

Inspraaknota De Dijkjes te Elburg/Oostendorp

Inspraakreacties over het inspraakplan De Dijkjes te Elburg.

Op 4 oktober is er een informatieavond gehouden voor de buurt rond het plangebied waarbij de gemeente de omwonenden persoonlijk in kennis heeft gesteld van het plan om het plandeel De Dijkjes van het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes in ontwikkeling te nemen. Ook het wijkcomité is daarvoor uitgenodigd. Na de presentatie is de gelegenheid geboden om vragen te stellen. Het verslag van die avond is toegevoegd aan de inspraaknota.

Het inspraakplan heeft met ingang van 13 oktober 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen.

Onderstaande samengevatte inspraakreacties zijn ingekomen. In deze nota worden de reacties van commentaar voorzien.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 februari 2017 ingestemd met de inspraaknota.

1. Bewoner Luzerne 1 te Elburg.

Volgens informatie van de gemeente zou eerst Vossenakker volgebouwd worden, daarna Horstkamp en dan pas De Dijkjes. Gelet op de prognose over vergrijzing komt De Dijkjes niet eens. Hoe moet dat nu met de aanleg van het pad naar ons huis De Weeren 8.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft er voor gekozen om eerst het plandeel De Dijkjes in ontwikkeling te nemen vóór Horstkamp. Reden daarvoor is dat de gemeente op korte termijn in totaal 100 sociale huurwoningen wil realiseren. Het plandeel De Dijkjes is mede eigendom van een woningcorporatie die als taak heeft om sociale huurwoningen te bouwen. In De Dijkjes moet op grond van het bestemmingsplan 40% van het aantal woningen in de sociale huur worden gebouwd, dat zijn 90 woningen. De sociale huurwoningen zijn bedoeld voor de reguliere woningzoekende, statushouders, personen die niet meer permanent op vakantieparken mogen wonen (beleid 'Vitale vakantieparken'), arbeidsmigranten en personen die niet langer kunnen verblijven in zorginstellingen omdat men, volgens de rijksoverheid, nog zelfstandig kan wonen. Met een aanbod van 100 woningen kunnen die groepen woningzoekenden over de kernen van de gemeente worden verdeeld, waardoor geen concentratie ontstaat en ook de reguliere woningzoekende niet 'verdrongen' wordt van de woningmarkt.

Verwezen wordt naar de, mede namens u, ingediende inspraakreactie onder 13.

2. Bewoners De Weeren 3 te Elburg.

In verband met uitzicht vanuit de woonkamer: ligt de indeling al vast (groen en bouwblok)? Zichtlijjn ook voor ons?

Reactie gemeente.

De indeling van de hoofdbestemmingen ligt vast in het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes'. Dat bestemmingsplan is op 25 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In het ontwerp-uitwerkingsplan wordt de woonbestemming uitgewerkt in een verkavelingsplan, waarbij de bouwvlakken voor de woningen en de daarbij behorende infrastructuur en ander gebruik wordt vastgelegd. De plaats van de nieuw te bouwen woningen en infrastructuur wordt in samenhang en in relatie met de omgeving ingevuld. Daarbij worden factoren zoals uitzicht mede betrokken.

Verwezen wordt naar de, mede namens u, ingediende inspraakreactie onder 13.

3. Bewoner Tempelweg 3 te Elburg.

Goede presentatie. Goed dat er met bezieling over is nagedacht.

Reactie gemeente.

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Bewoners Pluutstraat 160 te Elburg.

Lijkt een mooi plan te worden. Snel beginnen.

Reactie gemeente.

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Bewoner Oostendorperstraatweg 33 te Elburg.

Vrijblijvende presentatie; veel woorden; geen verslag. Stedenbouwkundige vol van zijn plan. Moesten de huizen verkocht worden? Weinig voor omwonenden. Hoe lang duurt de bouw; verkeershinder enz. 5

jaar onrust? Opzet efficiënt, Wat is duurzaam? Omnia komt met vage opmerkingen. Wat staat de buurt concreet te wachten: aanvang bouw, afronden verkoop woningen e.d.

Reactie gemeente.

Het verslag van de presentatie aan de buurt is opgenomen in deze inspraaknota. Op dit moment kan nog niet worden aangegeven op welke termijn het totale bouwtraject kan worden afgerond. Ook de gemeente streeft naar een zo kort als mogelijke bouwperiode. Hinder als gevolg van de bouw zal zoveel als mogelijk worden vermeden, maar bouwen zonder enige hinder is niet mogelijk. Het begrip duurzaam is zeer breed en gaat zowel over de ruimtelijke opzet van de woonwijk, de aanleg van aardgas, het gebruik van materialen, als op woningniveau, zoals bijvoorbeeld inzet van zonnepanelen.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Bewoners Giek 36 te Elburg.

Volgens het plan zullen de woningen eind 2017 gereed zijn.

Komt graag in aanmerking voor een bouwkaavel t.b.v. de bouw van een levensloopbestendige woning.

Grote vloeroppervlakte op een kavel van 500/600 m2.

Kunnen dergelijke percelen –met een redelijke prijs- in het plan worden meegenomen? Langer zelfstandig wonen.

Vragen: komen er dergelijke percelen; wat wordt de prijs van de percelen; kunnen wij ons daarvoor inschrijven; kunnen deze percelen in de eerste fase worden meegenomen.

Reactie gemeente.

De naam is opgenomen op een lijst waarop gegadigden zijn opgenomen. In het plan worden ook bouwkaavels opgenomen voor particuliere bouw. Hetzelfde geldt voor de bouw van levensloopbestendige woningen. De gemeente heeft geen gronden in eigendom en verkoop zal plaatsvinden via de ontwikkelaars, al dan niet via een makelaar.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. Bewoner Biesenkamp 34 te Elburg.

Worden er ook seniorenwoningen gebouwd? Prijs tot € 200.000 – 225.000/grondoppervlakte +/- 250 m2. Gezien plannen Burg. Folkerts en Rehoboth: geen seniorenwoning gemiste kans voor buurtmantelzorg.

Reactie gemeente.

De bouw van seniorenwoningen voor mobiele ouderen is passend binnen het aanbod van gedifferentieerde woningbouw op deze locatie, zowel wat betreft de ruimtelijke opzet als wat betreft de bewoners. Vereiste daarbij is dan wel dat de woningen als levensloopbestendige woningen worden gebouwd, met veel ruimte op de begane grondvloer (slapen, wassen, toilet). Een woonprogramma op de begane grond is goed te realiseren, bijvoorbeeld bij een 2-1 kap en hoekwoningen in het plan. De locatie is daarvoor geschikt. De Dijkjes ligt ook op een redelijk korte afstand van winkelcentrum De Vrijheid voor de dagelijkse voorzieningen.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Bewoner Eperweg 44-1, 't Harde.

Is de enige randvoorwaarde voor de ontwikkelaars dat er 90 sociale en 137 koopwoningen worden gebouwd? Wenselijk om het woonprogramma vooraf meer gedetailleerd vast te leggen. Mis bij koopwoningen verdeling tussen starterswoningen, middel duur en vrije sector. Lees niet over particulier opdrachtgeverschap. Geen aandacht voor seniorenwoningen. Niet bij huur en niet bij koop.

Waarom eerst De Dijkjes en niet Horstkamp, waardoor er een betere aansluiting wordt gevonden met de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente.

Het aantal te bouwen woningen en de verdeling tussen sociale koop- en huurwoningen is opgenomen in het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes. De verdeling tussen de verschillende koop categorieën wordt mede bepaald aan de hand van de behoefte en het woningbouwprogramma van de gemeente. Het woonprogramma wordt in overeenstemming met de gemeente bepaald. Een woningcorporatie is mede-eigenaar van grond in De Dijkjes en de bouw van sociale huurwoningen is de taak van een corporatie. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder 1.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

9. Bewoners Pluutstraat 26 te Elburg.

Wat voor soort woningen worden gebouwd. Zijn er voorwaarden voor vestiging enz?
Eventueel zijn wij geïnteresseerd in een woning. Verzoek om op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen.

Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar het gestelde onder de inspraakreactie bij 8. De naam is toegevoegd aan de lijst van geïnteresseerden. Het vervolg van de procedure wordt in de gemeentelijke rubriek van de 'Huis-aan-Huis' en op de gemeentelijke website publiek gemaakt.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

10. Bewoner Giek 44 te Elburg.

Wil me als belangstellende melden voor kavel of koopwoning. Wil met medebouwer (bij tweekapper) tot eigen ontwerp komen. Hoopt op duidelijke communicatie m.b.t. bekendmaking grondprijzen, eventuele loting.

Over het plan: benutting weids uitzicht noordzijde, de grenslijn evenwijdig aan de Melksteeg. De woningen staan echter bijna haaks op die zijde. Voor weids uitzicht is een andere positie van de woningen beter.

De ontsluiting loopt via de rotonde. Voor een betere verdeling van de verkeersstroom zou een ontsluiting via De Weeren ook een optie zijn en zou niet gewacht hoeven worden op het ontwikkelen van plan Horstkamp. Naast huurwoningen ook starterswoningen voor koopwoningen bouwen. De rente is op dit moment laag. Graag in de verdere uitwerking rekening houden met levensloopbestendige woningen bij tweekappers of kavels, t.b.v. slaap- en badgelegenheid op de begane grond.

Reactie gemeente.

De naam is op de lijst van gegadigden geplaatst. De gemeente heeft geen gronden in eigendom. De verkoop vindt plaats door de ontwikkelaars, al dan niet via een makelaar. Verwezen wordt naar het gestelde onder de inspraakreactie bij 7 en 8.

Het is de bedoeling om in het plan een compacte dorpse kern te maken en aan de randen openheid met zichtlijnen en uitzicht op de omgeving. Daarmee wordt de beleving van het omringende landschap onderdeel van de beleving van de woonwijk. Vanuit de omgeving gezien wordt de randzone van de woonwijk afwisselend opgebouwd. Deze rand bestaat uit zones van bebouwing en open ruimtes, al dan niet met bomen en/of beplanting. Op die wijze wordt voorkomen dat er als het ware een 'gesloten wand' wordt gemaakt dat voornamelijk uit bebouwing bestaat.

Tot op heden hebben alle woonwijken rondom de Oostelijke Rondweg (Vrijheid, Achterweg, De Pal, Vossenakker) één aansluiting voor autoverkeer op de Oostelijke Rondweg. Dit functioneert naar tevredenheid. Er is dan ook geen aanleiding daarvan af te wijken voor woonwijk De Dijkjes, en straks voor woonwijk Horstkamp.

Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder de inspraakreactie bij 7 en 8.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt ook verder niet tot aanpassing van het plan.

11. Bewoners: Giek 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 66, 62, 64, 68, 70 te Elburg.

Fasering woonwijken. Aangegeven is dat de ontwikkelpartijen rekening houden met de uitgangspunten van het vastgestelde bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat begonnen wordt met Horstkamp; woonrijp maken in 2017. De Dijkjes start bouwrijp maken in 2019; oplevering woningen tot 2022. Cfm. de verwachte afzetbaarheid in de markt en het kwalitatief woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Graag aangeven waarom van die fasering is afgeweken. Wat is de mogelijke rol van de projectontwikkelaars.

Reactie gemeente:

Wat de afwijking van de bouwvolgorde betreft wordt verwezen naar het gestelde onder de inspraakreactie bij 1. Twee ontwikkelaars en een woningcorporatie zijn eigenaar van de grond en verantwoordelijk voor de realisatie van het plan.

In de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan zal een nadere verantwoording worden opgenomen over het naar voren halen van plandeel De Dijkjes.

11.1 Inspraakreactie:

Duurzaam bouwen.

In bestemmingsplan wordt verwezen naar "Pakket Duurzame Stedenbouw en Openbare Werken in het ISV Noord-Veluwe. Waaruit bestaan die regels en op welke wijze toegepast?

Reactie gemeente:

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan waren algemene uitgangspunten geformuleerd door de regio. Deze uitgangspunten hadden betrekking op o.a. (her)gebruik van regenwater, geen gebruik van uitlogende materialen bij de inrichting van de openbare ruimte, expliciete aandacht voor ventilatiesystemen, stralingswarmte, zonwering, koeling e.d. voor het binnenmilieu; beperken van de energievraag op woningniveau en toepassen van duurzame energiebronnen, waarbij het toepassen van passieve en actieve zonne-energie onderzocht dient te worden.

Inmiddels is met het vaststellen van Energie Prestatie Norm (EPN) voor de woningbouw een duidelijk ambitieniveau neergezet.

Bij de nadere invulling wordt zowel op structuurniveau als op inrichtingsniveau aan de hand van een checklijst voor duurzaam bouwen een integrale afweging gemaakt wat betreft de toe te passen duurzaamheidsmaatregelen. De lijst bestaat uit onderdelen betreffende: water, verkeer, energie, huishoudelijk afval, flora en fauna, landschap en bodem, woonmilieu en grondstoffen en materialen.

In de toelichting van het uitwerkingsplan zal nader worden ingegaan op het aspect duurzaamheid.

11.2 Inspraakreactie:

Parkeerregels bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes.

In artikel 9 opgenomen dat bij de uitwerking geparkeerd moet worden op eigen erf (art 9.2. e).

Parkeren voor de woningen in parkeerhoven en parkeercoffers direct achter of naast de woningen. Dit is volledig in strijd met de bepaling van artikel 9.2.lid e. Graag onderbouwen.

Parkeernota.

In september 2014 heeft de raad de intergemeentelijke parkeernota vastgesteld. Ook daarin is aangegeven dat parkeren bij voorkeur op eigen terrein moet plaatsvinden met inachtneming van de parkeernormen voor verschillende functies zoals beschreven in de bijlage 1a. Op welke wijze wordt daar aan voldaan?

Reactie gemeente:

De parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners moet binnen de woonwijk zelf worden opgevangen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is ook het volgende hierover aangegeven: "Het parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats, maar kan ook langs de straat plaatsvinden." Verder is aangegeven dat parkeren ook in parkeerhoven zal plaatsvinden, in hoofdzaak aan de achterzijde van de woningen.

Een en ander betekent dat bij tweekappers en vrijstaande woningen het bewonersparkeren op eigen terrein moet worden ondergebracht. Voor rijenwoning is dat redelijkerwijs niet overal mogelijk. Voor deze woningen zullen in de openbare ruimte binnen de uitwerking van de bestemming wonen (binnen de alsdan op te nemen verkeersbestemming t.b.v. de wegen in de woonwijk), voldoende parkeerplaatsen worden opgenomen. Zowel voor het bewoners- als het bezoekersparkeren.

Al het parkeren vindt dan binnen de woonwijk zelf plaats. Die opzet sluit ook aan bij de Parkeernota. In dit geval moet de ontwikkelaar er voor zorgen dat binnen de woonwijk voldoende parkeerplaatsen worden opgenomen. Voor de beoordeling daarvan is de Parkeernota het uitgangspunt.

In de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan zal nader worden ingegaan op het parkeren in de woonwijk.

11.3 Inspraakreactie:

Onderhoud.

Meer parkeerplaatsen in openbaar gebied betekent meer onderhoudslasten voor de gemeente. Gevolg stijging gemeentelijke belasting. Projectontwikkelaar 'lachende derde'. Verkopen grond, dragen de grond over aan de gemeente die jaarlijks onderhoudskosten in begroting moet opnemen, terwijl op eigen terrein moet worden geparkeerd. Handelt gemeente niet te veel in belang ontwikkelaars, i.p.v. algemeen belang? Raad heeft fasering aangegeven in bestemmingsplan. Welke afspraken zijn met ontwikkelaars gemaakt omtrent overdragen van gronden nadat de woningen zijn gerealiseerd?

Wat zijn de verachte onderhoudskosten die in begroting GVVP zullen worden opgenomen?

Wat is invloed daarop op gemeentelijke belastingen in 2017 e.v.?

Reactie gemeente:

Voor alle bestaande woonwijken en nieuwe ontwikkelprojecten binnen de gemeente Elburg, geldt dat de (toekomstige) openbare ruimte in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente. De gemeente zorgt dan voor het onderhoud en de kosten daarvan komen voor rekening van de gemeente. Dit geldt ook voor de onderhavige ontwikkellocatie. De aanleg van de inrichting van de openbare ruimte geschiedt in overleg en na goedkeuring van de gemeente en de aanlegkosten zijn voor rekening van de ontwikkelaars. Wat de fasering betreft wordt verwezen naar de inspraakreactie onder 1.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

11.4 Inspraakreactie:

Toename wegverkeer.

Op basis van de cijfers parkeernota is de verwachting dat het aantal parkeerplaatsen in woonwijk voldoende is (2.5. tot 2.8 parkeerplaatsen per woningen). Bij doorrekening komt dat op 568 tot 636 parkeerplaatsen met bijbehorende auto's. Op welke manier is in het geluidsrapport hiermee rekening gehouden en welke maatregelen wilt u treffen om verkeerslawaaï te beperken voor bewoners Giek, De Weeren en andere woonwijken aan de Oostelijke Rondweg.

Reactie Gemeente:

Aan de hand van het aantal te realiseren woningen in De Dijkjes en in Horstkamp, en de toename van het verkeer als zodanig is een akoestisch rapport opgesteld op basis waarvan destijds – ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan- het wegverkeerslawaaï is berekend {algemeen (autonome groei van het autoverkeer) en specifiek (a.g.v. de nieuwe woonwijk)}. Dat akoestisch rapport is ook onderdeel van dat bestemmingsplan geworden. Om de berekende geluidsbelasting te reduceren is in oktober 2009 op de Oostelijke Rondweg, vóór de vaststelling van het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes, geluid reducerend asfalt aangebracht tot aan de rotonde met de Vletstraat.

De inspraakreactie wordt voorkennisgeving aangenomen.

11.5 Inspraakreactie:

Toename verkeersonveiligheid fietsers.

Schoolgaande kinderen vanuit Oosterwolde maken gebruik van De Weeren, steken de Oostelijke Rondweg over en gaan via fietspad langs woonwagenkamp en Koperwiek naar Nuborgh college Lambert Franckens. Drukke oversteeek t.h.v. de Achterweg. Een deel gaat naar Nuborgh college de rest naar Oostenlicht. Gelukkig weinig ongelukken, maar vaak gaat het maar net goed. Forse toename verkeer neemt risico op verkeersongevallen met fietsers/wandelaars toe bij beide oversteeekplaatsen. Hetzelfde is te merken bij rotonde Oostelijke Rondweg – Veldbloemenlaan.

Welke verkeersmaatregelen gaat gemeente treffen om aantal ongelukken op de Oostelijke Rondweg ter hoogte van De Weeren, Achterweg en Veldbloemenlaan op huidige niveau te houden, of te verminderen, ondanks toename wegverkeer.

Reactie gemeente.

Analyse van de ongevallen die op de Oostelijke Rondweg hebben plaatsgevonden – dit wordt jaarlijks voor de hele gemeente bijgehouden – wijst uit dat (nagenoeg) altijd sprake was van onvoldoende alertheid. Een dergelijke ongevalsoorzaak is niet weg te nemen door een andere weginrichting. De huidige vormgeving van de aansluitingen is dan ook voldoende veilig. Dat blijkt ook uit het feit dat bij de huidige vormgeving van de aansluitingen (incl. straatmeubilair) in de jaren 2006 t/m 2015, in totaal 3 ongevallen - voor alle genoemde aansluitingen samen- zijn geregistreerd. Hoe dan ook worden alle fietsoversteekplaatsen over de Oostelijke Rondweg beoordeeld op verkeersveiligheid.

Verandert dat door het extra verkeer vanuit De Dijkjes? Wij menen van niet. In het akoestisch rapport wordt in 2020 op de Oostelijke Rondweg een intensiteit voorzien van 7.247 motorvoertuigen per etmaal. De Zuiderzeestraatweg Oost heeft een redelijk vergelijkbare weginrichting, en heeft – blijkens provinciale gegevens- in het verleden tot wel 18.000 mvt/etm verwerkt. Zonder dat hierbij sprake was van maatschappelijk onaanvaardbare ongevallencijfers. Daar komt bij dat bij toename van de hoeveelheid verkeer de mogelijkheid afneemt om beduidend harder te rijden dan de maximum snelheid; men stuit immers eerder op een voorligger die zich wel aan de snelheid houdt. Wij verwachten dan ook dat door het extra verkeer de subjectieve verkeersveiligheidsbeleving eerder zal verbeteren dan zal verslechteren.

In de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan zal in zijn algemeenheid nader op de omliggende verkeerssituatie worden ingegaan.

11.6 Inspraakreactie:

Ontsluitingswegen.

Voor woonwijken De Dijkjes en Horskamp van deze omvang is voldoende ontsluiting nodig. Door verkeer vanuit De Dijkjes enkel via de bestaande rotonde te ontsluiten neemt verkeersdrukke aanzienlijk toe. Alles gaat via 'fuik'richting haven en binnenstad, richting Vletstraat of 't Harde. Verkeer uit Horstkamp krijgt met 40 woningen (ongeveer 100 auto's) wel een tweede ontsluiting aan de Oostendorperstraatweg.

Waarom is niet gekozen voor een tweede ontsluiting op de Oostendorperstraatweg en/of De Weeren om verkeer te splitsen en wijk beter te ontsluiten.

Reactie gemeente:

Tot op heden hebben alle woonwijken rondom de Oostelijke Rondweg (Vrijheid, Achterweg, De Pal, Vossenakker) één aansluiting voor autoverkeer op de Oostelijke Rondweg. Dit functioneert naar tevredenheid. Er is dan ook geen aanleiding daarvan af te wijken voor woonwijk De Dijkjes, en straks voor woonwijk Horstkamp.

In de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan zal in zijn algemeenheid op de omliggende verkeerssituatie worden ingegaan.

11.7 Inspraakreactie:

Statushouders.

Tijdens de informatieavond is aangegeven dat bewust is gekozen om te beginnen met De Dijkjes om daarmee te voldoen aan de eisen van het rijk voor de huisvesting statushouders. Kort daarop is in de Stentor aangegeven dat Elburg geen extra statushouders hoeft te huisvesten en daarmee vervalt de noodzaak om dit plan te realiseren.

Graag vernemen insprekers de echte reden.

Als college wel de noodzaak ziet om 50-60 statushouders te huisvesten dan wordt gevraagd hoe het college de integratie wil bevorderen zodat zij onderdeel van onze maatschappij worden.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft de taak van het rijk om statushouders (nu vergunninghouders) op te vangen. Voor de vergunninghouders moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar worden gesteld om deze te kunnen huisvesten. Vergunninghouders horen niet meer in een AZC gehuisvest te worden.

Tevens zijn er reguliere woningzoekenden waarvoor sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn.

Ook voor de huisvesting van bijvoorbeeld personen die een zomerwoning permanent bewonen, maar deze van de gemeente moeten verlaten, voor arbeidsmigranten en voor personen die niet meer terecht kunnen in een zorginstelling en zelfstandig moeten gaan wonen, moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Het is zeker niet de bedoeling om alle sociale huurwoningen die op De Dijkjes zijn gepland voor vergunninghouders beschikbaar te stellen. De bedoeling is om ruimte te bieden in het totale aanbod van sociale huurwoningen en daarmee de doorstroming te bevorderen. Met het aanbod van 100 (90 + 10) extra sociale huurwoningen komen er op termijn voldoende woningen ter beschikking binnen de gemeente om de verschillende doelgroepen te kunnen onderbrengen en in de verschillende kernen van de gemeente in de verschillende woonwijken te huisvesten. Op die wijze kan de integratie van de statushouders het best worden bevorderd. De raad heeft die ambitie bevestigd in de vergadering van 7 november jl. In het betreffende raadsvoorstel is daarover het volgende aangegeven: "Daar komt bij dat we als college de voorkeur geven aan het eerst realiseren van zo'n 100 nieuwe sociale huurwoningen, zodat doorstroming bevorderd wordt en de komende jaren voldoende kwalitatief goede woonruimte beschikbaar komt voor inwoners én statushouders."

De de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan zal nader worden ingegaan op de bouw van sociale huurwoningen ten behoeve van de verschillende groepen van woningzoekenden.

11.8 Inspraakreactie:

Procedure Wro/Awb.

Veel onbeantwoorde vragen op een conceptplan, waarbij onduidelijk is wat de status van dat plan is. De Wet ruimtelijke ordening kent slechts een ontwerpbestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende verplichtingen/procedures. Ook de Algemene wet bestuursrecht geeft de stappen aan en rechten van eventuele belanghebbenden m.b.t. zienswijzen en bezwaren. Kunt u de te volgen procedure uitleggen?

Reactie gemeente:

Voor de locatie is in januari 2010 het bestemmingsplan 'Horstkamp en Dijkjes' vastgesteld. Daarmee is vastgesteld dat ter plaatse woningbouw kan worden gerealiseerd, w.o. 40% sociale huurwoningen. Voor de invulling van de woonlocatie als zodanig, de verkaveling e.d., moet dan een zogenaamd ontwerpuitwerkingsplan worden gemaakt. Het inspraakplan gaat vooraf aan zo'n ontwerpuitwerkingsplan en is gemaakt om te laten zien op welke wijze -op hoofdlijnen- de toekomstige

woonwijk wordt opgezet. Naar aanleiding van de inspraak kan de hoofdropzet van het plan worden aangepast. Na de inspraak wordt het ontwerpuitwerkingsplan gemaakt. In dat ontwerpuitwerkingsplan wordt de plaats voor de woningen, de woningtypen, de infrastructuur e.d. binnen het woongebied verder ingevuld en vastgelegd. Ook dat ontwerpuitwerkingsplan wordt ten behoeve van de zienswijzenprocedure, gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan zienswijzen bij het college indienen, waarna het college een definitief besluit neemt over het uitwerkingsplan. Tegen het collegebesluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op basis van een onherroepelijk uitwerkingsplan kan het gebied in ontwikkeling worden genomen en kan de aan te vragen omgevingsvergunning worden ingediend, ten behoeve van de vergunningverlening. De procedure wordt telkens in de gemeentelijke rubriek van de 'Huis-aan-Huis' en op de gemeentelijke website bekend gemaakt. Daarin wordt ook aangegeven wat er in procedure wordt gebracht en hoe daarop kan worden gereageerd.

12. Bewoner Giek 44 te Elburg.

Interesse in een koopwoning.

Graag koopwoningen plaatsen met uitzicht op de Tempelweg en de Melksteeg, om zo optimaal mogelijk te kunnen genieten van het uitzicht. Graag worden wij op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkelingen, w.o. inschrijving e.d.

Reactie gemeente.

De naam wordt geplaatst op de lijst van geïnteresseerden.

De woningen aan de oostelijke grens van het plangebied worden geplaatst op een wijze waardoor er lange zichtlijnen vanuit de woonwijk naar het buitengebied ontstaan, waardoor ook vanuit de omgeving gezien 'wandvorming' zoveel als mogelijk wordt voorkomen. Dat is het hoofduitgangspunt voor de opzet van de bebouwing en dat is ook mede bepalend voor de beleving van de woonlocatie, zowel van binnen naar buiten als omgekeerd. De vervolprocedure wordt in de gemeenterubriek van de Huis-aan-Huis opgenomen en via de gemeentelijke website bekend gemaakt.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

13. Klein Projectrealisatie, namens bewoners De Weeren 3,4,5 6 en 8 te Elburg

In 1995 heeft de gemeenteraad het voornemen voor de bouw van Horstkamp en De Dijkjes kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes is in 2010 vastgesteld t.b.v. de woonfunctie. Tijdens informatieavonden is met medewerkers van de gemeente gesproken. Woningbouw in het plangebied werd, gezien de planning, realistisch na 2020. Mogelijk zou woningbouw in het geheel niet plaatsvinden.

Tot begin 2016 is de buurtbewoners aangegeven dat de betreffende woningbouw niet op korte termijn zou plaatsvinden. De eigenaar van De Weeren 8 heeft een vergunningtraject doorlopen voor een nieuwbouwwoning. In die gesprekken is steeds aangegeven dat woningbouw in De Dijkjes een plan is voor de langere termijn. Buurtbewoners worden met het plan De Dijkjes overvallen. De zienswijze richt zich met name tegen de snelle en onverwachte planvorming.

Communicatie voorafgaand – structuurvisie.

Op basis van communicatie zou realisatie op zich laten wachten tot 2020. Dat blijkt ook uit de Structuurvisie 2030 en de 1^e partiële herziening daarvan. In de Structuurvisie is duidelijk aangegeven dat De Dijkjes na Horstkamp komt. In de 1^e partiële herziening wordt alleen gesproken over de (financiële) mogelijkheden en exploitatie van o.m. Horstkamp, gezien de kans op realisatie voor 2019. De Dijkjes is daarin niet genoemd. De Dijkjes komt zelfs niet voor in prioritering van woningbouwlocaties tot en met 2019. De partiële herziening is op 16 maart 2015 goedgekeurd door de gemeenteraad. Het inspraakplan over De Dijkjes is dan ook een onverwachte gewaarwording 1,5 jaar nadien, met het doel om in het najaar van 2017 de eerste sleutel uit te reiken.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft er voor gekozen om eerst het plandeel De Dijkjes in ontwikkeling te noemen vóór Horstkamp. Reden daarvoor is dat de gemeente op korte termijn in totaal 100 sociale huurwoningen wil realiseren. Het plandeel De Dijkjes is mede eigendom van een woningcorporatie die als taak heeft om sociale huurwoningen te bouwen. In De Dijkjes moet op grond van het bestemmingsplan 40% van het aantal woningen in de sociale huur worden gebouwd, dat zijn 90 woningen. De sociale huurwoningen zijn

bedoeld voor de regulierwoningzoekende, statushouders, personen die niet meer permanent op vakantieparken mogen wonen (beleid 'Vitale vakantieparken'), arbeidsmigranten en personen die niet meer kunnen worden toegelaten in zorginstellingen omdat men, vanwege nieuwe regelgeving, nog zelfstandig kan wonen. Met een aanbod van 100 woningen kunnen die groepen woningzoekenden over de kernen van de gemeente worden verdeeld, waardoor geen concentratie ontstaat en ook de reguliere woningzoekende niet 'verdrongen' wordt van de woningmarkt.

In het bestemmingsplan is bij de economische uitvoerbaarheid aangegeven dat in het exploitatieplan is opgenomen dat eerst Horstkamp zou worden opgeleverd. De periode 2014 – 2016 is daarvoor genoemd. Voor De Dijkjes zou het bouwrijp maken starten in 2019. Als gevolg van de economische crisis heeft de uitvoering van het plan vertraging opgelopen. De genoemde volgorde van ontwikkeling is op een later moment in de Structuurvisie overgenomen. In de Structuurvisie is beleid opgenomen en beleid kan veranderen. De wens van de gemeenteraad op korte termijn 100 (90 + 10) extra sociale woningen te realiseren kan alléén worden gerealiseerd in het plandeel De Dijkjes. Dat de gemeenteraad op een zo kort als mogelijke termijn tot ontwikkeling van De Dijkjes wil komen – en een andere volgorde in de ontwikkeling na streeft dan opgenomen in de Structuurvisie – is dan ook alleszins verklaarbaar. De ontwikkeling ter plaatse ligt ook in de lijn met de laatste raadsvisie daaromtrent. Het exploitatieplan, dat onderdeel uit maakt van de planprocedure, zal ook door de gemeenteraad worden vastgesteld. In de raadsvergadering van 7 november jl. is de wens van de raad voor een snelle ontwikkeling van De Dijkjes ook uitgesproken. In het raadsvoorstel is daarover aangegeven: "Daar komt bij dat we als college de voorkeur geven aan het eerst realiseren van zo'n 100 nieuwe sociale huurwoningen, zodat de doorstroming bevordert wordt en de komende jaren voldoende kwalitatief goede woonruimte beschikbaar komt voor inwoners én statushouders". Bebouwing van de locatie is nooit uit beeld geweest. Dat van ambtelijke zijde aangegeven is dat de ontwikkeling van De Dijkjes niet op korte termijn plaats zou vinden, is gelet op het bovenstaande dan ook niet verwonderlijk. Recentelijk is om moverende redenen gekozen voor het inzetten van deze locatie.

In de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan zal nader op bedoeld onderwerp worden ingegaan.

13.1 Inspraakreactie:

Communicatie voorafgaand – mondeling.

Uit contracten en gesprek met medewerkers is niet gebleken van realisatie in 2016. Eigenaar van De Weeren 8 is in vergevorderd stadium met de bouw van de woning. In contacten rondom vergunningverlening gesproken over De Dijkjes. Het plan zou pas richting 2025 worden gerealiseerd; wellicht zou het geen doorgang vinden. Die communicatie is niet schriftelijk vastgelegd.

Frappant wanneer grote behoefte bestaat aan bouw sociale huurwoningen (om daarmee de prioriteit jaren te vervroegen) wel een vrijstaand woonhuis binnen het plan te kunnen realiseren. Bijzonder genoeg bleek het bouwplan in juli 2015 strijdig te zijn met het bestemmingsplan. Toch werd een mogelijkheid (wijziging bouwplan) gevonden is de vergunning positief beoordeeld. In het collegeadvies van 5-11-2015 wordt geen indruk gegeven van het tijdspad. Er wordt enkel gemeld dat achter het perceel een woonwijk zal worden gerealiseerd. Een gepubliceerd voornemen sinds 1995.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het hierboven gestelde.

Het bouwvlak voor de woning De Weeren 8 is opgenomen in het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes' en heeft een directe bouwtitel. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden verleend indien deze past binnen de regels van het bestemmingsplan. Ten gunste van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning De Weeren 8 is voor een deel van de goothoogte afgeweken van de regels, overeenkomstig het ingediende bouwplan. Aan de achterzijde is een kleine overschrijding van het bouwvlak toegestaan. De afwijking is in de omgevingsvergunning opgenomen en op basis van een ruimtelijke afweging toegestaan (buitenplanse afwijkingsregels). Als zodanig heeft dat geen directe relatie met de ontwikkeling van De Dijkjes. Het is alleszins begrijpelijk dat het naar voren halen van de ontwikkeling van De Dijkjes voor vergunninghouder een teleurstelling is, maar ons inziens is dit in het kader van het algemene belang wel een keuze die te verantwoorden is. Bebouwing van het plandeel als zodanig zou hoe dan ook hebben plaatsgevonden.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

13.2 Inspraakreactie:

Communicatie schets en inspraakplan.

Op pagina 2 van het inspraakplan staat dat ten noorden van het schoolgebouw een nieuwbouwlocatie is vastgesteld voor 30 woningen die nog moeten worden gebouwd. Ten noorden van de begraafplaats ligt het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes als laatste te bouwen woonwijk.

Dat is niet de feitelijke situatie. De nieuwbouwlocatie met 30 woningen dient eerst te worden gebouwd. Pragmatisch en logisch gezien volgt de bouw de Oostelijke Rondweg. Na de bouw van de 30 woningen volgt Horstkamp en als laatste De Dijkjes.

Reactie gemeente:

Wat het naar voren halen van de ontwikkeling van De Dijkjes betreft wordt verwezen naar het bovenstaande.

Met het ontwikkelen van de locatie Vossenakker-Noord kan niet worden voorzien in de bouw van sociale huurwoningen. Het betreffende plangebied voorziet in de bouw van 30 koopwoningen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

13.3 Inspraakreactie:

Samenvattend voorstel.

Uitstel van de realisatie De Dijkjes, conform de prioritering in de beleidsdocumenten: na 2020.

Voor wensen op perceelniveau ontvangt u nog een reactie m.b.t. de situering van woonhuizen rondom De Weeren; verkeersdruk op de enkele ontsluiting; ligging ontsluiting t.o.v. De Weeren 8.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het bovenstaande en de inspraakreacties onder 1 en 2. Eveneens van de bewoners De Weeren 8 en 3. Inspreker heeft tijdens een mondeling overleg aangegeven dat de voorgestelde situering niet is en ook niet wordt overgelegd.

Aan de inspraakreactie met betrekking tot uitstel van de planontwikkeling wordt niet tegemoet gekomen.

14. Bewoner Oostendorperstraatweg 27 te Elburg. Mondeling met schriftelijke toevoeging.

Inspreker vindt het een slecht plan, dat niet in ontwikkeling moet worden genomen. Het plangebied ligt in een waardevol landschap en het plan botst met de omgeving. Er komt nu een botte lijn in het landschap, met grote gevolgen voor de omgeving. Vanuit haar woning krijgt inspreker met het bouwvoorstel een opgesloten gevoel. Inspreker kan niet meer voldoende van zich afkijken en de zon niet meer onder zien gaan.

Inspreker is het volledig eens met de reactie van de gemeente Oldebroek over het verlies aan openheid, zoals dat destijds is gegeven over het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de brief van 9 juli 2009. Inspreker stelt voor om een deel van de voorgestelde bebouwing te schrappen. Het betreft het deel dat ontstaat als de noordelijke bouwstrook aan De Weeren wordt doorgetrokken, tot aan het punt waar deze de sloot passeert. Ook het deel ten noorden van de sloot moet dan in zijn geheel vervallen. De twee bomen die dicht bij De Weeren staan moeten wel blijven staan.

Inspreker vraagt zich af of de woningen wel nodig zijn en of er wel voldoende vraag naar is. Die vraag moet worden onderbouwd. In Vossenakker moeten ook nog woningen komen.

Als er goedkope huurwoningen worden gebouwd kan dat niet veel zijn wat betreft uitstraling.

Het welstandskader is niet duidelijk. Er is geen beeldkwaliteitsplan.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes' is de contour voor de bebouwing vastgelegd in een rechthoek, waarbij ook de locatie die inspreker niet bebouwd wil hebben, is opgenomen. Bedoeld bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 januari 2010. Voorafgaand aan die vaststelling is destijds inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan verleend en heeft het ontwerpbestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedures doorlopen. Het bebouwen van het gebied betekent dat de omgeving verandert, een weidegebied met een weids uitzicht, wordt voor een deel ingevuld met woningbouw met de daarbij behorende functies. Die fundamentele keuze is gemaakt ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie in 1995. In 2010 is dat bevestigd met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes'. In dat bestemmingsplan is aangegeven dat de locatieruimte moet kunnen bieden aan 227 woningen. In het inspraakplan wordt het gehele gebied dan ook voor de bebouwing in ontwikkeling genomen. Indien het bedoelde deel niet wordt bebouwd zal op de resterende ruimte sprake moeten zijn van een zeer intensieve woningbouw. Een dergelijke opzet past ook niet bij de gekozen dorps opzet voor het plan en de omgeving ervan.

In het aanvankelijke model voor de invulling van de woonwijk was sprake van een intensievere bebouwing, in verband met het voorgestelde vestingmodel. Deze invulling is ingeruild voor de dorps opzet.

Het verzoek om het bouwvlak ten oosten van de in het inspraakplan opgenomen watersingel te schrappen wordt niet gehonoreerd. Wel kan aan de zienswijze worden tegemoet gekomen in die zin, dat de woningen die direct met het perceel grenzen aan de oostelijke randzone van het plandeel (i.c. direct grenzen aan het open weidegebied) een goothoogte wordt toegepast die ook geldt voor de woningen in het buitengebied zelf, c.q. de woningen in de directe omgeving waaronder die van inspreker. In het buitengebied is een maximale goothoogte voor woningen opgenomen van 4 meter. Op die wijze kan een zorgvuldige overgang in de bebouwing worden gecreëerd, vanuit de nieuwe woonwijk als overgang naar het buitengebied, i.c. naar de bestaande woningen die in de omgeving van de ontwikkellocatie zijn gelegen.

Gebouwd zal worden voor de plaatselijke behoefte, met een gedifferentieerd aanbod aan woningen. Indien nodig kan een fasegewijze ontwikkeling worden doorgevoerd, waarbij maatwerk kan worden geleverd.

In het plangebied Vossenakker worden tevens appartementen en hoge rijenwoningen gebouwd. Bij die invulling wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving, zoals de grootte van het aangrenzende schoolgebouw.

Aan de inspraakreactie zal op de aangegeven wijze tegemoet worden gekomen.

14.1 Inspraakreactie:

Onduidelijk is op welke wijze de verkeersafwikkeling verloopt. De Weeren zal alleen maar drukker worden als er meer bewoners komen. Wanneer wordt de nieuwe weg aangelegd, waardoor De Weeren in zijn geheel kan worden afgesloten. De toekomstige afsluiting van De Weeren wordt gewaardeerd. Er gaat veel vrachtverkeer over De Weeren, mogelijk gevolg van de TOMTOM. Een en ander is al vaker aangekaart bij de gemeente, maar daar is niets mee gedaan. Onduidelijk is hoe het bouwverkeer gaat rijden t.t.v. de bouw.

Reactie gemeente:

De huidige, mogelijk niet altijd goed nageleefde, verkeers-juridische situatie op De Weeren staat los van de aanleg van De Dijkjes. Daarbij heeft de gemeente alles gedaan wat redelijkerwijs binnen de mogelijkheden ligt. Handhaving vindt regelmatig plaats. Veelal wordt door vervoerders de TOMTOM voor personenauto's gehanteerd, waarmee een verkeerde route wordt aangegeven. De Weeren krijgt geen functie als auto-ontsluiting van De Dijkjes. In elk geval niet zolang De Weeren niet is afgesloten voor doorgaand verkeer. Die afsluiting, met de daarbij voorziene ontsluitingsweg, is gepland ten tijde van de ontwikkeling van woonwijk Horstkamp. Het bouwverkeer voor De Dijkjes zal via de hoofdontsluitingsroute, de Oostelijke Rondweg, verlopen.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

14.2 Inspraakreactie:

Inspreker is wel blij dat er geen hoogbouw komt, zoals dat was voorgesteld in het bestemmingsplan. Inspreker zal zich beroepen op planschade als de voorgestelde bebouwing zal worden gerealiseerd. Aanhouden historische grenzen en behouden kernkwaliteit landschap. Het plan houdt de natuurlijke grenzen niet aan en dat zou wel moeten. Het aanhouden van de natuurlijke en historische grenzen van het landschap kan bij de houtwal en bestaande sloot aan te houden als noordgrens. De twee karakteristieke solitaire bomen dienen in een vrij weidelandschap te floreren. De bomen laten in een straal van 50 meter geen bebouwing toe. Door die grens aan te houden behoudt men de landschappelijke kwaliteit van het open weidegebied met verre doorkijk tot aan Flevopolder. Kernkwaliteiten rust, ruimte en donkerte worden zodoende wel bewaard. Uitnodiging aan de bestuurders om ter plekke te gaan kijken, vanuit buurtschap De Veldhoenders/adres inspreker.

Reactie gemeente:

Indien men van oordeel is dat door de ontwikkeling van het plan De Dijkjes planschade ontstaat kan een verzoek hierover bij het college worden ingediend, zodra het uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden. Voor het overige wordt verwezen naar het hierboven gesteld, in dezelfde inspraakreactie. Bedoelde bomen worden opgenomen in het plangebied en zijn daarin van toegevoegde waarde. De voorgestelde afstand van 50 meter ten opzichte van woningbouw is erg veel en niet nodig. De groei en de instandhouding van de boom wordt niet belemmerd indien een kortere afstand voor de bebouwing wordt aangehouden.

De historische kenmerken van het gebied worden opgenomen in het uitwerkingsplan en maken daar onderdeel van uit, w.o. de groensingel en de aanwezige sloot. Beide onderdelen worden structurende elementen van het plangebied. De situatie ter plekke is het college bekend.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

15. Bewoners De Weeren 1; Oostendorperstraatweg 33, 27 en 24 te Elburg.

Actiepunt: slechts enkele vrijstaande huizen toestaan langs De Weeren; maximaal twee bouwblokken voor twee woningen; meer ruimte voor groene zones.

Motivatie. Er worden veel woningen langs De Weeren gebouwd, zelfs rijtjeswoningen op de grens waar oorspronkelijk een groene zone was gepland. Met het weglaten van de groene zone vervalt een natuurlijke overgang naar het landelijk gebied. Het plan doet afbreuk aan de karakteristieke uitstraling van het landelijke weggetje De Weeren.

Langs De Weeren kwamen twee groene zones/houtwallen met bomen en struiken met daartussen bouwblokken voor maximaal 4 dure woningen. De Weeren heeft een landelijk karakter en recreatieve functie veel gebruikt door fietsers en wandelaars. Op korte termijn wordt Horstkamp ontwikkeld. Gelet daarop zullen alleen maar meer mensen van dit weggetje genieten. Het is van belang om het landelijk karakter te behouden.

Niet veel woningen aan De Weeren bouwen, zoals in het oorspronkelijke plan.

Maximaal twee bouwblokken toelaten met twee groene zones. (verwezen is naar de bij de inspraakreactie overgelegde afbeelding 1).

Zones breken het zichtveld van De Weeren naar De Dijkjes. Groen zone/houtwal creëert vanaf De Weeren een coulisselandschap. Tevens breken zij het zichtveld van de huidige aanwonenden van De Weeren en Oostendorperstraatweg naar De Dijkjes en geven de huidige bewoners meer privacy. Het aantal woningen direct aan De Weeren is niet wenselijk in verband met de autoluwheid van De Weeren en de toekomstige afsluiting. Voor de toekomstige bewoners ter plekke (ook Horstkamp) is het wenselijk om langs de rand vrij uitzicht te hebben door een beperkt aantal woningen en groene zones. Overwogen om een stuk tussen de sloot en de Melksteeg geen woning te bouwen, een meer natuurlijke kadering geven. Aanvullend verbeterpunt: Langs de achterzijde een rij bomen (bijv. knotwilgen) passend in het cultuurlandschap plaatsen, zodat vanuit De Weeren het idee van een houtwal/singel ontstaat. Versterking van het coulisselandschap; bij afstand van 10 meter blijft zichtlijn over landschap bestaan.

Reactie gemeente:

Het moederplan, het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes', is in die zin opgebouwd dat aan de zijde van De Weeren de woonclusters worden afgewisseld met groenzones. Daardoor ontstaat er geen wand met woningen aan die zijde langs De Weeren. De Weeren zelf is in het bestemmingsplan aangegeven als karakteristiek element (aangeduid met 'Waarde – Cultuurhistorie), ten behoeve van het behoud van deze weg met deze inrichting. De Weeren wordt in stand gehouden en wordt begrensd met twee bouwclusters ten behoeve van de bouw van enkele woningen. Deze bouw clusters zijn relatief beperkt in omvang en worden afgewisseld met groenzones. Vanwege de beperkte omvang van de bouwclusters kan slechts enkele woningen ter plaatse worden gerealiseerd. De aansluitende groene ruimten zijn relatief breed en diep. Op die wijze wordt een goede afwisseling en afstemming bereikt tussen bebouwde en onbebouwde gebiedsdelen op die locatie. Elke cluster reserveren voor de bouw van slechts één woning, is ruimtelijk niet noodzakelijk en ook niet efficiënt.

Wat betreft het niet bebouwen van het deel ten oosten van de sloot en het schrappen van bouwlocaties wordt verwezen naar de inspraakreactie onder 14. Zoals in de reactie onder 14 aangegeven kan op een andere wijze, door het stellen van een maximale goothoogte, op die wijze deels aan de zienswijze worden tegemoet gekomen.

Het op bepaalde openbare plaatsen aan de rand van de oostelijke bebouwing planten van bijvoorbeeld knotwilgen kan zeker van toegevoegde waarde zijn en zal worden meegenomen in de opzet voor het vervolg.

Aan de inspraakreactie zal op de aangegeven wijze tegemoet worden gekomen.

15.1 Inspraakreactie:

Alternatieve weg De Weeren.

Eerst alternatieve weg aanleggen uit het plan Horstkamp als vervanging van De Weeren voordat er met de ontwikkeling van De Dijkjes wordt begonnen.

De Weeren is een gevaarlijke, smalle en drukke weg. Veel gebruikt voor scholieren van en naar Oosterwolde. Gevaarlijke verkeerssituatie en overlast. Ondanks verbod voor vrachtverkeer rijden dagelijks grote vrachtwagens over De Weeren. Sluiproute naar het industrieterrein. Verkeersdruk zal met de woonwijk toenemen; ook verkeersonveiligheid.

Oorspronkelijk zou Horstkamp eerst ontwikkeld worden. Nu eerst De Dijkjes wordt aangelegd is nog niet voorzien in een veilige verbindingsweg, zoals opgenomen in plandeel Horstkamp. Door die omwisseling is niet voorzien in een veilige verbindingsweg. De Weeren moet uiteindelijk autoluw worden; een langzaam verkeersverbinding. Het is niet gewenst dat men vanaf de geplande hoofdtoegang uiteindelijk nog gebruik moet maken van De Weeren.

Reactie gemeente:

Woonlocatie De Dijkjes is ten opzichte van het plandeel Horstkamp als ontwikkellocatie naar voren gehaald, omdat die locatie in eigendom is (gedeeld eigendom) van een in deze gemeente werkzame woningcorporatie. De gemeente heeft de wens geuit om op korte termijn in totaal 100 sociale huurwoningen in de gemeente te bouwen. Op de locatie kunnen 90 van de in totaal 227 woningen als sociale huurwoning worden gebouwd door de woningcorporatie. De bouw van sociale huurwoningen (40%) is in de regels van het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes' opgenomen.

De Weeren wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer zodra de (vervangende) weg ten noorden van de begraafplaats wordt aangelegd. De gronden voor de aanleg van de weg zijn niet in eigendom van de gemeente. De omzetting van de ontwikkeling is voor wat betreft de verkeerssituatie niet optimaal, maar wel acceptabel.

De huidige, mogelijk niet altijd goed nageleefde verkeers-juridische situatie op De Weeren staat los van de aanleg van De Dijkjes. Daarbij heeft de gemeente alles gedaan wat redelijkerwijs binnen de mogelijkheden ligt. Handhaving vindt regelmatig plaats. De Weeren krijgt geen functie als auto-ontsluiting van De Dijkjes. In elk geval niet zolang De Weeren niet is afgesloten voor doorgaand verkeer. Veelal wordt door vervoerders de TOMTOM voor personenauto's gehanteerd, waarmee een verkeerde route wordt aangegeven. De Weeren krijgt geen functie als auto-ontsluiting van De Dijkjes. In elk geval niet zolang De Weeren niet is afgesloten voor doorgaand verkeer. Verder wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 11.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

15.2 Inspraakreactie:

Sociale huur.

Minder sociale huur en meer representatieve verdeling van oudere en jongere huurders.

40% sociale huur. Tijdens de voorlichtingsavond is aangegeven dat er geen sociale seniorenwoningen worden gebouwd. 40% is in verhouding te veel voor de doelgroep met lage inkomens en niet positief voor een nieuwe wijk, of de gemeente. Angst bestaat dat het een achterstands- of minderhedenwijk wordt. Percentage moet niet hoger zijn dan elders in woonwijken, met een representatieve verdeling van ouderen, jongeren en statushouders. Statushouders niet concentreren in een wijk, maar verdelen over de hele gemeente. Kans op integratie op die wijze groter. Afstand tot voorzieningen voor senioren is redelijk. Er staan ook seniorenwoningen aan de Giek, vergelijkbaar van afstand tot voorzieningen. Er staan ook seniorenwoningen in Oosterwolde.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes' is aangegeven dat 40% van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen en 60% uit koopwoningen. De bouw van woningen voor mobiele senioren is inderdaad wenselijk, mede gelet op de relatief korte afstand ten opzichte van winkelcentrum De Vrijheid voor de dagelijkse boodschappen. Het betreft dan met name de bouw van levensloopbestendige woningen voor de mobiele senioren. Ook de gemeente streeft naar een goede mix van woningcategorieën, zowel wat betreft de verdeling tussen sociale huur en koop, als de verdeling tussen de koopwoningen onderling van de woon- en prijscategorieën. Aangesloten wordt op de plaatselijke behoefte. Zoals aangegeven in de reactie onder 11 zijn de sociale huurwoningen bedoeld voor de verschillende groepen van woningzoekenden. Met het aanbod van 100 sociale huurwoningen (90 op De Dijkjes) komen er op termijn voldoende woningen ter beschikking in de gemeente om de doelgroepen te kunnen huisvesten in de verschillende kernen van de gemeente en in de verschillende woonwijken. Op die wijze kan ook de integratie het best worden bevorderd.

In de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan zal nader op het bovendoelde worden ingegaan.

15.3 Inspraakreactie:

Flora.

Solitair staande eik wordt ingebouwd. Dient vrij te staan in het landschap. Geen bebouwing in straal van 50 meter.

Reactie gemeente:

Bedoelde boom worden opgenomen in het plangebied en is daarin van toegevoegde waarde. De voorgestelde afstand van 50 meter ten opzichte van woningbouw is erg veel en niet nodig. De groei en de instandhouding van de boom wordt niet belemmerd indien een kortere afstand wordt aangehouden. In het plan staat de boom relatief vrij in de omgeving.

15.4 Inspraakreactie:

Vragen: is er wel vraag naar zoveel woningen in Elburg;

Kunnen er ook seniorenwoningen worden gebouwd.

Hoeveel statushouders worden maximaal in De Dijkjes geplaatst.

Kan de bouwtijd verkort worden tot maximaal 3 jaar voor minder hinder voor omwonenden.

Wij missen de 10% vrije sector huurwoningen (woningcorporaties dienen in 10% vrije sector huurwoningen te voorzien).

In het plan staan geen voorzieningen zoals een speeltuin. Welke voorzieningen krijgen de bewoners en waar worden deze geplaatst.

Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar het hierboven gestelde in deze reactie en de reactie onder 11 en 14.

16. Klein projectrealisatie namens de bewoners van het pand De Weeren 3.

In 1995 heeft de gemeenteraad het voornemen voor de bouw van Horstkamp en De Dijkjes kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes is in 2010 vastgesteld t.b.v. de woonfunctie. Tijdens informatieavonden is met medewerkers van de gemeente gesproken. Woningbouw in het plangebied werd gezien de planning realistisch na 2020. Mogelijk zou woningbouw in het geheel niet plaatsvinden.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 13.

In de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan zal daar nader op worden ingegaan.

16.1 Inspraakreactie.

Ontwerp t.o.v De Weeren 3.

Er lijkt enkel rekening te zijn gehouden met zichtlijnen voor de bewoners. Tegenover de woning staan een tweekapper en twee vrijstaande woningen ingetekend. De zichtlijn vanuit De Weeren 3 wordt hierdoor ruw doorbroken. Verzoek om de bestaande zichtlijn vanaf de woning te handhaven en die woningen op een andere locatie binnen het plan plaatsen.

Reactie gemeente.

Het handhaven van de bestaande zichtlijn is niet mogelijk. Het bestemmingsvlak is er op ingericht om aan de overzijde van De Weeren woningbouw toe te staan. De geplande woningen zullen zo worden opgesteld dat voor de woning De Weeren 3 -en ook nummer 5- een zo goed als mogelijke uitzichtpositie kan worden bereikt. Van de woningen die direct met het perceel aan De Weeren aansluiten, wordt de goothoogte beperkt tot maximaal 4 meter.

Aan de inspraakreactie zal op de aangegeven wijze tegemoet worden gekomen.

16.2 Inspraakreactie:

Verkeersluwe De Weeren.

Toezegging is gedaan om De Weeren verkeersluw te maken. Met een enkele ontsluiting is het een illusie dat De Weeren verkeersluw wordt. De beoogde verbindingsfunctie tussen Horstkamp en De Dijkjes via De Weeren geeft verkeersbewegingen rond de woning.

Er is veel sluipverkeer op De Weeren richting Kruismaten en Flevopolder. Reële verwachting dat het sluipverkeer zal toenemen, zeker richting Oosterwolde, Oldebroek en Zwolle. Ondanks verbod veel zwaar vrachtverkeer. Ongewenste en onveilige situatie.

Illustratie: Parkeerbehoefte conform ASVV en Programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte en Parkeernota. Op basis van de parkeernormen en 227 woningen bedraagt de parkeerbehoefte ca. 461 parkeerplaatsen (of auto's).

Met een enkele ontsluiting aan de Oostelijke Rondweg, De Weeren als verbindingsweg en daarbij autoverkeer vanuit woonwijk Horstkamp is het een illusie dat De Weeren autoluw is in de beoogde situatie.

Alternatieven.

Ontsluitingsstructuur in het inspraakplan herzien. Meerdere ontsluitingen aan meerdere zijden van de woonwijk is een optie om De Weeren een verkeersluw karakter te geven. Alternatief ter overweging is om de Kruidenlaan te laten aansluiten aan de Oostendorperstraatweg. Zeker wanneer de beoogde weg langs de begraafplaats op zich laat wachten. Het is onduidelijk en onzeker of die weg wordt aangelegd, nu Horstkamp nog niet wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente.

De huidige, mogelijk niet altijd goed nageleefde verkeers-juridische situatie op De Weeren staat los van de aanleg van De Dijkjes. Daarbij heeft de gemeente alles gedaan wat redelijkerwijs binnen de mogelijkheden ligt. Handhaving vindt regelmatig plaats. De Weeren krijgt geen functie als auto-ontsluiting van De Dijkjes. In elk geval niet zolang De Weeren niet is afgesloten voor doorgaand verkeer. Door vervoerders wordt veelal de TOMTOM voor personenauto's gebruikt, waarmee een verkeerde route wordt aangegeven.

Tot op heden hebben alle woonwijken rondom de Oostelijke Rondweg (Vrijheid, Achterweg, De Pal, Vossenakker) één aansluiting voor autoverkeer op de Oostelijke Rondweg. Dit functioneert naar tevredenheid. Er is dan ook geen aanleiding daarvan af te wijken voor woonwijk De Dijkjes, en straks voor woonwijk Horstkamp.

Het aantal ontsluitingen op de Oostendorperstraatweg zijn beperkt, ten gunste van de verkeersveiligheid en het voorkomen van autosluipverkeer. Om die reden is de Kruidenlaan ook niet volledig aangesloten op de Oostendorperstraatweg, maar is deze aansluiting alleen geschikt als langzaam verkeersverbinding. Verder wordt verwezen naar het gestelde onder 11, 14 en 15.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

16.3 Inspraakreactie:

Voorstel/verzoek:

Uitstel van realisatie De Dijkjes conform beleidsdocumenten: na 2020.

Her situering van de woningen tegenover De Weeren 3.

Herstructurering van de ontsluitingsstructuur van De Dijkjes.

Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar bovenstaande reacties en de reactie onder 13.

17. Klein Projectrealisatie namens bewoner De Weeren 6.

Het perceel is aanpalend aan het plangebied. In 1995 is de ontwikkeling bekend gemaakt, in 2010 is het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes vastgesteld.

Verzoek.

Betreft de weg met de verkeersbestemming ten oosten van de schuur. Onduidelijk is welke ruimte er overblijft tussen de weg en de schuur. Verzoek om een toereikende ruimte daarvoor aan te houden om regulier onderhoud aan de schuur te kunnen plegen. In artikel 6.3. nadere eisen is vermeld dat nadere eisen kunnen worden gesteld t.b.v. een goede woonsituatie, verkeersveiligheid enz. ...aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Verzoek om rekening te houden met die ruimte en nadere eisen te stellen aan de beoogde weg.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld (pagina 44) dat: "Bij de woning aan De Weeren 6 is sprake van een specifieke situatie met betrekking tot de bijgebouwen. Bij dit perceel is sprake van twee naar de weg gekeerde gevels, waarbij voor de naar de weg gekeerde gevel geen bijgebouwen mogen worden gebouwd. Hierdoor is op het erf van het perceel, aan de zijde van plandeel De Dijkjes, de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' in het plan aangebracht. De reeds bestaande schuur mag blijven staan, deze heeft daarom een specifieke aanduiding 'bijgebouw'". De gemeenteraad heeft vanwege de aanwezigheid van dat betreffende bijgebouw de verkeers- en woonbestemming integraal opgeschoven in oostelijke richting en het bestemmingsplan daarvoor gewijzigd vastgesteld.

Bij het ontwerpuitwerkingsplan zal er rekening mee worden gehouden dat voldoende ruimte aan de oostzijde van het bijgebouw aanwezig blijft, zodat op een goede manier onderhoud aan het gebouw kan worden gepleegd. Gedacht wordt daarbij aan een aanpassing/verschuiving in de infrastructuur ter plaatse, waardoor ruimte wordt geschapen ten gunste van het onderhoud van het bijgebouw.

Aan de inspraakreactie wordt op de aangegeven wijze tegemoet gekomen.

18. Klein projectrealisatie namens bewoners De Weeren 4 te Elburg.

In 1995 heeft de gemeenteraad het voornemen voor de bouw van Horstkamp en De Dijkjes kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes is in 2010 vastgesteld t.b.v. de woonfunctie. Tijdens informatieavonden is met medewerkers van de gemeente gesproken. Woningbouw in het plangebied werd gezien de planning realistisch na 2020. Mogelijk zou woningbouw in het geheel niet plaatsvinden.

Historisch profiel De Weeren.

Insprekers hechten veel waarde aan de natuur rondom de woning en het platte land richting het Veluwemeer. Het historische profiel met een diversiteit aan bomen rondom het huis, waaronder eikenbomen, geven ruimte en een plek aan bijzondere diersoorten. Te denken valt aan uilensoorten (zoals een ransuil), de grote specht, vleermuizen, roeken en de sperwer en buizerd. Vanuit de maquette valt te constateren dat het groen volledig wordt afgerasterd. Ondanks de toekomstige bebouwing is het van belang de natuur te borgen. Verzoek om voorzieningen te treffen om de natuur in tact te laten en te overwegen een weide te maken met bijvoorbeeld buffels of alpaca's (hertenkamp) rondom De Weeren.

Reactie gemeente:

Wat betreft de omzetting van de ontwikkelactiviteiten en het op een later tijdstip bebouwen van De Dijkjes wordt verwezen naar het gestelde bij de reactie onder 1 en 13.

In het plangebied worden de bestaande natuurlijke elementen, zoals de bomensingel en de sloot, gehandhaafd en zijn deze mede bepalend voor de inrichting van de toekomstige woonwijk. Hetzelfde geldt voor de groene ruimten die zijn opgenomen aan de zuidzijde en de westzijde van het plangebied De Dijkjes. De naast het pand gelegen groene ruimte is in eigendom van inspreker. In het ontwerpuitwerkingsplan zullen daar passende regels voor worden opgenomen. In het inspraakplan is, wat betreft de gemeente, geen sprake van het afrasteren van de groene gebieden. De groene gebieden hebben met name een functie in het kader van het opvangen, infiltratie en de berging van hemelwater en kunnen daarnaast worden gebruikt voor groenvoorzieningen, sloten, bermen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden e.d. Dit gebruik is toelaatbaar binnen de groenbestemming.

Met deze dorps opzet wordt juist ingespeeld op het passend bouwen binnen het gebied dat verder uitloopt richting het 'platte land'.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

18.1 Inspraakreactie:

Zichtlijnen.

Sprake is van een dorps opzet met zichtlijnen naar het open landschap. Zichtlijnen bestaande bewoners worden tenietgedaan in de opzet. Enkel rekening gehouden met nieuw te bouwen woningen. Zichtlijnen met bestaande woningen is zoek. De nieuw te bouwen woningen aan de rand van De Dijkjes staan haaks geschetst op de huidige bebouwing. Verzoek om de woningen op een andere wijze te situeren. Zichtlijnen van de bestaande woningen respecteren en borgen.

Reactie gemeente.

De bestaande woningen aan De Weeren zijn opgenomen in een brede groenzone tussen de Oostelijke Rondweg en de oostelijk daarvan geplande woon- en verkeersbestemming van het plangebied. Daarmee blijven deze oorspronkelijke gebouwen in samenhang met de erfbebouwing als min of meer zelfstandige (woon)eenheden behouden. Het nieuwe plangebied wordt oostelijk van die percelen gerealiseerd. Het beeld van de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing zal met elkaar harmoniëren omdat de randzone van het toekomstige woongebied een dorps uitstraling krijgt. Dit in tegenstelling tot de aanvankelijke opzet van het plan om ter plaatse een tweede vesting Elburg te realiseren.

De vrije positie van de woningen in de randzone blijft aan drie zijden behouden. Aan de achterzijde van de woningen verdwijnt die vrije positie vanwege de te ontwikkelen woonwijk. Omdat ook aan de achterzijde van de woningen een behoorlijke afstand ten opzichte van het ontwikkelgebied in acht is genomen, blijven de woningen, w.o. het perceel De Weeren 4, als oorspronkelijke bebouwing herkenbaar. Bij de verdere uitwerking van de verkaveling zal in het ontwerpuitwerkingsplan rekening worden gehouden met de woonsituatie van insprekers, door zo veel als mogelijk brede profielen van gebouwen (rijenwoningen) niet parallel aan de straat te projecteren.

Aan de inspraakreactie zal op de aangegeven wijze tegemoet worden gekomen.

18.2 Inspraakreactie:

Ontsluiting De Dijkjes.

Met een enkele ontsluiting voor 227 woningen richting Oostelijke Rondweg is de verwachting dat de verkeersdrukke op de Oostelijke Rondweg enorm zal toenemen. Die weg ligt voor de woning. Rekening houdend met de richtlijnen ASCVV 2004, het programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte en de Parkeernota wordt een parkeerbehoefte van 461 parkeervakken (of auto's) verwacht.

Met een enkele ontsluiting aan de Oostelijke Rondweg, De Weeren als verbindingsweg de daarbij autoverkeer uit Horstkamp neemt de verkeersdrukke toe. Daarbij komt de intentie om De Weeren autoluw te maken. Verkeer dat voorheen vanaf De Weeren de Oostelijke Rondweg opdraaide (richting winkelcentrum De Vrijheid) dient nu via de aan te leggen weg bij plan Horstkamp over de Oostelijke Rondweg naar de bestemming te gaan. Het is de vraag of bij afwijkende volgorde van projectontwikkeling en -realisatie, of De Weeren autoluw gemaakt kan worden.

De verkeerssituatie bij oversteek De Weeren is verre van ideaal. Nu al levensgevaarlijke situatie door frequenter toenemend weggebruik en verhoogde verkeersintensiteit. Verzoek om een verkeersveilige oversteek te maken. Overweging is de aanleg van een kruispunt met verkeerslichten.

Voorstel:

Uitstel van De Dijkjes, conform prioritering: na 2020.

Verzoek om maatregelen te treffen en voorzieningen op te nemen om het historisch profiel en bijbehorende biodiversiteit te borgen.

Situering van de woonhuizen te wijzigen zodat uitzicht en zichtlijnen voor bestaande bewoners worden geborgd.

Verzoek om herstructurering van de ontsluitingsstructuur aangezien de beoogde structuur en verhoogde belasting op de Oostelijke Rondweg. Met het uitblijven van de realisatie van Horstkamp de oorspronkelijke plannen een andere uitwerking krijgen door minder volume aan infrastructuur.

Kruispunt De Weeren Oostelijke Rondweg extra aandacht als oversteekplaats.

Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder 11, 13, 14, 15 en 16.

De verkeerssituatie bij de oversteek De Weeren is ons inziens voldoende veilig. Sinds 2008 zijn op deze locatie geen ernstige ongevallen geregistreerd.

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

19. Bewoner Tempelweg 1 te Elburg.

Het algehele idee om op die plek van Elburg nieuwbouw te plegen stemt inspreker niet tot vreugde. Inspreker is speciaal in het buitengebied gaan wonen vanwege afstand tot bebouwing, rust en uitzicht. Veel geïnvesteerd in de woning en de gronden om rust en privacy te garanderen.

De groenzone richting Tempelweg.

Nu staat er nog tot aan de Tempelweg een groene zone waardoor geen bebouwing mogelijk is. Wie garandeert dat dat zo blijft? Waarom is die strook grond wel onderdeel van het plan?

In diezelfde zone is afwatering van de nieuwe wijk voorzien, waarschijnlijk in de vorm van een vijver. Hoe groot die vijver wordt is onbekend. Nergens is de invloed van de vijver, c.q. afwateringsplannen aangegeven op de waterhuishouding van mijn perceel. Ook niet op flora en fauna.

Als de vijver komt dan is het niet onwaarschijnlijk dat bewoners eromheen zullen lopen, in spelen zwemmen of vissen, recreatieve activiteiten ondernemen. Gevolg dat die groene zone al snel een druk bewandeld en bevuild stuk van De Dijkjes zal worden; dat stuk groen ligt dicht bij het huis van inspreker.

Vrees voor sluipverkeer van en naar de nieuwe wijk met voetgangers fietsers en auto's over de Tempelweg, het Tempelpad, De Melksteeg. Zeker als in de toekomst De Weeren wordt afgesloten. Waarom zullen de mensen alleen gebruik maken van de nieuwe ontsluitingsweg bij rotonde. Zijn er aanvullende maatregelen bedacht om sluipverkeer te voorkomen. Zo nee, gaat dat dan wel gebeuren? Bij de voorwaarden staat dat een appartementengebouw van 15 meter hoogte mogelijk is. Dat is rampzalig voor het uitzicht en voor de privacy(gevoel) van inspreker. Als deze nu niet worden gebouwd, dan mogelijk later.

Het liefst zie ik dat de realisatie niet door gaat.

Reactie gemeente:

De auto-ontsluiting vindt plaats via de rotonde. Sluipverkeer met auto's vanuit de woonwijk naar Oosterwolde via de Tempelweg, Tempelpad en de Melksteeg is niet voor de hand liggend. Het ligt niet in de rede om een ontsluiting te realiseren vanuit de woonwijk rechtstreeks op de Tempelweg, een en ander ook vanwege de eigendomssituatie.

Het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes' is ontwikkeld op basis van de Structuurvisie 1995, waarin het gebied als toekomstige uitbreidingslocatie voor wonen is aangegeven. De structuurvisie is opgevolgd door de 'Visie Wonen en Werken', vastgesteld op 18 september 2006. Het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes' is vastgesteld op 25 januari 2010. Alle plannen hebben een openbare voorbereidingsprocedure doorlopen. Bebouwing van de locatie is geen nieuw gegeven.

In het bestemmingsplan is de groene zone bestemd als groen, waarbij aangegeven is dat deze ruimte is bestemd voor groenvoorzieningen, infiltratie van water, voet- en fietspaden, water, sloten en bermen e.d. Die ruimte zal ook nodig zijn om hemelwater te bergen. Indien nodig kan de ruimte voor waterberging worden ingericht. Deze waterbergingsmogelijkheid heeft geen negatieve invloed op het perceel van inspreker. De woning van inspreker ligt op ruim + 1.50 meter boven NAP. Het peil bedraagt - 0,55 en - 0,60 meter NAP. Het te hanteren peil wordt door het Waterschap vastgesteld. Het betreft het peilbesluit Oosterwolde - Oldebroek. Aanpassingen van het peilbesluit worden genomen nadat hierover zienswijzen kunnen worden ingebracht door belanghebbenden.

Het groengebied laat verschillende gebruiksfuncties toe. Het betreft evenwel een kleinschalige locatie met weinig tot geen reële recreatieve mogelijkheden. Het gebruik van die ruimte voor woningen is niet aan de orde en laat het bestemmingsplan ook niet toe. Zoals aangegeven in het inspraakplan wordt een dorpse bebouwing voorgesteld.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

20. Bewoner Oostendorperstraatweg 19 te Elburg.

Over het plan is niet goed nagedacht. Inspreker maakt bezwaar om de volgende redenen:

Waarom niet eerst Vossenakker afbouwen?

Zijn er zo veel woningen nodig?

Waarom niet eerst het plandeel tussen Nuborg college Oostenlicht en de begraafplaats realiseren?

Rondweg hoort om Elburg heen en niet door de bebouwde kom.

Hogere geluidsnormen voor de woningen.

Verkeersonveilig voor het verkeer van dit plan naar de Rondweg.

Toename verkeersdruk op de Oostendorperstraatweg i.v.m. het plan om De Weeren af te sluiten voor verkeer. Nodig dat er iets gebeurt aan de snelheid op deze weg; vooral in de bochten na +/- 3,5 jaar.

De oplossingen die er zijn gedaan werken niet.

Stel dat dit plan niet doorgaat, denk dan aan de kosten. Zie bedrijventerrein Doornspijk. Kosten € 400.000,=.

Reactie gemeente:

Als De Weeren wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer zal er een toename van het verkeer plaatsvinden op de Oostendorperstraatweg voor het wegvak tussen de afgesloten weg De Weeren en de alternatieve ontsluiting die het verkeer van De Weeren moet overnemen, i.c. de nieuw aan te leggen weg ten noorden van de begraafplaats. Voor de Oostendorperstraatweg geldt een snelheid van 60 km/u. In de bochten is de afgelopen jaren een adviessnelheid van 40 km/u ingesteld. Wanneer de weggebruikers zich daaraan houden, is de situatie verkeersveilig.

Voor het overige wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 10, 11, 13 en 14.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Kort verslag van de informatieavond voor de buurt van het (inspraak)plan De Dijkjes in Elburg.

Locatie: Buurtgebouw Oostendorp.

Datum: 4 oktober 2016, aanvang 19.30 uur.

Aantal aanwezigen: ongeveer 50 personen.

Verder waren aanwezig:

Namens de gemeente: Wethouder J. Polinder.

Stedenbouwkundige: Luc Bos en Luuk Tondeur;

Namens de eigenaren de heren: M. Reeze (Van Wijnen B.V.) en T. Hoogendoorn (Stichting Omnia Wonen).

Verslag G. Steentjes (gemeente).

Wethouder Polinder heet de aanwezigen welkom. De buurtbewoners rond het plangebied zijn persoonlijk uitgenodigd om als eersten te worden geïnformeerd over de invulling van de toekomstige woonwijk. Door de wethouder wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes', het voornemen om voor de nabije toekomst voldoende sociale huurwoningen te bouwen, de eigendomssituatie, waaronder die van woningcorporatie Omnia. De sociale huurwoningen zijn bedoeld voor alle groepen die daar belang bij hebben, dat zijn de reguliere woningzoekenden, statushouders, personen die op dit moment permanent op een vakantiepark wonen en deze vakantiewoning moeten verlaten, arbeidsmigranten en personen die als gevolg van de extramuralisering op zoek moeten naar een andere woning. Statushouders worden over de gehele gemeente over alle kernen verdeeld. Het is niet de bedoeling deze te concentreren op bijvoorbeeld deze locatie. Verder wordt aangegeven dat bewoners een presentatie krijgen van het plan en hun reactie vanavond al kunnen geven. Daarvoor ligt papier en pen op de tafels. Met ingang van 13 oktober a.s. zal ook het inspraakplan ter visie worden gelegd.

De stedenbouwkundige Luc Bos geeft een uiteenzetting over de uitgangspunten voor de planontwikkeling op basis waarvan een dorpse verkaveling als eindontwerp voor het plangebied tot stand is gekomen. Aan het plan zullen t.z.t. nog beeldkwaliteitseisen worden verbonden. De woningen kunnen nog worden herzien wat betreft de invulling van de categorieën, maar de hoofdstructuur wordt met het voorstel over het inspraakplan bepaald.

Vragen uit het publiek:

- Worden de woningen in de aangegeven kleuren gebouwd?

Reactie: Neen, de kleur geeft de verschillen aan tussen de woningtypen (roze = huurwoning).

- Hoe lang zal worden gebouwd voordat de hele wijk gereed is? Is de wijk over twee jaar gereed? Vijf jaar bouwen op die locatie is geen prettig vooruitzicht voor de buurt.

Reactie: de wijk zal niet binnen twee jaar gereed zijn. Als gevolg van de crisis zal wel versneld gebouwd gaan worden, dat geldt zeker voor de huurwoningen. Op dit moment kunnen op verschillende locaties koopwoningen worden gebouwd. De provinciale bouwprognose voor Elburg ligt op gemiddeld 60 woningen per jaar.

- Waarom wordt eerst De Dijkjes gebouwd. Horstkamp zou eerder worden volgebouwd?

Reactie: er is behoefte aan sociale huurwoningen. De grond op De Dijkjes is in eigendom van onder meer een woningcorporatie. De woningcorporatie zorgt voor de bouw van sociale huurwoningen. Bovendien zijn er slechts een beperkt aantal eigenaren. Dat geldt niet voor plandeel Horstkamp.

- Wanneer wordt begonnen met de bouw?

Reactie: de verwachting is dat medio 2017 de bouw start en eind 2017 de eerste woningen kunnen worden opgeleverd. Vooraf moeten de procedures nog wel worden doorlopen.

- Worden er ook appartementen gebouwd?

Reactie: naar eventuele bouw met wooneenheden wordt wel gekeken in relatie tot de extramuralisering in de zorg, voor het geval grote vraag is naar kleine woningen. De bouwhoogte zal zich dan wel voegen binnen de dorpse opzet en eerder in het centrale deel voordoen dan aan de rand. Er zijn betere locaties te vinden voor de huisvesting van ouderen. Locaties die dicht bij de voorzieningen liggen, bijvoorbeeld aan de Paterijstraat op de locatie Van Kinsbergen basisschool.

- De verkeersstructuur is nog onduidelijk. Hoe komt het met De Weeren?

Reactie: De Weeren zal op termijn worden afgesloten voor autoverkeer. Het autoverkeer zal dan via de nieuw aan te leggen weg ten noorden van de begraafplaats worden geleid.

- Veel extra woningen zal veel extra verkeer met zich brengen. Komen er ook verkeerslichten?

Reactie: de woonwijk wordt via de rotonde ontsloten. Verkeerskundig zal dat nog verder worden uitgewerkt.

- Worden de sociale huurwoningen ook gefaseerd gebouwd?

Reactie: in totaal staan 90 sociale huurwoningen op het programma. De vertegenwoordiger van Omnia Wonen denkt er aan om dit aantal in twee of maximaal drie fasen te bouwen. De eerste fase zal de grootste zijn, ongeveer 50 tot 55 sociale huurwoningen. De opzet is om te zorgen voor een mix aan woningen, zowel sociale huurwoningen als koopwoningen. Per samenhangende plek zal dat dan binnen het plangebied worden ingevuld, in procedure worden gebracht en worden uitgevoerd.

- Komen er ook winkeltjes of een restaurantje en dat soort functies?

Reactie: in plandeel Horstkamp is één locatie voor een maatschappelijke voorziening. In De Dijkjes is alleen sprake van woningbouw. Winkels voor dagelijkse boodschappen zijn bij de Vrijheid en bij de vesting. In de vesting zijn ook de restaurants e.d.

- Komt er nog meer nieuwbouw ten noorden van deze woonwijk, ten noorden van de bomenrij?

Reactie: in de structuurvisie van de gemeente is geen verdere uitbreiding voor woningbouw ten noorden van dit plangebied voorgesteld. Wat er over bijvoorbeeld 10-20 jaar speelt is op dit moment moeilijk aan te geven. Op dit moment is daar geen behoefte aan. Tot 2035 is er nog wel sprake van een bevolkingstoename.

- Er is niets verteld over duurzaamheid.

Reactie: binnen de bestaande regelgeving zal hoe dan ook voldaan moeten worden aan de geldende eisen. Duurzaamheid heeft ook betrekking op het positioneren van de woningen, op het zuiden gericht kappen ten gunste van te plaatsen zonnecollectoren, natuurlijke hemelwaterafvoer met infiltratiemogelijkheden in wadi's, beperken van de verkeerbewegingen binnen de wijk.

Duurzaamheidseisen hebben ook gevolgen voor de te bouwen woningen en de grenzen die daaraan moeten worden gesteld, qua investering, aldus de vertegenwoordiger van Omnia Wonen. Sociale huurwoningen hebben een maximale huurgrens. De woonlasten moeten beperkt blijven. De corporatie en de ontwikkelaars gaan zorgvuldig beoordelen hoe de situatie rond 'nul op de meter' kan worden bereikt bij de bouw van de woningen. Beoordeeld wordt ook of de wijk wel of niet op aardgas wordt aangesloten. Bezien wordt wat kan binnen de financiële mogelijkheden en geprobeerd wordt om zo dicht als mogelijk bij de ambitie van duurzaamheid te blijven.

- Wordt het gebied opgehoogd?

Reactie: gebruikelijk is dat het woongebied hoger komt te liggen dan de omgeving. Ook vanuit de wateropgaaf is dat van belang in verband met de natuurlijke waterafvoer. Hoeveel dat op dit moment is kan nog niet worden aangegeven. .

Er zijn verder geen vragen en de bijeenkomst wordt afgesloten.

De genodigden praten nog enige tijd na over de voorstellen.