt dat de realisering van woningbouw niet primair is gericht om in de woningbehoefte te voorzien, maar is gericht op het binnenharken van geld. Nu de woningbouw niet voorziet in woningbehoefte had u niet over mogen gaan tot verlening van de vrijstelling.

Ons is tijdens de inloopavond in 2006 verteld dat het niet anders kan. De woningbouw op de locatie Serpentino dekt 1/3 van de begroting voor het MFA (over salamitechniek gesproken).

6(h) Beoordeling door de gemeente:

In het kader van de vaststelling van de Visie Wonen en Werken, waarbij de locatie Serpentino concreet voor woningbouw is aangewezen (zie hiervoor), is een openbare inspraakprocedure gehouden. Daarbij zijn de inspraakreacties van omwonenden betrokken en afgewogen tegen de beoogde woningbouw. Hiermee is voldoende inspraak en overleg gevoerd en wordt er voldaan aan de eisen van de wettelijke voorbereidingsprocedure. Dat de belangenafweging niet in het voordeel van de omwonenden is uitgevallen, betekent niet dat er 'salamitactiek' is toegepast. Bij de keuze van de gemeenteraad voor de realisering van een MFA in 't Harde is de optie voor woningbouw ter plaatse al nader beschouwd en in de afweging van alle belangen is de gemeenteraad op 3 november 2005 tot het standpunt gekomen dat woningbouw zwaarder weegt dan handhaving van de groenstrook c.q. bosperceel. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie zoals weergegeven onder 6(f).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Uit het door Oranjewoud uitgevoerde flora- en faunaonderzoek komen een zestal negatieve gevolgen voor de flora- en fauna naar voren wanneer op de locatie Serpentino in 't Harde woningen gebouwd worden. Dit zijn:

1. het foerageergebied van beschermde soorten als de das en de steenmarter wordt mogelijk aangetast;
2. de vliegroute van een aantal beschermde vleermuissoorten wordt mogelijk aangetast;
3. in het gebied komt mogelijk de beschermde hazelworm voor;
4. de biotoop van de kleine watersalamander en de gewone pad zal verdwijnen;
5. het voortplantingsgebied van beschermde vogelsoorten zal verdwijnen;
6. de overwinteringsbiotoop van beschermde amfibieën verdwijnt.

Dit argument wordt door u in de zienswijze als volgt beoordeeld; "... *Op basis van dit onderzoek kan niet gesteld worden dat de flora- en faunawet vrijwel zeker aan de uitvoering van het project in de weg zal staan, ...*". Nu het niet vrijwel zeker is dat de gevolgen ook zullen optreden naar aanleiding van het project kan aan de negatieve gevolgen voorbij gegaan worden, aldus uw reactie. U bent van mening dat u uw zorgplicht uit de flora- en faunawet nakomt. Dit is de omgekeerde wereld, als er negatieve gevolgen zijn dan staat de flora- en faunawet eenvoudigweg in de weg aan het verlenen van een vergunning. Op het moment dat met zekerheid gesteld kan worden dat bovenstaande negatieve gevolgen plaats vinden is het dus te laat. U dient nu de gevolgen te erkennen en kan de verleende vergunning niet gehandhaafd blijven.

Wanneer uit het flora- en fauna onderzoek negatieve gevolgen naar voren komen dient hiermee rekening gehouden te worden, dan wel dienen deze gevolgen minstens meegenomen worden in de belangenafweging. Daarnaast kan het wegvallen van dit bosgebied niet éénvoudigweg gecompenseerd worden met het aanplanten van een stuk bos op een andere locatie.

6(1) Beoordeling door de gemeente:

In het kader van 'een goede ruimtelijke onderbouwing' ten behoeve van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2, WRO (oud) zijn in een flora- en faunaonderzoek de effecten van woningbouw ter plaatse op de flora en fauna in beeld gebracht. Hieruit is gebleken, dat er geen significante effecten zijn. Op basis van dit onderzoek kan niet gesteld worden dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van woningbouw in de weg zal staan. Bij het volgen van de in het rapport gedane aanbevelingen zal niet in strijd met de (zorgplicht in de) Flora- en faunawet gehandeld worden. Voorzover een ontheffing van de Flora- en faunawet al noodzakelijk is, is er op basis van het flora- en faunaonderzoek geen aanleiding om te veronderstellen dat vrijwel zeker is dat deze ontheffing niet zal kunnen worden verleend. Het flora- en faunaonderzoek sec voldoet aan de eisen die wet en jurisprudentie daaraan stelt.

In samenspraak met de houder van de vrijstelling en Gedeputeerde Staten van Gelderland is overigens, om alle twijfel over mogelijke effecten van de bouwlocatie op de flora en fauna uit te sluiten, op 9 september 2009 alsnog een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd. Gedeputeerde Staten hebben op 11 januari 2010 de vergunning verleend. Tegen deze vergunning is door een aantal families (mede namens een aantal andere omwonenden) bezwaar gemaakt. Op 16 juli 2010 hebben Gedeputeerde Staten de ingekomen bezwaren deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard. De vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1988 is met een kleine aanpassing in stand gebleven.

Dit betekent dat de Natuurbeschermingswet 1998 niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van de beoogde bouwplannen en daarmee ook de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: *aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.*

Eén van de voorwaarden, voortkomend uit de visie 'Wonen en Werken', waarin is besloten het bos als grijze vlek aan te wijzen, is dat eventuele bebouwing 'laagbouw' moet betreffen. Uit de beoordeling van de gemeente op de ingediende zienswijze blijkt dat voorzien is in eengezinshuizen met een nokhoogte van circa 6,5 meter, respectievelijk circa 8,1 meter. Daar waar bij circa 6,5 meter nog gesproken kan worden van relatief lage bebouwing is daar bij een hoogte van circa 8,1 meter geen sprake meer van.

De nieuw te bouwen woningen zouden zich volgens u voegen in de bestaande bebouwing. Deze bebouwing bestaat echter uit plat afgedekte bungalows van één laag en twee onder éénkappers van twee bouwlagen met een kap. De nieuw te bouwen woningen 'voegen' zich dus helemaal niet in de bestaande omgeving, dus had uw college geen vrijstelling mogen verlenen.

6(j) Beoordeling door de gemeente:

Van het aanwijzen van een 'grijze vlek' in de visie Wonen en Werken is geen sprake, in dit verband wordt verwezen naar de reactie onder 6(g) en 6(h).

De beoogde woningbouw ter plaatse is stedenbouwkundig goed inpasbaar en voegt zich in de bestaande bebouwing en vormt een overgang tussen enerzijds plat afgedekte bungalows en anderzijds twee onder één kap woningen in twee bouwlagen met een kap. In het ontwerp-bestemmingsplan is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding per bouwvlak vastgelegd. Voor alle bouwvlakken geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter. De maximale bouwhoogte is per afzonderlijk bouwvlak vastgelegd en bedraagt 6,5 of 8,5 meter.

Het standpunt dat bij een maximale bouwhoogte van 8,5 meter geen sprake is van lage bebouwing wordt niet gedeeld.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Naar mening van ons worden onze belangen, die van de buurtbewoners en de belangen voortvloeiende uit het flora- en fauna onderzoek, allen onevenredig beïnvloed ten voordelen van het project.

6(k) Beoordeling door de gemeente:

Voor de weerlegging van deze mening wordt verwezen naar de reactie onder 6(h) en 6(i).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Wij hebben verder nog een reactie gegeven op de 'Nota van beantwoording zienswijzen inzake woningbouwproject locatie Serpentino te 't Harde'. Deze reactie van ons dient als integraal onderdeel van deze zienswijze/bezwaar beschouwd te worden en is bijgevoegd als bijlage.

6(l) Beoordeling door de gemeente:

Voor de weerlegging van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 6(a).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Tot slot zijn wij nog steeds verbaasd over het voornemen om nieuwbouw in deze klasse met dergelijke ingrijpende gevolgen op een groenlocatie te overwegen. Wij hebben u 23 alternatieven aangeboden die u resoluut heeft afgewezen binnen een voor de gehele Raad onbegrijpelijk snel tijdsplan. We moeten constateren dat een aantal van deze alternatieven nu alsnog worden bekeken of uitgevoerd zonder dat deze ter dekking van het MFC worden benut.

Op grond van bovenstaande zijn wij van mening dat wijziging van het Bestemmingsplan absoluut onnodig is en strijdig met de door bewoners geuite wens om 't Harde groen te houden.

Wij houden ons het recht voor onze zienswijze/bezwaar in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen en wij zijn bereid om onze zienswijze/bezwaar mondeling toe te lichten.

Het is om vorenstaande redenen dat wij u verzoeken het ontwerpbesbestemmingsplan "'t Harde 2009" niet vast te stellen.

6(m) Beoordeling door de gemeente:

Zoals al onder 6(a) is aangegeven, vindt het onderwerpelijke ontwerp bestemmingsplan, voor wat betreft de locatie Serpentino, zijn grondslag in het 'inpassen' van zowel het vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 2, van de WRO (oud) als de bouwvergunning voor het realiseren van 10 vrijstaande woningen. Van het beoordelen van de 23 alternatieven in het kader van het vaststellen van dit bestemmingsplan kan dan ook geen sprake zijn. Er zijn planologisch gezien geen (zwaarwegende) redenen om niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze nr. 7: binnengekomen op 19 oktober 2010.

Geachte gemeenteraad,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan 't Harde en het ontwerptraadsbesluit ter inzage gelegd.

Namens enz., een groep van in totaal 24 personen, wonende aan: Romano, Serpentino en Marmerstraat,

tekenen wij bezwaar aan tegen bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan 't Harde en bijbehorend ontwerptraadsbesluit.

Voor de leesbaarheid noemen we deze groep belanghebbende bewoners in deze brief, "wij".

De totale destructie van het groen, het bouwen van 10 woningen die in het geheel niet passen in de opzet van de wijk, de huidige marktomstandigheden en de gemaakte belofte aan de gemeenteraad en omwonenden van het Serpentino bos zijn de belangrijkste gronden van dit bezwaar. Wij hebben tevens beroep ingesteld bij de Raad van State en de Rechtbank te Zutphen omdat wij gegronde bezwaren hebben tegen het voornemen de bestemming van het bos Serpentino te veranderen.

Onze eerder weergegeven zienswijze blijft onverminderd van kracht en wordt toegelicht in het onderstaande en in de 11 bijlagen die bij deze brief zijn bijgesloten.

7(a) Beoordeling door de gemeente:

In dit deel van de zienswijze wordt aangegeven dat een groep van belanghebbende bewoners 'bezwaar' heeft tegen de bestemming van het bosperceel Serpentino met als de belangrijkste gronden: de totale destructie van het groen, het bouwen van 10 woningen die in het geheel niet passen in de opzet van de wijk, de huidige marktomstandigheden en de gedane belofte aan de gemeenteraad en omwonenden over het Serpentino bos. De onderwerpelijke locatie is door de gemeenteraad op 6 november 2006 in het kader van de vaststelling van de Visie Wonen en Werken, expliciet aangewezen als 'inbreidingslocatie wonen'. Bij de keuze van de gemeenteraad voor de realisering van een MFA in 't Harde was de optie voor woningbouw ter plaatse al nader beschouwd en na afweging van alle belangen is de gemeenteraad op 3 november 2005 tot het standpunt gekomen dat het belang van woningbouw zwaarder weegt dan handhaving van de groenstrook c.q. het bosperceel.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 juni 2009 vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verleend (ex artikel 19, lid 2, van de WRO (oud)) en op 23 juni 2009 een reguliere bouwvergunning verleend voor het realiseren van 10 vrijstaande woningen. Tegen deze besluiten zijn onder andere door de indieners van de zienswijze bezwaren ingediend. Op 30 maart 2010 heeft het college zich geconformeerd aan het advies van de Bezwarencommissie Kamer I en besloten om:

- 1. het positieve welstandsadvies van 24 september 2009 over te nemen ter onderbouwing van het oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;*
- 2. de bezwaarschriften tegen de bouwvergunning met vrijstelling ongegrond te verklaren;*
- 3. de vrijstelling van het bestemmingsplan van 16 juni 2009 in stand te laten;*
- 4. de bouwvergunning van 23 juni 2009 voor het overige ongewijzigd in stand te laten;*
- 5. aan de kaponthefving (nogmaals) een nieuw kaartje te voegen waarop het gebied van de te kappen groenstrook is gearceerd;*
- 6. de bezwaren tegen de (gewijzigde) kaponthefving ongegrond te verklaren;*
- 7. de kaponthefving, zoals die laatst is gewijzigd bij besluit van 18 januari 2010, voor het overige in stand te laten.*

Vervolgens is door de indieners van de zienswijze op 19 mei 2010 beroep ingesteld bij de Rechtbank Zutphen, Sector Bestuursrechtspraak. Op 16 augustus 2010 is door het college van burgemeester en wethouders een verweerschrift ingediend bij de rechtbank Zutphen. De rechtbank moet over de beroepen nog een uitspraak doen. De besluiten van het college liggen dus nog 'onder de rechter'.

Zoals al onder nummer 6 is aangegeven, vindt het ontwerpbestemmingsplan, voor wat betreft de locatie Serpentino, zijn grondslag in het 'inpassen' van zowel het vrijstellingsbesluit als de bouwvergunning voor het realiseren van 10 vrijstaande woningen.

Er zijn planologisch gezien geen (zwaarwegende) redenen om op de betreffende locatie géén bouwmogelijkheid op te nemen voor de reeds vergunde 10 vrijstaande woningen. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn 10 afzonderlijke bouwvlakken geprojecteerd ten behoeve van de te realiseren woningen overeenkomstig de verleende bouwvergunning.

Het instellen van beroep bij de Raad van State en bij de Rechtbank Zutphen is op dit moment prematuur en voor de vaststelling van het onderwerpelijke ontwerpbestemmingsplan niet relevant.

De eerder ingediende zienswijzen hebben allen betrekking op de besluiten van het college van b&w om vrijstelling van het bestemmingsplan alsmede bouwvergunning te verlenen en zijn in het kader van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan overwegend niet relevant.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

1 Feitelijke situatie

Het College wil vrijstelling verlenen aan een particulier initiatief waardoor een waardevolle groenstrook geheel wordt bebouwd. Aan deze groenstrook wonen 18 gezinnen en is tevens een tehuis voor verstandelijke gehandicapten gevestigd. De groenstrook is aan één zijde verbonden met het bos Johannahoeve. In 2002 wilden wij deze groenstrook collectief kopen om deze als onderdeel van het Veluws Massief in stand te houden (bijlage 4).

U kunt in dit document tevens lezen dat het College in 2002 stelt dat de strook dermate belangrijk is dat voorkomen moet worden dat deze in particuliere handen komt. Het College stelde in haar argumentatie dat de strook een belangrijke verbinding vormt met het bos Johannahoeve, een Natura 2000 gebied. Het College stelt verder dat de groenstrook een wezenlijk onderdeel vormt van de groenstructuur én onderdeel is van de opzet van de wijk. Dit is beschreven in het landschapsplan van de gemeente (bijlage 1 punt 11). Met deze argumenten besluit het College om de groenstrook niet aan ons te verkopen. Dit besluit heeft een aantal bewoners doen besluiten te investeren in huis en tuin om een vloeiende overloop of uitzicht naar het bos te creëren of te verbeteren.

In 2004 heeft het College behoefte aan nieuwe financieringsbronnen en komt het College met het idee om de betreffende groenstrook maximaal te bebouwen om zodoende € 2,4 miljoen op te halen.

Het plan van Oranjewoud, waar de kapvergunning en de vrijstelling betrekking op hebben, is een *particulier* initiatief om 10 vrijstaande woningen te bouwen in de prijsklasse van €550.000 tot €600.000. Het is onderdeel van een overeenkomst die het College heeft gesloten met Oranjewoud en woningstichting de Veste uit Ommen. In de kern wil men een multifunctionele accommodatie bouwen en deze financieren met verkoop van gemeentelijke gronden.

Wij zijn van mening dat het nieuwe bestemmingsplan niet voldoet aan een aantal belangrijke voorwaarden. Allereerst doet dit plan onevenredig afbreuk aan de aangrenzende functies zoals u ook kunt zien op bijlage 5 en zoals expliciet vermeld in punt 23 en 25 van bijlage 1. Tijdens en na realisatie van dit plan zullen wij een onevenredige hinder ondervinden. Met name de geluidshinder die zal ontstaan zal voor alle omwonenden ingrijpende gevolgen hebben voor het woongenot en de rust die zo kenmerkend is voor deze locatie. De verkeershinder zal de woonsituatie op de Serpentino ingrijpend veranderen en afbreuk doen aan de ruime en natuurlijke opzet van de wijk.

De nieuwe bewoners kijken recht in onze tuinen en huizen waardoor er sprake zal zijn van een verregaande afbreuk van onze privacy. Een objectieve afweging, op basis van enig onderzoek, inzake de individuele (privacy)belangen van 18 gezinnen en het verzorgingstehuis, ontbreekt in het geheel.

De wijziging van het bestemmingsplan voldoet niet aan rapporten van *objectieve* deskundigen zoals ook aangegeven in bijlage 1, punten 16, 19 en 20. Alle rapporten zijn geschreven door belanghebbende partijen die een financiële overeenkomst hebben met de gemeente Elburg. Zij mogen derhalve niet als basis dienen voor een verandering van het bestemmingsplan waar inwoners zich sterk tegen verzetten. Het algemeen belang is met een financieel doel bekeken en het belang van de omwonenden is in het geheel niet onderzocht.

De interpretatie door het College in 2002, staat haaks op haar voornemen om 2 jaar later een volledige destructie van een belangrijke groenstrook te overwegen. Deze draaiing door het College laat zien dat er geen sprake is van een betrouwbaar en consistent beleid.

7(b) Beoordeling door de gemeente:

In dit deel van de zienswijze komt het beeld naar voren alsof het college van burgemeester en wethouders de vrijstelling van het bestemmingsplan voor de inbreidingslocatie Serpentino enkel en alleen hebben verleend om samen met Oranjewoud en Woningstichting "De Veste" uit Ommen zoveel mogelijk geld te genereren c.q. enkel en alleen om daarmee een Multifunctionele accommodatie (MFA) te financieren. Het algemeen belang wordt gelijk gesteld met louter financiële belangen. Wij herkennen ons niet in dit beeld. Het gemeentebestuur van Elburg (raad en college) spant zich al langere tijd in om vanuit het algemene belang van een leefbare gemeente Elburg en een leefbare gemeenschap van 't Harde in het bijzonder, de fysieke leefomgeving in 't Harde te "upgraden". Dat uit zich op verschillende manieren: er is een zogenaamde Brede School (school, opvang, bibliotheek, medische voorzieningen) gerealiseerd evenals een multifunctionele accommodatie voor sportvoorzieningen en verenigingsleven, er wordt gewerkt aan de realisering van een nieuw winkelcentrum, maar het komt ook tot uiting in de vorm van de ontwikkeling van diverse inbreidingslocaties in 't Harde.

Het gemeentebestuur realiseert zich dat het al deze (beoogde) ontwikkelingen niet altijd zelf kan realiseren. Daarvoor zijn ook externen, particulieren met hun specifieke kennis en andere inbreng nodig, zoals Oranjewoud en de woningstichting. Het inschakelen van dergelijke externen is niet ongebruikelijk vandaag aan de dag en betekent ook niet dat er dan alleen maar sprake is van een loutere gerichtheid op het bereiken van maximale winst. Wij wijzen in dit verband nog op de maatschappelijke taken die een woningstichting heeft op het gebied van de volkshuisvesting. Samen met deze externen is onder andere de ontwikkeling van de multifunctionele accommodatie en de inbreidingslocaties ter hand genomen. Daarbij zijn de inbreidingslocaties niet op zichzelf beoordeeld, maar in onderlinge samenhang. Dat is hier heel goed mogelijk, omdat de inbreidingslocaties in dezelfde kern 't Harde liggen. Dat heeft er toe geleid dat er op de ene inbreidingslocatie een ander type woningen wordt gerealiseerd dan op de andere inbreidingslocatie. Het gemeentebestuur van Elburg is van oordeel dat deze aanpak heeft geleid tot een goed en kwalitatief hoogwaardig resultaat, dat zeker de toets aan de vraag of deze ontwikkelingen in het algemeen belang van de gemeente Elburg en het belang van de gemeenschap van 't Harde in het bijzonder zijn, met positief resultaat kan doorstaan. Daarbij is niet alleen maar gekeken naar de financiële aspecten. Elke inbreidingslocatie is op haar eigen merites beoordeeld. In dat kader gaat het er om dat een project ruimtelijk goed kan worden onderbouwd. Ook dienen de betrokken belangen zorgvuldig te worden afgewogen. Dat het onderhavige project in financiële zin raakvlakken heeft met het reeds gebouwde MFA is in dit verband niet relevant.

In dit deel van de zienswijze komt ook het beeld naar voren alsof het college van burgemeester en wethouders zelfstandig hebben besloten om de locatie Serpentino aan te wenden als locatie voor woningbouw (om geld te genereren). Wij wijzen dit beeld ook met klem af. In het Structuurplan 1995 hebben wij als gemeenteraad – het hoogste besluitvormingsorgaan binnen de gemeente – al aangegeven dat binnen de kern 't Harde het beleid er vooral op is gericht om via inbreiding woningbouw te realiseren. In de in 2006 door ons vastgestelde "Visie wonen en werken" hebben wij de locatie Serpentino expliciet aangewezen als inbreidingslocatie voor woningbouw. Aan deze beslissingen heeft het college uitvoering gegeven door het verlenen van de vrijstelling van het bestemmingsplan, de bouwvergunning en de kapontheffing.

Wij zijn bekend met de inhoud van de brief van 1 oktober 2002 van het college van BenW betreffende de verkoop van (delen van) de groenstrook. Naar onze mening kunnen aan deze brief geen blijvende rechten worden ontleend (dat wil zeggen behoud van de groenstrook), omdat er nadien sprake is geweest van gewijzigde inzichten bij de gemeenteraad, zijnde het hoogste besluitvormingsorgaan binnen de gemeente. In de in 2006 vastgestelde "Visie wonen en werken" hebben wij hierover namelijk het volgende overwogen: "Bij de keuze van de gemeenteraad d.d. 3 oktober 2005 voor de MFA-locatie nabij het sportveld Schenk is ook de optie voor woningbouw op de groenstrook aan de Serpentino beschouwd. Alle relevante aspecten zijn toen in ogenschouw genomen en in de afweging van belangen is de gemeenteraad tot het standpunt gekomen dat woningbouw zwaarder weegt dan handhaving van de groenstrook. De groenstrook wordt derhalve als inbreidingslocatie aangemerkt."

Ten aanzien van de stelling dat de groenstrook aan één zijde verbonden is met het bos Johannahoeve, merken wij op dat de groenstrook van het bos Johannahoeve wordt gescheiden door de Granietstraat. De locatie Serpentino zelf is geen Natura-2000 gebied; de locatie is een stukje stedelijk groen zonder specifieke juridische status.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2 Economische haalbaarheid en risico braakligging

De gemeente geeft aan dat de economische haalbaarheid is aangetoond in het rapport "Goede ruimtelijke onderbouwing", hoofdstuk 2. U treft deze onderbouwing aan in bijlage 6. Ons inziens is dit in het geheel geen overtuigend bewijs van economische haalbaarheid. Huizen in deze prijsklasse zijn niet in trek getuige het aantal onverkochte nieuwbouw woningen in deze prijsklasse in de gemeente. Diverse projecten, bovendien in directe nabijheid van de Serpentino én in dit prijssegment, zijn in de ijskast gezet door vraaguitval (bv. project aan Brandweg voor bouw van 3 luxe woningen).

Het College had slechts 1 belang: de grond zo snel mogelijk leveren met maximale winstpotentie anders is er sprake van ernstige financiële risico's. Dit is omschreven in bijlage 1 punt 13 en wordt verder verklaard in punt 4 van dit bezwaar.

Het risico op braakligging (de tijd tussen kappen en bouwen) wordt op geen enkele wijze beperkt door aanvullende voorwaarden aan de kapvergunning. Er is een groot risico op langdurige braakligging. Zie ook punt 8 van dit bezwaar.

7(c) Beoordeling door de gemeente:

Wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het plan, merken wij op dat een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van een project deel uit dient te maken van de ruimtelijke onderbouwing van de vrijstelling. De overgelegde stukken geven geen aanleiding om te veronderstellen dat de economische uitvoerbaarheid niet is gewaarborgd. Wij verwijzen hiervoor naar wat hierover in het document "Goede Ruimtelijke Onderbouwing Serpentino 't Harde, projectnummer 171399 – revisie 04 – 6 februari 2009" staat. De geplande woningbouw (vrijstaande woningen) is in overeenstemming met het kwalitatief woningbouwprogramma van de provincie Gelderland (het KWP).

Uit het woningbehoeftenonderzoek 2007-2011 is gebleken dat er nog steeds behoefte is aan vrijstaande woningen in de vrije sector. In hoeverre de economische situatie de verkoopbaarheid van de woningen belemmert, is geen ruimtelijk relevant aspect en betreft een zeker marktrisico, dat voor rekening van de projectontwikkelaar komt. Een zwakke woningmarkt kan in de nabije toekomst weer aantrekken en zelfs groeien.

Het zo snel mogelijk leveren van de grond aan de ontwikkelaar met als doel maximale winstpotentie, alsmede het stellen van aanvullende voorwaarden aan de kapvergunning, valt buiten de reikwijdte van de vaststelling van het bestemmingsplan en is in dit kader niet relevant.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3 Groencompensatie

Wij hebben nog steeds geen duidelijkheid over het exacte aantal én soort te kappen bomen. Verder is de locatie waar herplanting zou plaatsvinden omschreven als de Bovenweg te Doornspijk, ver verwijderd van de Serpentino. Wij wensen duidelijkheid over de exacte locatie. Mogelijk dient de 'herplant' tevens ter vervanging van te kappen bomen aan de Bovenweg te Doornspijk. Het College blijft op dit punt vage en ontwijkende antwoorden geven, zowel in de beantwoording van de zienswijze die ten grondslag liggen aan het nieuwe bestemmingsplan alsook in de procedure inzake de kapvergunning.

7(d) Beoordeling door de gemeente:

Er is bij besluit van 18 januari 2010 – dit betreft een wijziging op de kaponthefving op 26 juni 2009 - kaponthefving verleend voor het kappen van diverse bomen in de groenstrook op de locatie Serpentino. Aan deze ontheffing is een aantal voorschriften verbonden en is een "kapkaartje" gevoegd. Als compensatie van de groenstrook worden er nabij de Bovenweg bomen en struiken herplant.

Omdat de kaponthefving sec buiten de reikwijdte van de vaststelling van het bestemmingsplan valt, wordt in dit kader hierop inhoudelijk niet verder ingegaan.

Ten overvloede wordt nog wel opgemerkt dat de vereiste compensatie inmiddels is gerealiseerd, in combinatie met de vereiste compensatie door de realisering van het plan Heidezoom. De locatie nabij de Bovenweg betreft de kadastrale percelen: Gemeente Doornspijk, Sectie G, de nummers 3505 en 3506. De exacte locatie is dus bekend en reeds ingetekend op de relevante ruimtelijke kaarten. Indien de indieners van de zienswijze daar behoefte aan hebben is er in het gemeentekantoor alle gelegenheid om de exacte locatie van de herplant aan te geven.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen c.q. wordt voor kennisgeving aangenomen.

4 Transparantie van het proces van inspraak en bereidheid tot overleg

De raad heeft zeer duidelijk bepaald dat er overleg moest zijn met omwonenden bij het bepalen van de invulling van de groenstrook (bijlage 1, punt 4 t/m 8). Hoofdpunten waren het voorkomen van verdichting, voorkomen van hinder door zoveel mogelijk laagbouw toe te passen en het voorkomen van ingrijpende veranderingen.

Het College heeft geen enkele aanstellen gemaakt tot een dergelijk overleg.

- Feit is dat op 7 januari 2008 de plannen zijn uitgelekt door woningstichting De Veste en dat de makelaar al was ingeschakeld. Het aantal kavels en de tekeningen waren gereed zonder enige vorm van overleg over de inrichting (bijlage 7).
 - Feit is dat wij op basis van deze informatie een gesprek hebben gevraagd over de gang van zaken en dat dit op 18 januari 2008 heeft plaatsgevonden.
 - Feit is, dat Wethouder Sneevliet in dat gesprek op 18 januari 2008 vertelde dat er sprake is van een "salamitactiek" en dat het College stelselmatig het verzet van de burgers gaat verzwakken.
 - Feit is, dat op 18 januari ontkend werd dat er tekeningen waren en later bleek dat deze tekeningen al in het bezit waren van de gemeente. De bewuste ambtenaar bevestigde later dat er op 18 januari gelogen is over het bezit van de tekeningen.
 - Feit is, dat er aan de eerste tekeningen, die wij later te zien kregen, niets is aangepast op basis van onze inspraak. Het College heeft onwrikbaar besloten en het heeft geen enkele opmerking meegenomen.
 - Feit is, dat het College het initiatief om te praten over een andere invulling, die op meer draagkracht kan rekenen, naast zich heeft neergelegd.
- (bijlage 9 tab 1)

- Feit is dat bewoners 23 alternatieve vormen van financiering hebben aangedragen die op onverklaarbare snelle wijze zijn afgewezen. De raad gaf unaniem aan dat het College de burger niet serieus neemt (bijlage 9 tab 2).

Concluderend kunnen wij stellen dat het proces, dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, onvoldoende transparant is geweest en dat de inspraak onmogelijk de goedkeuring van de gemeenteraad Elburg kan dragen. Een bestemmingsplan met deze procesgang is voor ons eveneens niet acceptabel.

7(e) Beoordeling door de gemeente:

In het kader van de vaststelling van de Visie wonen en werken, waarbij de locatie Serpentino concreet voor woningbouw is aangewezen, is een openbare inspraakprocedure gehouden. Daarbij zijn de inspraakreacties van omwonenden betrokken en afgewogen tegen de beoogde woningbouw. Met omwonenden heeft op 18 februari 2008 een gesprek plaatsgevonden over de voorgenomen woningbouwplannen. Voor de buurt is een inloop- en informatieavond gehouden op 13 maart 2008. Daarbij is de gelegenheid gegeven om schriftelijk opmerkingen of suggesties naar voren te brengen. De ontvangen reacties zijn in een nota verwoord en van een reactie voorzien. Hiermee is naar de mening van het gemeentebestuur voldoende inspraak en overleg gevoerd en wordt er voldaan aan de eisen van de wettelijke voorbereidingsprocedure. Wij delen niet de opvatting dat "salamitactiek" zou zijn toegepast. Dat de belangenafweging niet in het voordeel van de omwonenden is uitgevallen, betekent niet dat er onvoldoende inspraak c.q. overleg is geweest.

Een onderzoek naar alternatieve locaties maakt in beginsel geen deel uit van een vrijstellingsprocedure. Bovendien heeft de gemeenteraad met betrekking tot woningbouw expliciet voor deze locatie Serpentino gekozen. Naar de mening van het gemeentebestuur is woningbouw op deze locatie, tussen bestaande bebouwing in, ruimtelijk goed inpasbaar en is er onvoldoende aanleiding om voor een alternatieve locatie te kiezen. Uit de rechtspraak volgt, dat, indien een project op zichzelf aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven alleen dan tot het onthouden van medewerking noopt, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Naar onze mening is die situatie hier niet aan de orde. Overigens zijn bedoelde alternatieven in het kader van de vaststelling van de Visie wonen en werken gezien en zijn er voor de locatie Serpentino geen reële alternatieven gevonden.

Het onderwerpelijke ontwerp bestemmingsplan vindt zijn grondslag in het 'inpassen' van zowel het vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 2, van de WRO (oud) als de bouwvergunning voor het realiseren van 10 vrijstaande woningen. Er zijn planologisch gezien geen (zwaarwegende) redenen om op de betreffende locatie géén bouwmogelijkheid op te nemen voor de reeds vergunde 10 vrijstaande woningen. Er zijn planologisch gezien geen (zwaarwegende) redenen om niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan. Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5 Ruimtelijke onderbouwing en winstmaximalisatie

Er is een duidelijk conflict tussen winstmaximalisatie en een acceptabele ruimtelijke onderbouwing. Een ruimtelijke onderbouwing die kan rekenen op brede steun van de omwonenden. We zijn van mening dat het College haar eigen keuze om ingrijpende veranderingen nu wel toe te laten, af te wijken van laagbouw en maximale verdichting toe te passen, moet verdedigen om de financiële schade te voorkomen. Financiële schade, die dreigt als men de grond niet levert aan Oranjewoud en/of woningstichting De Veste, mét de bijbehorende kapvergunning en vrijstelling. Het College heeft een financiële overeenkomst met een projectontwikkelaar gesloten, een zodanige wurggreep, dat overleg met omwonenden leidt tot financiële schade (bijlage 1 punt 13).

We zijn het niet eens met de argumenten van het College waaruit zou blijken dat dit een "goede" ruimtelijke onderbouwing is. De onderbouwing is gebaseerd op de visie Wonen en Werken 2006 en het woonbehoeft onderzoek van 2007. Deze sluiten in het geheel niet aan bij de huidige vraaguitval en het overschot aan beschikbare woningen in deze prijsklasse. Beide rapporten dateren van een periode waarin de woningmarkt en de economie fundamenteel anders waren. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Elburg voldoende belangstelling is voor woningen van een dergelijke prijs categorie. In de beantwoording refereert het college aan een behoefte onderzoek van 2007-2011. Dit onderzoek is niet meer te hanteren in de huidige economische situatie. Verder ontbreekt de validatie van de gebruikte onderzoeksmethodiek bij het behoefte onderzoek van 2009. Bovendien lagen laatstgenoemde rapporten niet voorafgaande aan het besluit om te bouwen ter inzage. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid in het licht van de huidige marktomstandigheden.

Een overzicht van vergelijkbare projecten in deze prijsklasse die in de afgelopen 2 jaar op de markt zijn gebracht in Elburg én die met succes zijn verkocht, is niet te maken. We blijven dan ook bij ons standpunt dat deze huizen niet verkocht zullen worden en dat braakligging voor de hand ligt.

7(f) Beoordeling door de gemeente:

Voor de weerlegging van deze standpunten wordt verwezen naar de reactie onder 7(c).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

6. Onafhankelijkheid en deskundigheid van de hoorcommissie (bijlage 8)

De onafhankelijk en deskundigheid van de hoorcommissie, betrokken ter voorbereiding op dit bestemmingsplan, trekken wij in twijfel. De commissie slaat in haar verslag een geheel andere toon aan dan tijdens de zitting op 15 oktober 2009. De commissie heeft in de zitting een welwillende opstelling richting bewoners getoond. De commissie heeft zelfs een behoorlijke stevige discussie gevoerd met de ambtenaar over een aantal fundamentele kwesties zoals het proces van inspraak, het aantal woningen, de hoogte en met name de verkeerssituatie. Er zou na 6 weken verslag komen maar dat bleef uit. De commissie heeft het College geadviseerd de vergunning tussentijds te veranderen zoals u ook kunt lezen in het verslag in bijlage 10 op bladzijde 16.

Pas 8 april 2010 kregen wij het verslag dat geheel ten voordele van het College is geschreven. Er is geen enkel positief punt voor de omwonenden in dit verslag te herkennen. In het geheel wordt voorbij gegaan aan de effecten van deze plannen voor de verstandelijk gehandicapte bewoners van het zorgtehuis Steenrots dat gelegen is aan de Serpentino. Tevens merken wij op dat van de belofte van de commissie, om het verslag tegelijkertijd te versturen aan B&W en de omwonenden, niets terecht is gekomen. Het verslag is met de beslissing verstuurd waardoor onze reactietermijn aanzienlijk is verkort.

De commissie stelt in haar verslag dat het gesprek van 18 januari 2008 gevoerd is als onderdeel van de inspraakprocedure. Dit is niet correct. Het gesprek heeft op ons verzoek plaatsgevonden nadat er bij De Veste was gekekt over de reeds bestaande plannen om 10 huizen in de voorgenomen prijsklasse van € 550.000 tot €600.000 te bouwen. (bewijs beschikbaar) In dit "salamigesprek" heeft de wethouder ons beloofd beter en transparanter te communiceren. Helaas moesten we al snel constateren dat ook in dit gesprek niet de juiste informatie is verstrekt door de gemeente omtrent het in bezit hebben van bouwtekeningen.

In bijlage 10 op pagina 11, stelt de commissie dat een schaduwonderzoek mede op verzoek van de omwonenden is opgesteld. Dit is geen juiste weergave van de feiten. Wij hebben gevraagd om een objectief flora en fauna onderzoek zodat alle schijn van belangenverstrengeling wordt vermeden. Verder neemt de commissie het rapport van de architect over zonder enige deskundige toetsing.

In bijlage 10 pagina 7 verwijst de commissie naar het rapport "goede ruimtelijke onderbouwing", hoofdstuk 2. Dit plan is opgesteld door de projectontwikkelaar Oranjewoud en treft u aan in bijlage 6. De commissie is van oordeel dat uit dit rapport zou blijken dat dit project economisch haalbaar is. Wij maken hier bezwaar tegen. Uit niets blijkt dat dit een economisch haalbaar project is of dat de commissie de financiële haalbaarheid heeft doorgerekend en getoetst aan de huidige economische situatie.

Tot slot maken wij bezwaar tegen de éézijdige manier van notuleren en onderzoek door de commissie die haar onafhankelijke rol op die manier onmogelijk gestand kan doen.

7(g) Beoordeling door de gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze valt buiten de reikwijdte in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. Inhoudelijk wordt hierop niet verder ingegaan.

Ten overvloede kan daarover overigens het volgende worden opgemerkt. Artikel 7:13, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft aan wanneer er sprake is van een onafhankelijke commissie voor de bezwaarschriften als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht:

- a. de commissie moet bestaan uit een voorzitter en tenminste twee leden;
- b. de voorzitter maakt geen deel uit van en is ook niet werkzaam onder verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan;
- c. de commissie voldoet aan eventueel bij wettelijk voorschrift gestelde andere eisen.

Naar onze mening voldoet de commissie voor de bezwaarschriften van de gemeente Elburg aan deze eisen. Zowel de voorzitter als de leden van de commissie maken geen deel uit van een bestuursorgaan van de gemeente Elburg. Noch de voorzitter noch de andere leden van de commissie zijn werkzaam onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan van de gemeente Elburg. De leden van kamer 1 van de commissie voor de bezwaarschriften, die de onderhavige bezwaarschriften heeft behandeld, zijn allen deskundig op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwrecht en het kappen van bomen. Wij herkennen ons niet in de kwalificaties die gegeven wordt aan de werkzaamheden van de commissie. Naar onze mening heeft de commissie de bezwaarschriften onafhankelijk, objectief en gedegen onderzocht.

Verder wijzen wij er op dat de commissie voor de bezwaarschriften niet de beslissing neemt op het bezwaarschrift maar "alleen" een advies uitbrengt over de te nemen beslissing op bezwaar. Het college neemt de beslissing op het bezwaarschrift en dat betekent dat zij verantwoordelijk zijn voor de motivering waarop de beslissing op bezwaar steunt. Wij zijn van oordeel dat zij op basis van hun kennis van de vrijstellingsprocedure en de procedures voor het verlenen van de bouwvergunning en de kaponthefing, en op basis van het gedegen advies van de commissie voor de bezwaarschriften, opgesteld naar aanleiding van de ingekomen bezwaarschriften, een goed gemotiveerde beslissing op de bezwaarschriften hebben kunnen nemen.

Wij zijn verder van mening dat er geen wettelijke verplichting is om het verslag van de hoorzittingen en het advies van de commissie nog voor de beslissing op bezwaar al toe te zenden aan bezwaarden. Bezwaarden/appellanten zijn naar ons oordeel niet in hun belangen geschaad doordat zij het verslag van de hoorzitting en het advies van de commissie toegezonden hebben gekregen tegelijk met de beslissing op bezwaar. Alle appellanten hebben gedurende zes weken (de wettelijke termijn volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht) de gelegenheid gehad om een beroepschrift in te dienen bij uw rechtbank. Van die mogelijkheid hebben appellanten tijdig gebruik gemaakt.

Wij delen niet de opvatting als zou de commissie voor de bezwaarschriften niet onafhankelijk en deskundig zijn.
Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen c.q. wordt voor kennisgeving aangenomen.

7 De zonnestudie als deskundige onderbouwing

De zonnestudie van Oldenhuis Architectuur, die door het College als deskundige onderbouwing is gebruikt, is niet correct. Dit blijkt uit 4 punten die u aantreft in bijlage 11. Ten eerste geven de geplande huizen met een nokhoogte van 6,60 meter, minder schaduw dan de bungalow (Serpentino 9) met een hoogte van 3 meter. Feitelijk is dit onmogelijk.

Ten tweede komen de maten van de zonnestudie niet overeen met de exacte maten van de bouwtekening. Zo is het huis tegenover de Serpentino 9 slechts 1,4 meter van de straat verwijderd. Er is geen trottoir gepland en dit past derhalve niet binnen de vigerende regelgeving. Ten derde kunt u in onze eigen simulatie zien dat de werkelijke schaduwwerking 1,5 meter méér bedraagt, dan uit het rapport van de betrokken architect blijkt. Tot slot blijkt uit een foto, gemaakt in de tuin van Serpentino 9, dat er geen schaduw is op de plaatsen die door de zonnestudie worden aangegeven als schaduw.

Op grond van bovengenoemde feiten is het overduidelijk, dat de zonnestudie van Oldenhuis, onmogelijk gebruikt kan worden als grondslag voor een dergelijke wijziging van het bestemmingsplan.

7(g) Beoordeling door de gemeente:

Dat de door Oldenhuis Architectuur B.V. opgestelde "Zonnestudie Serpentino 't Harde" niet correct is, delen wij niet. De zonnestudie/schaduwberekeningen zijn weliswaar in opdracht van Oranjewoud BV gemaakt, maar naar onze mening geven de schaduwberekeningen een reëel beeld van en inzicht in de effecten van het project voor de omliggende percelen op de aspecten "schaduw" en "zonlichtinval". In de Nota van beantwoording van zienswijzen van de vrijstellingsprocedure (punt 4.d op bladzijde 5) heeft het college reeds aangegeven dat het inherent is aan het beleidsuitgangspunt "inbreiding voor uitbreiding" dat er gebouwd wordt tussen bestaande bebouwing en dat deze bestaande bebouwing gevolgen zal ondervinden van de nieuwbouw. Dit geldt ook voor het aspect "schaduwwerking/zonlichtinval". Ook op dat aspect zijn er nadelige effecten voor de omliggende percelen te verwachten. Uit de zonnestudie blijkt dat er vooral op de kortste dag (21 december) relevante schaduwwerking optreedt voor de woningen aan de Romano. Het is echter niet zo dat de percelen gedurende lange tijd geheel in de schaduw komen te liggen. Bovendien zorgen de thans aanwezige bomen ook nu reeds voor relevante schaduwwerking op de percelen aan de Romano. Op de overige beoordeelde tijdstippen (1 april en 21 juni) is er beperkt schaduwwerking en bovendien is die schaduwwerking van korte duur. Naar onze mening zijn de te verwachten effecten voor de omliggende percelen (aan de Romano) zowel qua mate als qua duur niet zodanig dat van een onevenredige vermindering van zonlichtinval (toename van schaduwwerking) gesproken moet worden en dat om die reden van de vaststelling van het bestemmingsplan dient te worden afgezien.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

8 Kans op langdurige braakligging

Ook het College geeft aan dat het project economisch haalbaar is maar onderbouwt dit op geen enkele wijze. Verder geeft het College aan dat elk risico voor de projectontwikkelaar komt. Het College geeft hiermee de feitelijke regie over de inrichting en braakligging volledig uit handen. Dit punt is ook uitvoerig behandeld tijdens de hoorzitting bij de Provincie Gelderland met betrekking tot de natuurbeschermingswet. Gezien de economische situatie achten wij een dergelijk project maatschappelijk onverantwoord.

Oranjewoud heeft verzuimd om de effecten te meten van de verschillende bouwfasen die gezien de economische onhaalbaarheid moeten worden meegenomen. Specifiek ontbreken de effecten op het NBW gebied (bos Johannahoeve) en de effecten voor omwonenden in de volgende fasen:

- Fase 1 het kappen van het bos,
- Fase 2 het braak liggen van het terrein,
- Fase 3 het bouwrijp maken van het terrein en
- Fase 4 het bouwen van de woningen.

Wij zien dat er hoe dan ook sprake zal zijn van harde geluiden en licht effecten tijdens fase 1, fase 3 en fase 4. Derhalve is een onderzoek voor elk van de fasen gewenst om te bepalen of dit aanvaardbaar is of een garantie is te geven dat de belasting tot een minimum beperkt wordt. Een dergelijke analyse zou onderdeel moeten zijn van een wijziging van het bestemmingsplan.

7(h) Beoordeling door de gemeente:

Voor de weerlegging van deze standpunten en argumenten wordt primair verwezen naar de reactie onder 7(c). Voorts bestrijden wij de opvatting dat het gemeentebestuur de regie over het project zou missen. In het voortraject hebben wij de aanvragen om vrijstelling, bouwvergunning en kaponthefving getoetst aan de relevante wettelijke en beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Verder zijn wij ook belast met het toezicht op en handhaving van de naleving van de bouwvergunning, de vrijstelling en de kaponthefving en de daaraan verbonden voorwaarden.

De houder van de vrijstelling van het bestemmingsplan, Oranjewoud, heeft overigens om alle twijfel over mogelijke effecten van het project met name op de flora en fauna uit te sluiten, op 9 september 2009 een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 11 januari 2010 deze vergunning verleend. Tegen deze vergunning is door een aantal families (mede namens een aantal andere omwonenden) bezwaar gemaakt. Op 16 juli 2010 hebben Gedeputeerde Staten de ingekomen bezwaren deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard. De vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is met een kleine aanpassing in stand gebleven. Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

9 Specifieke situatie na belofte College

Veel omwonenden hebben, op basis van de besluiten van de gemeente (bijlage 5) en de mondelinge toelichting door de gemeente tijdens het bespreken van verbouwingsplannen, hun huis en tuin verbouwd.

De meeste bewoners moeten na uitvoering van het ontwerp bestemmingsplan, wederom én ongewild, hun woning en tuin aanpassen zonder enige vorm van compensatie. De gemeente heeft in haar zienswijze geen enkele individuele benadering getoond en scheert de bewoners over één kam.

Als voorbeeld nemen we Mamerstraat 69. Op grond van de belofte dat de strook groen zou blijven is een grote investering gemaakt om het huis aan te passen. Met deze investering beoogde men een natuurlijke overgang naar het bos en een betere inpassing van de woning met de natuurlijke omgeving te verkrijgen. Geheel in lijn met de belofte. Het college wil nu toestaan dat er een woonhuis type A (met hoogste nok), naast dit perceel komt. Dit woonhuis is bijna 5 meter dichter gepland dan de overige woningen en ruim 2 meter hoger (bijlage 12). Dit betekent een meer dan onevenredige afbreuk van de privacy. In bijlage 6 kunt u het verschil zien na uitvoering van het bestemmingsplan. U begrijpt dat wij een betere en individuele benadering missen en deze zou minstens onderdeel moeten zijn van een ontwerpbestemmingsplan.

7(i) Beoordeling door de gemeente:

Onderkend wordt dat de betreffende locatie aanzienlijk wijzigt, aangezien het huidige stedelijke groen plaats maakt voor woningbouw en dat dit gevolgen heeft voor de direct aangrenzende woningen. Overigens hangt de kavelindeling af van diverse factoren van stedenbouwkundige aard, waaronder de omvang en vormgeving van de kavel.

Binnen stedelijk gebied kunnen nimmer garanties op een vrij uitzicht of op het onbebouwd blijven van gronden gegeven worden en evenmin kunnen aan een bestaande situatie blijvende rechten worden ontleend. Het is immers mogelijk dat in de loop der tijd omstandigheden en/of planologische inzichten wijzigen. In dit kader wordt opgemerkt dat de gemeenteraad van Elburg heeft uitgesproken dat als beleidsuitgangspunt voor woningbouwlocaties geldt: 'inbreiding voor uitbreiding'. Onder andere is dit verwoord in de Visie wonen en werken, welke visie de raad op 18 september respectievelijk 6 november 2006 heeft vastgesteld. Inherent aan deze beleidskeuze is dat er gebouwd wordt tussen bestaande bebouwing en dat (de bewoners van) deze bestaande bebouwing gevolgen (zullen) zal ondervinden van de nieuwbouw.

In dit specifieke geval wijzen wij er op dat de woning Marmerstraat 69 anders is gesitueerd ten opzichte van de kavels dan de andere bestaande woningen aan de Romano.

Met betrekking tot het aspect "zonder enige vorm van compensatie" merken wij op dat artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om een tegemoetkoming te vragen in de schade die een planologische maatregel veroorzaakt. Dit betreft een procedure die los staat van de planologische maatregel. Een tegemoetkoming in de schade kan echter pas worden gevraagd c.q. beoordeeld, indien de planologische maatregel – dit kan zijn de vrijstelling of het bestemmingsplan - onherroepelijk is.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

10 Waardedaling van de woningen

Het College heeft op geen enkele manier in de 10 tot 20 procent waardedaling voorzien, die zeker gevolgen heeft voor onze hypothecaire dekking of pensioenvoorziening. Het college treft geen enkele voorziening of tegemoetkoming, voor de kosten van herinrichting van tuin en huis, als de nieuwe situatie is gerealiseerd. Zij verweert deze waarde daling met subjectieve argumenten die elke objectieve grondslag missen (zie blad 5 van verweer sub 5).

Wij verwachten dat deze besluiten worden vernietigd. Echter als de projectontwikkelaar toch gaat bouwen, zien wij ons genoodzaakt te eisen dat de gemeente ons op een redelijke manier tegemoet komt in deze waardedaling en eventuele kosten, buiten de planschade regeling om.

7(j) Beoordeling door de gemeente:

Van een eventuele extra tegemoetkoming als gevolg van waardedaling en in eventuele kosten, buiten de reguliere planschaderegeling om, kan geen sprake zijn. Een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, van de Wro zal op reguliere wijze, conform de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Elburg", in behandeling worden genomen. Het externe deskundigenadvies zal daarbij – in principe – bepalend zijn voor de hoogte van een door de gemeente te betalen planschadevergoeding.

Het onderwerp is ruimtelijk en planologisch gezien niet relevant voor de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

11. Parkeeroverlast Serpentino

Met de komst van 10 woningen zijn er problemen te verwachten met parkeren. De parkeergelegenheid is uitgebreid besproken en zou worden herzien. Hiervan ontbreekt elk spoor in het ter inzage liggende bestemmingsplan.

Zie brief ook de brief van 28-4-2008.

7(k) Beoordeling door de gemeente:

Volgens de parkeernormen moeten er 22 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waarvan er tien op eigen terrein worden gerealiseerd en negen op de rijbaan van Serpentino gepland zijn. De ontbrekende drie parkeerplaatsen zullen als optie aan de kopers van de bouw kavels worden aangeboden op eigen terrein. Is hiervoor geen belangstelling, dan zijn er drie parkeerplaatsen op de Granietstraat beschikbaar. Derhalve kan aan de parkeernorm worden voldaan. De Serpentino betreft overigens een woonstraat in een reguliere woonomgeving en betreft geen belangrijke wijkontsluitingsstraat. Uit verkeersoogpunt voldoen de plannen aan de noodzakelijk geachte infrastructuur wat betreft rijbaan/woonstraat, veiligheid voetgangers en het parkeren. De breedte van de rijbaan van 3,50 meter volstaat. In het ontwerp-bestemmingsplan is ter plaatse van de Serpentino de bestemming 'Verkeer-Verblijfsdoeleinden' opgenomen met een breedte van circa 6 meter. Binnen deze bestemming is het mogelijk onder andere woonstraten, parkeervoorzieningen/-stroken en voetpaden te realiseren.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

12 Toename verkeersbewegingen en ontstaan van gevaarlijke verkeerssituatie

Dit bestemmingsplan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Volgens ons kan deze verkeersdruk niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. Het gebrek aan voldoende vloeiende doorgang, met name voor hulpdiensten, vinden wij een reden om dit plan te herzien. De Serpentino biedt in het bestemmingsplan onvoldoende doorgang als de parkeerplaatsen, zoals nu ingetekend, worden gerealiseerd.

De ultrit voor de hoekwoning aan de Mamerstraat – Serpentino, gesitueerd in de bocht, zal gevaarlijke situaties zal opleveren en is derhalve niet acceptabel.

7(1) Beoordeling door de gemeente:

Voor de weerlegging van deze standpunten en argumenten wordt verwezen naar de reactie onder 7(k).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2° lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

13 Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van ons woongenot. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- privacy
- lichtinval
- uitzicht
- geluidsoverlast
- lichthinder

Deze punten zijn hieronder verder uitgewerkt.

14 Privacy

Het bestemmingsplan voorziet in een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van onze privacy. Wij zijn nu geheel vrij in onze achtertuin en voortuin. Na aanpassing van het bestemmingsplan is het mogelijk 10 woningen te realiseren die onze privacy sterk aantasten. Het plan voorziet in 10 woningen die zo in onze tuinen kijken. Tuinen die na de belofte van de gemeente in 2002 zijn aangepast om een natuurlijke overgang te creëren met het bos. Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe te bouwen schutting met woning welke direct zicht naar onze woning en tuin mogelijk maakt. Wij zijn van mening dat met name de voorgestelde hoogte van de woningen in het geheel niet voldoet aan eerdere door u als gemeenteraad gestelde voorwaarden. Ook hier geldt dat het College zich verweert met subjectieve argumenten die elke objectieve grondslag missen, zie pagina 5, punt d van het verweer van "nota van beantwoordingzienswijze inzake woningbouwproject locatie Serpentino 't Harde". Hierin geeft men aan dat wij privacy kunnen creëren met het plaatsen van een schutting. De schutting moet dan wel evenaren met de nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen in het bestemmingsplan, te weten 6,60 meter. Dit is echter volgens vigerende regelgeving niet toegestaan en maatschappelijk niet acceptabel. We concluderen dat de realiteitszin in het verweer op de zienswijzen, op dit punt ontbreekt. Een dergelijke lichtzinnige onderbouwing mag niet ten grondslag liggen aan een bestemmingsplan.

15 Lichtinval

Als het bestemmingsplan wordt gerealiseerd betekent dit een grote beperking van de inval van zonlicht op ons perceel. Wij vrezen voor de schaduwwerking van het bouwproject. De tekeningen die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen zijn niet correct. Zie ook punt 7 van deze brief.

16 Uitzicht

Wij dreigen door het bouwplan ons vrije uitzicht te verliezen. Nu hebben wij een ruim uitzicht over het bos. Wij hebben, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het voor ons bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor ons een onaanvaardbare beperking.

17 Geluidsoverlast

Ook betekent deze wezenlijke verandering van de directe omgeving van onze woning een aantasting van onze rust en dus van ons woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot onze woning, vrezen wij door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast te ondervinden. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van diverse bewegingen met alle geluidsoverlast van dien.

18 Lichthinder

Door het bouwplan is er dag en nacht een sterke toename van licht in onze omgeving. Wij verwachten hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstopping en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs lijden tot aantasting van de gezondheid.

7(m) Beoordeling door de gemeente:

Het type te bouwen woningen komt ook in de directe omgeving van de locatie Serpentino voor. Wij zijn van mening dat de tien te bouwen vrijstaande woningen zich voegen in de bestaande bebouwing. Ze vormen een overgang tussen de platafgedekte bungalows van één laag aan de kant van de Serpentino en de twee-onder-één-kappers van twee bouwlagen en een kap aan de kant van de Romano. De onderlinge afstanden tussen de vrijstaande woningen geven een semi-open bebouwingsbeeld, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een onacceptabele verdichting. Er is geen sprake van rijwoningen, die een veel dichter beeld zouden geven. Het bouwplan, zoals dat is ingediend, betreft laagbouw, want het voorziet in eengezinshuizen met een nokhoogte van circa 6,5 meter, respectievelijk circa 8,1 meter. Het bouwplan is bovendien positief door de welstandscommissie beoordeeld. Op grond hiervan kan gesteld worden dat er een zorgvuldige inpassing van de woningbouw in de omgeving heeft plaatsgevonden.

In de Nota van beantwoording van zienswijzen in het kader van de vrijstellingsprocedure (punt 4.d op bladzijde 5) heeft het college reeds aangegeven dat het inherent is aan het beleidsuitgangspunt "inbreiding voor uitbreiding" dat er gebouwd wordt tussen bestaande bebouwing en dat deze bestaande bebouwing gevolgen zal ondervinden van de nieuwbouw. Dit geldt ook voor het aspect "schaduwwerking/zonlichtinval". Ook op dat aspect zijn er nadelige effecten voor de omliggende percelen te verwachten. Uit de zonnestudie blijkt dat er vooral op de kortste dag (21 december) relevante schaduwwerking optreedt voor de woningen aan de Romano. Het is echter niet zo dat de percelen gedurende lange tijd geheel in de schaduw komen te liggen. Bovendien zorgen de thans aanwezige bomen ook nu reeds voor relevante schaduwwerking op de percelen aan de Romano. Op de overige beoordeelde tijdstippen (1 april en 21 juni) is er beperkt schaduwwerking en bovendien is die schaduwwerking van korte duur. Naar onze mening zijn de te verwachten effecten voor de omliggende percelen (aan de Romano) zowel qua mate als qua duur niet zodanig dat van een onevenredige vermindering van zonlichtinval (toename van schaduwwerking) gesproken moet worden en dat om die reden van het vaststellen van het bestemmingsplan dient te worden afgezien.

Wij zijn van oordeel dat er geen (onevenredige extra) geluidshinder zal ontstaan voor de huidige bewoners aan de Serpentino en de Romano met de komst van tien extra woningen. Het gebied blijft het karakter van woonbuurt behouden. Naar ons oordeel zal er ook geen onevenredige verkeershinder ontstaan ten gevolge van de komst van tien woningen. Met betrekking tot het aspect "verkeershinder/verkeersveiligheid" verwijzen wij naar hetgeen hierover is aangegeven op de bladzijden 11 en 12 van het advies van de commissie voor de bezwaarschriften en onder punt 4.n op bladzijde 7 van de Nota van beantwoording van zienswijzen inzake het woningbouwproject locatie Serpentino in 't Harde. Het privacyaspect is zowel in het kader van de procedure van het vrijstellingsbesluit (zie hiervoor de nota van beantwoording van zienswijzen) als in de bezwarenprocedure (bladzijde 10 van het advies van de commissie) expliciet meegewogen. Wij hebben alleen niet die waarde aan het privacyaspect toegekend, die appellanten daaraan toegekend wensen te zien.

Met betrekking tot het vermelde in ad 18 Lichthinder zijn wij van mening dat dit onderdeel min of meer haaks staat op het vermelde in ad 15 Lichtinval en in ieder geval geen (zwaarwegende) reden vormt om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2° lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan deze onderdelen van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

19 Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat er een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar de alternatieve locaties voor een dergelijk initiatief. We hebben meerdere alternatieve locaties aangedragen, die te samen makkelijker invulling kunnen geven aan het realiseren van 10 woningen. Dit gaf onvoldoende aansluiting op de constructie die met Oranjewoud was gemaakt en derhalve zijn deze opties naar de prullenbak verwezen. De enige locatie die voldoende aantrekkelijk was voor een projectontwikkelaar was de Serpentino. Ook hier was onwrikbaar besloten.

7(n) Beoordeling door de gemeente:

De gemeenteraad heeft met betrekking tot woningbouw expliciet voor deze locatie Serpentino gekozen. Naar onze mening is woningbouw op deze locatie, tussen bestaande bebouwing in, ruimtelijk goed inpasbaar en is er onvoldoende aanleiding om voor een alternatieve locatie te kiezen. Uit de rechtspraak volgt, dat, indien een project op zichzelf aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven alleen dan tot het onthouden van medewerking noopt, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Naar onze mening is die situatie hier niet aan de orde. Overigens zijn bedoelde alternatieven in het kader van de vaststelling van de Visie wonen en werken gezien en zijn er voor de locatie Serpentino geen reële alternatieven gevonden.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

20 Alternatieve oplossing

Wij hebben ons bereid getoond met de gemeente en projectontwikkelaar mee te denken aan een oplossing die inbreuk op natuur, privacy en woningwaarde vermindert. We hebben 23 alternatieven ontwikkeld ter financiering van het MFA en invulling van de visie Wonen en Werken die na 3 dagen in de prullenbak verdwenen. Ook hebben wij De Veste benaderd voor overleg maar die wil daar niets van weten. In de reactie geeft het College aan dat het huidige plan prima past maar dit is slechts een subjectieve stelling. Het toenmalige college heeft geen enkel alternatief serieus overwogen én geen enkele suggestie van de omwonenden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Met name voormalig raadslid en huidige wethouder Boukema heeft destijds de vloer aangeveegd met deze gang van zaken. Zie ook bijlage 3, subparagraaf communicatie alinea 2.

Ook het alternatieve plan van 6 woningen met lagere nokhoogte is niet verder meegenomen in de overweging. Een plan dat op veel meer acceptatie zou kunnen rekenen. Het feit dat het toenmalige College van B&W een contract heeft afgesloten dat als een wurggreep om de hals van de raad zit, leidt ertoe dat inspraak en betrokkenheid geen enkele kans van slagen hebben gehad.

7(o) Beoordeling door de gemeente:

Voor de weerlegging van deze standpunten en argumenten wordt verwezen naar de reactie onder 7(n).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

21 Invloed op Natura 2000

Er ontbreekt een integraal onderzoek naar de effecten van meerdere woningbouwplannen op het natuurgebied en er zijn geen mitigerende maatregelen vastgesteld. Specifiek verwijzen wij hier naar de Natura 2000 doelen:

- Behoud van de bijdrage van het Natura 2000 gebied aan de ecologische samenhang van het Natura 2000 netwerk.
- Behoud van de ruimtelijke samenhang met de omgeving ten behoeve van de duurzame Instandhouding van de in Nederland voorkomende natuurlijke habitats en soorten.
- Behoud van gebiedsspecifiek ecologische vereisten voor de duurzame Instandhouding van de Habitat typen en soorten.

Het college verwijst slechts naar het rapport van Oranjewoud en stellen dat in hoofdstuk 4 onderzoek is gedaan naar mogelijke cumulatieve effecten. Dit is niet juist. De effecten zijn onderzocht per inbreidingslocatie maar gaan in het geheel niet in op effecten voor het Natura 2000 gebied als totaal. Hier moet ook worden verwezen naar het landschapsplan van de gemeente dat eerder werd gebruikt om deze gronden te beschermen:

(citaat) "op figuur 10 wordt de bestaande groenstructuur in 't Harde weergegeven. Daarop is te zien dat zich in 't Harde verspreid groenelementen bevinden. Figuur 9 geeft deze groenelementen dusdanig weer, zodat een patroon van groene stapstenen en verbindingslijnen zichtbaar wordt. Dergelijke groenelementen zorgen voor een groene verbinding tussen de bosgebieden ten oosten en westen van de kern. De bossen zijn onderdeel van het Veluws Massief. Naast ecologische verbindingzone (uit het structuurplan) die net even buiten de kern liggen, wordt de grondstructuur versterkt door deze stapstenen en verbindingslijnen."

Het is in het geheel niet onderzocht welke effecten de totale vernietiging van het Serpentinobos heeft in de keten van deze stapstenen en dus ook op het Natura 2000 gebied.

7(p) Beoordeling door de gemeente:

De groenstrook grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur (Natura 2000), maar maakt hiervan geen deel uit. Er is sprake van stedelijk groen. Op grond van het onderzoek zoals weergegeven in het rapport 't Harde Vier woningbouwlocaties, Toetsing natuurwetgeving', kan naar onze mening geconcludeerd worden dat de natuurwetgeving het bebouwen van de locatie niet in de weg staat. In samenspraak met de houder van de vrijstelling en Gedeputeerde Staten van Gelderland is, om alle twijfel over mogelijke effecten van de bouwlocatie op de flora en fauna uit te sluiten, op 9 september 2009 alsnog een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd. Gedeputeerde Staten hebben op 11 januari 2010 de vergunning verleend.

Tegen deze vergunning is door een aantal families (mede namens een aantal andere omwonenden) bezwaar gemaakt. Op 16 juli 2010 hebben Gedeputeerde Staten de ingekomen bezwaren deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard. De vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1988 is met een kleine aanpassing in stand gebleven. Dit betekent dat de Natuurbeschermingswet 1998 niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van de beoogde bouwplannen en daarmee ook de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

22 Aaneengesloten bos/natuur

De leefgebieden van het Nbw gebied en de Serpentino vloeien in elkaar over. De stelling dat oppervlakteverlies voor habitattypen en broedvogels niet aan de orde is bestrijden wij. Herten, vleermuizen, spechten en uilen delen het Serpentino bos met het Nbw gebied. Het tellen en bepalen van diersoorten die 's nachts actief zijn, met name uilen en vleermuizen, heeft niet plaatsgevonden. In het onderzoek van Oranjewoud stelt de onderzoeker dat er geen vleermuizen in de plangebieden zijn. De omwonenden van het Serpentino bos zien regelmatig vleermuizen in het plangebied vliegen. Vleermuizen bevinden zich in het Serpentinobos alsook in de omgeving van de woningen en als bewijs zijn videobeelden beschikbaar.

Het onderzoek van Oranjewoud is derhalve geen realistische weergave van de werkelijkheid en kan derhalve niet als basis voor een ingrijpende wijziging van het bestemmingsplan dienen. Wij behouden ons het recht voor om aanvullend onderzoek uit te voeren en aan te tonen dat het rapport op dit punt onjuist is.

7(q) Beoordeling door de gemeente:

In het kader van 'een goede ruimtelijke onderbouwing' ten behoeve van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2, WRO (oud) zijn in een flora- en faunaonderzoek de effecten van woningbouw ter plaatse op de flora en fauna in beeld gebracht. Op basis van dit onderzoek kan niet gesteld worden dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van woningbouw in de weg zal staan. Bij het volgen van de in het rapport gedane aanbevelingen zal niet in strijd met de (zorgplicht in de) Flora- en faunawet gehandeld worden. Voorzover een ontheffing van de Flora- en faunawet al noodzakelijk is, is er op basis van het flora- en faunaonderzoek geen aanleiding om te veronderstellen dat vrijwel zeker is dat deze ontheffing niet zal kunnen worden verleend. Het flora- en faunaonderzoek sec voldoet aan de eisen die wet en jurisprudentie daaraan stelt.

In samenspraak met de houder van de vrijstelling en Gedeputeerde Staten van Gelderland is overigens, om alle twijfel over mogelijke effecten van de bouwlocatie op de flora en fauna uit te sluiten, op 9 september 2009 alsnog een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd. Gedeputeerde Staten hebben op 11 januari 2010 de vergunning verleend. Tegen deze vergunning is door een aantal families (mede namens een aantal andere omwonenden) bezwaar gemaakt. Op 16 juli 2010 hebben Gedeputeerde Staten de ingekomen bezwaren deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard. De vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1988 is met een kleine aanpassing in stand gebleven.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Verzoek

Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel het plan zodanig aan te passen dat het daarmee aan deze zienswijze tegemoet komt. Overleg met het nieuwe college, om tot een acceptabele financiële dekking van het MFA te komen en een betere invulling van de strook, is wellicht een reële optie.

Wij hopen dat voortschrijdend inzicht wellicht ook de basis kan vormen tot een constructieve dialoog met de inwoners.

7(r) Beoordeling door de gemeente:

Het onderwerpelijke ontwerpbestemmingsplan vindt, voor wat betreft 'locatie Serpentino', zijn grondslag in het 'inpassen' van zowel het vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 2, van de WRO (oud) als de bouwvergunning voor het realiseren van 10 vrijstaande woningen. Er zijn planologisch gezien geen (zwaarwegende) redenen om niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze nr. 8: binnengekomen op 19 oktober 2010.

Edelachtbare heer, vrouwe,

Tot en met heden ligt het ontwerp van het bestemmingsplan "t Harde 2009" ter inzage. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt mede beoogd de vrijstelling die werd verleend voor het bouwplan voor de bouw van een appartementengebouw (29 zorgappartementen in de huursector) en maximaal 500 m² maatschappelijke voorzieningen op het terrein van de R.K. Parochie in 't Harde, gelegen aan de Elsakkerweg/Kernhoopweg/Hertog Willemweg, op het perceel kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie E, nummer 4528 alsmede voor de bouw van 16 grondgebonden woningen op het terrein van basisschool Jeanne d'Arc in 't Harde, gelegen aan de Elsakkerweg/Munnikenweg en Hertog Willemweg, op het perceel kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie E, nummer 3809, te verwerken in het toekomstige bestemmingsplan. De heer [REDACTED], wonende te 't Harde aan de [REDACTED], diende ik met betrekking tot die vrijstelling een zienswijze in en tekende ik tegen de verleende vrijstelling bezwaar aan. Het spreekt dus voor zich dat de heer [REDACTED] zich eveneens verzet tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, voor zover dat de door hem bestreden vrijstelling bestendigd.

Eerst herhaal ik, voor zover relevant, de zienswijze die ik voor de heer [REDACTED] inzake voormelde vrijstelling aan burgemeester en wethouders voor heb gelegd, waarvan de inhoud mutatis mutandis eveneens het voorliggende ontwerp betreft.

Volgens geldend bestemmingsplan is er in 1964 een Kerk met toren, een pastorie en een lagere school in 1 laag gebouwd met daarbij ruime speelplaatsen en veel groenaanleg. Het geheel bijzonder passend in een groen ogend dorp, waar uitsluitend grondgebonden eengezinswoningen cq bejaardenwoningen hoofdzakelijk in 1 laag werden gebouwd met een dichtheid van ong. 22 woningen per 10000 m².

8(a) Beoordeling door de gemeente:

Op 18 september 2006 is de Visie Wonen en Werken door de raad vastgesteld. In deze Visie is de onderwerpelijke locatie expliciet aangewezen als 'inbreidingslocatie wonen'.

De beleidsuitgangspunten uit de Visie Wonen en Werken met betrekking tot de inbreidingslocaties van alle kernen zijn met name de navolgende punten, en voor deze locatie specifiek, van belang en relevant:

- "Bouwen in hoge dichtheden in de kernen is, met uitzondering van enkele locaties, dan ook niet gewenst;
- In het centrum van de grotere kernen wordt een hogere dichtheid nagestreefd dan aan de randen..."
- Het aanbod van woningtypen en woonmilieus dient te worden afgestemd op de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de geconstateerde behoefte;"

In de Visie Wonen en Werken zelf is ook verduidelijkt wat onder het bovenstaande wordt verstaan:

"3.3.1. Bij de ontwikkeling van nieuwe projecten dient in beginsel uitgegaan te worden van laagbouw met een relatief lage woningdichtheid. Toch is de gemeente zich er van bewust, dat ook intensief en meervoudig ruimtegebruik tot de mogelijkheden moet horen. Te denken valt daarbij aan het bouwen in hoge(re) dichtheden in en nabij centrumgebieden alsmede bij toegangswegen naar die centrumgebieden, waarbij verdichting in de vorm van appartementen kan worden gerealiseerd. Een hogere dichtheid is in incidentele gevallen én aan de hand van maatwerk acceptabel".

De locatie grenst direct aan het centrum c.q. ligt aan een toegangsweg naar het centrum, zodat bouwen in hogere dichtheden op deze locatie in principe aanvaardbaar wordt geacht. Het hogere deel van de bebouwing, de zorgappartementen, liggen aan de Kernhoopweg/Elsakkerweg, direct nabij het bestaande appartementengebouw aan de Sportlaan met drie bouwlagen. Ook de plannen voor de inbreidingslocatie "het Poshuis" (grenzend aan de Munnikenweg) en het winkelcentrum voorzien in bebouwing met meerdere bouwlagen. Er bestaat behoefte aan met name zorgappartementen, zoals dat ook is aangegeven in het WMO-beleidsplan 2008-2011 en de Woonvisie 2008-2012.

De ontwikkeling van een woon-zorgcomplex op deze inbreidingslocatie wordt in het WMO-beleidsplan met name genoemd. De mogelijkheid om te kunnen voorzien in woonzorg voor ouderen op een locatie centraal in of nabij de kern wordt nadrukkelijk nagestreefd, niet alleen in 't Harde, maar ook in de kernen Doornspijk (woon-zorgcomplex Hart van Thornspick in 3 bouwlagen) en Elburg/Oostendorp (zorgcentrum Het Nieuwe Feithenhof / Omloop-noord met appartementenbouw in 3 en 4 bouwlagen). Inbreidingslocaties als deze bieden een unieke kans voor specifiek de doelgroep voor woonzorg en ouderen. De behoefte bestaat om meer gelijkvloers te bouwen. De combinatie van het bouwen in meer bouwlagen en in een hogere woningdichtheid is daaraan het logische gevolg. Ook het aspect kosten (w.o. sloop) en opbrengsten speelt hierbij uiteraard een rol. Uitgegaan wordt van de bouw van betaalbare (huur)woningen. Met het gemengde woningbouwpakket voor deze locatie wordt aangesloten op de behoefte. De stedenbouwkundige uitgangspunten 'maatwerk' die een rol hebben gespeeld voor de invulling van deze inbreidingslocatie en de aangrenzende inbreidingslocaties zijn verwerkt in het raadsbesluit met bijbehorende notitie, zoals vastgesteld op 24 september 2007.

In de Visie Wonen en Werken is aangegeven: "In het centrum van de grotere kernen wordt een hogere dichtheid nagestreefd dan aan de randen...". Voor de specifieke locatie wordt in de Visie Wonen en Werken aangegeven dat 'gedacht' wordt aan ongeveer 40-45 woningen met 27 á 30 zorgappartementen op de locatie van de R.K.-kerk. Het aantal te realiseren woningen komt in het plan uit op 16 grondgebonden woningen (w.o. 6 voor senioren) en 29 zorgappartementen. Op de hoek Kernhoopweg/Hertog Willemweg wordt een maatschappelijke functie toegestaan (bijv. huisartsenpost/fysiotherapie). Dat bouwlocaties met een appartementenbouw een hogere woningdichtheid met zich brengen dan bouwlocaties met enkel grondgebonden woningen of uitleglocaties, spreekt voor zich. De hogere en intensievere bebouwing heeft alleen betrekking op het gebied aan de Kernhoopweg met de hoek Elsakkerweg en is naar ons oordeel niet strijdig met het vastgesteld beleid.

Voor het realiseren van 16 grondgebonden woningen en de daarbij behorende bijgebouwen, een appartementenbouw met 29 zorgappartementen en een maatschappelijke voorziening (max. 500 m²), andere bouwwerken en bijbehorende parkeer- en andere openbare voorzieningen op de locatie Jeanne d'Arc /R.K. Parochie, omsloten door de Kernhoopweg, Elsakkerweg, Munnikenweg en Hertog Willemweg, alsmede voor 3 extra parkeerplaatsen aan de Munnikenweg is door het college van burgemeester en wethouders, met toepassing van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO-oud), op 9 februari 2010 vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verleend. De voor de uitvoering van het bouwproject vereiste bouwvergunningen zijn van rechtswege verleend.

Tegen deze besluiten zijn onder andere door de indiener van deze zienswijze, namens de heer (.....) op 31 mei 2010 bezwaren ingediend. Op 16 september 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders een beslissing op de bezwaren genomen en o.a. besloten het bezwaarschrift tegen de van rechtswege ontstane reguliere bouwvergunningen 1^e fase en de vrijstelling van het bestemmingsplan ex artikel 19, 2^e lid, van de WRO-oud, ongegrond te verklaren en daarmee de van rechtswege ontstane reguliere bouwvergunningen 1^e fase en de vrijstelling van het bestemmingsplan in stand te laten. Wel is de 'goede ruimtelijke onderbouwing', die ten grondslag ligt aan het vrijstellingsbesluit van 9 februari 2010, aangevuld ten aanzien van de relatie van het project met het vigerende bestemmingsplan "t Harde", de relatie van het project met het toekomstige bestemmingsplan "t Harde 2009" en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het project (het bouwplan).

Bezwaarden hebben tot en met 28 oktober 2010 de gelegenheid (gehad) om beroep in te stellen tegen de beslissing op bezwaar bij de bestuursrechter in Zutphen. Namens de indiener van de zienswijze is hiertegen beroep ingesteld.

Het onderwerpelijke ontwerp bestemmingsplan vindt, voor wat betreft de onderwerpelijke locatie, zijn grondslag in het 'inpassen' van zowel het vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 2, van de WRO (oud) als de bouwvergunningen 1^e fase.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Het geheel is van menselijke maat en aantrekkelijkheid en bepaald zo de ruimtelijke kwaliteit en de schoonheid van het dorp. De beplanting op het terrein van school en kerk vervult de functie van een ecolint of groene long naar het centrum van het dorp. Het uitzicht vanaf de [REDACTED] op de overzijde is als een groene oase, waartussen kerk en school verscholen liggen.

8(b) Beoordeling door de gemeente:

Op basis van een integrale afweging van alle relevante belangen in de Visie Wonen en Werken heeft de gemeenteraad ingestemd met het aanwijzen van de locatie R.K. Parochie/Jeanne d'Arc als inbreidingslocatie voor woningbouw. Inherent aan deze beleidskeuze voor de bestemming van de locatie tot een woongebied, is dat het gebied opnieuw ingericht zal worden met woningen, erven, tuinen en bijbehorende voorzieningen. Dit heeft gevolgen voor de bestaande houtopstand.

Wij zijn van mening dat het belang van de bouw van zorgappartementen, woningen (waaronder seniorenwoningen) en een gebouw voor maatschappelijke voorzieningen zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de op de locatie aanwezige gezonde, waardevolle houtopstand, die niet kan worden ingepast in de nieuwe situatie.

Om op de percelen te kunnen bouwen, moeten er inderdaad bomen gekapt worden. Maar aan de zijde van de Kernhoopweg blijven de 17 zomereiken behouden, terwijl aan de zijde van de Elsakkerweg, Munnikenweg en Hertog Willemweg ook nieuwe bomen worden ingeplant. Op het binnenterrein wordt een groepje van drie Amerikaanse eiken behouden, terwijl er daarnaast nog twee nieuwe bomen worden ingeplant. Naar ons oordeel is hiermee het verlies aan natuur- en milieuwaarden, landschapswaarden, en waarden van stads- en dorpsschoon in voldoende mate gecompenseerd.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Voor alle dagelijkse voorzieningen waren er in het dorp winkels en andere diensten aanwezig, maar deze verdwijnen meer en meer. Het dorp lijkt in die zin ligt te verarmen.

Het plan voorziet er in dat er op ongeveer 8000 m² 45 wooneenheden en 500 m² maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd, bestaande uit 29 zorgappartementen in 4 lagen tot 12m en meer hoog en 16 grondgebonden woningen.

De heer [REDACTED] is in hoofdzaak van mening dat het plan een goede ruimtelijke onderbouwing ontbeert, met name omdat daarin niet dan wel onvoldoende is gemotiveerd waarom deze ruimtelijke structuur past in het toekomstige ruimtelijke beleid.

8(c) Beoordeling door de gemeente:

Zie weergave c.q. beoordeling onder 8(a).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunten met betrekking tot de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2° lid WRO (oud) c.a., integraal en onverkort over.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Feit is dat de woningen op voor de directe omgeving ongekend korte afstand van de weg worden gebouwd, daar waar de omgeving wordt gekenmerkt door de ruime ligging van woningen op de percelen, op ruime afstand van de weg. Het voorgestelde plan is naar de mening van de heer [REDACTED] te massaal, te hoog, te massief en veel te intensief in aantallen woningen ten opzichte van de perceelsoppervlakte en ten opzichte van de omgeving. (een twintigtal woningen zou zijns inziens recht kunnen doen aan de omgeving.) Naar de mening van de heer [REDACTED] sluit het bouwplan niet aan op het ambitieniveau zoals onlangs neergelegd in de Toekomstvisie Elburg 2020, waarin de menselijke maat en het aantrekkelijke woonklimaat zijn verankerd. De heer [REDACTED] meent dat in elk geval de ruimtelijke onderbouwing aanvulling behoeft door uiteen te zetten hoe het plan zich verhoudt tot de uitgangspunten zoals onlangs neergelegd in de Toekomstvisie Elburg 2020. Zou de afstand tot de weg vergelijkbaar zijn geweest met die in deze wijk te doen gebruikelijk is, dan zou ook geen strijd zijn ontstaan met de normen die gelden op grond van de Wet geluidhinder en zou een goed woonklimaat sowieso zijn gewaarborgd.

8(d) Beoordeling door de gemeente:

Het gevelbeeld aan de Hertog Willemweg wordt aan de westzijde bepaald door vier patiowoningen. Oostelijk daarvan is een drietal carports gelegen, waarna er zes grondgebonden seniorenwoningen worden gerealiseerd. Deze woningen kennen een goothoogte van circa 3,0 meter en een nokhoogte van circa 6,90 meter. Vervolgens komt de ingang naar het achterliggende parkeerterrein op het binnenterrein van de locatie, waarna het gevelbeeld van de Hertog Willemweg weer wordt bepaald door de bestaande pastorie. Op de hoek Kernhoopweg, Sportlaan en de Elsakerweg is het appartementencomplex gesitueerd met maximale bouwhoogten variërend van 9,5 en 12,5 meter.

De ruimtelijke onderbouwing is gemaakt vóór de vaststelling van de Toekomstvisie door de gemeenteraad op 23 november 2009. Dat geldt ook voor de planvorming: deze heeft plaatsgevonden aan de hand van de toen geldende documenten, waaronder de Visie Wonen en Werken (eveneens vastgesteld door de raad). Bij het vaststellen van de Toekomstvisie is de Visie Wonen en Werken niet ingetrokken. De uitgangspunten zoals in deze visie vastgesteld, zijn dus nog steeds van toepassing. De Toekomstvisie is hier niet mee in strijd. Aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing is daarom niet nodig.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2° lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Naar de mening van de heer [REDACTED] is het voornemen strijdig met de door de gemeente Elburg uitgegeven "Visie wonen en werken", waarbij langs de randen van het dorp (geldt ook voor De Hertog Willemweg gelegen zeer nabij de bossen van de Johannahoeve) uitgegaan zal worden van laagbouw met relatief lage bebouwingsdichtheid.

De heer [REDACTED] maakt bezwaar tegen het overschrijden van de rooilijnen van het vigerend bestemmingsplan, maar ook die van de gekozen hoogtes van de gebouwen, die aan alle kanten worden overschreden. Voortuinen van slechts 1 m breed zijn het hiervan slechts een voorbeeld van het naar de mening van de heer [REDACTED] ongewenste gevolg.

8(e) Beoordeling door de gemeente:

Zie weergave c.q. beoordeling onder 8(a) en voorts: de patiowoningen aan de kant van de Hertog Willemweg worden 1 meter vanaf de erfgrans gebouwd, daarnaast loopt een trottoir en daarnaast liggen parkeerplaatsen. De minimale afstand van dit bouwplan tot de weg bedraagt 4 meter. Alle andere woningen in het plan zijn verder van de weg gelegen. Ter plaatse van de woning van de heer [REDACTED] bedraagt de afstand tot het bouwproject minimaal 20 meter. In 't Harde zijn andere situaties te benoemen, waar de afstand van de gevel tot de weg ook 4 meter bedraagt (bv. Zudendorpweg en Admiraal Helfrichweg).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunten met betrekking tot de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2° lid WRO (oud) c.a., integraal en onverkort over.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Ook betreurt de heer [REDACTED] dat veel fraaie bomen waaronder als eiken zullen sneuvelen, wat de kwaliteit van de woonomgeving (rood voor groen) niet ten goede komt.

8(f) Beoordeling door de gemeente:

Zie weergave c.q. beoordeling onder 8(b).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Naar de mening van de heer [REDACTED] is de infrastructuur is bij lange na niet voldoende om deze verstedelijking op te vangen, daar wateroverlast en te weinig rioolcapaciteit nu reeds aan de orde zijn. In het kader van de watertoets is slechts onderzocht hoe de verdere verstening kan worden opgevangen en zijn bestaande problemen buiten beschouwing gelaten.

8(g) Beoordeling door de gemeente:

De infrastructuur levert geen problemen op en de conclusie op bladzijde 29 en 30 van de ruimtelijke onderbouwing is juist. Dit is door het waterschap bevestigd. De rioolcapaciteit is voldoende. De gemeente is hier altijd heel kritisch op, om eventuele problemen in de toekomst te voorkomen.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Niet van het minste belang voor de heer [REDACTED] is dat naar zijn oordeel het woongenot aan de [REDACTED] ernstig wordt aangetast. Bezonnig en privacy wordt naar zijn oordeel minder. Verkeersdrukke neemt toe en de flora (genoemde bomen) en vooral ook fauna (vleermuizen, eekhoorns en egels) verdwijnen totaal.

8(h) Beoordeling door de gemeente:

Bezonnig: uit de bezonningsstudie d.d. 16 september 2010 blijkt dat het bouwplan geen enkel effect heeft op de bezonnig van de bestaande woningen aan de Hertog Willemweg. De woningen aan de Hertog Willemweg zijn zodanig gesitueerd, dat de privacy, ook na realisering van de bouwplannen, gewaarborgd is.

In de ruimtelijke onderbouwing is op pagina 21 en 22 aandacht geschonken aan de verkeersgeneratie per etmaal in de nieuwe situatie. Na realisatie van de bouwplannen worden 305 verkeersbewegingen per etmaal verwacht. Als deze aantallen worden afgezet tegen de huidige (oude) situatie, zal de verkeersaantrekkende werking niet significant groter zijn. Door het halen en brengen van kinderen tijdens werkdagen en het bezoek van de kerk, met name op de avonden en in de weekenden, wordt ook een behoorlijk verkeersaantrekkende werking gegenereerd.

Er zijn verschillende soorten onderzoek naar Flora en Fauna mogelijk. Normaliter wordt gestart met een zogenaamde Quick Scan/vooronderzoek. Zo'n quick scan is toegespitst op het in beeld krijgen van kansen en bedreigingen die samenhangen met de geplande werkzaamheden. De Quick scan heeft bestaan uit een bureaustudie/literatuurstudie naar planten- en diersoorten die door de Flora- en Faunawet worden beschermd, gevolgd door een nader onderzoek naar onder meer vleermuizen, omdat uit de bureaustudie bleek dat de kans bestaat dat in het gebied vleermuizen voor komen. Het nader onderzoek, uitgevoerd in juni 2008, heeft geen (sporen van) aanwezigheid van vleermuizen in bomen en gebouwen in het plangebied aangetoond. Deze conclusie geeft dan ook geen aanleiding een vervolgonderzoek in te stellen. Zou aanwezigheid wel gebleken zijn, dan zou er inderdaad aanleiding kunnen zijn een uitgebreider onderzoek in te stellen met meerdere veldbezoeken. Overigens moet vlak voor de sloop van de gebouwen nogmaals onderzoek door een deskundige worden gedaan naar de aanwezigheid van individuen.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Het woningbouwprogramma tot 2019 is door de provincie Gelderland deze zomer gehalveerd en de marktomstandigheden voor woningen zijn ingrijpend gewijzigd. Naar het oordeel van de heer [REDACTED] dient de gemeente zich te heroriënteren waar en wanneer deze woningen gebouwd dienen te worden. Naast woningbouw is niet onderzocht of er ook behoefte is aan andere functies voor dit perceel. Te denken valt aan sociaal maatschappelijke diensten zoals een gezondheidscentrum. Aard en schaal van de bebouwing en zeker ook de groenvoorzieningen kunnen dan behouden blijven, terwijl zich niet snel weer een kans voor zal doen om op een centraal punt in de wijk zo'n voorziening te bouwen.

In aanvulling hierop breng ik nog het volgende onder uw aandacht. Naar de mening van de heer [REDACTED] bent ook u als planwetgever er niet in geslaagd om voldoende draagkrachtig te motiveren waarom dit bouwplan en deze planwijziging past binnen de lijnen die voor het ruimtelijk beleid zijn uitgezet.

8(i) Beoordeling door de gemeente:

In de overweging om plannen door te schuiven tot na 2020 is rekening gehouden met harde en zachte capaciteit. Deze bouwplannen betreffen harde capaciteit. Uit de in november 2008 vastgestelde Woonvisie blijkt dat er in 't Harde behoefte is aan passende huisvesting voor ouderen. Daarom zal in deze plannen niet gesneden worden. Door het realiseren van een maatschappelijke voorziening, wordt in het bouwplan ook rekening gehouden met andere functies.

In september 2007 heeft de gemeenteraad van Elburg ingestemd met de Notitie Ontwikkelingsvisie 't Harde, waarin voor een viertal inbreidingslocaties in 't Harde een samenhangende en integrale ruimtelijke visie wordt gegeven. Eén van die locaties is de locatie Jeanne d'Arc/R.K. Parochie. In de visie worden ruimtelijke en programmatische uitgangspunten gegeven voor nieuwbouw op deze locatie, wordt een voorstel gedaan om de sociale veiligheid te waarborgen, wordt aangegeven hoe erfafscheidingen zouden kunnen worden vormgegeven en hoe de bebouwing zich zou kunnen oriënteren. Het onderhavige bouwplan is opgesteld met inachtneming van deze visie.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Het benutten van inbreidingslocaties past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Daarmee is evenwel niet ieder bouwplan gelegitimeerd. De onderhavige locatie ligt aan de rand van het dorp nabij het landgoed Johannahoeve en het vigerende bestemmingsplan bevat waarborgen voor het behoud van de dorpse aard en schaal van bebouwing. Het is u ongetwijfeld opgevallen dat grote aantallen bewoners bezwaren hebben tegen het teloor gaan van het groene en dorpse karakter van hun woonwijk: niet grondgebonden woningen in drie of vier bouwlagen in een hoge bebouwingsdichtheid op korte afstand van de weg doen dat karakter nu eenmaal geweld aan en sluiten niet aan op de gebouwde omgeving. Objectief kan immers worden vastgesteld dat de omliggende bebouwing van een andere aard en schaal is.

Zelf merkt de heer [REDACTED] hierover op: "De nieuwe bouwplannen zijn zeker geen maatwerk en stralen sterke stedelijkheid en massaliteit uit in tegenstelling tot de omliggende open bebouwing. Het overwegend dorpse en groene karakter van de wijk wordt hier geweld aangedaan. Hoogbouw vraagt vrije ruimte op eigen terrein in horizontale zin en dat is er niet. De grondgebonden woningen hebben nog geen ruimte voor de 3 vuilniscontainers per huis. Wordt het straatbeeld straks bepaald door vuilcontainers?"

8(j) Beoordeling door de gemeente:

Zie weergave c.q. beoordeling onder 8(a).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Door u is niet, althans niet draagkrachtig, gemotiveerd waarom het dorpse karakter niet wordt aangetast, terwijl in de directe omgeving niet grondgebonden woningen en woningen in drie of vier bouwlagen helemaal niet voorkomen. Door u is wel gesteld dat de bouwhoogte stedenbouwkundig past in de dorpsstructuur, doch onmiskenbaar vindt ten opzichte van het bestaande een aanmerkelijke objectief te verifiëren opschaling plaats van de aard en omvang van de bebouwing in deze wijk aan de rand van 't Harde. Het kan een keuze zijn om de aard en schaal van de bebouwing te veranderen, maar dan dient niet te worden miskend dat het dorpse karakter naar de achtergrond verdwijnt. Het gaat niet aan om dit bouwplan aan te merken als in overeenstemming met het dorpse karakter van deze omgeving, omdat het geformuleerde beleid nu eenmaal bepaalt dat een dergelijke bouwhoogte en intensiteit toelaatbaar is. Het feit dat er behoefte aan appartementen zou zijn is voor u een extra motief geweest om voor gestapelde bouw en deze bouwhoogtes te kiezen. Het belang van omwonenden is daaraan ondergeschikt gemaakt. Bezwaar is dat u volhoudt het dorpse karakter niet aan te tasten, terwijl objectief gezien het bouwplan voorziet in een andere bouwhoogte, een andere bebouwingsdichtheid met minder groen en in gestapelde bouw, dan overigens in deze woonwijk het geval is. Het is bovendien in de ogen van de heer [REDACTED] niet juist om op grond van de omstandigheid dat het bestemmingsplan voor deze locatie voor een kerkgebouw een bouwhoogte van 10 meter toeliet, er nu een appartementencomplex van 13 meter hoog aanvaardbaar te achten. Een solitair kerkgebouw in een groene omgeving heeft een heel andere uitstraling dan 29 appartementen: in een dorp is een kerk van een dergelijke hoogte niet ongebruikelijk. Dat geldt evenwel niet voor woongebouwen: die zijn allen in deze wijk van een andere korrelgrote en hoogte. De heer [REDACTED] meent dat het bestaande dorpse karakter en de aard en schaal van de bestaande bebouwing geweld wordt aangedaan en het besluit ontoereikend is gemotiveerd.

8(k) Beoordeling door de gemeente:

Zie weergave c.q. beoordelingen onder 8(a) en 8(b).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Daarnaast houdt de heer [REDACTED] vast aan zijn bezwaren tegen de afstand van de grondgebonden woningen tot de weg. Zou hetgeen in deze wijk gebruikelijk is zijn aangehouden, dan zou niet alleen het groene en ruimte karakter minder worden aangetast, maar dan zou ook een hogere grenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel niet langer zijn vereist. Feit is dat de plaats door de korte afstand tot de weg maakt dat sprake is van strijd met de relevante wetgeving op het gebied van geluid. Voor het kunnen verlenen van de vrijstelling is het vaststellen van een hogere grenswaarde vereist. Het feit dat zo'n hogere grenswaarde is vastgesteld kan er evenwel niet toe leiden dat het bouwplan op zich in strijd is met de relevante wetgeving op het gebied van geluid. Zo is dit bouwplan ook in strijd met het bestemmingsplan. Het feit dat daarvoor vrijstelling kan worden verleend, kan niet verhelen dat het bouwplan aan sich in strijd is met dat bestemmingsplan. Op gelijke wijze is het bouwplan in strijd zijn met de relevante wetgeving op het gebied van geluid. Het feit dat een hogere grenswaarde is vastgesteld, kan niet verhelen dat de ingevolge de relevante wetgeving op het gebied van geluid geldende voorkeurswaarde wordt overschreden.

8(l) Beoordeling door de gemeente:

Zie weergave c.q. beoordeling onder 8(e) en verder: de vaststelling van een hogere grenswaarde, d.d. 9 februari 2010, op grond van de Wet geluidhinder voor 9 (grondgebonden) woningen is noodzakelijk gebleken omdat de gevelbelasting op de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt door het wegverkeer. De overschrijdingen zijn berekend in een akoestisch onderzoek d.d. 4 december 2008. Bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde terug te dringen zijn niet doeltreffend en er zijn bezwaren van verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Het verlenen van een hogere grenswaarde kon daarom overwogen worden op grond van artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder. De stelling dat een hogere grenswaarde niet langer vereist zou zijn indien de afstand van de woningen tot de weg, i.c. de Hertog Willemweg, zou zijn aangehouden als gebruikelijk, is niet juist. Het gaat in dit geval om de geluidzone van de Munnikenweg die een rol speelt. Op deze weg geldt nl een snelheidslimiet van 50 km/h en dan is akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk c.q. verplicht. Wegen met een snelheidslimiet van 30 km/h, zoals i.c. Hertog Willemweg, Kernhoopweg en de Elsakkerweg hebben volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone en dit betekent dat op grond van deze wet geen akoestisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden. Afstanden van woningen tot wegen, waar een snelheidslimiet geldt van 30 km/h, zijn daarom niet relevant.

Dat in dit geval naast de procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder ook een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2, WRO (oud) is doorlopen, is evident. Om de woningen te kunnen bouwen is immers vaststelling van een hogere grenswaarden nodig én vrijstelling van het geldende bestemmingsplan.

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

In reactie op het gestelde weergegeven onder L. van de reactie op de zienswijze, gericht tegen de vrijstelling, is gesteld dat het onderhavige plan behoort tot de zogenaamde harde capaciteit. Hieronder wordt evenwel verstaan die bouwplannen waarvoor een onherroepelijke bouwvergunning geldt, hetgeen hier evident niet het geval is. Het gestelde in de zienswijze wordt daarom gehandhaafd.

8(m) Beoordeling door de gemeente:

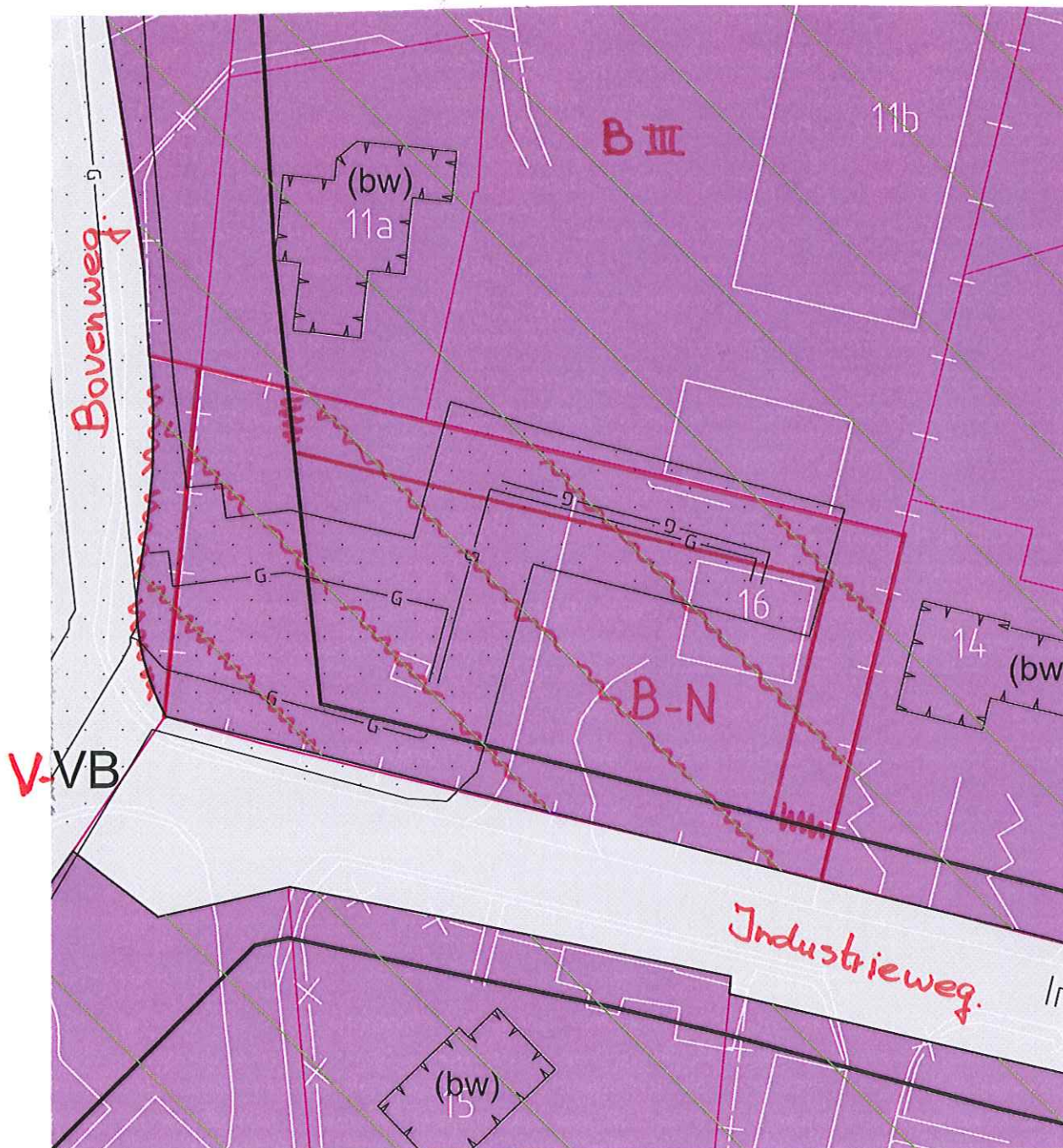
Zie weergave c.q. beoordeling onder 8(i).

Wij nemen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan de door het college van burgemeester en wethouders ingenomen standpunt(en) met betrekking tot de bezwaarschriften respectievelijk in de ingediende verweerschriften op de gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, 2^e lid WRO (oud), onverkort over welke als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Bijlage II behorende bij Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "t Harde 2009".

Voorstel wijziging verbeelding naar aanleiding van ingebrachte zienswijze onder nr. 2.



Schaal 1 : 500.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 31 januari 2011.

De burgemeester,


F.A. de Lange

de griffier,


mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga

Bijlage III behorende bij Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "t Harde 2009".

Voorstel wijziging verbeelding naar aanleiding van ingebrachte zienswijze onder nr. 3.



Schaal 1 : 500.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 31 januari 2011.

De burgemeester,


F.A. de Lange

de griffier,


mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga

Ambtshalve wijzigingsvoorstellen op ontwerpbestemmingsplan “t Harde 2009”.

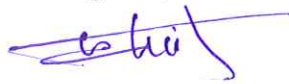
Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 31 januari 2011.

De burgemeester,



F.A. de Lange

de griffier,



mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga

Ambtshalve wijzigingsvoorstellen op ontwerpbestemmingsplan "'t Harde 2009".

Het ontwerpbestemmingsplan "'t Harde 2009" en het ontwerpraadsbesluit hebben ter inzage gelegen vanaf 8 september 2010 tot en met 19 oktober 2010.

Het blijkt dat er in de toelichting en in de regels toch nog enkele omissies/onvolkomenheden zitten. Dit kan worden gecorrigeerd door het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld wordt om, naast de wijzigingen die voortkomen uit de acceptatie van de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "'t Harde 2009", de volgende wijzigingen vast te stellen:

Toelichting:

1. pag. 19: de inhoud van 3.4.1 en 3.4.2. onderling wisselen;
pag. 19: de tekst 'Structuurplan Elburg 2005' wijzigen 'Structuurplan Elburg 1995' (2x);
2. pag. 37: 2^e alinea, tekst '60%' wijzigen '80%'.

Reden: verschrijven en een juiste afstemming met de regels.

Regels:

1. Artikel 1 Begrippen, onder 1.58 de tekst 'keukeninrichtingen' wijzigen in 'woon- en keukeninrichtingen, badkamers';
2. Artikel 3 Bedrijf, onder 3.6, sub a.2: schrappen de woorden 'auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen' en in sub a.3: de tekst 'detailhandel in andere volumineuze artikelen zoals keukens, badkamers, sanitair etcetera' wijzigen in 'detailhandel in volumineuze goederen'.

Reden: voorkoming van doublures tussen de regels en het begrip 'volumineuze goederen' in Artikel 1 Begrippen, onder 1.58.

3. Artikel 24 Verkeer – Verblijfsdoeleinden, onder sub a: schrappen de woorden 'en woonerven'.

Reden: woonerven worden in principe niet gerealiseerd. Een eventuele realisering van een woonerf is financieel gezien fors duurder dan een herinrichtingsplan en stelt bovendien hoge inrichtingseisen t.b.v. onder andere hulpdiensten.

4. Artikel 25 Wonen, onder 25.6, sub b3: het woordje 'zal' wijzigen in 'zoals'.

Reden: een verschrijving.

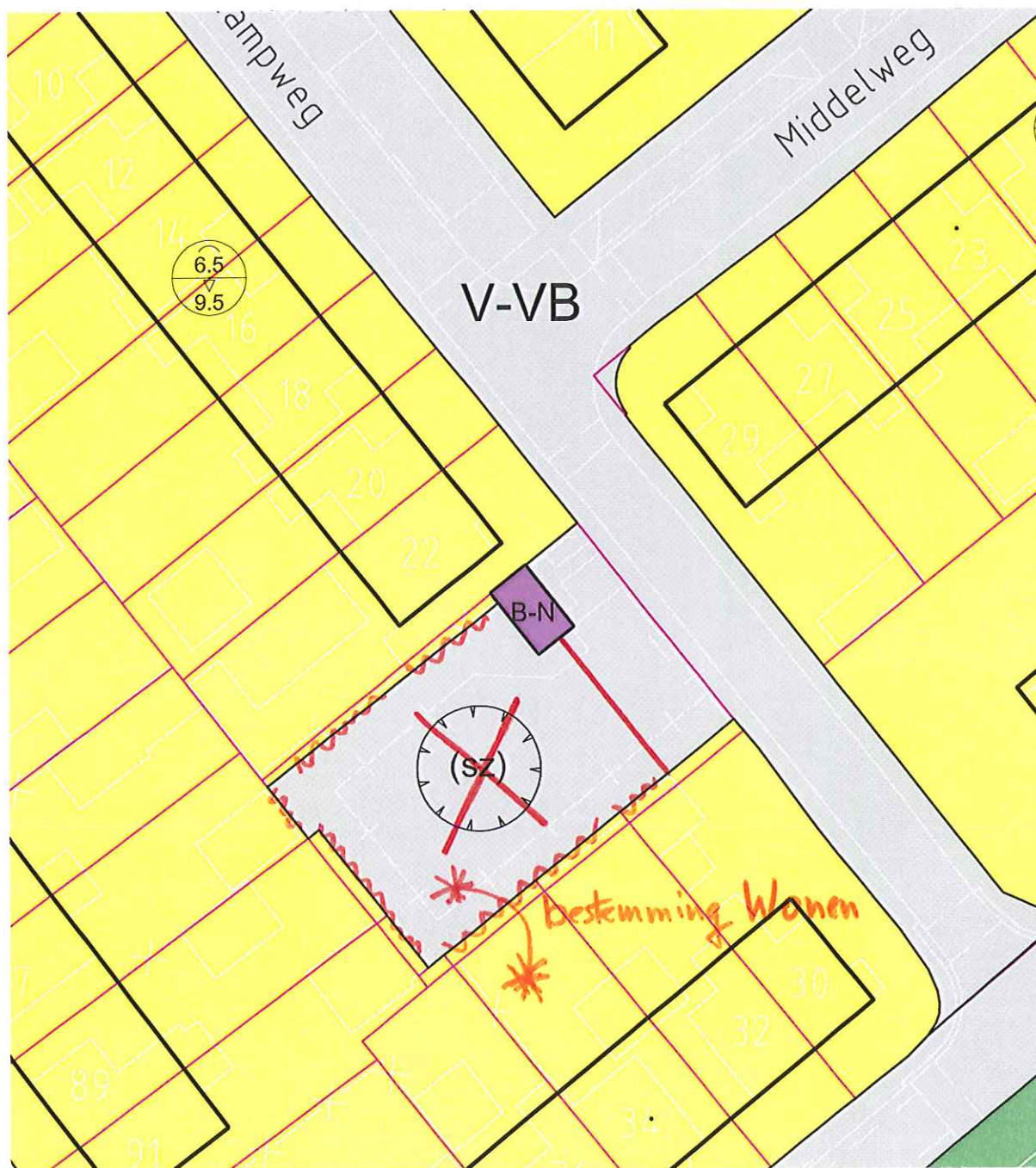
Verbeelding:

1. Het speelterrein gelegen aan de Fennenkampweg met de bestemming Verkeer – Verblijfsdoeleinden (V-VB) en de functieaanduiding 'speelvoorziening' (sz), gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Wonen (W), conform bijgevoegd voorstel: **Bijlage behorende bij Ambtshalve wijzigingsvoorstellen op ontwerpbestemmingsplan "'t Harde 2009".**

Reden: het betreffende speelterrein wordt opgeheven. Een groot deel van het terrein kan als 'bijbehorend erf' verkocht worden aan aangrenzende perceeleigenaren. Een klein deel van het perceel blijft eigendom van de gemeente en kan aangewend worden voor parkeervoorzieningen. De op het terrein aanwezige nutsvoorziening blijft gehandhaafd en behoudt de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening (B-N).

Bijlage behorende bij Ambtshalve wijzigingsvoorstellen op ontwerpbestemmingsplan "t Harde 2009".

Voorstel wijziging verbeelding naar aanleiding opheffing speelterrein aan de Fennenkampweg.



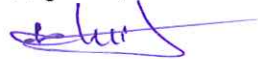
Schaal 1 : 500.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 31 januari 2011.

De burgemeester,


F.A. de Lange

de griffier,


mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga