# Bundel - Beeldvorming van 18 september 2023

1 Opening

2 Vaststellen agenda

3 Mededelingen vanuit raad/college en regionale samenwerking

4 BESPREEKSTUKKEN
*De bedoeling van de bespreekstukken is dat de raadsleden een goed beeld krijgen van de voorstellen van het college. Daarvoor kennen we het volgende proces.*
*Ambtenaar leidt het onderwerp kort in en geeft daarbij aan welke politieke keuzes voorliggen.*
*Raadsleden kunnen vragen van feitelijk aard stellen aan de ambtenaren. Iedere fractie kan in beginsel twee vragen stellen.*
*De wethouder kan waar nodig de beantwoording aanvullen.*
*Vragen stellen aan insprekers.*
*Iedere fractie kan in beginsel 2 vragen stellen aan de insprekers*
*De wethouder kan waar nodig reageren.*
*Aan het eind van de bespreking krijgt de inspreker een laatste gelegenheid om het woord te voeren.*

4.1 Raadsvoorstel Gebiedsvisie beschermd stadsgezicht
- Dossier 1717 voorblad (1)
- rv structuurvisie - oude versie.pdf
- rb structuurvisie - oude versie.pdf
- Zienswijzenota Visie op beschermd stadsgezicht (3) - oude versie.pdf
- Eindrapport visie BS mei 2023.pdf
- Participatieverslag Visie BS mei 2023.pdf
- Gebundelde zienswijzen Visie op BS (geanonimiseerd) (geanonimiseerd).pdf
- Brief EBF inspreken beeldvormende vergadering 14 juni 2023.pdf
- rv structuurvisie april 2023.pdf
- rb structuurvisie.pdf
- Zienswijzenota Visie op beschermd stadsgezicht (3).pdf
- uitleg wijziging raadsbesluit.pdf
- Amendement accommodatiebeleid CU AB EB en LEV  versie 6 290620 def.pdf
- Namens de KV - Mondelinge inspraakreactie KV Elburg beschermd stadsgezicht (DEF) (1).docx.pdf
- Ontvangen van de heer Blom Presentatie Belevingstuinderij Elburg Eindpresentatie.pdf
- Bijdrage de heer Van Norel BeschermdStadsgezicht.Inspraak14juni2023.docx.pdf
- Bijdrage de heer Hensbergen 2023-06-15 at 13.22.46.jpeg.pdf
- Vragen fractie CU visie beschermd stadsgezicht.docx.pdf
- beantwoording vragen beeldvorming CU (2) (1).docx
- vragen fractie LEV nav Beeldvormende vergadering 14 juni 2023.pdf
- 230821 Gebiedsvisie beschermd stadsgezicht beantwoording vragen BV LEV
- Schriftelijke inspraak B. de Gunst op Visie beschermd stadsgezicht
- 230916 - Vragen CU bij Gebiedsvisie beschermd stadgezicht BV 230918
- 230918 inleiding namens college
- Notitie visie deelgebied Molenkamp (namens insprekers)
- 2324_Presentatie Elburg Hofwoningen 2023-09-15
- Notitie - deelgebied Molenkamp (1)
- 230918 schriftelijke inbreng namens Arenth toe Boecop
- Notitie - deelgebied Molenkamp

5 Rondvraag
*Vragen voor de rondvraag dienen uiterlijk op de dag van de bijeenkomst om 9.00 uur in uitgeschreven vorm door de griffie te zijn ontvangen. Vragen die later binnen komen kunnen niet beantwoord worden.*
*Het college zal de vragen uiteraard beantwoorden.*
*Het is niet de bedoeling dat de vragen tijdens deze bijeenkomst leiden tot een debat of tot moties.*

5.1 Vraag CU over De Vier Merken
- 230916 - Rondvraag CU bij Beeldvorming 230918

6 Sluiting

# Agendacommissie

| | |
|---|---|
| **Dossiernummer** | 1717 |
| **Extern Zaak ID** | 0230212327 |
| **Vertrouwelijk** | Nee |
| **Vergaderdatum** | 7 juni 2023 |
| **Agendapunt** | 2.2.14 |
| **Omschrijving** | Raadsvoorstel Gebiedsvisie beschermd stadsgezicht |
| **Organisatieonderdeel** | Domein Ruimte |
| **Eigenaar** | Luiting, Marianne |

| **Bijlagen** |
|---|
| rv structuurvisie.pdf |
| rb structuurvisie |
| Zienswijzenota Visie op beschermd stadsgezicht (3) |
| Eindrapport visie BS mei 2023 |
| Gebundelde zienswijzen Visie op BS (geanonimiseerd) |
| Gebundelde zienswijzen Visie op BS met inhoudsopgave |
| Participatieverslag Visie BS mei 2023 |

| **Geagendeerd** | **Vergaderdatum** |
|---|---|
| Agendacommissie | 19 april 2023 |
| **Agendacommissie** | **7 juni 2023** |
| Agendacommissie | 30 augustus 2023 |

**Toelichting**

Lyda Sneevliet
Zaaknummer 212327

**Voorgesteld besluit**

# Raadsvoorstel

| | | | |
|---|---|---|---|
| Onderwerp | | Behandelaar: | Luiting |
| Datum | 1 mei 2023 | Emailadres: | marianne.luiting@elburg.nl |
| Portefeuillehouder | Lyda Sneevliet | Zaaknummer: | 212327 |
| | | Bijlagen | diversen |

**Te nemen besluit:**

1. De structuurvisie beschermd stadsgezicht Elburg; gebiedsvisie en afwegingskader vast te stellen met inachtneming van de in de zienswijzenota opgenomen reacties/adviezen en de aanvullingen genoemd in de argumenten 1.2, 1.3 en 1.4 van dit raadsvoorstel.
2. De uitvoeringsparagraaf van hoofdstuk 7 vast te stellen in verband met de kostenverhaalsregeling.
3. De structuurvisie vast te stellen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

**Inleiding**

Het afgelopen jaar is in samenspraak met velen de structuurvisie Beschermd stadsgezicht ontwikkeld. Deze visie geeft het kader voor toekomstige ontwikkelingen. Tevens geeft de visie randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

**Beoogd effect**

Doel van de visie is een helder beeld waar de gemeente en de gemeenschap naar toe wil. Daarbij is er een duidelijk afwegingskader waarop initiatieven kunnen worden beoordeeld.

**Argumenten**

*1.1 De zienswijzen leiden niet tot grote aanpassingen*

In de participatieperiode van oktober tot januari zijn 15 reacties binnengekomen. Deze zijn aangemerkt als zienswijze. In de formele zienswijzeperiode van 24 februari tot 4 april zijn nog eens 6 reacties binnengekomen. Deze reacties gaan vooral over bebouwing in gebied De Mheen, over de sportvelden en over de Breede Gang. Daarnaast is ambtshalve een aanvulling gemaakt voor integrale gebiedsontwikkeling met de toevoeging van een nieuw hoofdstuk 7. Voor meer informatie verwijzen wij naar de zienswijzenota.

*1.2 De visie geeft een optie van uitplaatsing van de sportvelden*

Een van de mogelijkheden die de visie geeft is verplaatsen van de sportvelden ten gunste van woningbouw dicht bij de Vesting. Zoals ook in de zienswijzenota staat kan dit alleen in samenspraak met de sportverenigingen. En uiteraard als er een alternatieve locatie voor de sport is. In het traject van de omgevingsvisie zal gezocht worden naar een alternatieve locatie voor de sport. Ook nieuwe sporten kunnen hier op aansluiten, zowel binnen- als buitensporten. Denk bijvoorbeeld aan het verzoek van EVV voor een sporthal.

*1.3 De mogelijkheden voor evenementen op de ijsbaan worden nader bekeken*

De locatie van de ijsbaan valt onder gebied De Weeren van de Visie. Dit gebied heeft als uitgangspunt dat het groen gebied is, waar geen ontwikkeling van 'rode' functies mogelijk is. Behoud van het open, groen, landschappelijk en luwe karakter staat voorop. In de visie staat dat, mocht de ijsbaan ooit weggaan, het gebied weer vrijgespeeld zou moeten worden aan het open landschap. Het huidige gebruik past wel binnen de visie. In afwijking van het gestelde in de gebiedsvisie wil het college de

mogelijkheden voor evenementen op de ijsbaan verder onderzoeken en sluit daarbij eventuele verharding op voorhand niet uit.

1.4 Woningbouw aan de Vrijheid heeft geen hoge prioriteit
De visie maakt woningbouw aan de Vrijheid mogelijk. Ons college voegt hier een nuancering aan toe. Ons college geeft woningbouw aan de Vrijheid nu geen hoge prioriteit, omdat het geen wezenlijke bijdrage levert aan de woonopgave op dit moment.

*2.1 De structuurvisie legt de basis voor een integrale benadering en beoordeling van plannen.*
De visie geeft aan dat binnen de deelgebieden plekken met bouwmogelijkheden samenhangen met plekken waar de gemeente investeringen nodig vindt vanwege de verbetering van woon- werk-, leef- en verblijfsklimaat. Daar waar de gemeente mogelijkheden wil overwegen voor bouwmogelijkheden staan die bouwmogelijkheden niet op zichzelf; ze zijn integraal onderdeel van verbeteringen die voor een groter geheel bedoeld zijn. Anders gezegd: de gemeente legt met de structuurvisie een basis voor een integrale benadering en beoordeling.

*2.2 De structuurvisie legt de basis voor een integrale benadering van de kosten*
De integrale benadering van deelgebieden geldt ook voor de kosten. Er zijn per deelgebied ontwikkelingen mogelijk die geld genereren en ontwikkelingen die geld vragen. In jargon kostendragers en kostenvragers. Voor zover projecten (bouwontwikkelingen) primair bestaan uit kostendragende activiteiten, wordt een bijdrage gevraagd aan (toekomstige) kostenvragende activiteiten. Hoofdstuk 7 van de visie legt hiervoor de basis. Verdere uitwerking zal plaatsvinden in een ontwikkelprogramma en via anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers.

*2.3 De integrale benadering geldt zowel binnen als tussen de deelgebieden die de visie onderscheidt.*
De deelgebieden staan natuurlijk niet op zichzelf. Van samenhang tussen kostenvragers en kostendragers kan ook sprake zijn als het gaat om twee aangrenzende deelgebieden. De passages over kostenverhaal hebben daarom, waar relevant, ook betrekking op (de randen van) de aan elkaar grenzende deelgebieden. De groene recreatiefunctie van de deelgebieden Weerens en Mheen komen bijvoorbeeld ook ten goede aan de bewoners van de gebieden Molenkamp en Haven/Oude Vos.

*3.1 De structuurvisie valt onder de wet ruimtelijke ordening*
Om over de juiste juridische grondslag te kunnen beschikken wordt deze visie vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening en als omgevingsvisie onder de Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet, per 1-1-2024, wordt deze structuurvisie automatisch een omgevingsvisie.

*3.2 De gebiedsvisie wordt te zijner tijd onderdeel van de omgevingsvisie Elburg*
In 2023 en 2024 werken we aan een nieuwe omgevingsvisie voor de hele gemeente. Het onderdeel beschermd stadsgezicht gaan we in dat traject niet opnieuw doen. Bij vaststelling van de omgevingsvisie in 2024/2025 zal deze structuurvisie beschermd stadsgezicht opgaan in de omgevingsvisie Elburg.

*3.3 De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument met alleen bindende werking naar de gemeente zelf*
De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument. De visie geeft de koers die de gemeente de komende jaren wil varen. De visie is alleen bindend voor de gemeente zelf en vormt een bindend afwegingskader voor de beoordeling van plannen. De visie schept geen verplichtingen voor derden. Na vaststelling wordt de structuurvisie gepubliceerd, waarna deze in werking treedt. Tegen de visie is geen bezwaar of beroep mogelijk. Bezwaar en beroep bestaat alleen indirect als plannen, passend binnen de visie, worden uitgewerkt in bijvoorbeeld een omgevingsplan of een vergunning.

**Kanttekeningen**
*1.1 De structuurvisie heeft geen financiële paragraaf.*
In het hele traject is een aantal keer gevraagd om een financiële paragraaf. Dit document is echter niet de tijd en de plaats voor een toets op financiële haalbaarheid. Daarvoor is de visie nog te algemeen. Hoofdstuk 7 van de visie geeft de handvatten om de visie per deelgebied integraal te ontwikkelen. Dat is het moment om ook naar de financiële aspecten te kijken.

*1.2 De mogelijkheid van woningbouw op de Oude Bleek is licht verruimd*
In de inspraakperiode eind 2022 is woningbouw op de punt van de Oude Bleek, op de locatie van de voormalige Botterwerf, geschrapt. Dit is het gevolg van een nadere belangenafweging tussen het ontwikkelen van het verrommelde gebied van de Oude Bleek enerzijds en het cultuurhistorisch belang anderzijds. Om ontwikkeling van dit totale gebied ook financieel mogelijk te maken is een goede balans nodig tussen kostenvragers en kostendragers. Vier belangrijke kostenposten zijn de grondkosten, de benodigde grondsanering, de aanwezigheid van de wasserij en de noodzaak van een sociaal woningbouwprogramma. Dit is alleen mogelijk als het gehele gebied kan worden bebouwd op de groene, klimaatadaptieve manier die de visie voorstaat. Een en ander is verwoord in de zienswijzenota.

**Communicatie/burgerparticipatie**
Het afgelopen jaar is met veel plezier een uitvoerig participatietraject doorlopen. Dit traject staat beschreven in het participatieverslag. Via mail zijn betrokkenen van de diverse processtappen op de hoogte gehouden. Dat geldt ook voor de laatste stappen van besluitvorming in uw raad en de definitieve vaststelling.

**Vervolg**
Het is primair aan de samenleving om projecten te initiëren die passen binnen deze visie. De gemeente heeft daarin een regierol. Het komende jaar zal gewerkt worden aan een ontwikkelstrategie waarin we aangeven hoe, wanneer, onder welke voorwaarden en met welke planning we (onderdelen van) de visie met de samenleving willen gaan realiseren. Ook de kostenverhaalsregeling zal verder worden uitgewerkt.

**Bijlage(n)**
1. Structuurvisie Beschermd stadsgezicht
2. Zienswijzenota
3. Alle zienswijzen geanonimiseerd
4. Participatieverslag

**Elburg, 9 mei 2023**

Het college van burgemeester en wethouders,

| | |
|---|---|
| de burgemeester, | de secretaris, |
| ir. J.N. Rozendaal | Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma |

**De raad der gemeente Elburg;**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023.

**b e s l u i t :**

1. De structuurvisie beschermd stadsgezicht Elburg; gebiedsvisie en afwegingskader vast te stellen met inachtneming van de in de zienswijzenota opgenomen reacties/adviezen en de voorgestelde aanvullingen genoemd in de argumenten 1.2, 1.3 en 1.4 van het raadsvoorstel.
2. De uitvoeringsparagraaf van hoofdstuk 7 vast te stellen in verband met de kostenverhaalsregeling.
3. De structuurvisie vast te stellen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 3 juli 2023
de voorzitter, de griffier,

ir. J.N. Rozendaal mr. D.H.A.A. Kassing

# ZIENSWIJZENNOTA ONTWERPSTRUCTUURVISIE BESCHERMD STADSGEZICHT ELBURG; GEBIEDSVISIE EN AFWEGINSKADER

Vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg d.d. 3 juli 2023

de voorzitter, de griffier,

ir. J.N. Rozendaal mr. D.H.A.A. Kassing

**Zienswijzennota Structuurvisie beschermd stadsgezicht**

De ontwerp structuurvisie, met bijlagen, heeft vanaf vrijdag 24 februari 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Daarbij is aangegeven dat de reacties uit de inwonerparticipatie als zienswijze zullen worden beschouwd.
In de participatieperiode zijn 15 reacties binnen gekomen. Deze zijn verwerkt in het participatieverslag, vastgesteld door het college op 21 februari 2023..
Aanvullend zijn in de zienswijzeperiode nog 7 zienswijzen binnengekomen. Vier daarvan zijn een aanvulling van eerder ingediende reacties. Drie zijn nieuw. Eén zienswijze is buiten de termijn binnengekomen. Deze zienswijze is wel meegenomen.
Deze zienswijzenota gaat op alle reacties in. Veel zienswijzen gaan over eenzelfde onderwerp of deelgebied. Daarom is er voor gekozen om de reacties te bundelen en themagewijs te reageren. De structuur van de zienswijzenota is zo dat u eerst een samenvatting van de zienswijzen per thema leest en daarna een reactie van de gemeente. Tot slot leest u per thema een conclusie.

<u>Algemene reacties</u>
In het algemeen zijn reacties binnengekomen over de klimaatadaptatie, verbinding met kunst en cultuur, borging ruimtelijke kwaliteit. De tekst over de waardering van de deelgebieden is aangescherpt. Klimaatadaptatie en kunst/cultuur zijn toegevoegd in hoofdstuk 6 als nader uit te werken onderwerp. De borging van de ruimtelijke kwaliteit is overgenomen in hoofdstuk 6.

<u>Deelgebied I Mheengronden</u>
In dit gebied zijn reacties binnengekomen van de bewoners van de Vrijheid, Schokkerstraat, Punterstraat en Botterstraat. De reacties hebben gemeen dat ze de open ruimte van de Mheengronden zeer waarderen. Woningbouw langs de Vrijheid is een inbreuk op dit waardevolle open landschap. De reacties gaan over het verlies aan uitzicht, de aantasting van natuur, de toename van verkeer, de geschetste ontsluitingsweg, de korte afstand van deze weg tot de bestaande woningen, de cultuurhistorie en over de benodigde kap van bomen.
Een nieuwe reactie is binnengekomen over de mogelijkheid van bebouwing langs de Oostelijke rondweg. De indiener heeft plannen voor de toevoeging van woonfuncties conform het Sprenghenparc principe. Deze plannen zouden in de huidige structuurvisie wel mogelijk zijn, maar in de nu voorliggende visie niet.
Naast de inhoudelijke reacties is er een procesmatige reactie. Namelijk dat mensen zich overvallen voelen. Voor veel mensen was de informatieavond in oktober de eerste kennismaking met deze plannen. De bewoners/grondeigenaren van dit gebied hebben geen persoonlijke uitnodiging gehad.

*Reactie gemeente*
De gebiedsvisie gaat over het van rijkswege aangewezen beschermd stadsgezicht. Aan dat beschermde gebied zijn een aantal locaties toegevoegd. Dit geldt ook voor de Mheengronden ten oosten van de Hellenbeekstraat tot aan de Oostelijke rondweg.

Alle betrokkenen, bewoners, professionals, maatschappelijke organisaties waarderen het open landschap rond de vesting zeer hoog. Tegelijkertijd is daar veel vanaf ‘gesnoept’ sinds de aanwijzing in 1967. In deze tijd van een grote woningbouwopgave wordt met enige regelmaat gekeken naar het open weidegebied grenzend aan de Vrijheid en de Oostelijke rondweg.
Om versnippering en ad hoc beslissingen tegen te gaan heeft het gemeentebestuur besloten tot een integrale samenhangende visie op de toekomst van het bijzondere landschap. Doel is om met de juiste ingrepen het waardevolle landschap te herstellen en te versterken. En om ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen die daar goed op aansluiten.
De visie gaat ondermeer uit van scherpe, duidelijke grenzen. De Paterijstraat is zo’n duidelijke grens. Een eenzijdig lint van bebouwing begrenst door een bomenrij. De bedoeling van de visie is om deze scherpe grens door te trekken tot aan de Oostelijke rondweg. Om te voorkomen dat opeenvolgende generaties steeds weer een beetje over die grens heen gaan. Daarbij is de verre zichtrelatie tot aan Kampen essentieel. Deze is uniek in Nederland.
Met de voorgestelde ontwikkelkans van woningbouw aan de Vrijheid ontstaat een eenduidige grens in het landschap. Overschrijding van deze grens is in de visie niet mogelijk. Daarmee wordt bebouwing

tussen de Blaauwsweg en de Oostelijke rondweg voorkomen. En blijft het vergezicht tot aan Kampen in stand.
In een van de zienswijzen staat dat dit gebied juist ook uniek is door de bijzondere (gebogen) grenzen, die in de eeuwen zijn ontstaan. Dat is nu de weg de Vrijheid. Een weg die druk wordt bewandeld. Met de visie zal deze weg echter niet hoeven te verdwijnen. Hij ligt in de visie alleen niet meer aan de rand van de weilanden.
De visie schetst een nieuwe weg tussen de Paterijstraat en de Oostenlijke rondweg. Wat voor weg dit is, is voor nadere uitwerking. In die uitwerking kan rekening gehouden worden met bv. vrachtverkeer en veilig fietsen. Ook zal in die nadere uitwerking gekeken worden naar de effecten van sluipverkeer van en naar Kruismaten. Ook is in een zienswijze een voorstel gedaan voor bevorderen van het fietsen en verminderen van het autoverkeer. Inclusief een permanente parkeerplaats achter Uwoon. Dat eerste probeert de visie te bereiken door het open groene weidegebied toegankelijker en aantrekkelijker te maken. De bedoelde locatie voor parkeren is in de visie aangewezen als denkbare plaats voor campers.
De woningbouw aan de Vrijheid en de ontsluiting in het verlengde van de Paterijstraat is in de visie neergezet als een mogelijk ontwikkelkans, als een denkrichting. Of hier daadwerkelijk bebouwing komt, zal nog heel wat studie vergen. In de uitwerking komen zaken aan de orde als verkeersafwikkeling, natuur en recreatie, fietsveiligheid en landschappelijke inpassing. Met deze visie is nog niet gezegd dat er woningbouw komt op de genoemde locatie. Wel dat woningbouw als denkrichting mogelijk is.
Ook is de suggestie gedaan, dat als er dan gebouwd moet worden, dat dit dan bijvoorbeeld tiny houses of andere woonvormen zijn voor specifieke doelgroepen en die niet "eeuwigdurend" is. Dit is een aspect dat in een eventuele verdere uitwerking meegenomen kan worden.

De ideeën voor een woonfunctie á la Sprenghenparc zijn zeer wel bespreekbaar binnen de nu voorliggende visie, zoals genoemd op pag. 40. De door indiener genoemde locatie in de zichtlijn naar Kampen doet echter ernstig afbreuk aan een van de basisuitgangspunten van deze visie. Op die locatie maakt deze structuurvisie een rode functie onmogelijk.

Voor zover opmerkingen over het participatieproces gaan, kunnen we aangeven dat de diverse activiteiten meermaals zijn gepubliceerd in de lokale krant en op de website. Belangstellenden konden een mailadres geven om zo over elke vervolgstap te worden geïnformeerd. Velen hebben hier gebruik van gemaakt. Het is ondoenlijk om voor het hele gebied van deze structuurvisie alle gebruikers en grondeigenaren persoonlijk op de hoogte te stellen. Juist daarvoor zijn er de algemene communicatiemiddelen van de gemeente.

Conclusie:
De visie van bebouwing langs de Vrijheid blijft overeind. Dit deel van de visie draagt bij aan behoud van het grotere geheel van de open Mheengronden en aan de volkshuisvestelijke taak van de gemeente.
Aan de reacties wordt niet tegemoet gekomen.

<u>Deelgebied II De Weerens</u>
In dit deelgebied gaan de inspraakreacties over de Breede Gang. De meningen zijn verdeeld. Er zijn mensen die tiny houses langs de Breede Gang toejuichen. Er zijn er die tiny houses mogelijk achten, mits het aantal en de omvang beperkt blijft om niet te veel te gaan concurreren met de nutsfunctie van de tuin en geen verstening te krijgen van de groene omgeving. Er zijn ook partijen die waarschuwen voor de gevolgen hiervan. Permanente bewoning brengt allerlei (verstorende) randzaken met zich mee zoals vervoermiddelen, afvalcontainers, en (vele) menselijke bewegingen. Het onverharde pad zal dan wellicht bestraat moeten worden. De rust zal daarmee worden verstoord. In de formele zienswijzeprocedure zijn drie nieuwe zienswijzen binnengekomen, twee daarvan zijn een steunbetuiging aan het oorspronkelijk idee van tiny houses aan de Breede Gang. De zienswijzen maken ook bezwaar tegen het beperkt autogebruik in de Breede Gang en tegen de wens om de erfafscheiding te verlagen. En er wordt een link gelegd met de woondeal.

*Reactie gemeente*
De Breede Gang is de oorspronkelijke ontginningsas van Elburg. Langs de Breede Gang heeft zich een moestuinencomplex ontwikkeld. Deze vervulden (vervullen) voor diverse bewoners van de binnenstad een belangrijke functie als moestuin en als sier- en recreatietuin. Er werden (wordt) groente en fruit verbouwd als aanvulling op het voedselpatroon voor de gezinnen in de Vesting.

Dit gebied kent tegenwoordig een functie als moestuin en recreatie. Behoefte aan privacy en veiligheid heeft geleid tot hoge erfafscheidingen. Het gebied is daardoor onaantrekkelijk. Het gebied kent geen riool, gas en drinkwater. En is ook voor de brandweer slecht toegankelijk.
Het gebied verdient een kwaliteitsslag. De zichtrelaties vanaf de Breede Gang zijn vanwege de hoge erfafscheidingen verdwenen. De visie beoogt het gebied weer aantrekkelijk te maken zodat het gebied toegankelijk en beleefbaar is. De oorspronkelijke ontginningsas kan weer herkenbaar worden door een verbinding met de Ellestraat. Om dit te bereiken is in het kader van de visie gedacht aan het beperkt mogelijk maken van permanente bewoning in de vorm van tiny houses. Daarbij is het uitgangspunt dat een evenwicht wordt gezocht tussen de doelen van de gemeente en de belangen van de eigenaren/gebruikers.

De uitdaging is dus om het gebied weer aantrekkelijk te maken zonder het historisch karakter te verliezen. De openheid vraagt om het afbreken van de hoge erfafscheidingen, die op dit moment op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Of dit overal moet en tot 1 meter, valt in nader overleg te bezien. Ook het autogebruik dient beperkt te zijn, om te voorkomen dat er teveel een woonfunctie ontstaat. De Breede Gang leent zich niet voor autoverkeer. Dit is in de visie daarom beperkt tot incidenteel gebruik. De tegenprestatie hiervoor was in de conceptvisie de mogelijkheid van permanente bewoning in de vorm van tiny houses.
Gelet op de bezwaren van permanente bewoning en de moeilijkheid om het aantal en de omvang van de permanente bewoning te reguleren, zien wij hier van af. Eén probleem van een permanente woonbestemming is bijvoorbeeld de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen. Daardoor is de hoeveelheid bebouwing moeilijk te reguleren. De kavels blijven in gebruik als volks/nutstuin. Om toch de doelstelling van openheid te kunnen nastreven, wordt met deze visie de gebruiksmogelijkheden verruimd. Zonder de bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan te veranderen. Hoe die verruiming in het gebruik er uit ziet, wordt in het midden gelaten. Dit is voor nadere studie.
Een zienswijze verwijst naar de regionale woondeal en de bouwopgave en geeft aan dat de nadruk te veel op cultuurhistorie ligt. Deze visie houdt waar mogelijk rekening met de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente. Woningen zijn mogelijk in de deelgebieden Molenkamp, Mheengronden en Haven en Oude Vos. Woningbouw aan de Breede Gang zal, als het al kan, altijd slechts in zeer beperkte omvang mogelijk zijn. Simpelweg omdat het onwenselijk is, dat elke eigenaar een beroep kan doen op een woonmogelijkheid en ook omdat lang niet iedereen off grid in een tiny house wil (of kan) wonen.
Het realiseren van dit deel van de visie kan daarom alleen als diverse grondeigenaren en gebruikers hieraan meewerken. Een ontwikkeling vraagt regie van de gemeente en een gezamenlijke ontwikkeling. Deze visie is een uitnodiging aan de eigenaren om gezamenlijk plannen te ontwikkelen. In gezamenlijk overleg kan zo meer in detail worden bezien wat wel en niet mogelijk is als het gaat om recreatie/autogebruik/off grid gebruik/mate van openheid, privacy, etc. Daarmee geeft deze visie een opening, maar wordt de wezenlijke discussie over de mogelijkheden van dit gebied, verschoven naar een later tijdstip.

Conclusie:
Aan de reacties is deels tegemoet gekomen. Permanente bewoning langs de Breede Gang is uit de visie gehaald. Het gebied De Breede Gang blijft volks/nutstuin conform de geldende bestemming. Met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen kunnen worden verruimd op een, in overleg met alle grondeigenaren/gebruikers, nader te bepalen wijze (en tijdstip). De eis dat de erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog mag zijn, wordt uit de visie gehaald en vervangen door de voorwaarde dat de erfafscheidingen groen en lager moeten.

<u>Deelgebied III Molenkamp</u>
Er is een reactie binnengekomen dat de mogelijke bebouwing van de sportvelden te veel verstening geeft. Woonbebouwing op de locatie van de sportvelden is niet ondenkbaar, maar dan wel met lage dichtheden, een informele groene setting in combinatie met menging van functies zodat een parkachtig gebied ontstaat.
Verder zijn er twijfels of de visie op de locatie korfbalvelden wel haalbaar is, gezien de beperkte ruimte. De vrees bestaat dat de vierkante meters van het totale veld zoals die nu zijn (inclusief fietsenstallingen, speelterrein en beachkorfbalveld) door de voorstellen in de visie behoorlijk afnemen. Het is dan maar de vraag of in de nieuwe situatie ruimte is om dit alles op de nieuwe korfbalaccommodatie een plek te geven. De korfbalvereniging heeft in de zienswijzeprocedure een

aanvullende reactie gegeven. Hierin geven zij aan dat de huidige conceptvisie ter plekke van de korfbal voor hen onbespreekbaar is en dat zij graag de ruimte houden om hun toekomstplannen te realiseren. De voetbalvereniging heeft aangegeven op de huidige locatie te willen blijven. De wens voor een zesde voetbalveld is daarmee vervallen. Hetgeen mogelijk is door betere benutting van de huidige velden. ESC geeft in een nadere reactie aan te opteren voor het vijfde veld (en daarmee niet voor uitplaatsing van de sport) en blij te zijn met het verleggen van het voetbalpaadje. Minder blij zijn ze met de optie van parkeren onder het voetbalveld en zij staan terughoudend tegenover het openbaar maken van het sportcomplex.
Ook is een reactie binnengekomen dat de bebouwingsmogelijkheden in het kassengebied te beperkt zijn om tot een rendabele exploitatie van de gronden te komen. Een bebouwingsdichtheid van 35% is het minimum. Terwijl de visie ruimte biedt aan een bebouwingsdichtheid van 10% voor het historisch tuinencomplex. Dit is een gemiste kans voor de woningbouwopgave die de gemeente heeft. Verwezen wordt naar een plan voor woningbouw op de kassenlocatie.
Daar staat tegenover dat in reacties ook wordt aangegeven dat dit gebied historisch gezien waardevol is. Om die reden moet een nieuwe ontwikkeling niet te veel concurreren met de nutsfunctie van de tuin en moet er niet te veel verstening komen.

*Reactie gemeente*
De gemeente is blij met het draagvlak voor woningbouw in dit gebied. We begrijpen de zorg voor te veel verstening. Tegelijkertijd is hier veel ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. De barrièrewerking van het sportcomplex en de stedelijke uitstraling met de lichtmasten, hekwerken, gebouwen, reclame, etc. moet niet onderschat worden. Dit is nu geen groene functie. Bovendien vormen de huidige gebouwen dicht op de vesting al een stedelijke rand. Dit alles neemt niet weg dat de indruk kan zijn ontstaan van dichte bebouwing, dat is niet de bedoeling. De bedoeling is om woonontwikkeling mogelijk te maken. Niet meer en  niet minder. De tekeningen zijn daarom aangepast, er zijn geen gebouwen meer getekend. In plaats daarvan is een arcering aangegeven. En de tekst is aangepast met meer nadruk op het groene karakter en een parkachtige opzet. De ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de toegankelijkheid vergroten.
Overigens maakt de visie woningbouw op de locatie van de sportvelden mogelijk. Dat wil niet zeggen dat dit er zo maar is. Woningbouw is alleen mogelijk in samenwerking met de sportverenigingen.

Ook de gemeente heeft naar aanleiding van de reactie over de korfbal nog eens goed naar alle afmetingen gekeken. De idee is dat alle huidige functies kunnen blijven bestaan, maar met een andere situering. Dat is voor de gemeente ook randvoorwaarde voor een verandering. Wanneer dit onderdeel daadwerkelijk uitgewerkt gaat worden, zal de korfbalvereniging, net als de afgelopen periode, nauw betrokken worden bij de planvorming.

De visie noemt multifunctioneel ruimtegebruik door parkeren en voetbal te combineren. Meervoudig ruimtegebruik biedt veel voordelen in een tijd dat ruimte schaars is. Het is daarom een van de uitgangspunten van deze visie. Het vijfde voetbalveld is gesitueerd op een overloop parkeerterrein voor de Vesting. Een vijfde veld brengt bovendien ook zelf extra verkeer met zich mee. Hier zal een oplossing voor gevonden moeten worden. Gecombineerd ruimtegebruik is zo'n oplossing. Tegelijkertijd zien ook wij dat het een dure optie is. Mogelijk levert een nadere zoektocht goede alternatieven op.

ESC kaart ook de centrale openbare ruimte aan. Dit idee gaat uit van de gedachte dat sportvelden, afgesloten door hekken het gebruik beperken. Grote delen van de dag zijn de velden onbenut. Datzelfde geldt voor de kantinefunctie. De gedachte van meer openheid streeft naar meervoudig gebruik van deze voorzieningen waardoor de meerwaarde voor de gehele samenleving stijgt. Ook voor de sportclubs kan hier een win-win situatie ontstaan.

Het historisch tuinencomplex is waardevol. Om die reden geeft de visie beperkte mogelijkheid voor woningbouw. Het is wenselijk om de kavelstructuur in stand te laten en het gebied openbaar toegankelijk. Particuliere woningbouw met een bebouwing van minimaal 35% past daar niet bij. De nutsfunctie van het historisch tuinencomplex zou dan volledig uit beeld geraken. Evenals de publieke toegankelijkheid. De visie spreekt over een bebouwing van maximaal 10%. Dit kan zijn 1 of 2 grote gebouwen of meerdere kleine gebouwen.
Het kassencomplex is verrommeld. Daar is iedereen het wel over eens. Het gebied heeft nog vele aantrekkelijke elementen, die nu niet goed tot hun recht komen. De visie beoogt deze elementen weer

naar voren te halen. Denk aan opwaardering van de Puttenerbeek, het vrij houden van het historisch tuinencomplex en de openbare toegankelijkheid van het gebied. Om die reden is het uitgangspunt dat de toekomstige bebouwing qua oppervlak niet groter is dan nu het geval. Die bebouwing kan bestaan uit woningbouw (geconcentreerd op 1 locatie) of refereren aan de oorspronkelijke tuinbouwfunctie. Een woonwijk in dit gebied voldoet niet aan deze uitgangspunten en geeft te veel verstening.

Conclusie:
De dichtheid van bebouwing op de locatie van de huidige sportvelden is op basis van de reacties aangepast. Aan de reacties voor het historisch tuinencomplex en de kassenlocatie wordt niet tegemoet gekomen. Met de wensen van de Korfbal zal bij een verdere uitwerking nadrukkelijke rekening worden gehouden.

Deelgebied IV  Haven en Oude Vos
Een aantal zienswijzen pleiten voor uitbreiding van de visie beschermd stadsgezicht met het gebied rondom de historische Hanzehaven en het oude havenkanaal tot de grens met de provincie Flevoland. De reden is dat in dit gebied veel ontwikkelingen plaatsvinden en dat dit gebied, hoewel buiten het beschermd stadsgezicht, van grote invloed is op dat beschermd stadsgezicht.

Woningbouw op en bij de Oude Vos is denkbaar. De voorgestelde ruimtelijke invulling sluit echter minder goed aan bij het karakter van het gebied vanwege de strokenbouw en wandvorming aan de randen van het mogelijke ontwikkelingsgebied. Een minder intensieve en meer informele groene setting sluit beter aan bij de beleving van het gebied. Oftewel een opzet die minder aandacht opeist en een zachte overgang c.q. beleving creëert. Ook woningbouw bij de wasserij is denkbaar. Ook hier geldt dat de dichtheid moet aansluiten bij het karakter van het tuinencomplex.

Een aantal reacties gaan over een brug over het havenkanaal. Dit is geen onderdeel van de visie. De brug is ook bepaald nog geen zekerheid. De gemeente is bezig met de ontsluiting van Kruismaten. Er gaat nu te veel verkeer over de Havenkade. Een van de opties in dat onderzoek is een brug over het havenkanaal. Er zijn echter ook andere varianten in onderzoek. De discussie hierover vindt plaats in een separaat traject. In die discussie zal de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht voor zover die ingaat op de zichtlijnen over het havenkanaal, worden meegenomen.

Tot slot is er een reactie op de kwaliteitsimpuls van het havenplein.  In de kwaliteitsimpuls Havenplein zijn drijvende woningen als referentiebeeld toegevoegd. Wij hebben onze twijfels hierbij. Deze woningen zullen zo de eerste aanblik vormen van de haven van Elburg, terwijl dat niet passend is bij het karakter van een historische haven.

*Reactie gemeente*
Het gebied van de visie is bewust gekozen. Het is waar dat er vele ontwikkelingen zijn rondom de haven en het havenkanaal. Waar het gaat over de Nieuwe Haven was deze ontwikkeling begin 2022 al in een vergevorderd stadium. Om die reden is dit niet in de visie opgenomen. De discussie over de Nieuwe Haven vindt plaats in het kader van dat bestemmingsplan dat inmiddels ter inzage heeft gelegen. Vanwege de vele ontwikkelingen is de gemeente wel voornemens om een visie op de haven en het havenkanaal te ontwikkelen. Dit kan als onderdeel van de omgevingsvisie. Een proces dat in 2023 gaat lopen. Maar het kan ook in een apart proces zodat een verdere verdieping mogelijk is. In dat kader komt zeker ook de ontsluiting Kruismaten aan de orde.

De opmerkingen over de bebouwingsdichtheid op de Oude Vos zijn overgenomen. De teksten en voorbeelden zijn aangepast met meer aandacht voor de groene inpassing van de stedelijke ontwikkeling. Dat biedt zeker een prettiger woonmilieu en een zachtere overgang naar de Vesting. Tegelijkertijd willen we hier wel het contrast versterken met het open gebied en een heldere grens creëren.
Het verwijderen van de bebouwing aan de oude Bleeksweg in de hoek met de Kamperdijk nemen we vooralsnog niet over. Het gebied is verrommeld en heeft een ontwikkeling nodig. Het gebied kent grote kostenvragens als grondsanering en de wasserij. Om die reden sluiten we bewoning op het gehele

terrein niet op voorhand uit. Wel zullen we bij ontwikkeling van dit gebied zoveel mogelijk rekening houden met de reactie in deze.
Er is een ander referentiebeeld gekozen voor de wasserij.

De drijvende woningen zijn een optie als het havenplein wordt verkleind. Wij begrijpen de opmerking bij het gekozen referentiebeeld. Mocht dat in de toekomst aan de orde zijn, dan zal in de uitwerking goed gekeken worden naar een woonvorm die passend is bij de historische haven.

Conclusie:
Het gebied van deze gebiedsvisie is niet vergroot. Een visie op het havengebied en het havenkanaal kan ontstaan via de omgevingsvisie die in 2023 tot stand komt. De reacties op de bebouwingsmogelijkheden Oude Vos en de Oude Bleek zijn grotendeels verwerkt. Het referentiebeeld voor drijvende woningen is niet aangepast maar zien wij als een voorbeeld van een drijvende woning.

Ambtshalve aanvulling
Ambtshalve is een uitvoeringsparagraaf toegevoegd. Het gaat om hoofdstuk 7 van de visie. De uitvoeringsparagraaf beoogt een goede ruimtelijke borging van de visie. Dit is mogelijk als (deel)gebieden in samenhang worden ontwikkeld. Die samenhang vraagt regie van de gemeente en gezamenlijk overleg tussen de grondeigenaren/gebruikers in een gebied. Zo ontstaat meerwaarde. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van woningbouw aan de Molenweg, de Breede Gang, het sportcomplex en Molenkamp. Een op te stellen programma en ontwikkelingsstrategie zal hier uitvoering aan geven.

## Gebiedsvisie & afwegingskader

# Beschermd Stadsgezicht Elburg

FEBRUARI 2023

H+N+S+

STIEL buro voor architectuur en erfgoed

M.A. Kooiman

Cultuurhistorische Projecten

# COLOFON

De gebiedsvisie en afwegingskader voor het beschermd stadsgezicht van Elburg is opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten, Buro Stiel en Marinus Kooiman, in opdracht van de gemeente Elburg.

*Ontwerpteam*
Gepke Heun, Ron Verduijn, Marinus Kooiman, Hank van Tilborg, Juliette Groenendaal, Ana Magdalinoiu

Amersfoort, Februari 2023

*Alle intellectuele eigendomsrechten van deze uitgave berusten bij H+N+S B.V. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming is het niet toegestaan om enige inhoud openbaar te maken en/of te verveelvoudigen.*

*H+N+S B.V. heeft haar uiterste best gedaan om rechthebbenden van de inhoud te achterhalen. Indien u (mede)rechthebbende bent op enige inhoud en voor het gebruik daarvan niet als (mede) rechthebbende bent genoemd of daarvoor geen toestemming hebt verleend waar die wel vereist was, verzoeken wij u onmiddellijk contact op te nemen via mail@hnsland.nl.*

*H+N+S B.V. heeft uiterste zorg besteed aan de inhoud van deze uitgave. H+N+S B.V. wijst echter iedere vorm van aansprakelijkheid af voor onvolkomenheden of onjuistheden ten aanzien van de inhoud van de uitgave.*

Foto op kaft © Siebe Swart

# Inhoud


1.Inleiding 4

- Aanleiding en doel van de gebiedsvisie
- Leeswijzer

2. Cultuurhistorische analyse 5

- Ontstaansgeschiedenis
- Relaties tussen vesting en ommeland
- Waardering deelgebieden

3. Huidige kwaliteiten en opgaven 16

- Beleving
- Gebruik
- Beleid en ontwikkelingen

4. Ruimtelijke visie 28

- Ruimtelijk concept
- Gebiedsvisiekaart
- Hoofdprincipes

5. Uitwerking deelgebieden 35

- Hoofdkoers
- Vaste waarden
- Ruimtelijke uitgangspunten
- Ontwikkelkansen

6. Borging van ruimtelijke kwaliteit 72

- Afwegingskader

# 1. Inleiding

## Aanleiding en doel van de gebiedsvisie

De vestingstad Elburg en de gebieden daaromheen hebben de status van beschermd stadsgezicht vanwege hun unieke historische karakter, de weidse vergezichten en het grotendeels open gebleven landschap. Ontwikkelruimte binnen het beschermd stadsgezicht is beperkt. Maar de stad groeit en er komen steeds meer verschillende initiatieven, plannen en ontwikkelingen op dit beschermd stadsgezicht af. Er moet hier op een zorgvuldige manier mee omgegaan worden. Daardoor blijft het unieke karakter van Elburg in de toekomst behouden. Tegelijkertijd blijft de stad, met de bijbehorende voorzieningen, ook leefbaar voor haar bewoners.

Daarom heeft de gemeente Elburg deze gebiedsvisie op laten stellen. Een document waarin de gebieden rondom het centrum van Elburg ruimtelijk zijn onderzocht en beschreven en waarin is vastgelegd welke ontwikkelingen in welke gebieden wel of niet passend zijn. Dit document vormt de leidraad voor de gemeente bij het nemen van beslissingen over ontwikkelingen in het gebied en zal vertaald worden in het gemeentelijk omgevingsbeleid.

## Studiegebied

Het gebied dat deel uitmaakt van de gebiedsvisie is iets verruimd ten opzichte van het beschermd stadsgezicht, zie kaartbeeld. Op deze manier wordt een aantal gebieden, die direct raken aan het stadsgezicht en er van invloed op zijn, ook meegenomen in de gebiedsvisie. De vesting zelf vormt geen onderdeel van deze visie. Ook het havengebied valt buiten de scope. Wel is de haven onlosmakelijk verbonden met de vesting en er zijn ontwikkelingen in dit gebied, die van invloed zijn op de beleving van het beschermd stadsgezicht. Het is noodzakelijk om in een vervolgstap de visies van beide gebieden op elkaar te betrekken en af te stemmen tot één integraal, samenhangend verhaal.

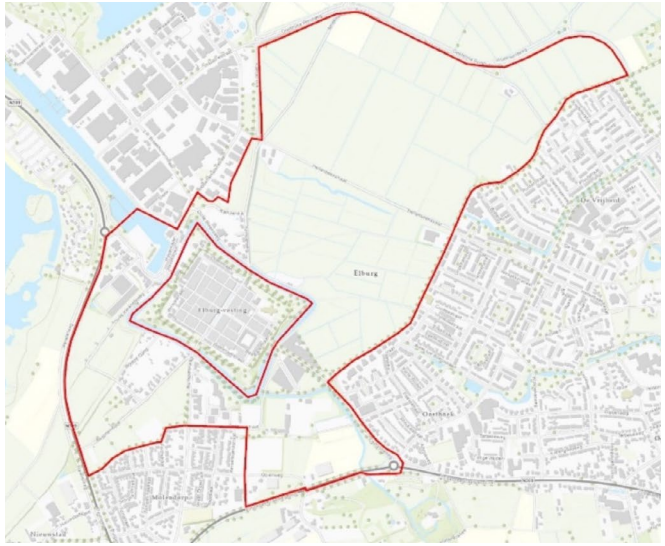
## Omgevingsparticipatie

Bij het opstellen van de gebiedsvisie is afstemming geweest met de bewoners en belanghebbenden middels een gezamenlijk locatiebezoek, twee ontwerpateliers en een informatieavond. Ook is o.a. overleg gevoerd met de provincie, het waterschap en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

## Leeswijzer

De gebiedsvisie bestaat uit zes delen. Eerst wordt ingegaan op de cultuurhistorische analyse en de huidige kwaliteiten en opgaven, hoofdstukken 2 en 3. De conclusies uit de analyse vormen de argumentatie voor de ruimtelijke visie, die wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de ruimtelijke visie nader uitgewerkt en geconcretiseerd per deelgebied. Tot slot wordt ingegaan op de borging van ruimtelijke kwaliteit en het afwegingskader voor initiatieven, hoofstuk 6.

Beschermd stadsgezicht



Studiegebied gebiedsvisie

# 2. Cultuurhistorische analyse

## De eerste aanleg

Elburg is ontstaan als langgerekte nederzetting parallel aan de Zuiderzee. Deze nederzetting werd al vrij snel bedreigd door het opdringende zeewater en daarom grotendeels verplaatst naar het oosten. De aanleg van de nieuwe nederzetting begon in 1393. Elburg kreeg vorm als een planmatige 'bastidestad', gekenmerkt door een regelmatige, rechthoekige plattegrond. Een dergelijke plattegrond is heel bijzonder in Nederland. Alle straten snijden elkaar onder een rechte hoek, alleen de Ellestraat wijkt daarvan wat af. Deze straat, vroeger Oldestraat geheten, en de Breede Gang vormen het restant van de eerdere, langgerekte nederzetting.

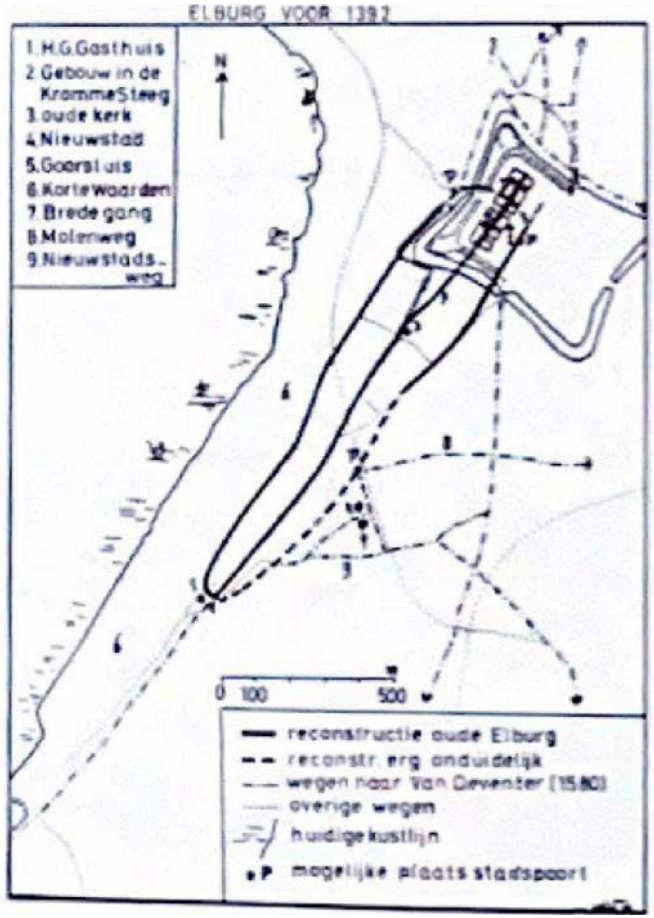
Tegen het eind van de 16de eeuw werd de huidige omwalling met vier bastions en drie kanonkelders/kazematten aangelegd. Deze omwalling is nu beplant. De westkant van de omwalling ging min of meer samenvallen met de Zuiderzeedijk. De vier stadspoorten geven toegang tot de vesting, de uitvalswegen vanuit de stad zijn hieraan gekoppeld. Tot aan de 18e eeuw bleef Elburg een functie houden als vestingstad.

## Elburg als vestingstad

Begin 17de eeuw was het bereik van vestinggeschut zo'n 1500 meter. We kunnen op basis hiervan aannemen dat begin 17de eeuw ook voor de vesting Elburg er een schootsveld van ongeveer 1500 meter was. Het is niet duidelijk of er regels waren om het schootsveld open te houden. Ook na het vervallen van de vestingfunctie in de 18e eeuw, toen er uiteraard geen reden meer was om het schootsveld open te houden, is de bebouwing lange tijd heel weinig toegenomen. Dit is dus niet toe te schrijven aan het bewust open houden van het schootsveld. Het lijkt alsof er tot begin 20ste eeuw gewoonweg geen ruimtelijke druk was die tot verdichting leidde. We zien hetzelfde bij veel andere Nederlandse vestingsteden. Wellicht geldt dit echter ook voor de periode waarin de vesting wél militair functioneerde: het gebied rond de stad bleef open, niet door regels met betrekking tot het schootsveld, maar omdat er geen behoefte was om te bouwen.

## Het beschermd stadsgezicht

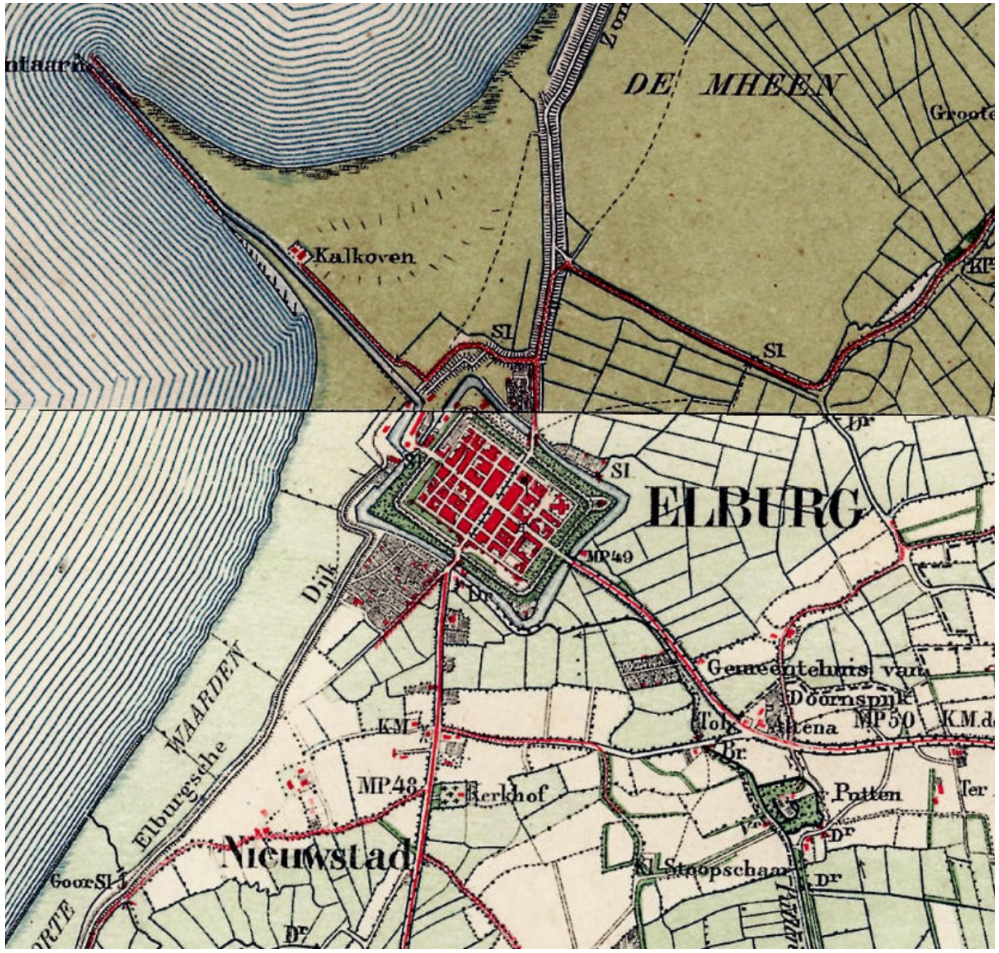
Elburg is in 1967 aangewezen als beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet. In de bijbehorende toelichting is de aanwijzing gemotiveerd. Gesteld wordt dat Elburg één van de zeer weinige voorbeelden is in Nederland van een stedelijke nederzetting, waarvan de plattegrond volgens een planmatige aanleg tot stand is gekomen. Bepalend voor de bijzondere mate van historische authenticiteit van het stadsbeeld als geheel zijn het 14de-eeuwse stratenpatroon en de historische bebouwing. Bijzonder zijn de restanten van de middeleeuwse ommuring, met de Vispoort als centraal element. Daarnaast is de binnenstad nog geheel omgeven door de aarden omwal-




De eerste aanleg van Elburg, gelegen op een natuurlijke verhoging in het landschap

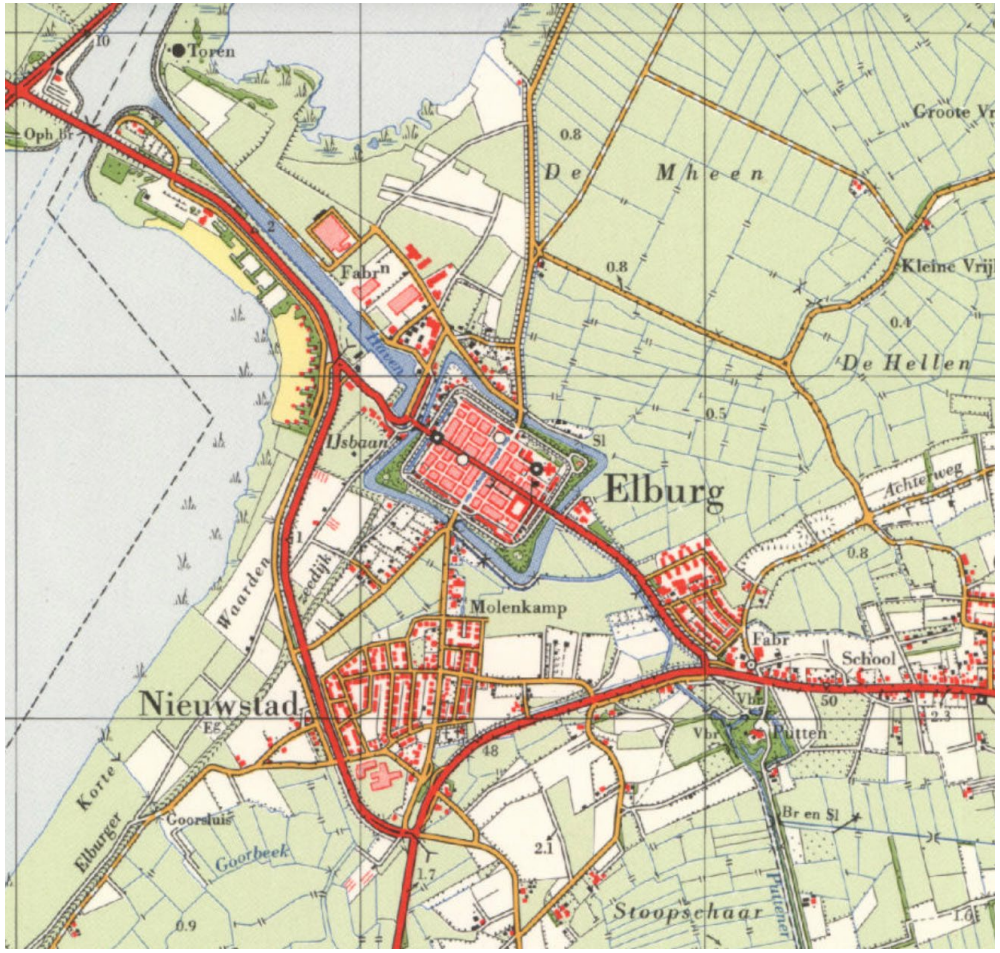
## Omstreeks 1800

- Vesting Elburg in open ommeland
- Landschappelijke lijnelementen goed herkenbaar: zeedijk, havenkanaal, Broekdijkerbeek (Puttenerbeek), Nunspeterweg
- Landgoederen Putten, Schouwenburg, Zwaluwenburg, Rozenburg



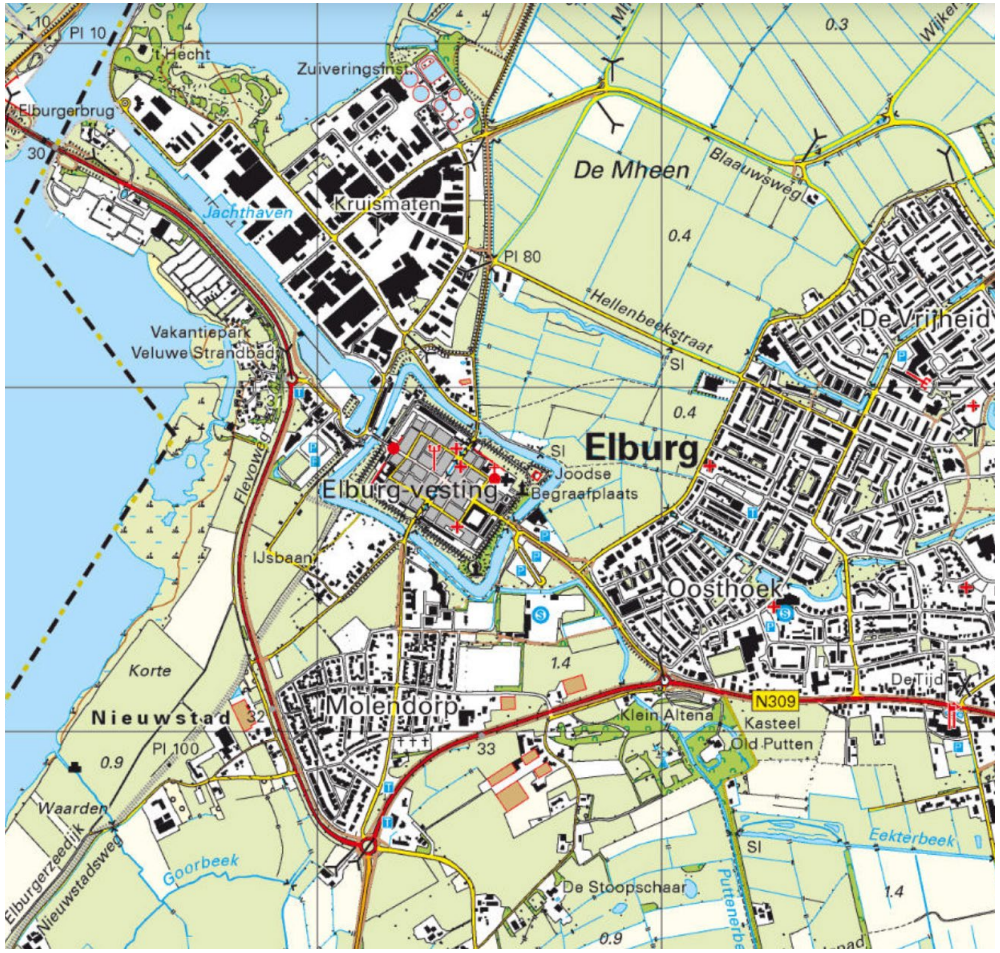

## Omstreeks 1900

- Vestingstad Elburg in een grotendeels onbebouwd landschap
- Landschapstypes goed herkenbaar: open veenweidelandschap (noordzijde), kleinschalige kampenlandschap (zuidoostzijde), Zuiderzee (westzijde).
- De Mheen, onverkaveld weidegebied
- Landgoed Old Putten
- Historische tuinencomplexen met theekoepels buiten de vesting
- Aanleg van éénzijdige lintbebouwing buiten de vesting
- Uitvalswegen: Kamperweg/Kamperdijk, Nunspeterweg, Zwolscheweg




## Omstreeks 1950

- Inpoldering Flevoland, aanleg Veluwemeer
- Groei omliggende wijken en bedrijventerreinen
- Aanleg N-wegen




## Huidige situatie

- Aanwijzing beschermd stadsgezicht in 1967
- Groei verstedelijking rondom de vesting: Molendorp, Oosthoek, Kruismaten.
- Beschermde status heeft op hoofdlijnen goed gewerkt: in delen is het gebied grotendeels onbebouwd gebleven.
- Aanleg in beschermd stadsgezicht van parkeren, sportcomplex, ijsbaan, oude-renhuisvesting, zorgboerderij, middelbare school, woonerf etc.

ling uit de periode 1580 - 1590, met op elk van de vier hoeken een bastion. De omwalling draagt met 'fraaie beplanting zeer bij tot de schoonheid van de stad.' Deze beplanting gaat terug op een plan van Samuel van Lunteren uit 1843.

De toelichting noemt de gave eenheid van stadskern en omringende omwalling in zijn totaliteit 'een architectonisch-stedebouwkundig monument van de eerste orde.' Dit rechtvaardigt dat 'de met de historische stadskern harmoniërende gedeelten van de terreinen onmiddellijk buiten de stadsbuitengracht, mede binnen de omlijning van het te beschermen stadsgezicht worden betrokken.' Daarbij zijn de weilanden ten noordoosten van de oude stad van bijzonder belang. De term schootsveld komt in de toelichting niet voor. Het is dus primair een beeldbescherming en voert niet terug naar de militaire functie van de vesting.

De begrenzing van de 'harmoniërende' onmiddellijke omgeving van de stad wordt in de toelichting gemotiveerd. Deze is grotendeels pragmatisch tot stand gekomen. De begrenzing volgt geen landschappelijke lijnen, maar is (noodgedwongen) vooral ingegeven door al in gang gezette ruimtelijke ontwikkelingen van aanzienlijke delen van het buitengebied.

## Relaties tussen vesting en ommeland

Er is van oudsher een nauwe relatie tussen de vesting en het ommeland. Ruimtelijk is dit nog goed zichtbaar in verschillende historische elementen en structuren. Ook in de historische verhalen over de stad komt dit terug. Nu zijn het actuele thema's, die aanknopingspunten bieden in de zoektocht naar passende functies voor het landschap direct rondom de vesting.

### Militair

Het deel van het beschermd stadsgezicht rond de vesting wordt ook wel het schootsveld genoemd. Elburg heeft meer dan drie eeuwen als vestingstad gefunctioneerd. In die periode had ook het ommeland een militaire functie.

### Economie en voedselvoorziening

De verschillende landschappen rondom de vesting werden benut voor de voedselvoorziening van de stad. De markten en hun positie in de stad laten deze relatie goed zien.

*Visserij*

Vanaf ca. 1850 komt de botter tot ontwikkeling en omstreeks 1920 is het hoogtepunt van de visserij in Elburg. Ca. 40% van de economie draait op de visserij en daaraan gerelateerde activiteiten. Ruimtelijk centreert dit zich rondom de haven, die via het havenkanaal verbonden is aan de Zuiderzee, het huidige Veluwemeer. De vismarkt, werf, mandenweverij, touwslagersbaan en rokerij zijn allemaal visserij gerelateerde functies die (deels) nog steeds zichtbaar zijn en het verhaal van de visserij vertellen. Belangrijke en beladen plek is ook het Neerlandsbergje op de vestingwal waar de vissersvrouwen op de uitkijk stonden, wachtend op de terugkomst van de bottervloot.

*Veeteelt*

De weidegronden aan de noordzijde van de stad werden gebruikt voor de beweiding van het vee. Aan de noordzijde van de stad ligt dan ook de botermarkt. Omstreeks 1950 waren er zo'n 50 kleine stadsboerderijen ín de vesting, goed voor ca. 20% van de economie van Elburg. Een stadsboerderij had gemiddeld twee stuks vee, die werden ingeschaard in de twee gemeenschappelijke weidegebieden: de Mheen en het Goor. De Mheen is inmiddels verkaveld. Het Goor als één van de laatste gebieden in Nederland nog niet. Ook kon er grond gepacht worden, bijvoorbeeld via het Schipluidenfonds of de Courage. Deze fondsen zijn nog steeds actief en geven financiële hulp aan inwoners van Elburg die dat nodig hebben.

*Akkerbouw*

De boerenbedrijven waren veelal gemengd, met naast veeteelt ook akker/tuinbouw. De bouwgronden lagen met name aan de zuidoostzijde van de vesting, in het kampenlandschap. De eier/zaadmarkt getuigt hiervan. Tot ca. 1920 zijn het kleine tuinbouwbedrijfjes, warmoezeniers. Rondom 1945-1960 is het hoogtepunt van de tuinbouw met ca. 40 grotere bedrijven. Met de aanleg van de Flevopolder en de schaalvergroting in de landbouw die daar op gang kwam, hebben veel Elburgse tuinders de concurrentieslag verloren.

Door de voedseltekorten in de tweede wereldoorlog is ook het grondgebied rondom de huidige IJsbaan als akkerbouwgebied voor met name aardappelen benut. De schuurtjes langs de Oude Kerkhofsweg zijn hiervan de restanten.

*Overige functies*

Buiten de vesting lag een aantal voorzieningen, die niet daarbinnen pasten. Denk aan het kerkhof, de molen en de wasserij met de bijbehorende bleekvelden en de tramremise.

## Recreatie en gezondheid

Rondom de vesting liggen vier historische tuincomplexen. Deze werden gebruikt als nutstuinen voor de bewoners van de vesting, maar hadden ook een recreatieve betekenis. De theekoepels (waar er vroeger nog veel meer van waren) getuigen hiervan. Deze zijn gebruikt door de gegoede burgers als lusthof. Ook zijn de theekoepels gebruikt als "sanatoria" voor tuberculose patienten, die daar in de frisse buitenlucht werden gelegd.

## Verbindingen met de omgeving

Een stelsel kerkepaden verbond de vesting met het ommeland. Deze zijn deels nog aanwezig, bijvoorbeeld de Zeven Vlondertjes, die van oudsher de vesting met het buurtschap en de boerderijen bij de Vrijheid verbond. Vroeger liep er ook een pad langs de Puttenerbeek naar het Landgoed Old Putten. Deze routes werden veelvuldig gebruikt op weg naar de kerk, winkels of naar school.

Luchtfoto ca.1900. Goed zichtbaar zijn de functies buiten de vesting: het havenkanaal en de haven, de historische tuincomplexen, de uitvalswegen met de eerste ontwikkeling van lintbebouwing en de tramremise.

Historische kaart vesting Elburg. Zichtbaar zijn de vier poorten, die de stad verbinden met het ommeland, de markten en het afwijkende verloop van de Ellestraat, als restant van de oorspronkelijke langgerekte nederzetting.

## Aanwezige cultuurhistorische elementen

In het gebied is een aantal cultuurhistorische elementen nog herkenbaar aanwezig. Deze hebben deels een formeel monumentale status, maar zijn allemaal het behouden waard. Ze zijn karakteristiek voor Elburg, vertellen het verhaal van de stad en geven Elburg identiteit.

Wegen en bebouwing

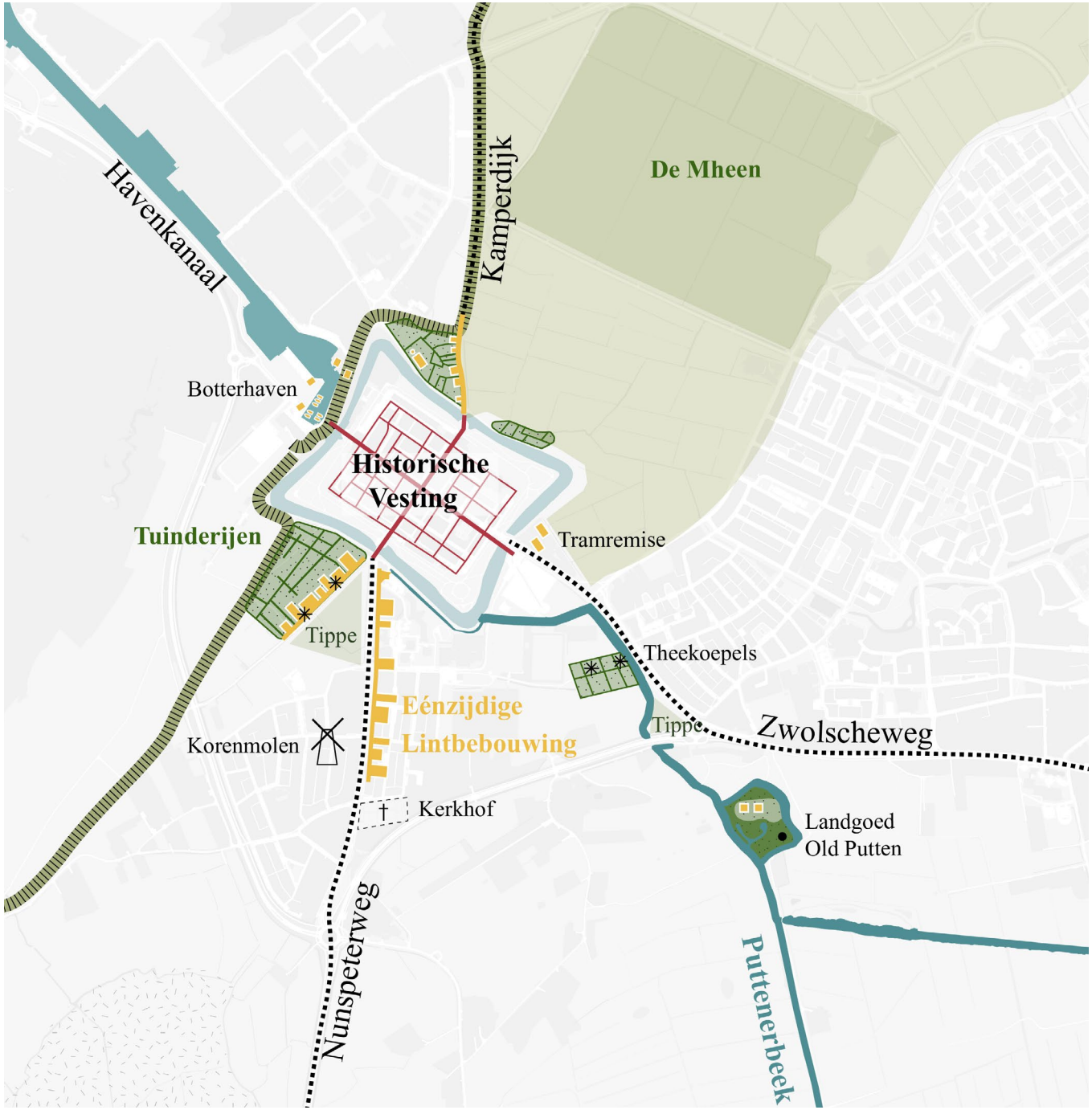
- Historische wegen Nunspeterweg, Zwolscheweg
- Historische, éénzijdige lintbebouwing langs het Bagijnedijkje, Nunspeterweg en Kamperweg
- Theekoepels
- Tramremise

Watersysteem

- Vestinggracht en inlaatsluis
- Puttenerbeek
- Havenkanaal
- Havenkom met botterhaven en daaraan gekoppelde functies (varen, vis, veiling, roken)
- Slotenpatroon veenweidelandschap
- Kamperdijk

Landschapselementen:

- De 'Mheen', onverkaveld gemeenschappelijk weidegrond
- Landgoed Old Putten
- Vier tuincomplexen
- Open driehoekige ruimtes: tippe's




Nog aanwezige cultuurhistorische elementen in het landschap rondom de vesting

Landgoed Old Putten

Historische, eenzijdige linten aan Tippe

Restant tuinencomplex oude Bleek en wasserij

Puttenerbeek

Tuinencomplex Breede Gang

Kamperdijk

Historische theekoepel

Botterhaven

Historische tramremise

## Landschappelijke ligging

Elburg ligt op een kruispunt van landschappen. Aan de zuidoostzijde ligt het kleinschalige kampenlandschap (grillige verkaveling, akkerbouw/grasland/tuinbouw, lintbebouwing en kleine dorpskernen, beplante kavelranden, bos, lanen en beken). Aan de noordzijde ligt het veenweidelandschap (open grasland) en aan de westzijde het Veluwemeer, vroeger de Zuiderzee (water, riet/moeraslanden). Verder naar het oosten liggen de grootschaligere heideontginningen (nu grotendeels bos), een reeks landgoederen en de uitgestrekte bossen en stuifzanden/heidevelden van de Veluwe. De Puttenerbeek verbindt de reeks landschappen van hoog naar laag.

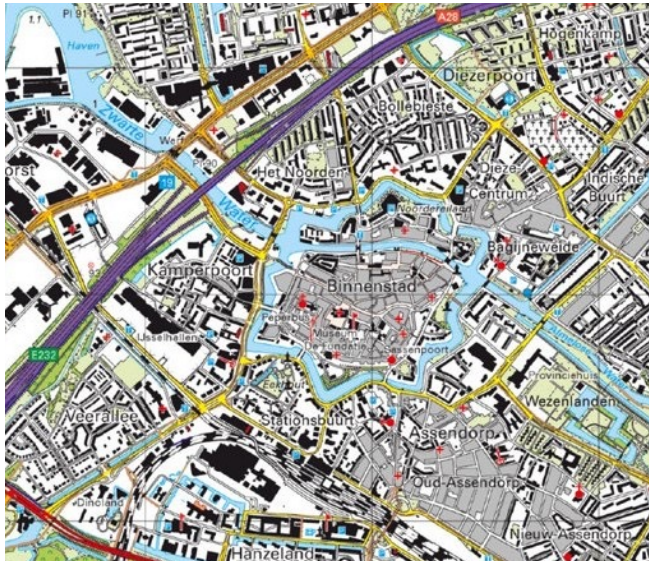
Open veenweidelandschap

Meer besloten kampenlandschap

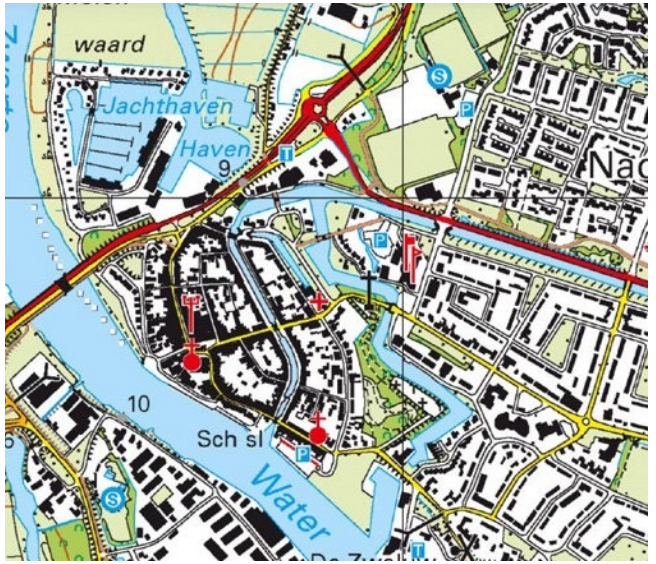
Historische landschapstypen rondom de vesting

## Vergelijking met andere vestingsteden, hoe bijzonder is het beschermd stadsgezicht van Elburg?

De nabijgelegen vesting Kampen is volledig ingebouwd door stedelijke ontwikkeling. Wel biedt de IJssel een gevoel van openheid en zijn er zichtrelaties aanwezig over het water.

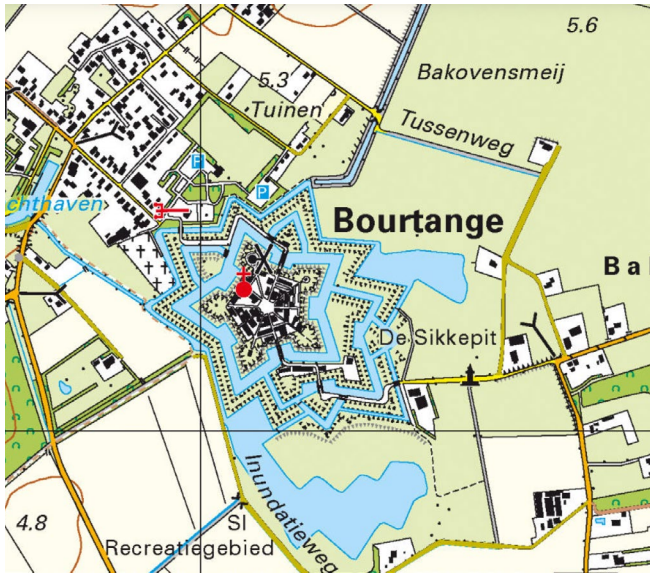



Hanzestad Zwolle is volledig omgeven door bebouwing.




Hasselt ligt aan het Zwarte Water, maar is verder ingesloten door de N-weg en de nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen.

Het landschap raakt wel aan delen van Naarden. Stad en ommeland zijn met elkaar verbonden. Wel wordt het landschap en de aanwezige zichtlijnen doorsneden door de snelweg.




Bourtange ligt nog vrij in het landschap, maar is als museumstad met een geheel andere stedelijke dynamiek niet vergelijkbaar met Elburg.

Het meest vergelijkbaar met Elburg is Den Bosch, waar de Bossche Broek geheel onbebouwd is gebleven en als landschappelijke scheg de vesting raakt, met waardevolle scherpe contrasten én verbindingen tussen stad en ommeland.

## Cultuurhistorische waardering deelgebieden

Binnen het beschermd stadsgezicht zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden, die vanuit cultuurhistorisch oogpunt anders gewaardeerd worden.

*Deelgebied 1. Mheengronden*

De hoogste waardering krijgt het gebied aan de noordoostzijde van de vesting. Naar verwijzing van de daarin gelegen historisch Mheen, wordt dit gebied 'Mheengronden' genoemd. Het betreft het nog gaaf aanwezige en herkenbare open weidelandschap met historisch, opstrekkend verkavelingspatroon. Het landschap is zeer open, bebouwing is al in de Middeleeuwen naar het oosten opgeschoven vanwege de strijd tegen het water van de voormalige Zuiderzee. Hierdoor zijn er lange zichtrelaties tussen vesting en ommeland. M.b.t zichtrelaties tussen vesting en ommeland heeft dit gebied de hoogste waarde. In dit gebied ligt ook de Mheen, een van oorsprong onverkaveld gemeenschappelijk weidegebied. De overgang tussen de bebouwde vesting en het open ommeland is hier nog scherp aanwezig. Hier kan met recht gesproken worden van 'met de vesting harmoniërende gebieden', zoals in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht omschreven. De formele grens van het beschermd stadsgezicht is bij de aanwijzing vanwege praktische redenen bij de bestaande Hellebeekstraat gelegd, maar ook het gebied ten noorden hiervan heeft dezelfde waardering en valt daarom onder dit deelgebied.

*Deelgebied 2. Weerens*

Het gebied met de één na hoogste waardering is het nog grotendeels open gebied rondom het historisch tuincomplex Breede Gang (deelgebied 2). Historisch

Indeling in deelgebieden op landschappelijke en cultuurhistorische gronden

gezien werd dit gebied in de volksmond “Weerens” genoemd. Dit gebied is slechts gedeeltelijk verstoord door de aanleg van de ijsbaan en het (overloop) parkeerterrein bij de Oude Vos. Het wordt functioneel en qua ruimtelijke beleving doorsneden door de (deels beplante) Flevoweg. Er liggen nog historische elementen in het gebied, zoals het oude tuincomplex Breede Gang, waar de oorspronkelijke langgerekte nederzetting van Elburg is ontstaan. Het gebied is historisch van belang als uitkijkplek vanaf de vestingwal (Neerlandsbergje) over de Zuiderzee voor de terugkomst van de vissers (bottervloot). De éénzijdige linten Bagijnedijkje en Nunspeterweg zijn deels historisch. Hier staan ook een aantal historische theekoepels. In de tippe tussen deze twee linten raakt het open ommeland nog aan de vesting.

*Deelgebied 3. Molenkamp*

Deelgebied 3, rondom het sportcomplex is cultuurhistorisch als geheel niet meer herkenbaar door de recente ontwikkelingen van bebouwing, sportcomplex, parkeren. Deze stedelijke ontwikkelingen in de directe nabijheid van de vesting doen afbreuk aan de beleving van de vestingstad. In het gebied is wel nog een aantal cultuurhistorische elementen aanwezig: de theekoepel en het restant van het historisch tuincomplex, deze twee worden hoog gewaardeerd. De Puttenerbeek vormt een belangrijk historisch verbindend element, die ook de relatie legt met het achterliggende kampenlandschap. In dit gebied is een landschappelijke verbinding naar het buitengebied nog mogelijk, dat is een grote kwaliteit. Naar verwijzing naar de Molenweg en het kampenlandschap heeft dit deelgebied de naam “Molenkamp” gekregen.

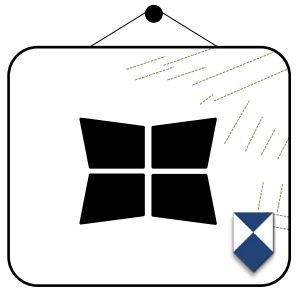
*Deelgebied 4. Haven & Oude Vos*

Deelgebied 4 heeft van oudsher een sterke historisch/functionele relatie met de vesting als vissersstad vanwege de ligging van de haven en de verbinding met het water van de voormalige Zuiderzee via het havenkanaal. Het historische watersysteem van vestinggracht, inlaatsluis met duiker en haven en havenkanaal is van hoge waarde en karakteristiek voor dit gebied. De oude havenkom met de botterhaven, botterwerf en met daaraan gerelateerde functies (varen, veilen, vis, roken), worden hoog gewaardeerd.Wel is het gebied daaromheen sterk ontwikkeld en is het als geheel niet meer cultuurhistorisch herkenbaar. Het historisch tuincomplex met de wasserij en bleekvelden inclusief de historische lintbebouwing langs de Kamperdijk zijn van hoge waarde. De Kamperdijk is van belang als historische, doorgaande groene landschappelijke verbindingslijn in het gebied.

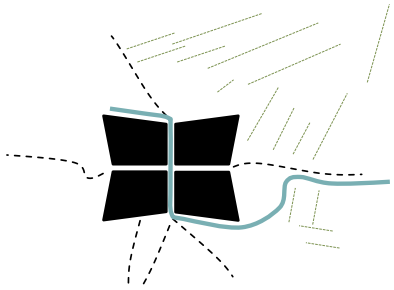
## Concluderend

We kunnen op basis van deze analyse stellen dat de vestingstad zelf een zeer hoge monumentale waarde heeft als bastidestad. Het contrast tussen het gegroeide landschap en de sterk planmatig aangelegde stad is zeer waardevol. Door de vroegtijdige toewijzing van het beschermd stadsgezicht zijn ook delen van het met de vesting harmoniërende buitengebied relatief gaaf bewaard gebleven. In andere delen is hier geen sprake van en voeren de recentere ontwikkelingen de boventoon. De nog aanwezige cultuurhistorische elementen vertellen het verhaal van Elburg en geven mede vorm aan de identiteit van de stad en de van oudsher sterk aanwezige functioneel/economische relaties tussen stad en ommeland.

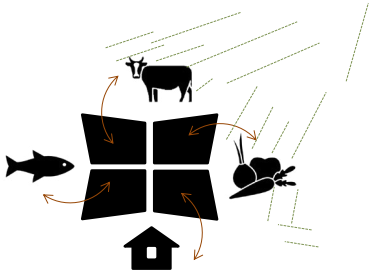
## Conclusies



**Relatief gaaf bewaard en goed beschermd**



**Gepland vs gegroeid**



**Kruispunt van landschappen**
**Nauwe relaties vesting - ommeland**

# 3. Huidige kwaliteiten en opgaven

In dit hoofdstuk gaan we in op het huidige gebruik en de beleving van het beschermd stadsgezicht en omschrijven we de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten die we willen behouden, maar ook de ruimtelijke opgaven die er spelen. Dit zijn plekken waar kansen liggen voor de ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten. Deze analyse leidt samen met de cultuurhistorische analyse uit het vorige hoofdstuk tot de uitgangspunten voor de gebiedsvisie.

## Beleving

Het beschermd stadsgezicht is zoals uiteengezet in hoofdstuk 2 primair een beeldbescherming. Daarom is de beleving vanaf en naar de vesting toe van belang. Op sommige plekken is het zicht weids en ver. Op andere plekken is het beeld meer besloten en zijn de zichtrelaties kort. Soms is dit passend bij de plek, soms is dit het gevolg van' verrommeling'.

Op de volgende pagina's is dit op kaart en met bijbehorende foto's in beeld gebracht. Waar zijn nog waardevolle, te behouden zichtrelaties aanwezig? Waar liggen kansen om deze te herstellen? Waar moet hiervan afscheid genomen worden en ingezet worden op andere kwaliteiten?

### Beleving vanaf de vesting

De vestingstad Elburg heeft een orthogonaal stratenpatroon. Dit is bijzonder voor Nederlandse vestingsteden en maakt het mogelijk om door vrijwel alle straten naar de vestingwal en het achterliggende landschap te kijken. De relatie tussen stad en ommeland wordt hierdoor versterkt. Ook vanaf de omwalling, goed toegankelijk met wandelroutes, is er goed uitzicht mogelijk. Zowel hoog over het landschap, als vanaf een laag standpunt, over het water van de vestinggracht heen. Andere markante plekken zijn de bruggen, waar in de lengte over de vestinggracht heen gekeken kan worden.

Aan de noordzijde van de stad ligt het nog open veenweidelandschap. De openheid heeft hier een zeer grote schaal en maat vanwege de aansluitende ligging van polder Oosterwolde, die onbebouwd is tot aan Kampen. De lange vergezichten, tot aan de Bovenkerk van Kampen, zijn uniek te noemen. Het open landschap wordt hier helder begrensd door enerzijds de Kamperdijk en anderzijds de Paterijstraat. In zowel het gemeentelijk omgevingsbeleid als in het provinciaal ruimtelijk beleid wordt deze openheid als behoudenswaardig omschreven. In dit gebied ligt een middelbare school en een zorgboerderij. Deze bebouwde en beplante plekken verstoren de openheid en de lange zichtrelaties. Verdere uitbreiding is niet wenselijk. Recent is er een natuurgebied ontwikkeld langs de voormalige Hellebeek. Aandachtspunt is het beheer, zodat het gebied vrij blijft van opgaand groen wat afbreuk doet aan de openheid van het veenweidelandschap.

Aan de zuidwestzijde van de vesting zijn zichtrelaties aanwezig met het Veluwemeer. Deze zijn in potentie weids, maar momenteel deels belemmerd door beplanting/bebouwing bij de Oude Vos en langs de Flevoweg en de Oude Kerkhofsweg. Ook belemmert de ijsbaan met de aanwezige hekwerken, lichtmasten en bebouwing deels de ruimtelijke beleving. Deze zichtrelatie is vanuit cultuurhistorisch oogpunt belangrijk: op het Neerlands Bergje stonden van oudsher de vissersvrouwen te wachten op de terugkomst van de Bottervloot. Ook wordt hier de ruimtelijke verbinding gelegd tussen Elburg en het randmeer. Het uitgangspunt is om deze zichtrelatie te herstellen.

Tussen het Bagijnedijkje en de Nunspeterweg is uitzicht mogelijk over de 'tippe van Arend van Liep'. Dit is een waardevol klein groen vizier, omdat hier het landschap tussen de bebouwde gebieden nog de vesting raakt. De ruimte wordt helder afgebakend door de deels historische, éénzijdig bebouwde linten. In dit gebied is recent de woningbouw Wildemaet ontwikkeld, daarnaast ligt de speeltuin Wildebras. Deze ontwikkelingen verkleinen deze groene ruimte en verkorten de aanwezige zichtrelaties en doen daarom afbreuk aan dit waardevolle groene vizier.

Aan de havenzijde is er een korte zichtrelatie tussen de vesting en de haven door de Vispoort. De verbinding tussen beide delen van de stad wordt hier gelegd. Verder zijn er korte zichrelaties tussen de vesting en de bebouwing van de havendijk. De lange zichtlijn, laag over het water van het havenkanaal legt in beide richtingen de verbinding tussen Elburg en het Veluwemeer en verankert zo Elburg in haar omgeving. Ook vanuit het visserij verleden is  dit een belangrijke lijn.

Aan de zuidoostzijde, tussen de Nunspeterweg en de Zwolscheweg zijn de zichtrelaties kort en vaak 'rommelig'. De Puttenerbeek vormt een groene voorgrond, maar daarachter wordt het beeld gedomineerd door parkeren, achterkanten van het sportcomplex en tuinencomplex Breede Gang en de nieuwe bebouwing van het Feithenhofcomplex.

## Beleving naar de vesting toe

Vanuit de omgeving is de vesting op een aantal plekken al van verre goed zichtbaar. Deze toont zich als een 'groene massa' met de kerktoren als baken en oriëntatiepunt. Van dichterbij is het zicht op de woningen aan de vestingwal, precies tussen het grondlichaam en de boomkronen in zeer karakteristiek.

Met name vanaf de noordzijde is over het open veenweidelandschap al van ver de vesting zichtbaar. Vanaf de Kamperdijk, Paterijstraat, Hellebeekstraat, Oostelijke rondweg, maar ook verder vanuit de polder Oosterwolde is uitzicht mogelijk op de vesting. Dit open landschap is ook waardevol als uitzicht voor de aanwonenden en wordt door hen zeer gewaardeerd.

Aan de zuidoostzijde zijn er slechts korte zichtrelaties aanwezig. Bijvoorbeeld vanaf de Zwolscheweg en het parkeerterrein richting de kerktoren. Dit komt omdat het gebied de afgelopen decennia sterker is ontwikkeld met wonen, sport, parkeren etc. en sterker is beplant. Ook hebben we hier te maken met een ander landschapstype: het kampenlandschap wat van oudsher meer besloten en kleinschaliger is dan het veenweidelandschap.

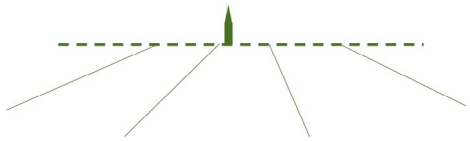
Zeer karakteristiek voor het groene vizier tussen het Bagijnedijkje en de Nunspeterweg zijn de twee éénzijdig bebouwde linten die naar elkaar toelopen en precies bij de brug samen komen. Ze bakenen de ruimte af en geleiden de blik naar de achtergelegen vesting met kerktoren wederom als baken.

Het zicht vanaf de Flevoweg en omgeving richting de vesting wordt deels belemmerd door opgaande beplanting.

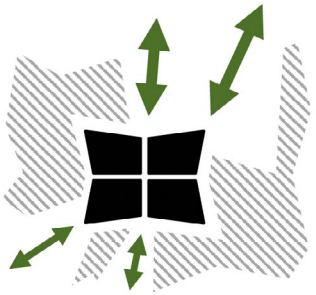
Zicht op de bebouwing van de vesting, onder de boomkronen door

## Conclusies

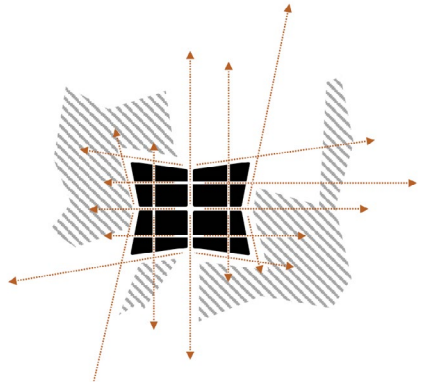
Zicht op de vesting: vrijliggend in het landschap



Zicht vanaf de vesting: mateloos

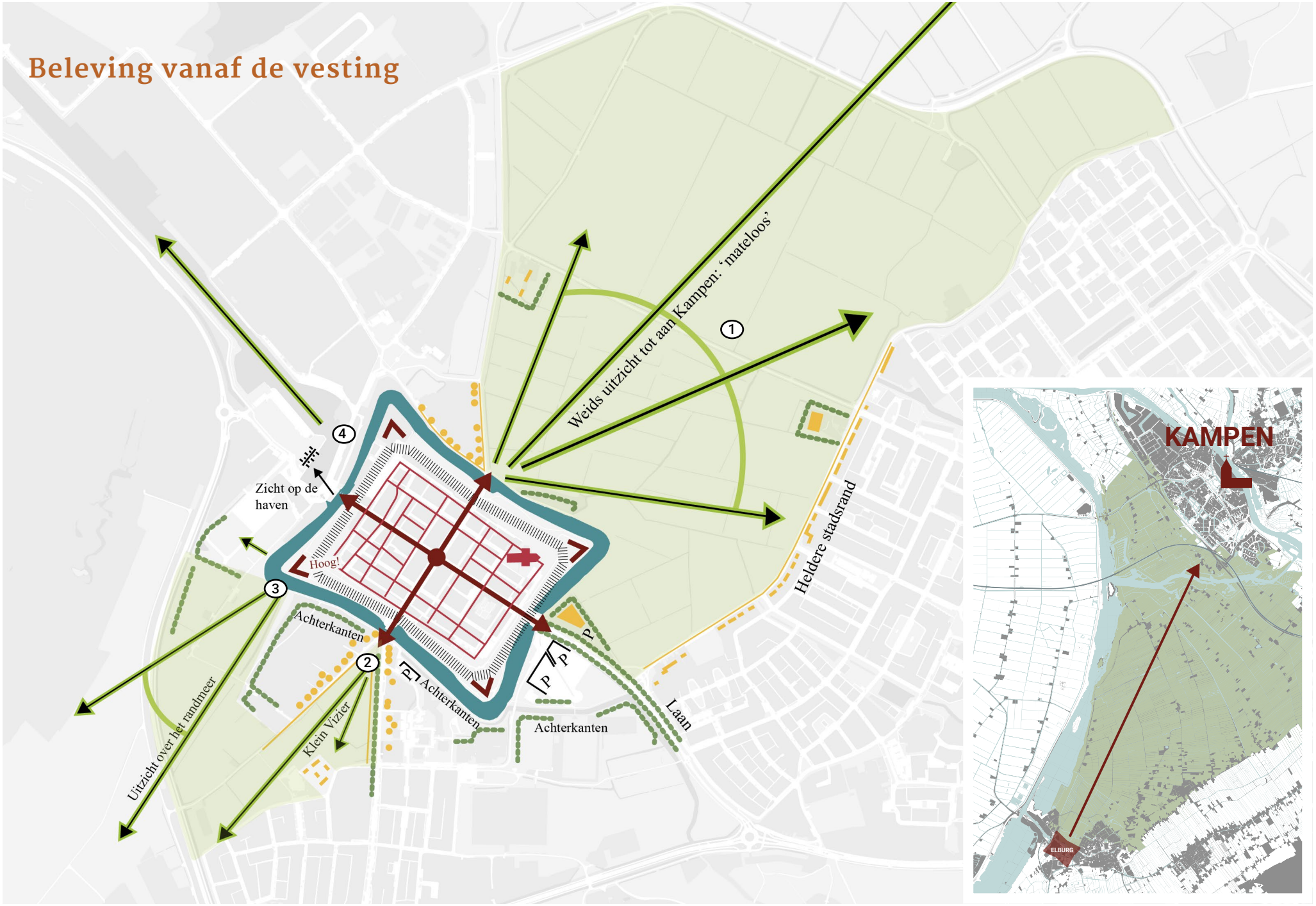


Eindeloze zichten vs plaatselijke verdichting



Orthogonaal stadspatroon verbindt visueel

# Beleving vanaf de vesting




Het open landschap aan de noordzijde, tot aan Kampen

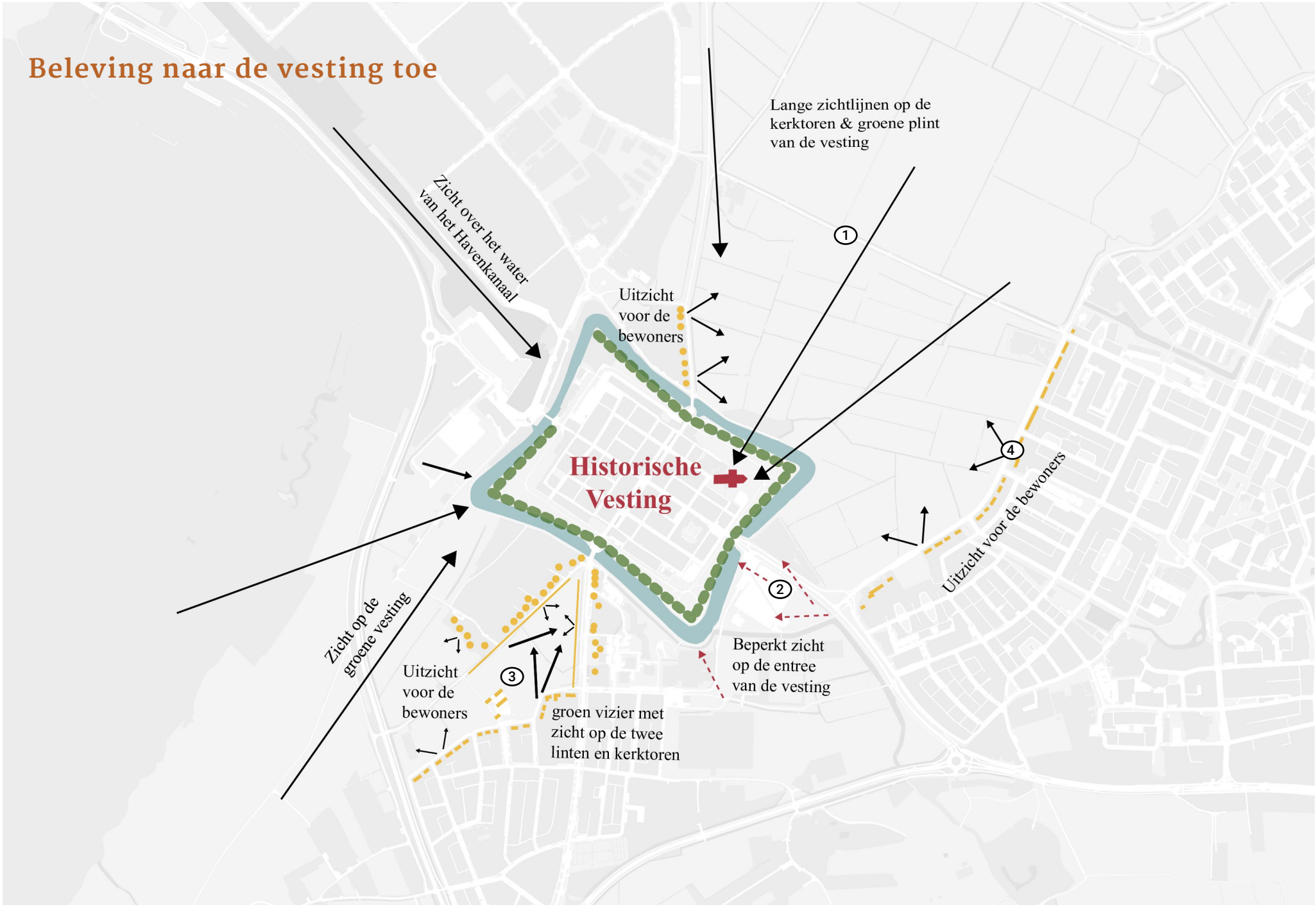
1. Een haast uniek zicht over het open veenweidelandschap aan de noordzijde van de vesting. Opvallend is de zeer grote schaal en maat van de openheid. Zoek de Bovenkerk van Kampen...

2. Zicht over de tippe tussen het Bagijnedijkje en Nunspeterweg. Klein groen vizier: landschap tot aan de vesting. De plaatsing van bebording en ander meubilair beïnvloedt hier helaas sterk het beeld.

3. Zicht vanaf het hoger gelegen Neerlands Bergje richting het Veluwemeer, helaas grotendeels belemmerd door beplanting en bebouwing. De hekwerken, verlichting en het gebouw van de ijsbaan verminderen tevens sterk de landschappelijke sfeer.

4. Zicht vanaf de havenkade over het havenkanaal. De lange zichtlijn, laag over het water, verbindt Elburg met het randmeer, historisch van zeer groot belang voor de visserij.

# Beleving naar de vesting toe



1. Zicht vanaf de Hellebeekstraat over het open veenweidelandschap richting de vesting. Aandachtspunt hier is het laag houden van de nieuwe natuurontwikkeling langs de Hellebeek.

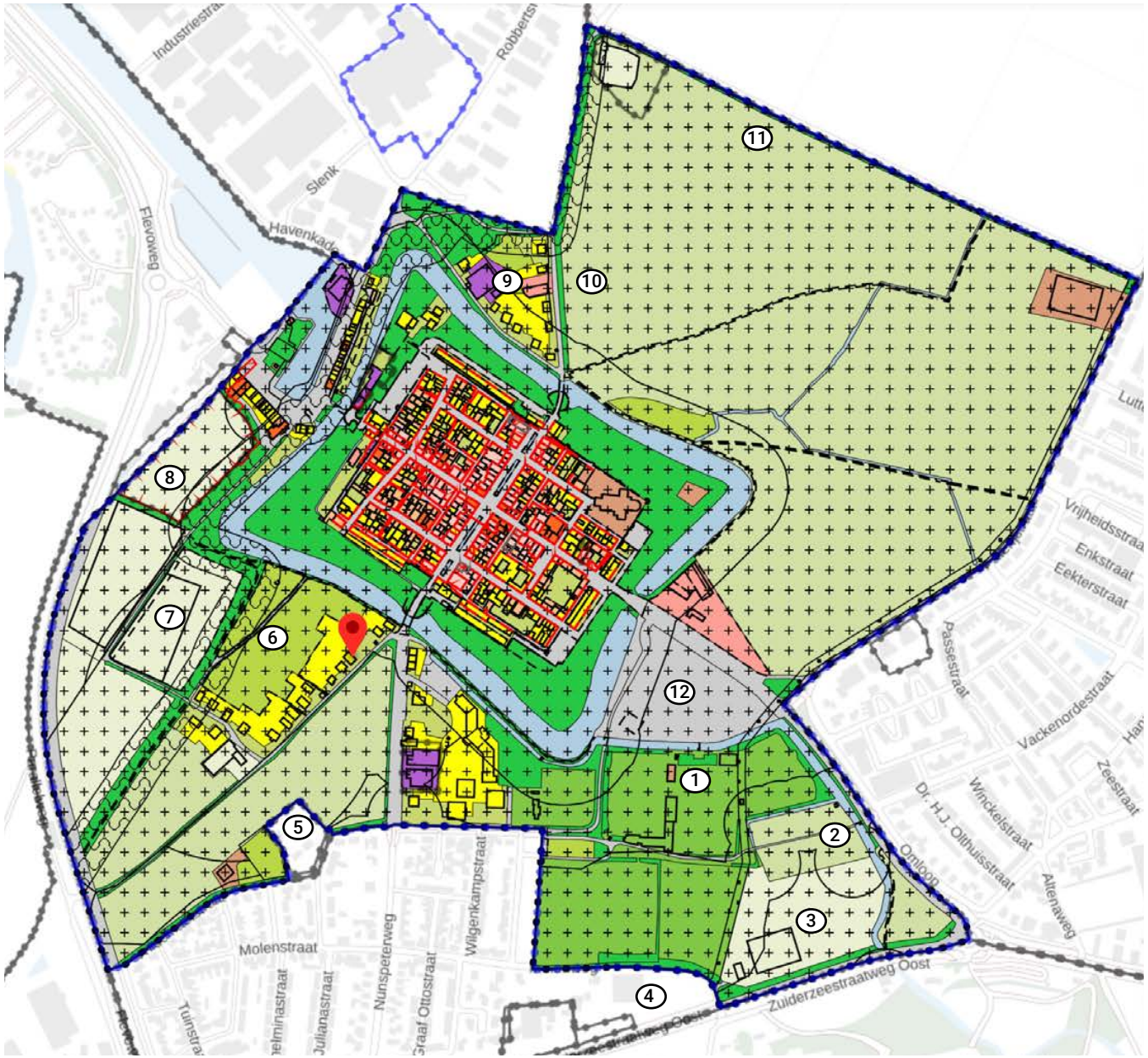
2. Beperkt doorzicht vanaf het parkeerterrein Schootsvelden richting de vesting. De kerktoren als baken.

3. Zicht over het kleine groene vizier tussen het Bagijnedijkje en de Nunspeterweg richting de vesting. Zeer karakteristiek zijn de twee éénzijdige linten die naar elkaar toe lopen en bijeenkomen bij de brug.

4. Zicht over het open veenweidelandschap vanaf de Paterijstraat op de heldere grens van de Kamperdijk en de lintbebouwing langs de Kamperweg.

# Huidig gebruik

Het bestemmingsplan geeft een goed beeld van het huidige gebruik van het beschermd stadsgezicht en toont ook waar de ontwikkelingen in het gebied hebben plaatsgevonden. Aan de hand van een beeldverslag op de volgende pagina's worden de belangrijkste huidige ruimtelijke kwaliteiten en opgaven benoemd.




Bestemmingsplankaart, de nummers verwijzen naar de foto's op de volgende pagina's

1. Sportcomplex met voetbal, korfbal en tennis. Het terrein wordt intensief gebruikt en kent een grote gebruikswaarde. Ruimtelijk is het stevig ingepast met opgaande beplanting. Toch wordt het beeld op veel plekken gedomineerd door hekwerken, lichtmasten, reclameborden en verenigingsgebouwen. Er is vaak zicht op achterkanten, het gebied 'toont zich niet'. De sportverenigingen willen graag uitbreiden.

2. Restant van een historisch tuinencomplex aan de Zwolscheweg. Het terrein is grotendeels braakliggend en overgroeid. De grenzen zijn niet meer herkenbaar, evenals de historische onderverdeling in tuinen (hagen). Op één van de tuinen staat, aan de Puttenerbeek een historische theekoepel. Vroeger hebben hier meer theekoepels gestaan. Ontwikkelruimte/herbestemming van dit complex is nodig om het op te kunnen knappen en weer betekenis te geven.

3. Braakliggend terrein, voormalig tuinbouwgebied. Zicht op de nog aanwezige kas. Een nieuwe invulling is nodig om het terrein weer betekenis te geven en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

4. Molenweg met lintbebouwing en richting de Zuiderzeestraatweg Oost tuinbouwactiviteiten, inclusief kas. Wens vanuit de eigenaren/bewoners om de lintbebouwing uit te breiden.

5. In het groene vizier tussen Bagijnedijkje en Nunspeterweg is op de voormalige locatie van een school een villawijkje ontwikkeld. Deze verkleint deze groene ruimte en verkort de zichtlijnen en doet daarmee afbreuk aan de ruimtelijke ervaring van dit gebied, waar het landschap nog écht de vesting raakt.

6. De ijsbaan, gelegen in het open landschap aan de westzijde van de vesting. Hoewel deze onbebouwd is, doen de hekwerken, lichtmasten en bebouwing afbreuk aan de ruimtelijke beleving en de landschappelijke, luwe sfeer van dit gebied. De afgelopen jaren is de ijbaan weinig gebruikt.

7. Tuincomplex Breede Gang. Historisch tuincomplex langs de eerste ontginningsas van Elburg (Ellestraat). Het complex wordt recreatief gebruikt met op plaatsen een wildgroei aan bebouwing.

8. Parkeerterrein Oude Vos, deels ingericht als overloopparkeerterrein. Op dit moment spelen hier problemen met de sociale veiligheid en ervaren omwonenden hier overlast van.

8.De wasserij in het historisch tuinencomplex aan de Kamperweg. Het tuinencomplex is deels braakliggend en overgroeid. Hier is nieuwe ontwikkeling nodig om de kwaliteiten te kunnen behouden/herstellen. De wasserij staat te koop, er wordt ingezet op herontwikkeling van het terrein.

9. Het noordelijk veenweidegebied is toegankelijk middels klompenpaden. Er zijn twee routes die door het gebied voeren. Het gebied is in agrarisch gebruik, in delen is dit intensief te noemen waarbij veel mest wordt uitgereden. Er zijn ook delen waar veel weidevogels voorkomen.

10. Recent is er langs de Hellebeekstraat een nieuw stukje natuur ontwikkeld. De ontwikkeling wordt gewaardeerd, maar er zijn wel zorgen over het voorkomen van opgaande beplanting. Het beheer dient hierop afgestemd te worden. Het is een geïsoleerde ontwikkeling, ecologische verbindingen ontbreken.

11. De entree van Elburg vanaf de Zwolscheweg wordt gedomineerd door verkeer en parkeren. Aan weerszijden liggen parkeerterrein. Ook is er nog een overloopparkeerterrein waar vaak auto's staan. Het is geen hoogwaardige entree voor de vesting.

## Waardering bewoners

Met een inwonerpanel is de mening van bewoners over het beschermd stadsgezicht gepolst. Opvallend is dat veel mensen goed weten te omschrijven wat ze waarderen en waarom. Dit biedt houvast voor de gebiedsvisie. Hieronder staat een greep uit de reacties per deelgebied.

### Deelgebied 1a
### Noordzijde tot Hellebeekstraat

"Moet beschermd worden": 77%
"Mag gewijzigd worden": 24%

- *Reacties gericht op behoud:* Helemaal niets; Laten zoals het is, het is het enige vrije uitzicht; Alleen weidegebied; De kerkepaden in ere houden; Vooral open en wijds/weids laten.
- *Reacties gericht op ontwikkeling:* Tijdelijke parkeerplaats bij evenementen; Meer variatie in natuur; Betaalbare tiny houses

### Deelgebied 1b
### Ten noorden van Hellebeekstraat

"Moet beschermd worden": 52%
"Mag gewijzigd worden": 24%

- *Reacties gericht op behoud*: Niets, afblijven; Behoud wat nooit meer te herstellen zou zijn!; Wees er zuinig op het is uniek; Agrarische activiteiten zonder bijbehorende gebouwen; Weidelandschap.
- *Reacties gericht op ontwikkeling*: Leg hier de sportvelden neer, parkeren bij groter festiviteiten, beperkte woningbouw op voormalige boerenerven; wandelgebied, natuur, wetlands, vlonderpaden; winkels, maatschappelijke voorzieningen.

### Deelgebied 2
### Rondom de IJsbaan

"Moet beschermd worden": 59%
"Mag gewijzigd worden": 44%

- *Reacties gericht op behoud*: De oudste! weg van Elburg, Breede Gang, in ere herstellen en opknappen; Kijk eens vanaf de wal naar het Veluwemeer! Laag houden ten behoeve van het uitzicht; Afblijven; Laten zoals het is; Gebied is al te veel aangetast; Niks doen en zeker niet bouwen
- *Reacties gericht op ontwikkeling:* Aanleggen wandelpark; Een mooie evenemententerrein van maken en uitbreiding parkeerplaatsen; De huidige ijsbaan kan veel efficienter benut worden; Meer natuur en mogelijkheden tot wonen in betaalbaar segment.

### Deelgebied 3
### Rondom het sportcomplex

"Moet beschermd worden": 52%
"Mag gewijzigd worden": 48%

- *Reacties gericht op behoud:* Stadsgezicht zo laten; Geen wijzigingen in dit gebied.
- *Reacties gericht op ontwikkeling:* Meer sport; Een moderne sportcampus; Sportvelden en recreatieve doeleinden; Tijdelijke woningbouw voor jonge mensen; Natuur, bossen, boomgaard, vogel- en insectentuinen; Biologische tuinbouw; Een leuke kinderboerderij zou welkom zijn; Ruimte voor kleinschalige andere woonvormen; Hotel nabij de Zuiderzeestraatweg Oost

# Beleid en ontwikkelingen

Met deze gebiedsvisie wordt aangesloten op het geldende ruimtelijk beleid en wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan de gestelde ambities. Hieronder wordt een aantal aspecten uit verschillende beleidsniveaus, die relevant zijn voor de gebiedsvisie uitgelicht (het is geen volledig overzicht).

### Bestemmingsplan

Het beschermd stadsgezicht is in 1967 door het Rijk aangewezen, maar de bescherming wordt via het gemeentelijk bestemmingsplan geborgd. De provincie heeft hierin een toetsende rol en de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed kan om advies gevraagd worden. De huidige functies vormen in het bestemmingsplan het uitgangspunt: per type gebruik zijn regels opgesteld. Deze regels zijn in algemene zin gericht op het beperken van ruimtelijke ontwikkelingen, die het beeld van het stadsgezicht kunnen aantasten. Los van de verschillen in beleid, die voortkomen uit de huidige functievormen, wordt het beschermd stadsgezicht als één gebied beschouwd met hetzelfde beschermingsregime, er wordt niet gedifferentieerd per deelgebied.

### Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente (LOP) worden de verschillende landschapstypen benoemd en wordt ingezet op het versterken van de onderscheidende kwaliteiten hiervan. Zo wordt in het veenweidegebied ingezet op behoud van de openheid, waarbij specifiek het beschermd stadsgezicht/ schootsveld aan de noordzijde van de stad als bijzondere kwaliteit wordt benoemd. Ook wordt ingezet op het realiseren van landschappelijke verbindingen. Op grote schaal gaat dit om de gradiënt van hoog

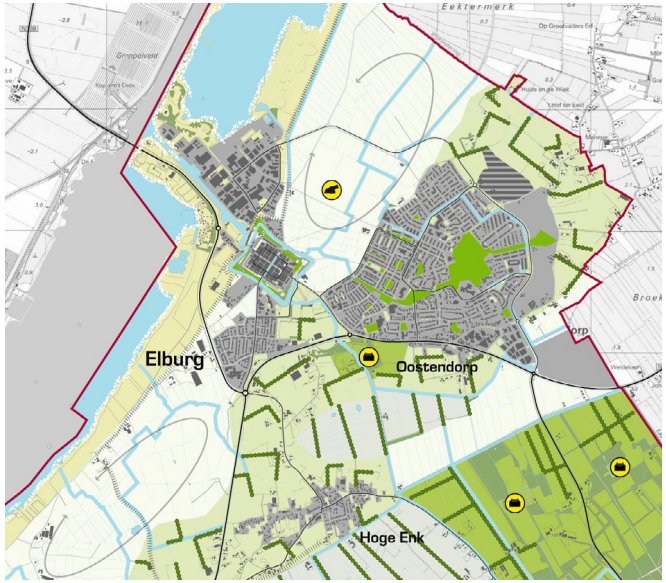
(Veluwe) naar laag (Veluwemeer). Specifiek wordt de landschappelijke verbinding tussen het kampenlandschap en het veenweidelandschap benoemd en de verbinding langs het Veluwemeer rondom Kruismaten. Ook worden de grenzen van het bebouwd gebied als beeldbepalende ruimtelijke elementen aangehaald en worden voorstellen gedaan om deze te versterken, bijvoorbeeld door de rand van Kruismaten groener in te passen.

Het LOP sluit aan op het landschapsbeleid van de provincie. Ook hierin wordt ingezet op het voortbouwen op de verschillende landschapstypen en het versterken van verbindingen. In het provinciaal beleid wordt specifiek de grote mate van openheid van polder Oosterwolde aan de noordzijde van Elburg benoemd als bijzondere kwaliteit. Ook worden voorstellen gedaan om de relatie tussen Elburg en het water te versterken.

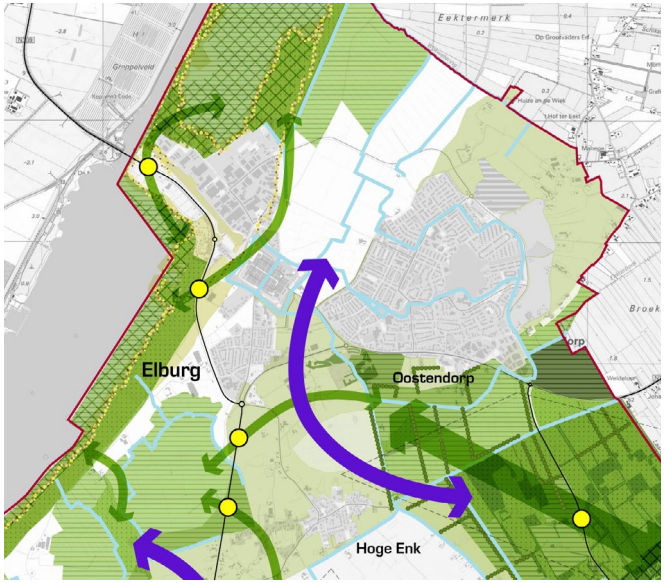
## Initiatieven

Er is sprake van een grote programmatische druk rondom de vesting. Er zijn veel initiatieven en ideeën voor nieuwe ontwikkelingen. Deze ruimtelijke dynamiek is belangrijk voor de toekomstbestendigheid, gebruikswaarde en leefbaarheid van het beschermd stadsgezicht. Waar passend wordt ruimte geboden, maar de vraag lijkt op voorhand groter dan de beschikbare ruimte, soms letterlijk, soms in relatie tot de aanwezige waarden die behouden moeten worden.

Het gaat onder andere om een vijfde en op termijn mogelijk een zesde voetbalveld, padelbanen tennis, volleybalhal, ontwikkelmogelijkheden tuinderijen gericht op economische vitaliteit, zorgboerderij, voedselbos, woningbouw, evenemententerrein, skeelerbaan, ruimte voor parkeren, camperplekken, bestemming voor braakliggende terreinen.

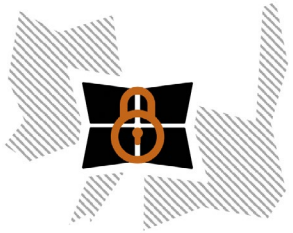



Landschapsontwikkelingsplan met aanduiding van de te behouden openheid en het aanzetten van de landschappelijke verschillen

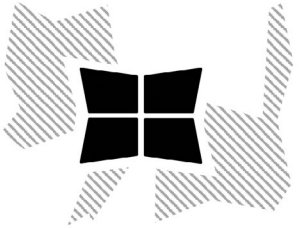



Landschapsontwikkelingsplan met aanduiding van de gewenste landschappelijke verbindingen

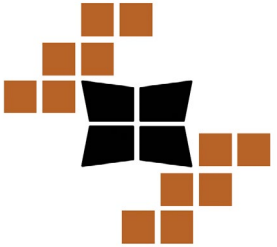
## Conclusies



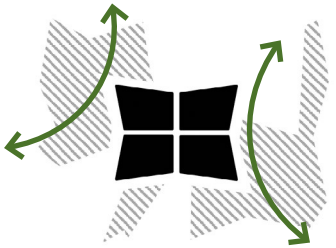
Ongenuanceerde bescherming stadsgezicht



Spanning behoud openheid <-> ontwikkelingen



Programmatische druk, veel initiatieven



Ambitie: landschappelijke verbindingen, heldere grenzen

# 4. Ruimtelijke visie

## Behoud door ontwikkeling

Uit de cultuurhistorische analyse blijkt dat vestingstad Elburg een zeer hoge cultuurhistorische waarde heeft. Het landschap om de vesting en de zichtrelaties tussen de vesting en haar omgeving dragen hier in grote mate aan bij. De landschappelijke ligging is uniek in vergelijking met andere vestingsteden. Het nog open landschap wordt door de bewoners/gebruikers erg gewaardeerd en het draagt sterk bij aan het (economisch) vestigingsklimaat. Dit alles is het koesteren waard.

Tegelijkertijd staat het gebied onder druk. Er komen veel initiatieven op af en er is nood aan een helder kader. Ontwikkeling is nodig om het beschermd stadsgezicht zijn waarde ook in de toekomst te kunnen laten behouden, maar elke ontwikkeling moet wel passen binnen de cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteit en tot meerwaarde leiden: behoud door ontwikkeling.

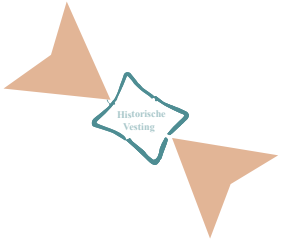
Om passende ruimte te kunnen bieden, geven de verschillen tussen de vier deelgebieden binnen de schootsvelden uitkomst. Alle vier de deelgebieden vragen om een eigen aanpak, wat leidt tot een ander beschermingsregime en dus ook andere ontwikkelingsmogelijkheden. Het ruimtelijk concept voor deze gebiedsvisie bestaat daarom uit vier kwadranten, die overeenkomen met de vier deelgebieden.

## Ruimtelijk concept

In het ruimtelijk concept voor deze gebiedsvisie wordt vestingstad Elburg verbeeld als een ‘snoepje’ - het koesteren waard met twee ‘wikkels’ daaromheen die het ‘beschermen’.

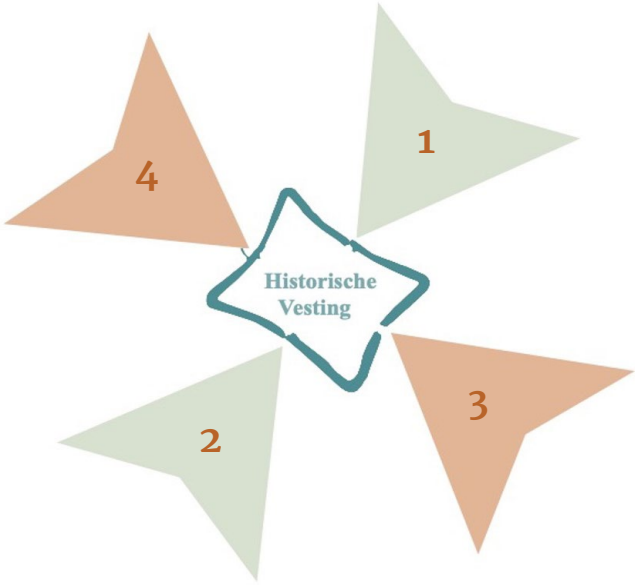
Hoofdkoers: behoud

De groen getekende wikkels/ sluitstukken zijn de twee gebieden, waar nog het meest het historische landschap zichtbaar is. Deze nog open gebieden laten de vesting tot haar recht komen. Hier wordt ingezet op het behoud van openheid en zichtrelaties tussen vesting en omgeving.

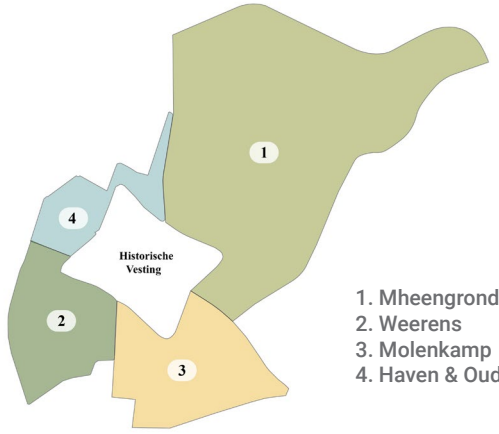



Hoofdkoers: ontwikkeling

De oranje getekende wikkels/ sluitstukken vormen de twee hoofdentrees van Elburg. Dit zijn gebieden die de afgelopen jaren al sterk zijn ontwikkeld/ veranderd en waar ruimtelijke opgaven liggen. In deze gebieden wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling gericht op het realiseren van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten, passend bij de cultuurhistorisch/ landschappelijke waarde.




Ruimtelijk concept Schootsvelden Elburg



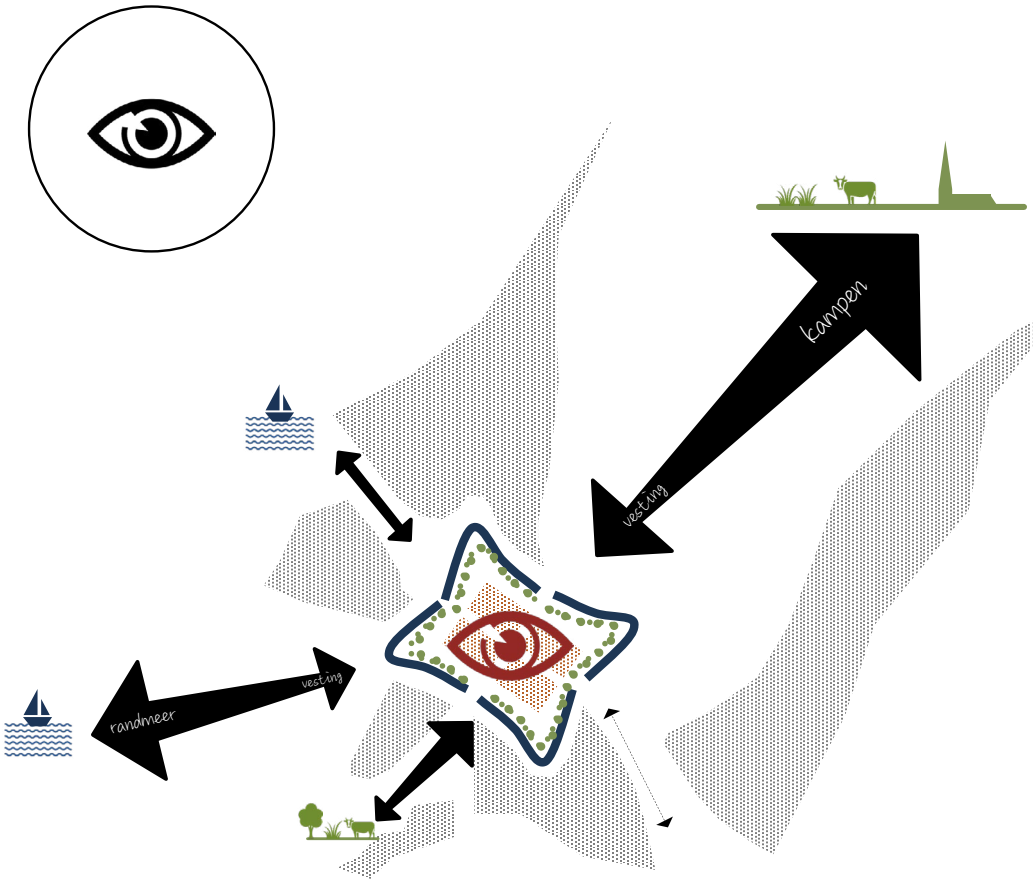

1. Mheengronden
2. Weerens
3. Molenkamp
4. Haven & Oude Vos

Aansluiten bij de indeling in deelgebieden

## Ruimtelijk kader

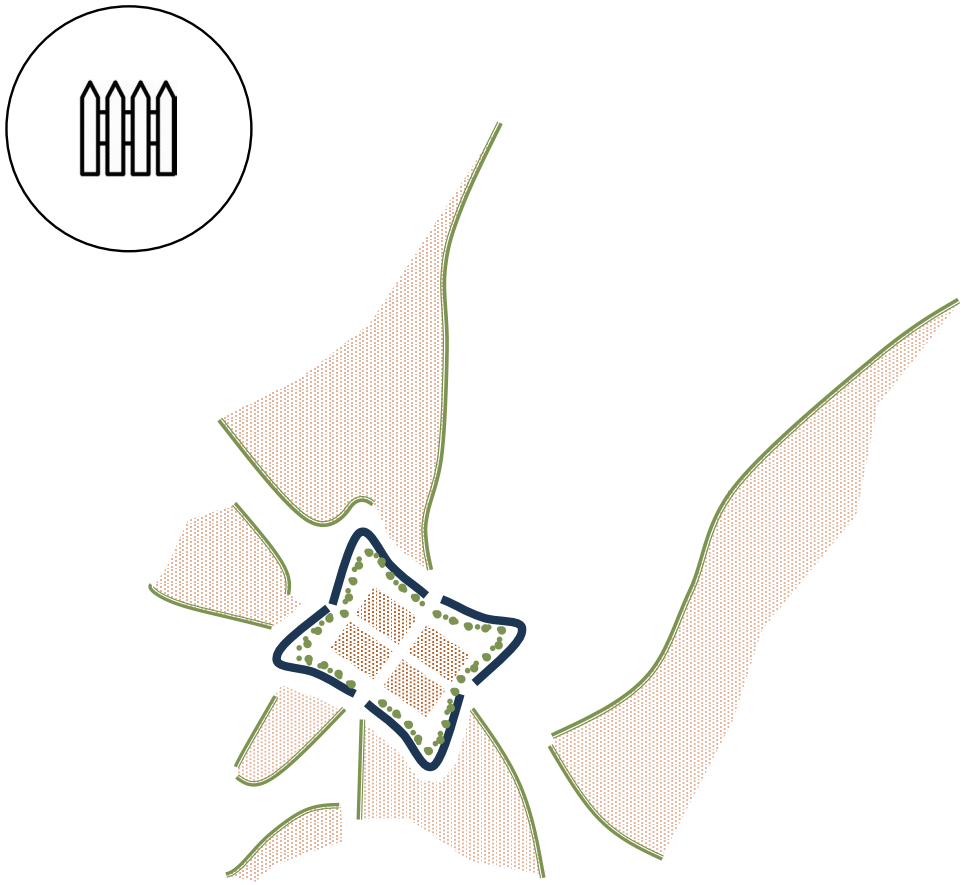
Op basis van het ruimtelijk concept is een ruimtelijk kader getekend voor het beschermd stadsgezicht, waarbinnen ontwikkelingen een plek kunnen vinden. Dit kader is opgebouwd rondom zes uitgangspunten, die hierna worden toegelicht:

1. Zichten koesteren
2. Grenzen verhelderen
3. Intensiveren vs ontlasten
4. Divers en meervoudig ruimtegebruik
5. (Bio)diversiteit in landschap vergroten
6. Verbindingen maken



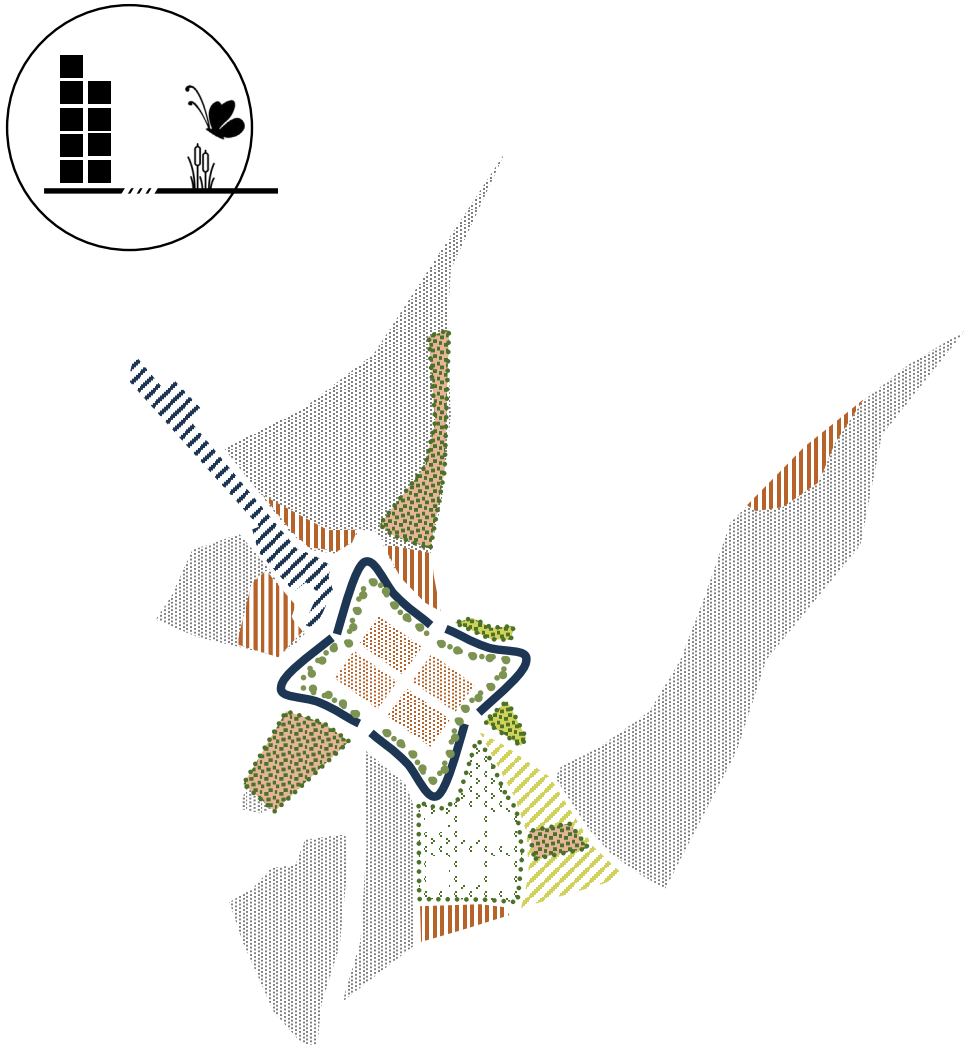

## 1. Zichten koesteren

Het beschermd stadsgezicht is in de eerste plaats een beeldbescherming, gericht op het goed tot haar recht laten komen van de vesting in haar omgeving. De zichtrelaties tussen de vesting en haar omgeving worden in deze gebiedsvisie daarom gekoesterd. De zichtrelaties zijn allemaal anders: weids/ver of juist kort, laag of juist hoog, maar bieden allemaal een waardevolle relatie tussen vesting en ommeland. Een aantal zichten is in de loop der jaren verloren gegaan of dusdanig verwaterd dat we er afscheid van nemen. Anderen zijn nog intact of er liggen kansen om ze weer te herstellen. We versterken de contrasten tussen open en beslotenheid.



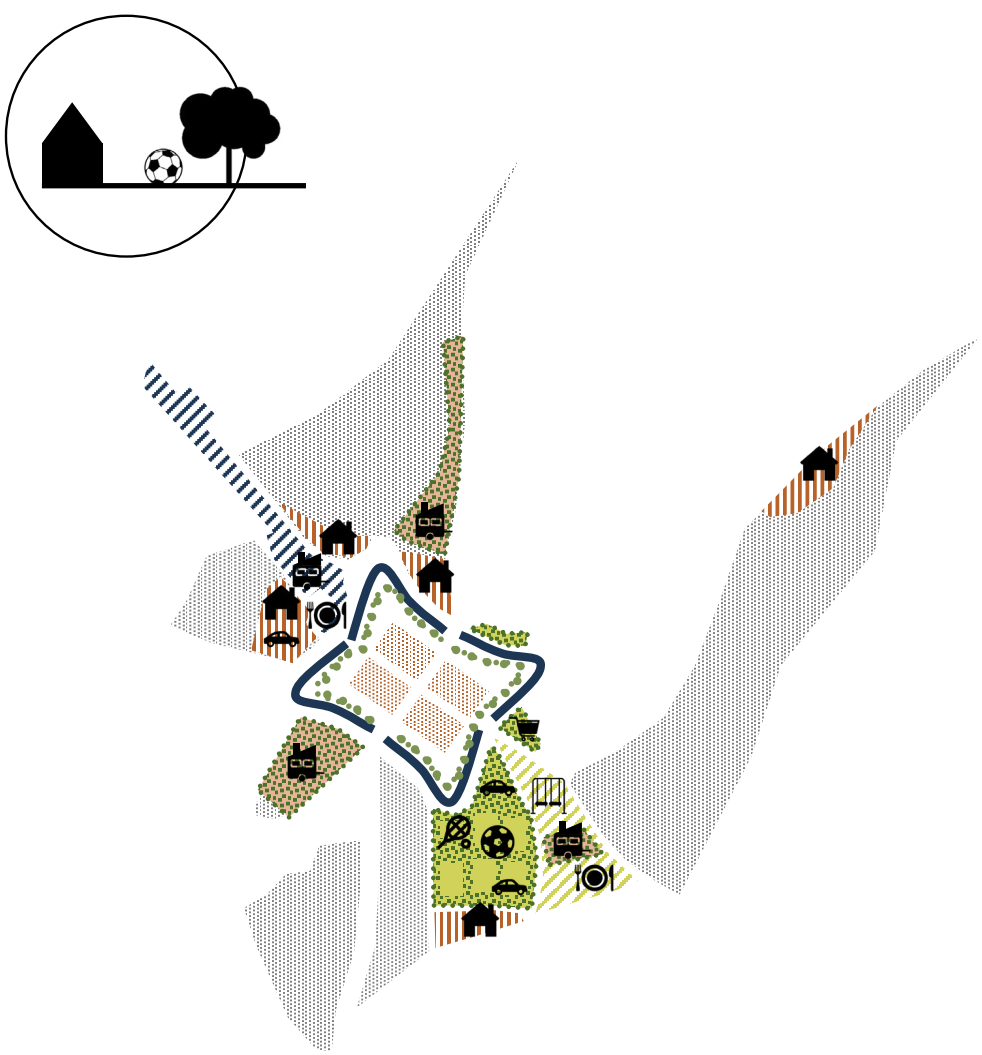
## 2. Grenzen verhelderen

Om de nog open landschappen en de zichtrelaties tussen vesting en ommeland te kunnen behouden en beschermen is het belangrijk dat er heldere grenzen zijn. Als een grens duidelijk is, ga je er niet overheen. In de visie wordt daarom ingezet op het verhelderen van de grenzen langs de ‘groen’ te houden gebieden. Sommige grenzen zijn al heel duidelijk, die worden behouden en gekoesterd. Anderen zijn diffuser. Op die plekken wordt ontwikkelruimte geboden, gericht op het realiseren van een nieuwe, heldere grens voor de toekomst.



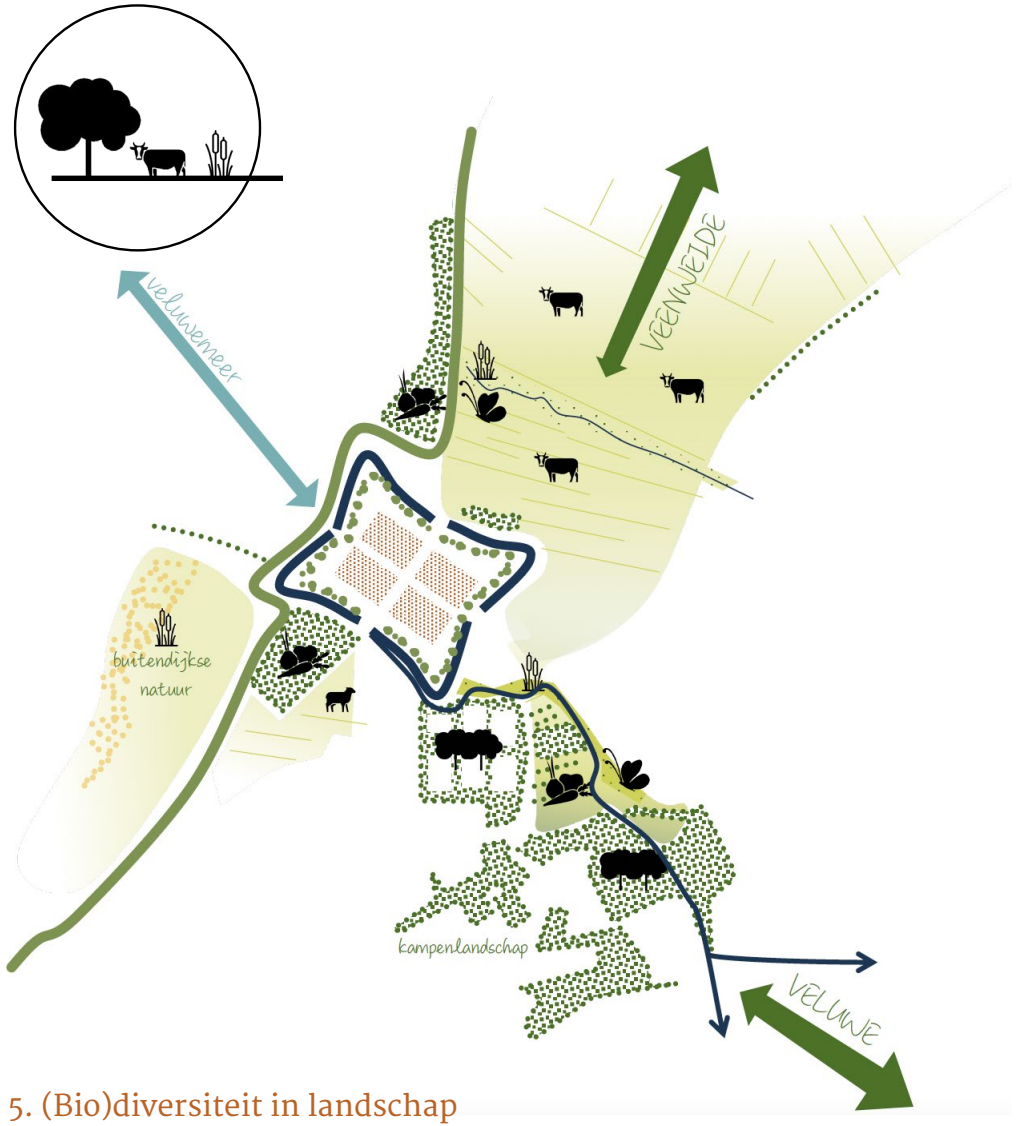
## 3. Intensiveren vs ontlasten

Binnen het beschermd stadsgezicht als geheel wordt ingezet op differentiatie. In een aantal delen wordt ingezet op het behoud van het aanwezige landschap, deze gebieden worden ‘ontlast’. In andere gebieden wordt juist ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen en kan het gebruik geïntensiveerd worden, ook met ‘rode’ functies, zoals wonen, parkeren en sport. Op deze manier worden de ruimtelijke verschillen versterkt, grenzen verhelderd en ontstaat ruimte voor ontwikkeling, terwijl waardevolle landschappelijke kwaliteiten behouden blijven.



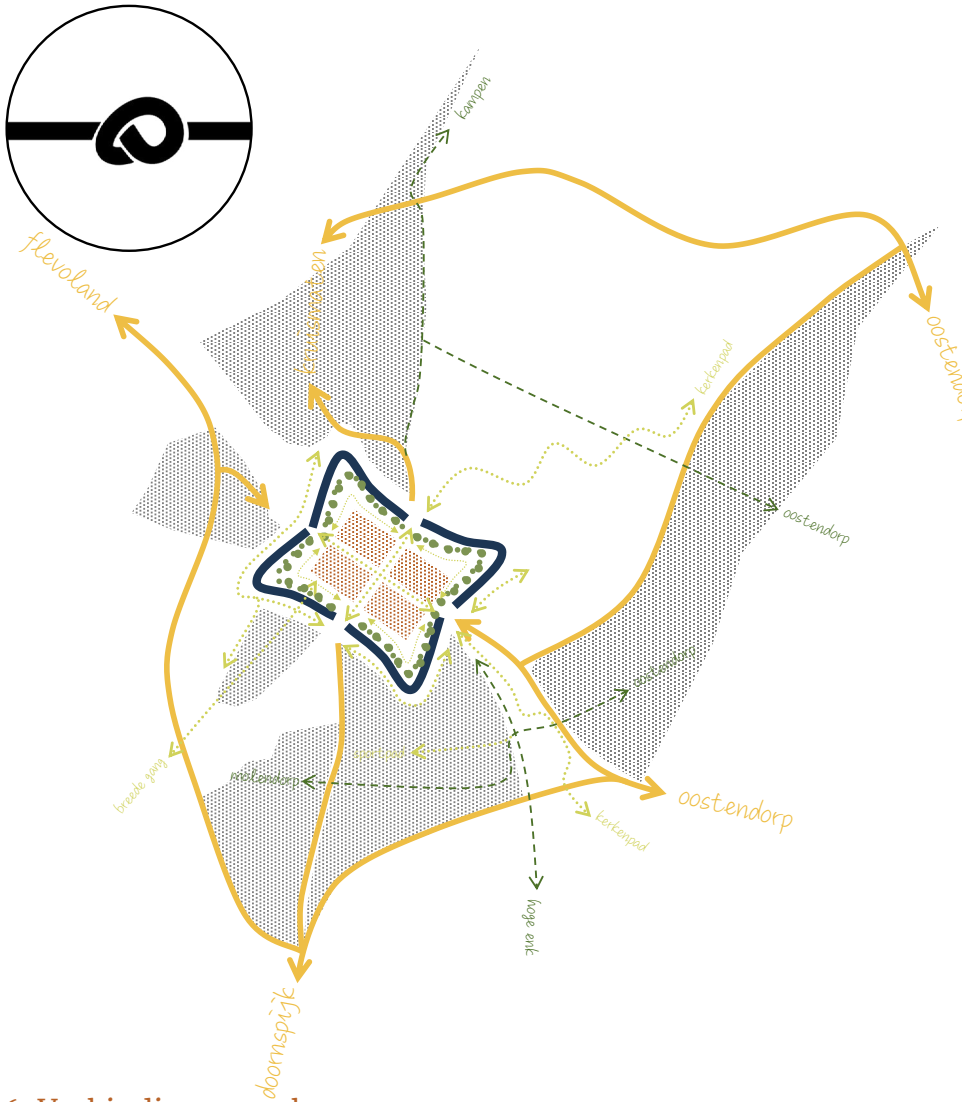
## 4. Divers en meervoudig ruimtegebruik

Er wordt ingezet op een mix aan functies en aan meervoudig ruimtegebruik, waarbij functies waar mogelijk worden gecombineerd en gestapeld. Zo kan efficiënt met de beschikbare ruimte worden omgegaan en ontstaat een gedifferentieerd gebruik. Van oudsher is er een sterke functionele/economische relatie tussen de vesting en het ommeland, dit zetten we naar de toekomst toe door.




## 5. (Bio)diversiteit in landschap

Karakteristiek voor Elburg is de ligging op een kruispunt aan landschappen. Deze landschappelijke verschillen koesteren we en zetten we verder aan. Zo verankeren we Elburg in haar omgeving: het veenweidelandschap aan de noordzijde, het kampenlandschap met landgoederenzone overgaand in de bossen van de Veluwe aan de zuid-oostzijde en het Veluwemeer aan de westzijde. Binnen deze drie grote landschappelijke eenheden is ruimte voor een kleinschaligere diversiteit aan groen, waarbij altijd wordt ingezet op het realiseren van meerwaarde voor biodiversiteit.




## 6. Verbindingen maken

Naast landschappelijke verbindingen wordt ingezet op het realiseren van nieuwe infrastructurele verbindingen om Elburg toegankelijk en goed beleefbaar te maken. In de eerste plaats wordt ingezet op langzaamverkeer door de aanleg van aantrekkelijke fiets/wandelroutes. Het netwerk ligt er grotendeels al, ontbrekende schakels worden aangevuld. Ook voor autoverkeer ontstaan nieuwe kansen, door de aanleg van een aantal nieuwe verbindingen in het wegennetwerk.

## Gebiedsvisiekaart

Op de gebiedsvisiekaart komen de zes hoofduitgangspunten in verbinding met elkaar samen voor het beschermd stadsgezicht als geheel. In hoofdstuk 5 wordt de visie per deelgebied verder uitgewerkt en geconcretiseerd. De hoofdkeuzes staan hieronder toegelicht.

**Deelgebied 1 Mheengronden**

Dit deelgebied omvat de nog open weilanden ten noordoosten van de vesting. Het deel ten zuiden van de Hellebeekstraat is onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Het deel ten noorden daarvan valt erbuiten, maar is voor de ruimtelijke beleving niet minder van belang. Deze grote mate van openheid met lange vergezichten en de scherpe overgang met de stedelijkheid van de vesting is uniek te noemen. Er wordt hier maximaal ingezet op behoud van het open landschap en het versterken van de heldere grenzen met het bebouwd gebied.

**Deelgebied 2. Weerens**

Dit deelgebied omvat de grotendeels nog open landschappen ten zuidwesten van de vesting. Het uitzicht over het Veluwemeer is een bijzondere kwaliteit. Het gebied is deels verrommeld en de grenzen tussen het open landschap en bebouwd gebied zijn niet overal helder. In dit gebied staat het behoud én herstel van het open landschap met ecologische, agrarische en recreatieve waarde en de zichtrelaties met de vesting centraal. Grenzen worden verhelderd.

**Deelgebied 3. Molenkamp**

Deelgebied Molenkamp ligt ten zuidoosten van de vesting in het van oudsher besloten kampenlandschap. Sinds de jaren ‘70 is het gebied sterk ontwikkeld met o.a. wonen, sport en tuinbouw. Er is nog relatief veel ongebruikte

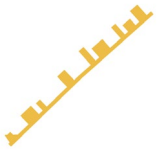
ruimte en het gebied kent momenteel weinig structuur en samenhang. Het is momenteel geen hoogwaardige entree van de vestingstad. Er zijn veel initiatieven in het gebied. Er wordt ingezet op een integrale gebiedsontwikkeling, met behoud van de aanwezige waarden zoals de Puttenerbeek, het historisch tuinencomplex met theekoepel en laanstructuren. Een stevige landschappelijk raamwerk vormt het kader voor een nieuwe mix aan groen ingepaste functies en verbindt het gebied met het omliggende kampenlandschap en de Veluwe. Er wordt onderscheid gemaakt in een oostelijk deel, waar de landschappelijke verbinding met het kampenlandschap centraal staat. In dit deel is hier nog ruimte voor. Anders is dat in het westelijk deel, dat door de jaren heen veel sterker ontwikkeld is. Hier wordt juist ingezet op een intensivering van het huidige gebruik met ruimte voor 'rode' functies, zoals sport, wonen en parkeren.

**Deelgebied 4. Haven & Oude Vos**

In dit deelgebied ligt de historische haven met bijbehorende bebouwing en visserij gerelateerde functies én recentere ontwikkelingen, zoals bedrijvigheid bij Kruismaten en parkeren bij de Oude Vos. Het is een gebied waar ruimtelijke ontwikkelingen gepland zijn. In de gebiedsvisie wordt deze lijn voortgezet. Er wordt ingezet op verdere stedelijke verdichting met meer ruimte voor wonen, naast werken en recreëren. Het gebied kan zich ontwikkelen tot een hoogwaardige entree van Elburg, waarbij de relatie met het water een belangrijke kwaliteit is die kan worden versterkt.

## Karakteristieke Elburgse elementen

Voor de ruimtelijke uitwerking van deze kaders benutten we een aantal voor Elburg zeer karakteristieke ruimtelijke elementen. Deze hebben allemaal cultuurhistorische waarde en vertellen een deel van het verhaal van Elburg. Maar ook nu zijn het - al dan niet met een moderne interpretatie - kansrijke ruimtelijke bouwstenen voor nieuwe ontwikkeling. Door deze bouwstenen toe te passen kunnen we 'des Elburgs' verder bouwen.

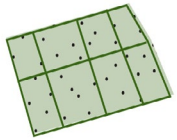


### Eenzijdige lintbebouwing

Vaak hoger gelegen in het landschap. Vormen heldere grenzen met het open gebied. Bieden stedelijke ontwikkelruimte.

### Theekoepel

Bijzondere accenten in het landschap. In moderne vorm ook wel paviljoens, tiny houses etc.



### Tuinderijen

Enclave onderverdeeld in tuinen. Door de jaren heen op verschillende manieren gebruikt: voedselvoorziening, recreatie, gezondheid. Bieden ook in de huidige tijd ruimte aan een mix aan groene functies.

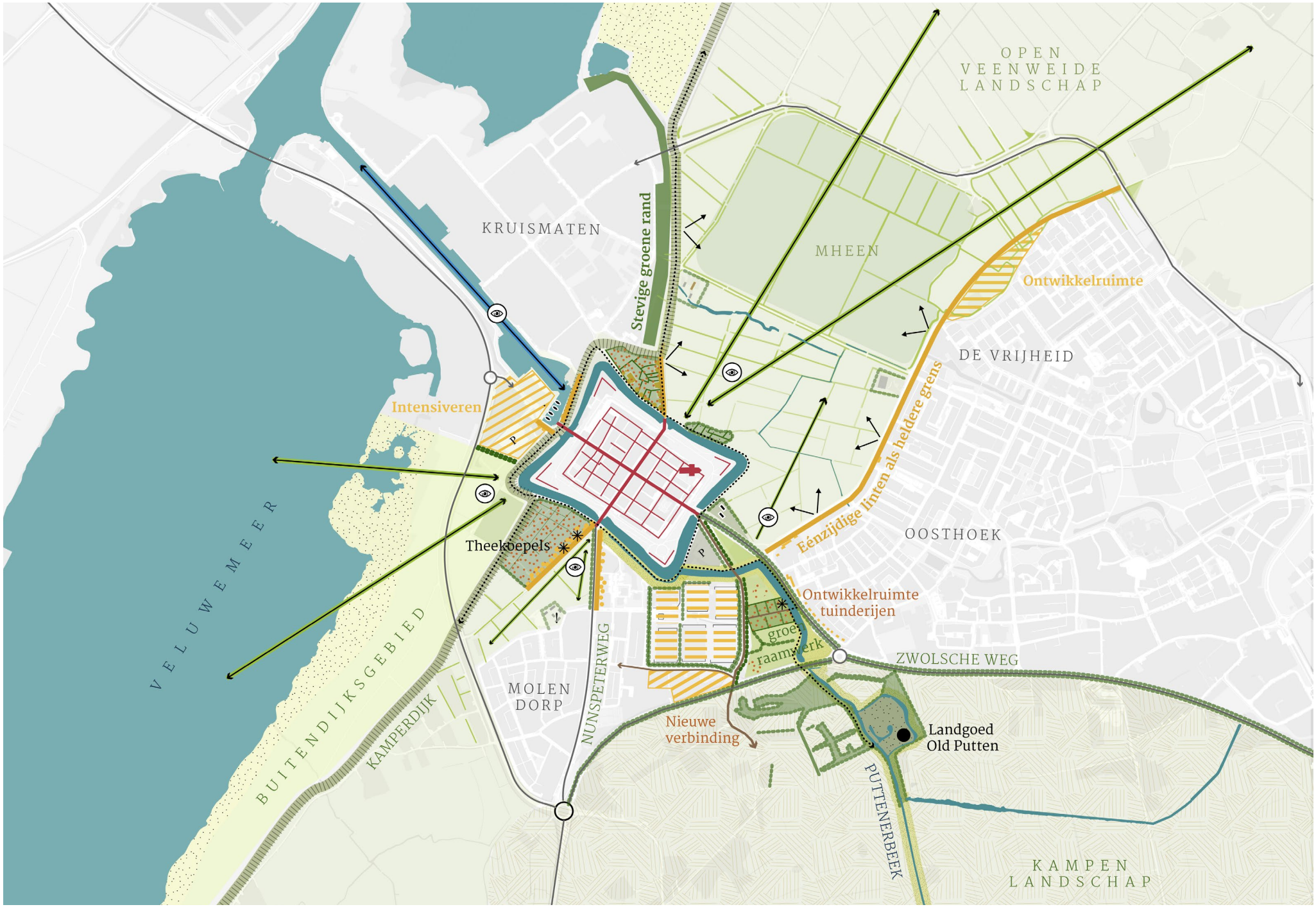
### Tippe

Driehoekige, open en groene ruimte. In moderne vorm multifunctioneel te benutten, als park, marktplaats, evenemententerrein, overloopparkeren etc.

### Landgoederen

Samenhangend ensemble zowel ruimtelijk als economisch-functioneel met bossen, lanen, waterpartijen, bebouwing en agrarische gronden/ natuur. Model voor groen ingepaste stedelijke ontwikkeling.

## Legenda gebiedsvisiekaart


OPEN
VEENWEIDE
LANDSCHAP
KRUISMATEN
Stevige groene rand
MHEEN
Ontwikkelruimte
DE VRIJHEID
Intensiveren
Eénzijdige linten als heldere grens
VELUWEMEER
Theekoepels
OOSTHOEK
Ontwikkelruimte
tuinderijen
BUITENDIJKSGEBIED
KAMPERDIJK
MOLEN
DORP
NUNSPETERWEG
ZWOLSCHE WEG
Nieuwe
verbinding
Landgoed
Old Putten
PUTTENERBEEK
KAMPEN
LANDSCHAP

# 6. Uitwerking deelgebieden

Op basis van de landschappelijke ligging, ontstaansgeschiedenis, cultuurhistorische waarde, huidige beleving/gebruik en ruimtelijke ambities is het gebied ingedeeld in vier deelgebieden. Elk deelgebied kent andere kwaliteiten en opgaven en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke visie voor het beschermd stadsgezicht per deelgebied verder uitgewerkt volgens onderstaand stramien:

- Hoofdkoers: beschrijving in één zin van de beoogde ontwikkelrichting voor dit deelgebied.
- Vaste waarden: de kernkwaliteiten die altijd behouden dienen te blijven.
- Ruimtelijke uitgangspunten: de ruimtelijke hoofdkaders voor alle ontwikkelingen.
- Ontwikkelkansen: uitwerking van concrete locaties binnen het deelgebied. Beschrijving van mogelijke ontwikkelingen, die invulling geven aan de gestelde ambities. Per ontwikkelkans worden de ruimtelijke uitgangspunten toegelicht én voorbeelden getoond van mogelijke invullingen van de geboden ontwikkelruimte, ter verduidelijking en inspiratie.

De vier deelgebieden, achtereenvolgens aan bod:

1. Mheengronden
2. Weerens
3. Molenkamp
4. Haven & Oude Vos

# Deelgebied 1. Mheengronden

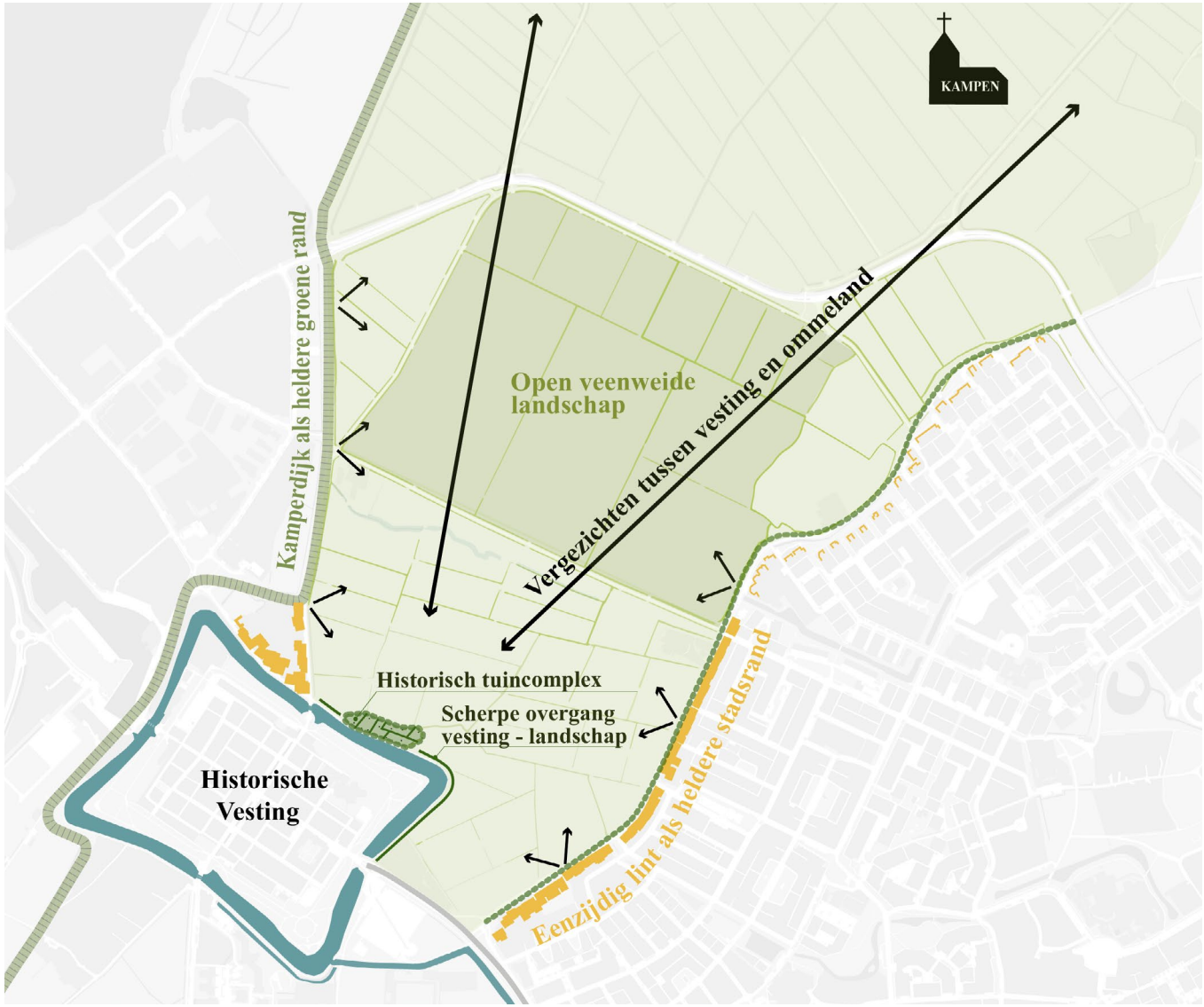
## Hoofdkoers

Behoud van het open weidelandschap met lange vergezichten van en naar de vesting.

## Vaste waarden

Onderstaande vaste waarden vormen de huidige kernkwaliteiten voor dit deelgebied en dienen bij elke ontwikkeling behouden te blijven.

- Open veenweidelandschap met grotendeels historisch verkavelingspatroon
- Zichtrelaties tussen vesting en ommeland
- Vergezicht richting Kampen
- Scherpe overgang tussen vesting en open landschap
- Heldere grenzen van de Kamperdijk en Paterijstraat
- Hoger gelegen, éénzijdige bebouwingslinten
- Historisch tuincomplex
- Klompenpaden

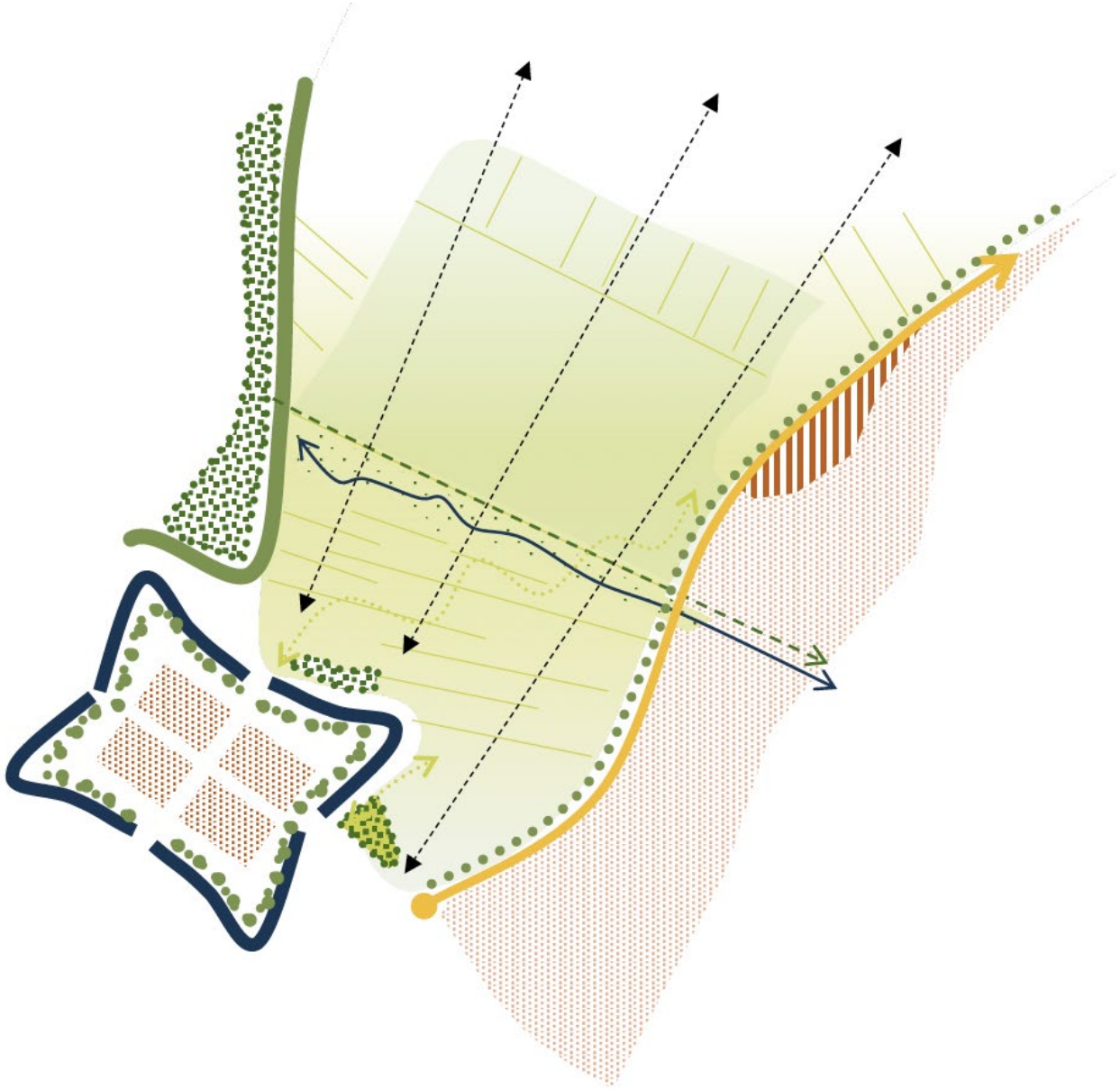



Vaste waardenkaart deelgebied 1 Mheengronden

# Ruimtelijke uitgangspunten

Onderstaande ruimtelijke uitgangspunten zijn leidend voor alle ontwikkelingen binnen dit deelgebied.

- Het gebied is open, onbebouwd en groen.
- Er is geen ruimte voor ‘rode functies’ in welke vorm dan ook, ook niet als tijdelijk gebruik.
- Er is geen ruimte voor hoog opgaand groen.
- Behoud/herstel van het historische verkavelingspatroon.
- Behoud van de aanwezige klompenpaden.
- Behoud van de scherpe overgang tussen vesting en open landschap.
- Behoud en verhelderen van de grenzen van het open landschap, gevormd door de Kamperdijk en Paterijstraat. Op deze plekken is wel ruimte voor bebouwing en opgaand groen, zie ontwikkelkansen.
- De zorgboerderij en de Middelbare school worden als incidenten beschouwd. Er is geen ruimte voor verdere uitbreiding. Indien de huidige maatschappelijke functie komt te vervallen is geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, maar wordt het gebied weer vrijgespeeld als onderdeel van het open landschap.
- Behoud van het historisch tuincomplex als kleinschalig, groen tuinenrijk.



Ruimtelijke uitgangspunten deelgebied 1 Mheengronden

# Ontwikkelkansen

Om invulling te geven aan de gestelde ruimtelijke kaders van de gebiedsvisie en uitgangspunten voor dit deelgebied is een aantal ontwikkelkansen benoemd.  De ruimtelijke principes zijn per ontwikkelkans uitgewerkt en een mogelijke invulling daarvan is verbeeld.

## Versterken natuurwaarden

- Vergroten biodiversiteit en ecologische waarden, door het agrarisch gebruik te extensiveren en meer natuurlijke, kruiden- en bloemrijke graslanden te ontwikkelen.
- Aanleg van natuurlijke slootkanten en daarmee de recent aangelegde natuur rondom de Hellenbeek beter inbedden in het gebied.
- Verken de mogelijkheid het gebied formeel als weidevogelgebied aan te wijzen. De inrichting en het beheer daarop optimaliseren.
- Het gebied dient herkenbaar te blijven als open weide/grasland. Er is geen ruimte voor opgaande begroeiing. Dit behoeft aandacht bij aanleg en beheer.

Extensivering agrarisch gebruik, ontwikkelen natuurnetwerk

Kruidenrijk grasland, extensief agrarisch gebruik

Ontwikkeling als waardevol weidevogelgebied

## Vernatten

- In overleg met het waterschap opzetten van het waterpeil van het gebied om zo de robuustheid van het watersysteem te vergroten en bodemdaling te verminderen. Vergroten natuurwaarden.

Natte graslanden

## Vergroten recreatieve betekenis

- Aanleg van nieuwe schakels in het klompenpadennetwerk
- Aanleg van aantrekkelijke rustpunten en heldere bebording. Situeer de rustpunten zorgvuldig op de plekken met mooie vergezichten op de vesting en ommeland.
- Aansluiten op routes in de omgeving: onderdeel van ‘rondje Elburg’.

Versterken toegankelijkheid middels klompenpaden

## Referentie: Bossche Broek Den Bosch

Een interessante referentie voor de Mheengronden is de Bossche Broek in Den Bosch. Het is één van de weinige plekken waar open landschap van formaat zo dicht tot aan de vestingstad raakt. De Bossche Broek is zeer geliefd in Den Bosch. Het is een gewaardeerd natuurgebied met recreatief medegebruik. Verdere extensivering en vernatuurlijking van de Mheengronden biedt kansen om het gebied van eenzelfde betekenis voor Elburg te laten zijn als de Bossche Broek is voor Den Bosch.

Referentie natuurgebied Bossche Broek, Den Bosch

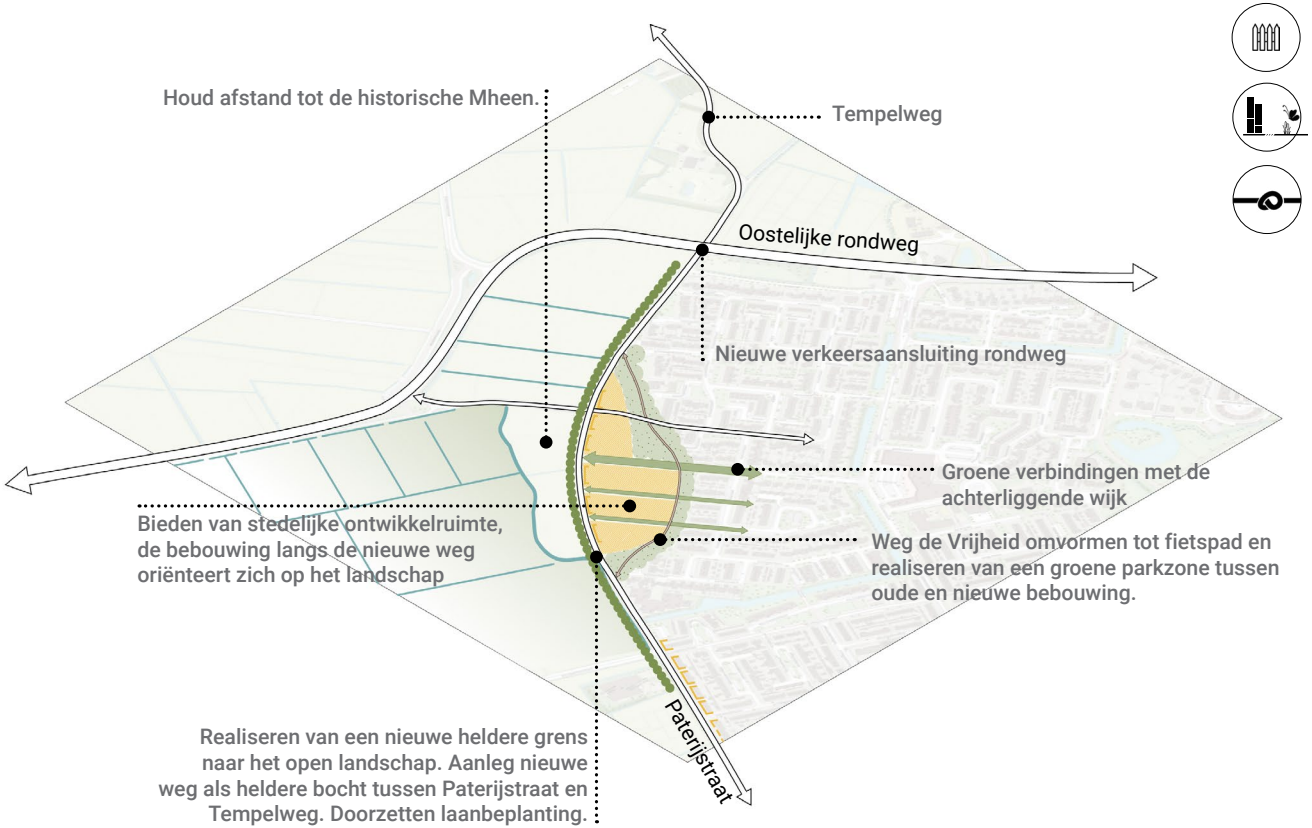
Zicht op de vesting en kerk van Den Bosch

Het gebied is recreatief goed toegankelijk

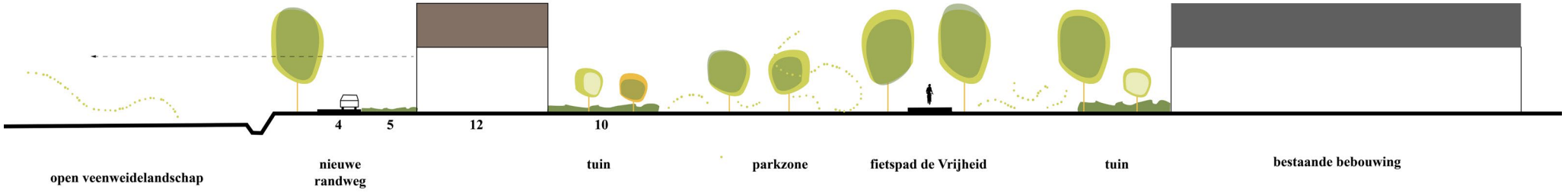
Het gebied heeft hoge natuurwaarden

## Nieuwe heldere grens ‘de Vrijheid’

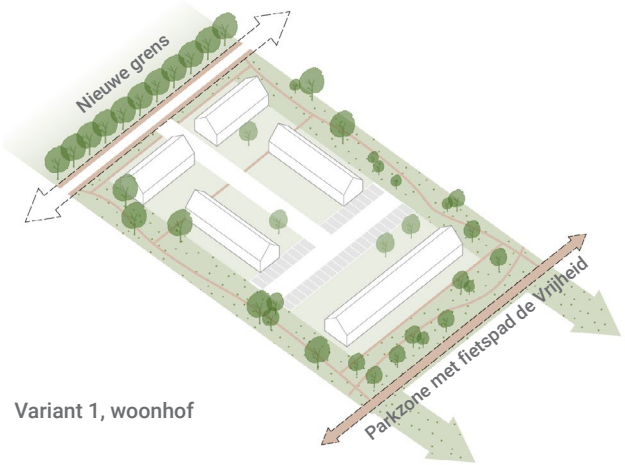
- Realiseren van een nieuwe heldere grens richting het open veenweidelandschap door de Paterijstraat door te trekken richting de Tempelweg en aan te sluiten op de Rondweg. Verkeerskundig onderzoek is nodig om te bepalen of deze verbinding de verkeerssituatie verbetert en of deze weg voor auto’s wel of niet (volledig) toegankelijk wordt.
- Ruimte voor woningbouw tussen de nieuwe weg en de achterliggende nieuwe parkzone. Bebouwing langs de weg oriënteert zich op het open landschap en sluit qua schaal, maat en ritmiek aan op de bebouwing langs de Paterijstraat en vormt zo een goede afronding hiervan. Aanleg éénzijdige laanbeplanting langs de nieuwe weg, in aansluiting op de beplanting langs de Paterijstraat.
- De weg ‘de Vrijheid’ omvormen tot aantrekkelijke langzaamverkeersroute met omliggende groene parkzone als buffer tussen de huidige en nieuwe bebouwing.
- De woningen in dit deelgebied  staan niet georiënteerd op het landschap en hebben hier geen direct zicht op. Wel vormen de groene dwarsverbindingen belangrijke zichtlijnen richting het ommeland. Behoud deze als verbinding tussen de oude wijk, de nieuwe bebouwing en het landschap.



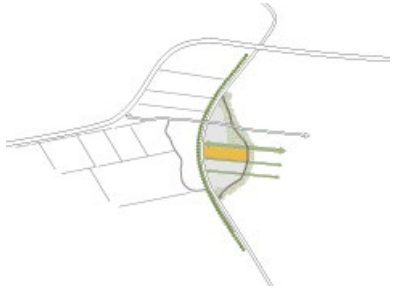

RUIMTELIJKE PRINCIPES




Principe profiel: nieuwe randweg en woningbouw als scherpe grens



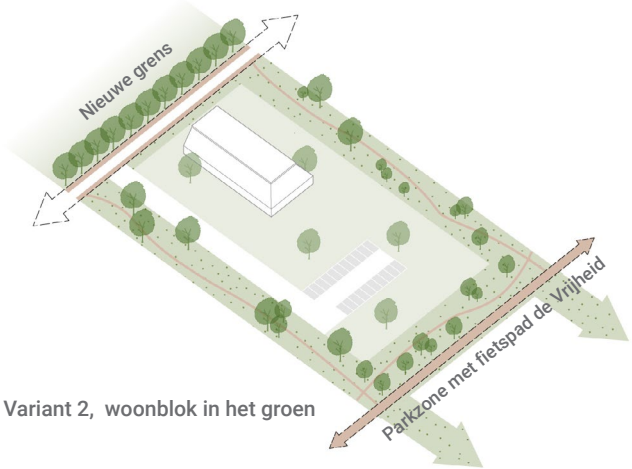

Variant 1, woonhof



Aanduiding locatie
ontwikkelveld
in raamwerk

## Collectieve Mheengronden

- Verken de mogelijk om De Mheen sterker als collectief Elburgs gebied te benutten en te beheren, bijvoorbeeld zoals het Goor. Denk aan gebruik als natuur/weidegebied met ruimte voor extensieve recreatie en productie van hoogwaardige Elburgse nicheproducten. De verkaveling van het gebied opheffen, zodat het weer als eenheid herkenbaar wordt.




Variant 2, woonblok in het groen

Referentiebeeld woningbouw verlengde Paterijstraat
Hilberinkbosch Architecten, de Boemerang Goirle

Referentiebeeld het Goor

VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING

# Deelgebied 2. Weerens

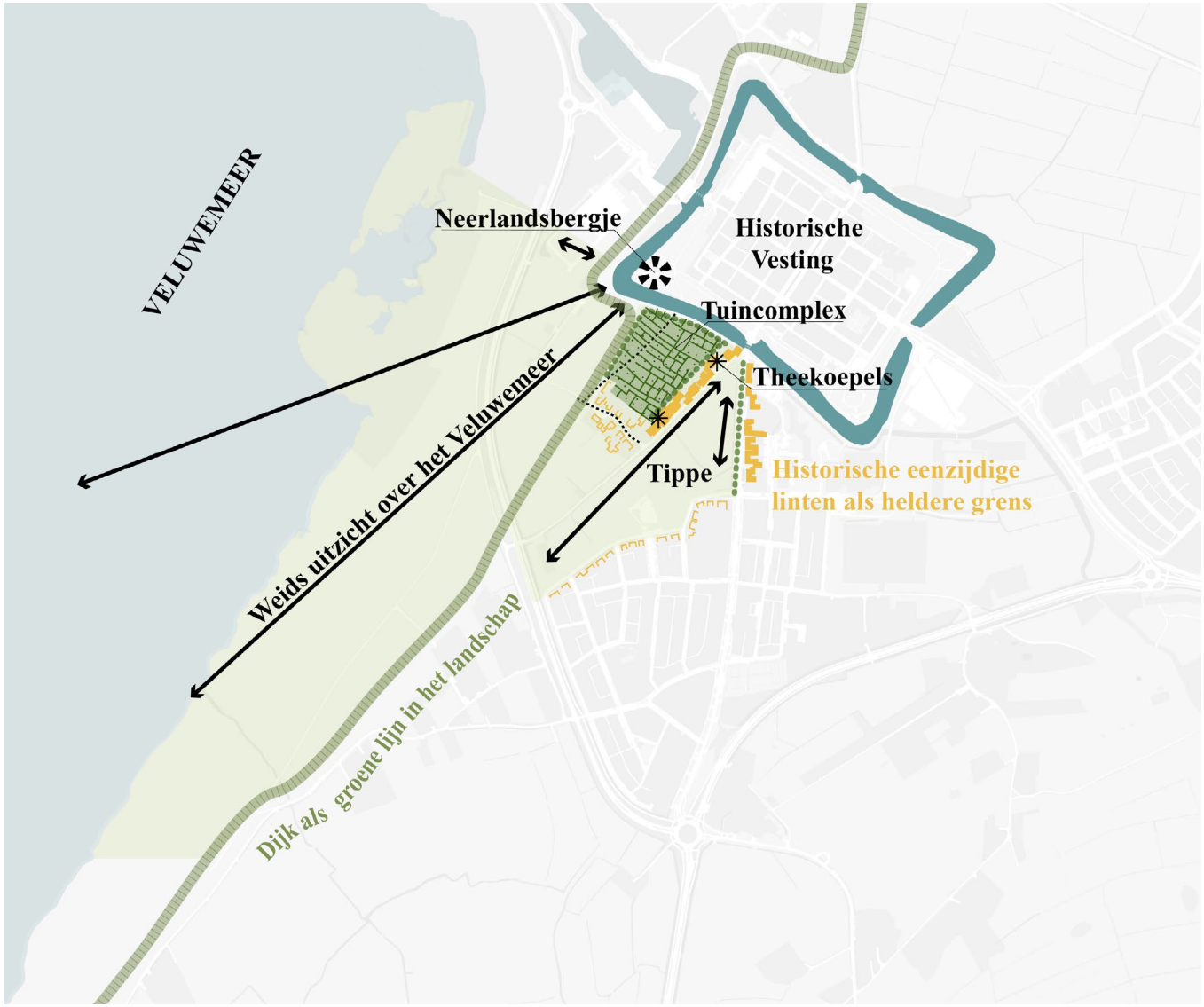
## Hoofdkoers

Behoud én herstel als open, groen landschap met zichtrelaties tussen vesting en ommeland, in het bijzonder het Veluwemeer.

## Vaste waarden

Onderstaande vaste waarden vormen de huidige kernkwaliteiten voor dit deelgebied en dienen bij elke ontwikkeling behouden te blijven.

- Open, groen landschap met zichtrelaties tussen vesting en omgeving
- Zicht vanaf het Neerlandsbergje over het Veluwemeer
- Eenzijdige, historische linten. Hoger gelegen, groen ingepast en met uitzicht over het open landschap
- Historische theekoepels
- Open, groen vizier tussen de historische linten met zichtrelaties tussen vesting en omgeving: de Tippe van Arend van Liep
- Dijk als herkenbare groene lijn in het landschap
- Historisch tuinencomplex
- Breede Gang als historisch lijnelement waarlangs Elburg is ontstaan




Vaste waardenkaart deelgebied 2 Weerens

# Ruimtelijke uitgangspunten

Onderstaande ruimtelijke uitgangspunten zijn leidend voor alle ontwikkeling binnen dit deelgebied.

- Het gebied kent een open, groen, landschappelijk en luw karakter, er is geen ruimte voor ‘rode’ ontwikkelingen.
- Behoud/versterk heldere grenzen tussen bebouwd gebied en het landschap.
- Behoud van het open, groene vizier tussen de historische, eenzijdig bebouwde linten Bagijnedijkje en Nunspeterweg met zicht op de vesting en het ommeland. De ontwikkeling bij de Wildemaet/Wildebras wordt als een incident gezien, er is geen ruimte voor verdere uitbreiding.
- Behoud van de theekoepels en binnen de cultuurhistorische waarde passende ontwikkelruimte geven om deze ook naar te toekomst toe in stand te kunnen houden.
- Behoud/versterk het vergezicht vanaf de vesting en specifiek het Neerlandsbergje over het Veluwemeer en het zicht vanaf de omgeving op de vesting.
- Behoud/versterk de dijk als herkenbare groene lijn in het landschap en vergroot de recreatieve en ecologische betekenis.
- De ijsbaan wordt als incident gezien in het verder open en natuurlijke landschap. Geen ruimte voor ontwikkeling op de ijsbaan die de openheid en het groene/landschappelijke en luwe karakter aantast.
- Indien de huidige functie van de Wildemaet, Wildebras of de ijsbaan ooit komt te vervallen is er geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, maar wordt het gebied weer vrijgespeeld als onderdeel van het open landschap.

Ruimtelijke uitgangspunten deelgebied 2 Weerens

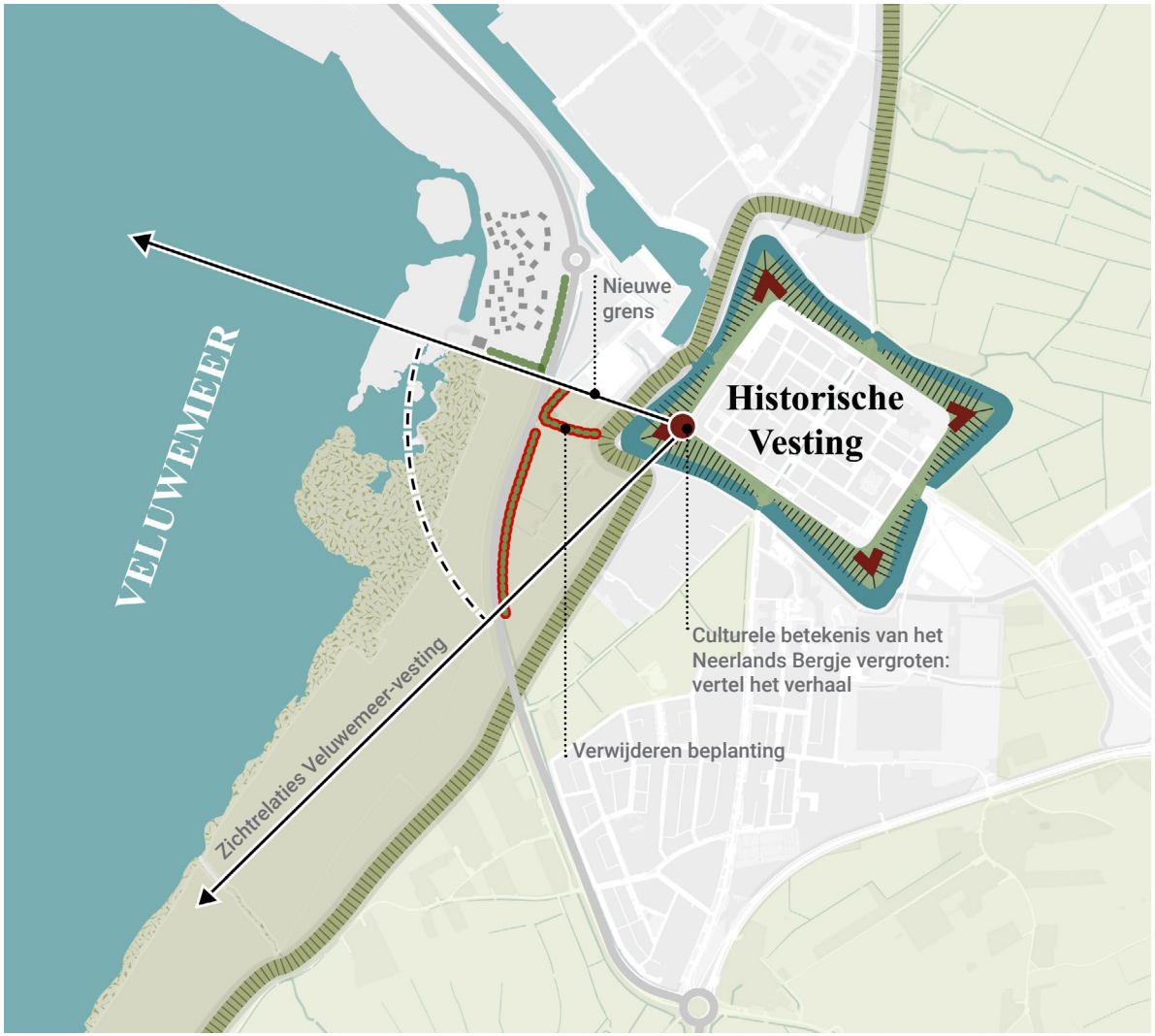
# Ontwikkelkansen

Om invulling te geven aan de gestelde ruimtelijke kaders van de gebiedsvisie en uitgangspunten voor dit deelgebied is een aantal ontwikkelkansen benoemd. De ruimtelijke principes zijn per ontwikkelkans uitgewerkt en een mogelijke invulling daarvan is verbeeld.

## Versterken zichtrelaties en herstel van het landschap

- Herstel uitzicht vanaf het Neerlands Bergje als historisch uitkijkpunt voor de terugkomst van de botters, op het Veluwemeer. De vesting beter tot uitdrukking laten komen door de hoekpunt als vooruitgeschoven post in het landschap weer vrij te leggen. En creëren van een nieuwe heldere grens met het open landschap, door:
  - Beplanting en gebruik als overloopparkeerterrein van het zuidelijk deel Oude Vos opheffen en omvormen tot open, groen landschap.
  - Beplanting langs dit deel van de Flevoweg verwijderen, welke het zicht op het Veluwemeer belemmert: de weg doorsnijdt als een autonome lijn het open landschap.

Huidige situatie met belemmerd uitzicht vanaf de vesting




Ruimtelijke uitgangspunten

## Contrast binnen-buitendijks versterken

- Versterken van het contrast tussen binnen- en buitendijks gebied.
- Buitendijks inzetten op verhogen van de natuurwaarden, in aansluiting op het ecolint langs het Veluwemeer. Extensiveren agrarisch gebruik, natte graslanden, kruidenrijk grasland.
- Binnendijks behoud van het extensieve agrarisch gebruik.
- De Flevoweg loopt als een autonome lijn door het landschap en is onbeplant, met uitzicht over het gebied aan weerszijden.
- De dijk vormt een heldere grens tussen binnen- en buitendijks gebied

Ruimtelijke uitgangspunten

Agrarisch gebruik binnendijks

Referentiebeeld natuur buitendijks, natte graslanden

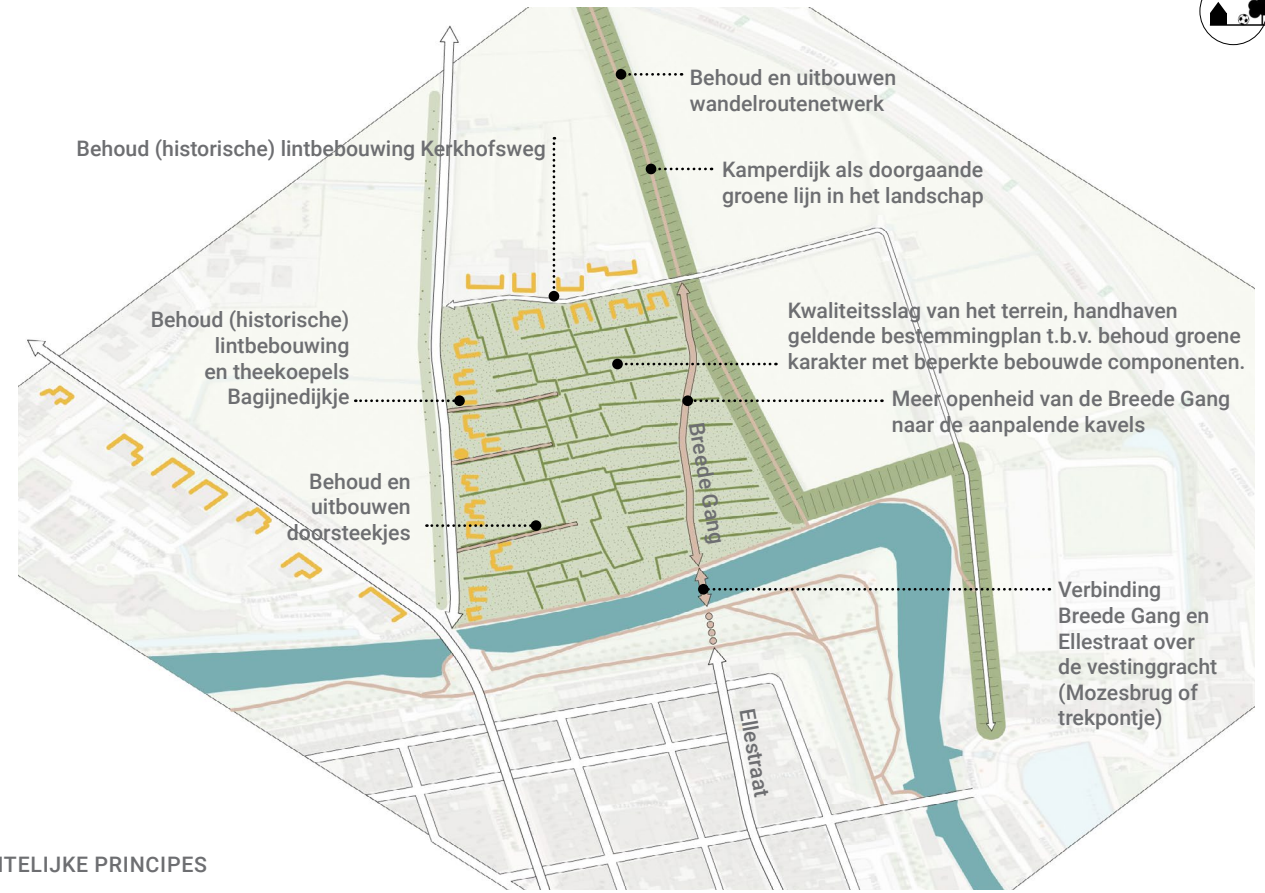
## Versterken van de recreatieve en ecologische waarde van de dijk

- Bermen met hoge biodiversiteit, door inzaaien met inheems kruidenrijk gras en afgestemd maaibeheer
- Maak de kruin recreatief toegankelijk in aansluiting op routes in de omgeving.

Referentiebeeld bloemrijke dijktaluds

## Tuincomplex Breede Gang

- Behoud van het historisch tuincomplex. Het kleinschalige, groene karakter met beperkte bebouwde componenten is leidend. De tuinen blijven in gebruik als volks/nutstuin.
- Zet in op een kwaliteitslag van het terrein. Realiseer meer openheid vanaf de Breede Gang naar de aanpalende kavels. Erfafscheidingen zijn uitgevoerd als lage hagen. Handhaaf het geldende bestemmingsplan met betrekking tot de toegestane omvang van bebouwde componenten. Om deze kwaliteitsslag te bereiken is verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de huidige ruimtelijke kaders in beperkte mate denkbaar.
- Behoud en uitbouwen van de doorsteekjes tussen Bagijnedijkje/Kerkhofsweg en de tuinderijen, zodat het gebied toegankelijk en beleefbaar is.
- De Breede Gang blijft, ook bij eventuele verruiming van de gebruiksmogelijkheden, een wandelpad, alleen zeer incidenteel toegankelijk voor auto's.
- De oorspronkelijke ontginningsas van het dorp Elburg herkenbaar maken door de Breede Gang te verbinden met de Ellestraat. Aanleg van een brug over de vestinggracht. Deze brug komt visueel niet boven de waterlijn uit om de zichtlijnen over de vestinggracht niet te verstoren. Alternatief is een trekpontje. Dit vergroot de openbaarheid van het tuincomplex.




RUIMTELIJKE PRINCIPES

Referentiebeeld Mozesbrug, Ro&Ad Architecten, Fort de Roovere

Breede Gang: erfafscheidingen vergroenen, zichtrelaties herstellen

# Deelgebied 3. Molenkamp

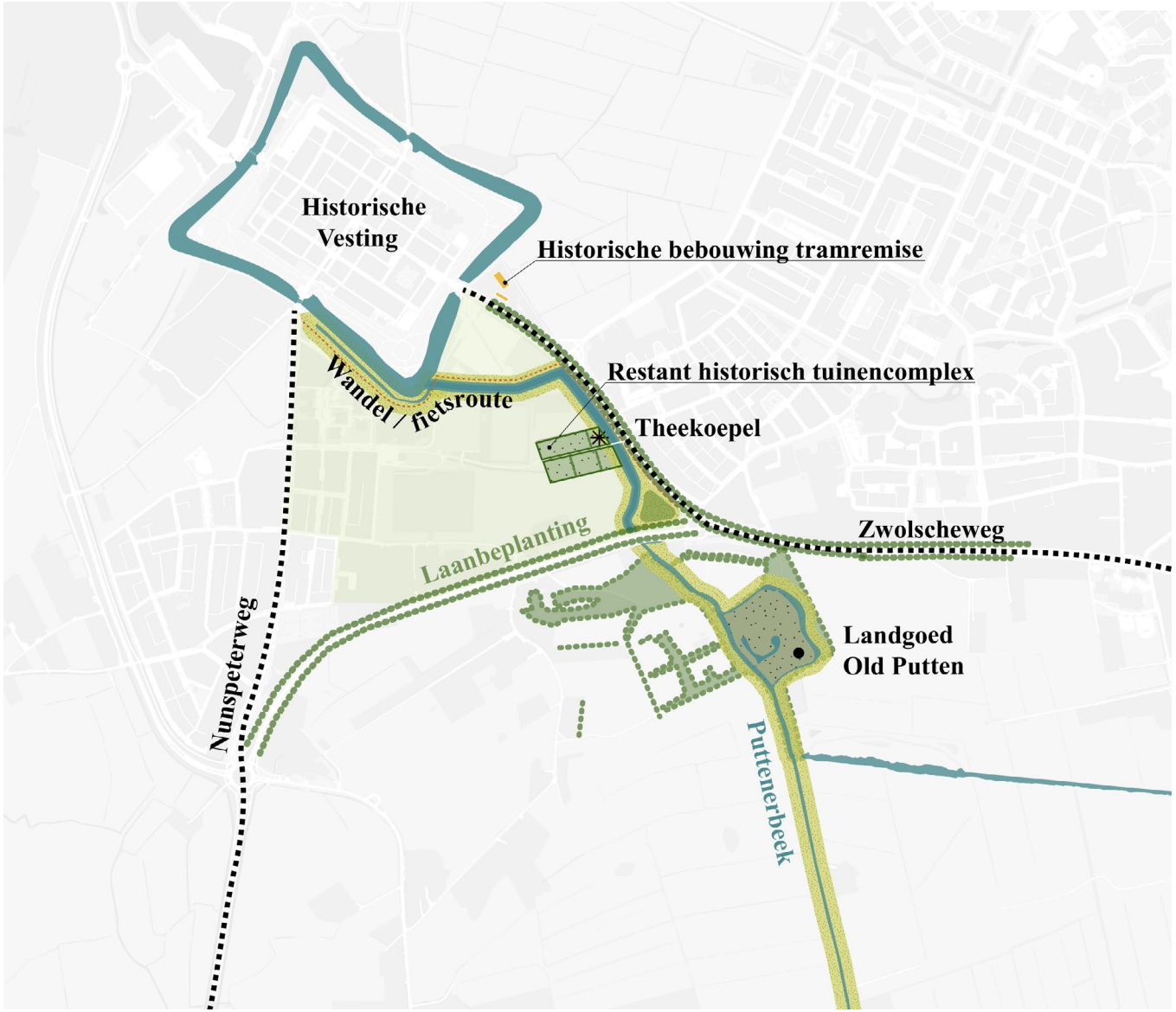
## Hoofdkoers

Integrale gebiedsontwikkeling gericht op het realiseren van passende nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. Landschappelijke verbinding met het kampenlandschap.

## Vaste waarden

Onderstaande vaste waarden vormen de huidige kernkwaliteiten voor dit deelgebied en dienen bij elke ontwikkeling behouden te blijven.

- Puttenerbeek
- Theekoepel
- Historische tuinderijencomplex
- Laanbeplanting Zuiderzeestraatweg en Zwolscheweg
- Open groene ruimte: Tippe van Van Olst
- Wandelroute langs de Puttenerbeek en Vestinggracht




Vaste waardenkaart deelgebied 3 Molenkamp

# Ruimtelijke uitgangspunten

Het gebied bestaat uit een westelijk en een oostelijk deel, waar deels andere ruimtelijke uitgangspunten gelden.

## Gehele deelgebied

- Er wordt landschappelijk aangesloten op het kleinschalige, meer besloten kampenlandschap met korte zichtrelaties met de vesting. Er wordt afscheid genomen van ‘openheid’ als doel op zich.
- Aanleg van een stevig landschappelijk raamwerk als samenhangend kader voor beoogde ontwikkeling, zie volgende pagina. Daarbij hoort het ruimte geven aan de Puttenerbeek en benutten als verbindende ruimtelijke, landschappelijke en ecologische structuur op grotere schaal.
- Het gebied is zoveel mogelijk openbaar toegankelijk en dooraderd met wandel/fietspaden.
- Ontwikkelingen staan niet op zichzelf, maar worden op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden, gericht op het realiseren van meerwaarde voor het gebied als geheel: geen ‘postzegelplannen’.
- Verhelder de grens tussen beide deelgebieden en zet deze ruimtelijk aan, bijvoorbeeld met een nieuwe, beplante noord-zuid verbinding tussen vesting en ommeland, Molenkamplaan.

## Oostelijk deel:

- Het gebied vormt de landschappelijke verbinding tussen de vesting en het achterliggende kampenlandschap.
- Het gebied heeft een groen, landschappelijk karakter met beperkte bebouwde componenten.
- Hoogwaardige inrichting van het gebied als aantrekkelijke entree via de Zwolscheweg en de langzaamverkeersroutes naar de vestingstad. Het visitekaartje van Elburg.
- Herkenbaar houden en nieuwe betekenis geven aan het historisch tuinencomplex.
- Hernieuwde betekenis en ontwikkelruimte geven aan de gebieden die momenteel wachten op een bestemming.

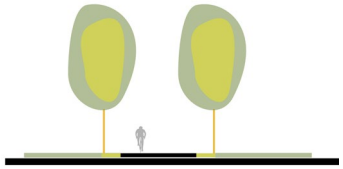
## Westelijk deel:

- In dit deel is ruimte voor intensivering van het gebruik met ‘rode’ ontwikkelingen, waaronder parkeren, sport en woningbouw. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden met andere uitgangspunten, die bij de ontwikkelkansen nader worden toegelicht:
  - Het gebied ten noorden van de Puttenerbeek, entree van de stad
  - Het huidige sportcomplex
  - Het gebied tussen de Molenweg en de Zuiderzeestraatweg Oost

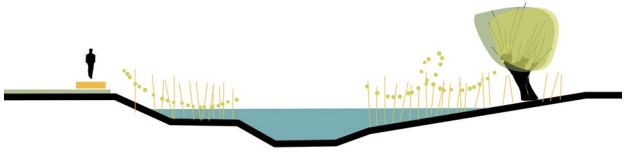
Ruimtelijke uitgangspunten deelgebied 3 Molenkamp

## Landschappelijk raamwerk

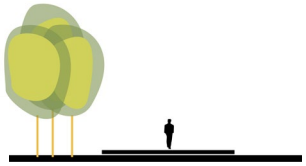
Het landschappelijk raamwerk vormt een stevig, verbindend kader voor toekomstige ontwikkelingen. Het bestaat uit de landschappelijke elementen van het (historisch) kampenlandschap, waaronder lanen, beplante kavelranden (bomensingels, hagen), klein-schalige boscomplexen, beken. Het raamwerk sluit aan op groen/blauwe structuren in de omgeving en draagt bij aan de biodiversiteit van het gebied.



Principe profiel Molenkamplaan



Principe profiel Puttenerbeek met natuurlijke oevers



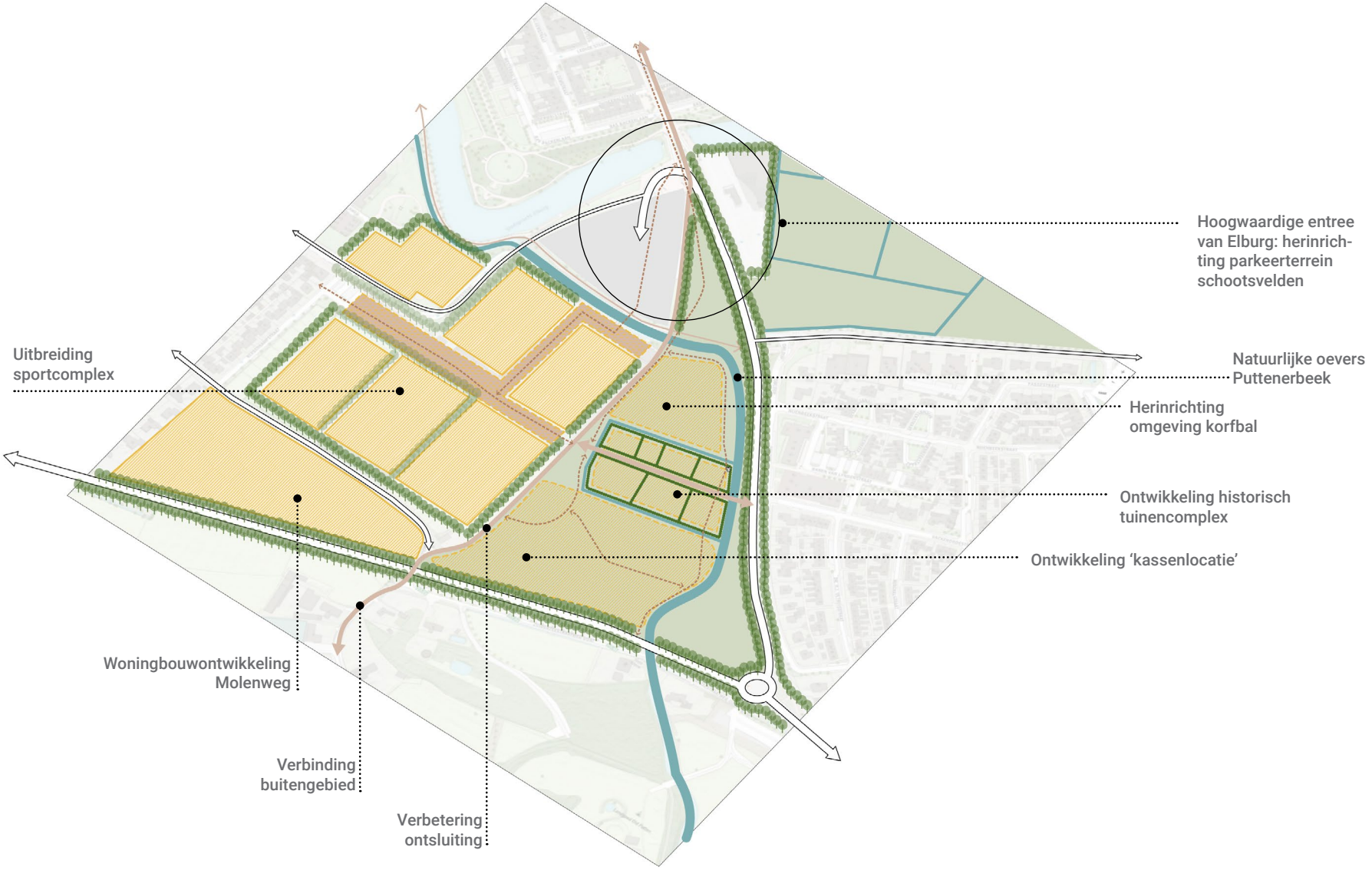
Principe profiel bomensingel

Referentiebeeld Molenkamplaan

Referentiebeeld elzensingel

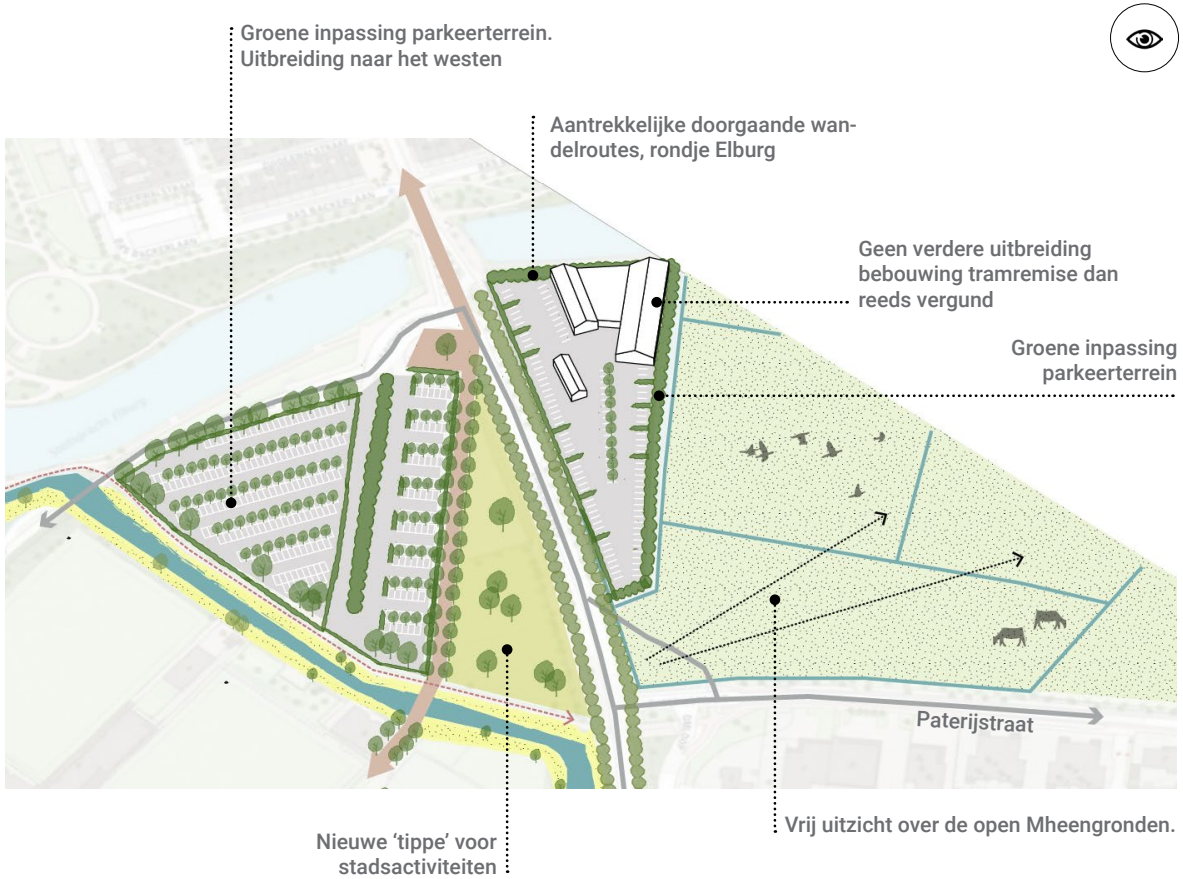
# Ontwikkelkansen

Om invulling te geven aan de gestelde ruimtelijke kaders van de gebiedsvisie en uitgangspunten voor dit deelgebied is er een aantal ontwikkelkansen benoemd. De ruimtelijke principes zijn per ontwikkelkans uitgewerkt en soms is ook een mogelijke invulling daarvan, ter inspiratie, verbeeld.  Onderstaande kaart toont het overzicht aan ontwikkelkansen.



## Hoogwaardige entree van Elburg: herinrichting parkeerterrein

- Versterken van de ruimtelijke belevingswaarde van de entree van Elburg: het visitekaartje van de stad.
- Met hagen en bomen stevig inpassen van de aanwezige parkeerterreinen ten behoeve van een groene uitstraling van het gebied.
- Ontwikkelen van een nieuwe 'tippe': open, groene, driehoekige ruimte langs de Zwolscheweg als hoogwaardige, groen entree van de stad. Dit verzacht het zicht op het parkeren daarachter. Hier is ruimte voor markt en Elburgse activiteiten/evenementen. (Verstevigd) gras met beperkte boomgroepen. Dit kan zonder verlies van parkeerplaatsen, door uitbreiding van het resterende parkeerterrein richting het westen (locatie skatebaan). Deze gebiedsvisie gaat uit van het behoud van parkeren op deze locatie, eventuele functiewijziging moet nader onderzocht worden.
- Omgeving historische tramremise:
  - Behouden en zoveel mogelijk zichtbaar houden van de historische gebouwen. Geen ruimte voor nog verdere stedelijke ontwikkeling op deze locatie dan reeds vergund.
  - Overbodige verharding in de punt van het parkeerterrein verwijderen en opgaande beplanting om zo de zichtrelatie vanaf de entreeroute naar de vesting met de open Mheengronden te herstellen. Dit vermindert níet het aantal parkeerplaatsen.
  - Behoud en aantrekkelijker maken wandelroute langs de vestinggracht achterlangs de Jumbo: rondje vesting.

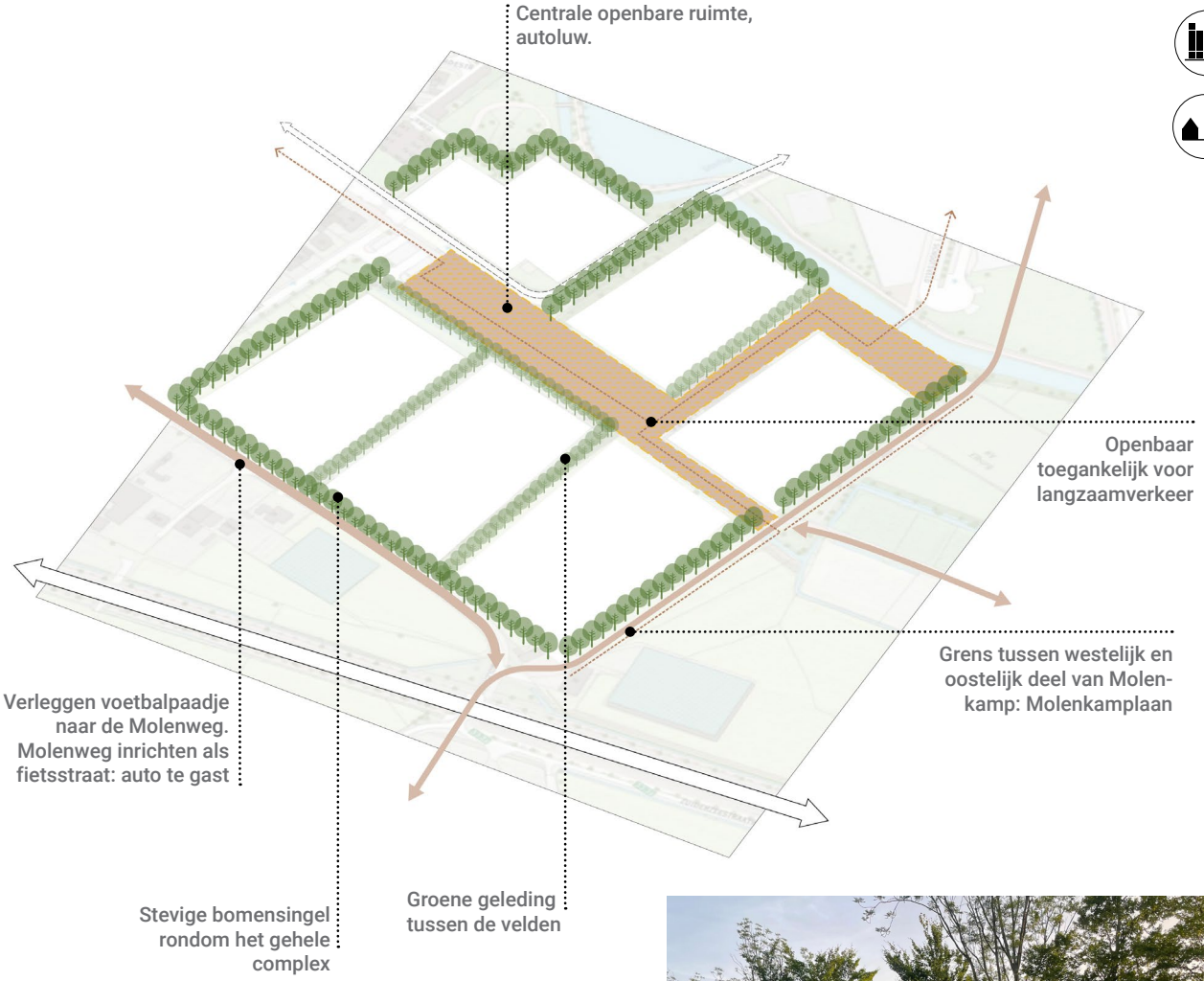


Referentiebeeld bomenweide, nieuwe tippe

Referentiebeeld groen ingepast parkeren

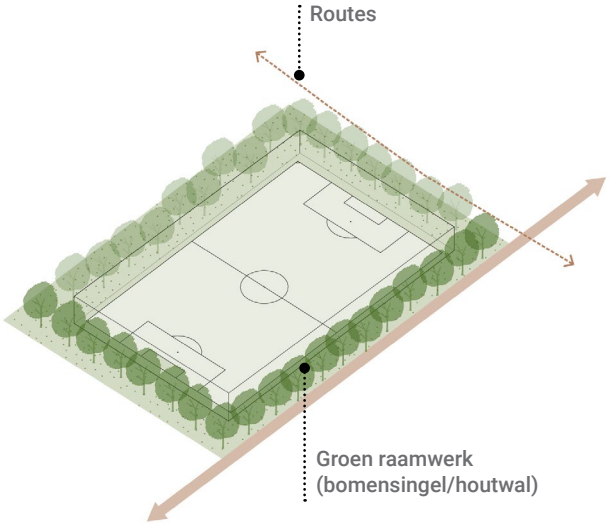
## Uitbreiding sportcomplex

- Zet in op het realiseren van een helder afgebakend complex met stevige, groene randen van bomensingels/houtwallen met ecologische waarde. Tussen de velden is tevens een groene geleding. Voorkom (zicht op) hekwerken, reclameborden, lichtmasten etc. Het gebied 'toont zich': geen achterkanten.
- Binnen dit raamwerk is ruimte voor:
  - Uitbreiding van de sport met een vijfde voetbalveld en padelbanen. Niet alles past: er is geen ruimte voor een zesde veld en een volleybalhal. Een voetbalveld kan gecombineerd worden met (half verdiept) parkeren.
  - Woningbouw in combinatie met de uitplaatsing van het gehele sportcomplex naar een andere locatie, binnen de gemeente (sportcampus). De woonontwikkeling is groen ingepast en kent een parkachtige opzet. De ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de toegankelijkheid vergroten. Combineer slim de ontwikkeling van woningbouw met parkeren om zo de parkeerdruk in dit gebied te verlichten.
- Bij verlegging van het 'voetbalpaadje' t.b.v. de verkeersveiligheid ontstaat ruimte voor een centrale openbare ruimte voor voetgangers:
  - Variant sportcomplex: Invulling als 'sportstrip' met trapveldje, speeltuin etc. welke de drie sportlocaties op een hoogwaardige manier met elkaar verbindt: tennis, voetbal, korfbal
  - Variant woonwijk: openbare groenzone

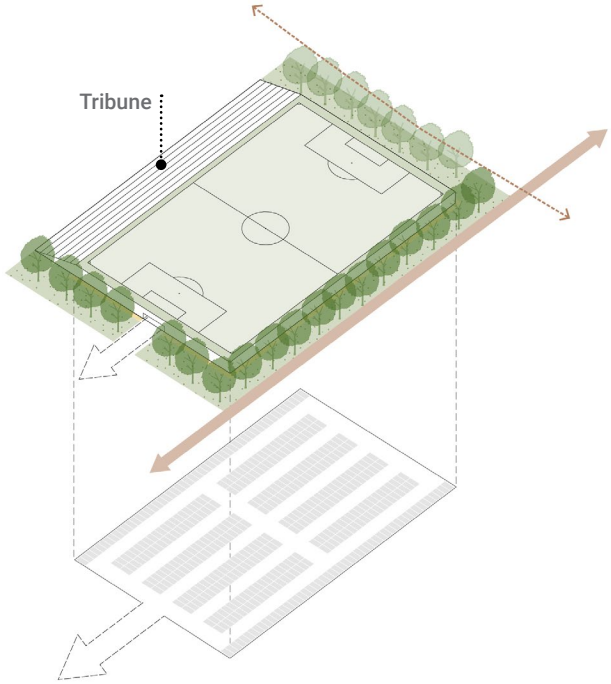



RUIMTELIJKE PRINCIPES

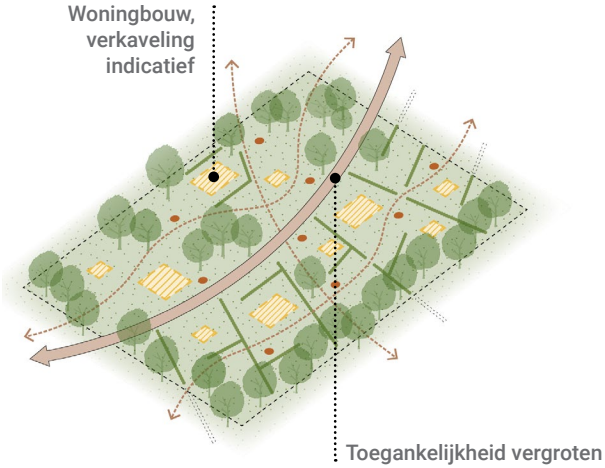
Referentiebeeld groene inpassing velden met bomensingel



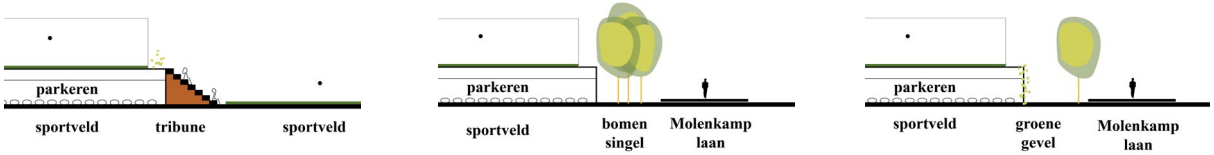

Mogelijke invulling van de velden binnen het raamwerk: Variant 1 Voetbalveld




Mogelijke invulling van de velden binnen het raamwerk: Variant 2 Voetbalveld op dak parkeerterrein




Mogelijke invulling van de velden binnen het raamwerk: Variant 3 Groen ingepaste, parkachtige en doorwaadbare woonontwikkeling, verkaveling indicatief




Principe profielen van een hoogwaardige (groene) inpassing parkeerterrein met sportveld op het dak

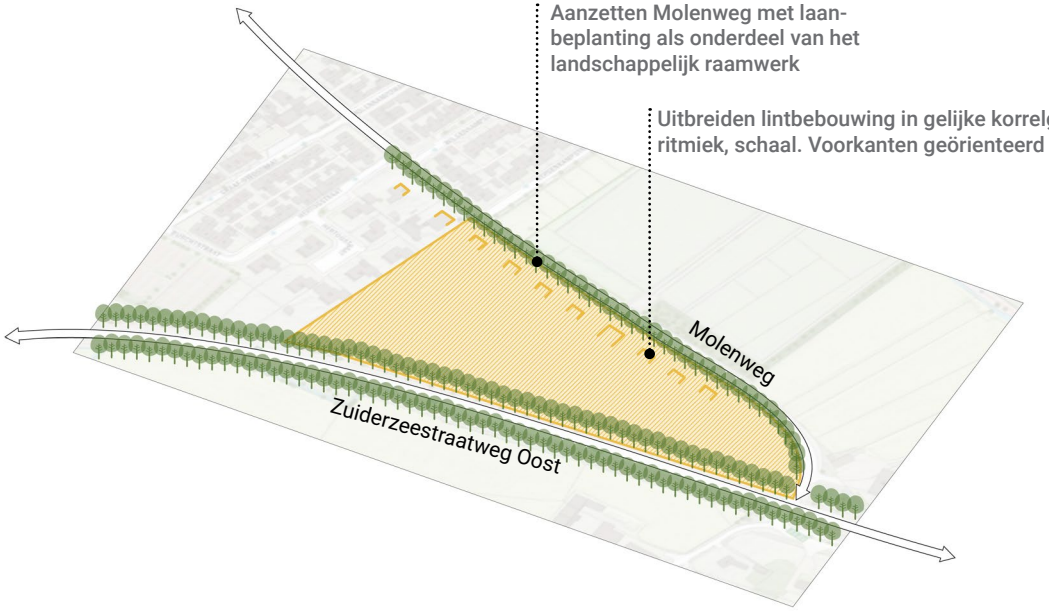
Referentiebeeld wonen in stevig groen kader
© Boek Landschappelijk Wonen, 34 voorbeelden in en om de stad

VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING

## Woningbouwontwikkeling langs de Molenweg

- Ruimte voor het verdichten en verlengen van het lint langs de Molenweg richting de kruising met de Zuiderzeestraatweg Oost.
- Ook langs de Zuiderzeestraatweg Oost is rekening houdend met geluidsoverlast ruimte voor woningbouw.
- De stedebouwkundige opzet sluit in schaal, korrelgroote, dichtheid en hoogte aan bij de bestaande bebouwing: vrijstaande/2 onder 1 kap woningen met ruime tuinen, richting het zuidoosten overgaand in een steeds ruimere erfopzet.
- De kavels zijn royaal zodat het groene karakter in stand blijft.
- De woningen hebben een eigentijdse architectonische stijl, maar wel in harmonie met de bestaande bebouwing in de omgeving.

Referentiebeeld nieuwe lintbebouwing naast bestaand, Zecc Architecten © foto JRimageworks



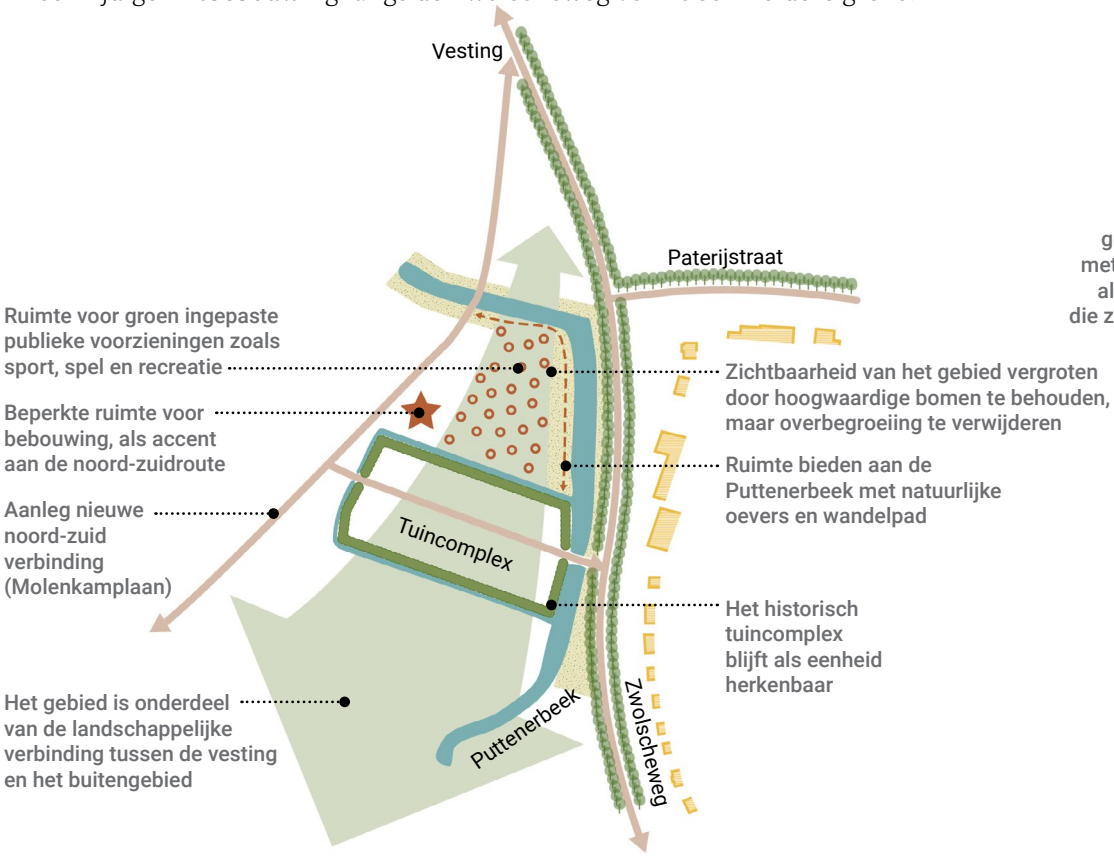

RUIMTELIJKE PRINCIPES

VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING

## Herinrichting omgeving korfbal

- Om de gewenste noord-zuidverbinding als grens tussen het westelijk en oostelijk deel van Molenkamp te kunnen realiseren (Molenkamplaan), is herinrichting van de omgeving van het korfbalveld nodig.
- Het gebied is onderdeel van de gewenste landschappelijke verbinding tussen de vesting en het buitengebied. Er is ruimte voor groen ingepaste publieke voorzieningen zoals sport, spel en recreatie, mits deze geen barrière vormen in het gebied en grotendeels openbaar toegankelijk zijn.
- Er is zeer beperkt ruimte voor bebouwing, ten dienste van bovenstaande functies. Richtlijn is maximaal 2 volumes, 1 laag met een kap. Totale footprint ca. 500m2. Bij voorkeur als accent aan de Molenkamplaan.
- Versterk de ruimtelijke beleving van de entree van Elburg, met zicht op de groene ruimtes langs de route. De éénzijdige lintbebouwing langs de Zwolscheweg vormt een heldere grens.

De gewenste noord-zuidroute loopt nu dood



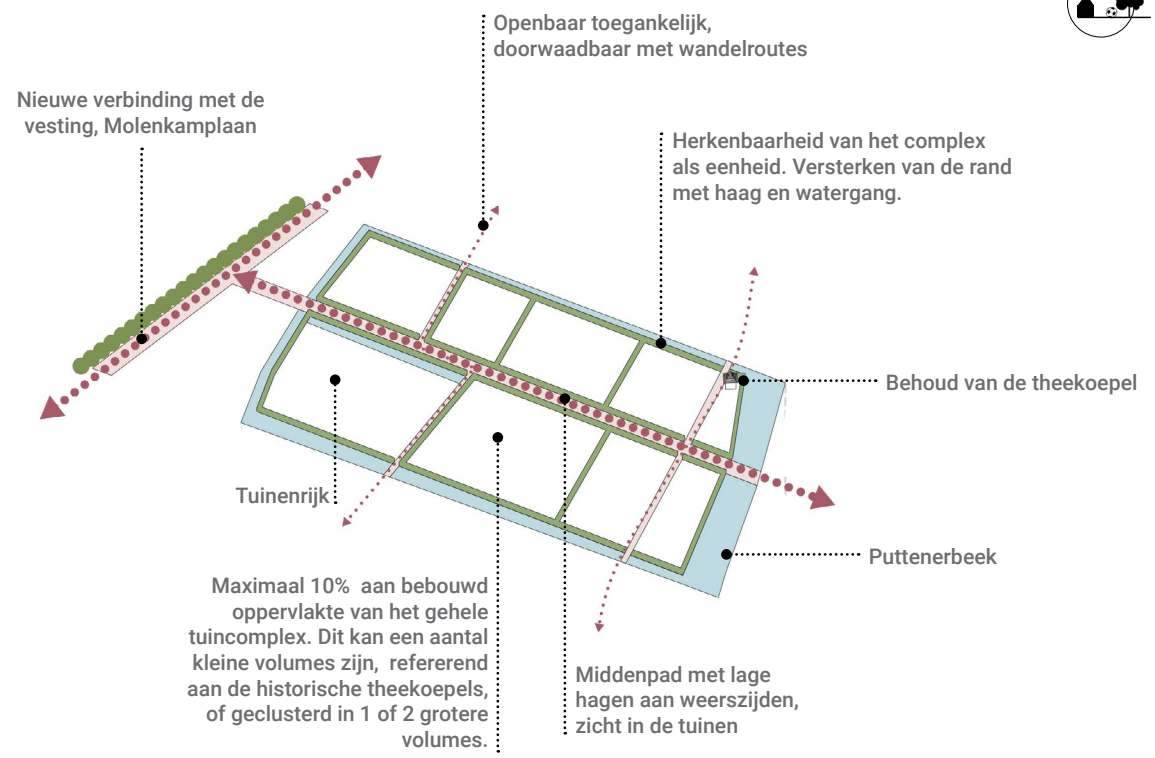

RUIMTELIJKE PRINCIPES

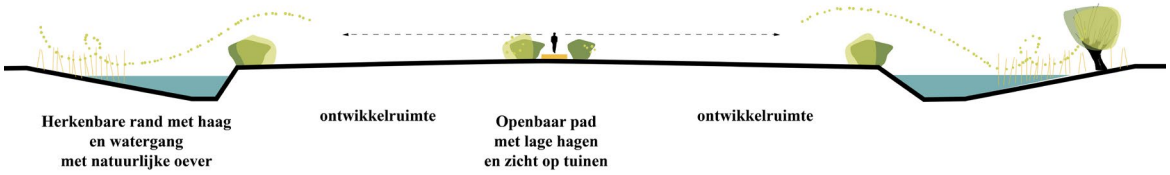
VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING

## Hernieuwde betekenis historisch tuinencomplex

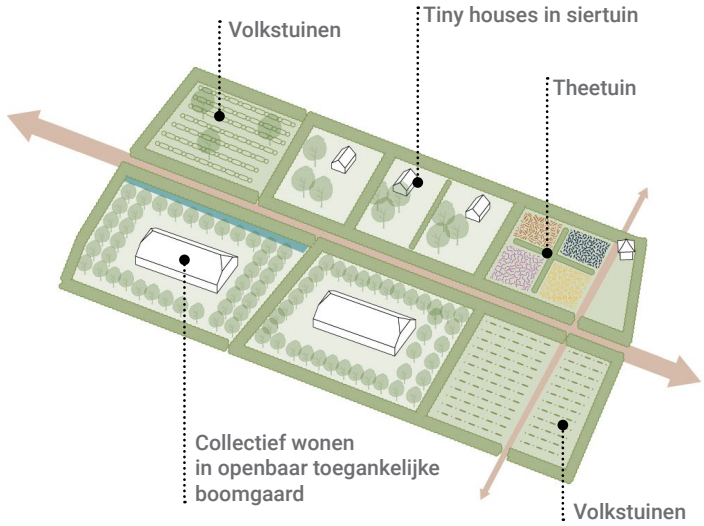
- Herstel van het historisch tuincomplex en hernieuwde betekenis geven voor Elburg.
- Het complex wordt weer herkenbaar gemaakt als éénheid. Versterken van de randen door behoud/herstel van de omringende haag en watergang, met ecologische waarde. Behoud/herstel van de historische onderverdeling van de tuinen met hagen.
- Versterken van de zichtrelaties vanaf het middenpad naar de tuinen. Erfafscheidingen zijn laag (max. 1m) en groen (haag).
- De tuinderijen liggen in de landschappelijke verbindingszone tussen de vesting en het buitengebied en hebben daarom een groen, landschappelijk karakter. Gebruik als 'nutstuin', bijvoorbeeld volkstuin, boomgaard, voedselbos, theetuin, speeltuin, dierenweide staat voorop. De tuinen zijn grotendeels publiek toegankelijk. Er is beperkt ruimte voor stedelijke ontwikkeling ten dienste van de levensvatbaarheid van het complex naar de toekomst toe. De schaal, maat en korrelgrootte van bebouwing past bij de maat van het complex. Maximaal ca. 10% van de oppervlakte van het terrein mag bebouwd worden. Bouwhoogte is maximaal 1 laag met een kap.
- Behoud van de historische theekoepel en exploitatieruimte geven om deze ook naar te toekomst toe in stand te kunnen houden.
- Het complex is autovrij.

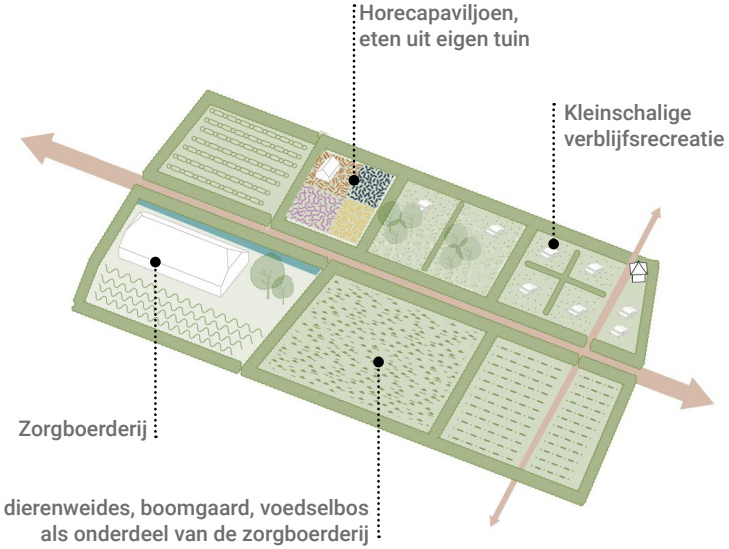
Kaartbeeld omstreeks 1900 met meerdere theekoepels




RUIMTELIJKE PRINCIPES




VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING, TWEE VARIANTEN

Voorbeelden van passende functies, waarbij aansluiting wordt gezocht op het historisch gebruik van de tuinderijen:

- **Voedselvoorziening en zorg/ gezondheid.** Bijvoorbeeld door de aanleg van moes/volkstuinen of voedselbos, evt. in combinatie met een zorgboerderij. Lokale voedselproductie voor Elburg. Sociaal/maatschappelijke functie. Openbaar toegankelijk.
- **Recreatief.** Bijvoorbeeld door ontwikkeling van een theetuin en kleinschalige verblijfsrecreatie in bijzondere ‘paviljoens’ in tuinachtige setting.
- **Kleinschalig wonen** in de vorm van tiny houses, qua ruimtelijke opzet verwijzend naar de historische reeks theekoepels. Collectieve woonvormen gecombineerd met een maatschappelijke functie in een groter volume is ook mogelijk, mits de tuin openbaar toegankelijk is.Volledig uitverkavelen tot woonwijk past niet bij het beeld van een grotendeels publiek toegankelijk, groen en divers tuinenrijk.

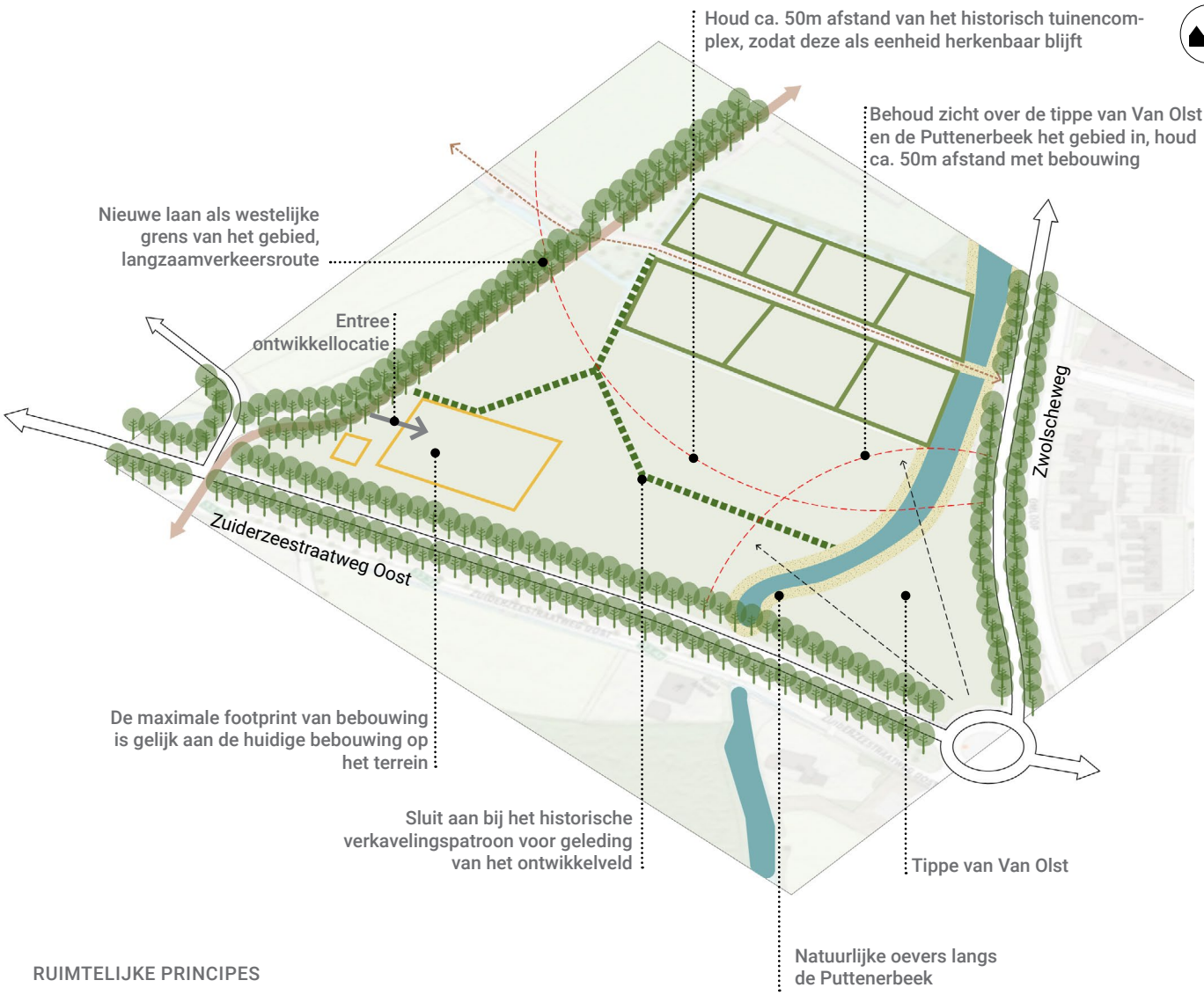
Referentiebeeld zorgboerderij, Ziegler|Branderhorst

Referentiebeeld collectief wonen in boomgaard, Kersenboomgaard Leidsche Rijn

Referentiebeeld tiny houses, Zecc Architecten
© foto Roel van Norel

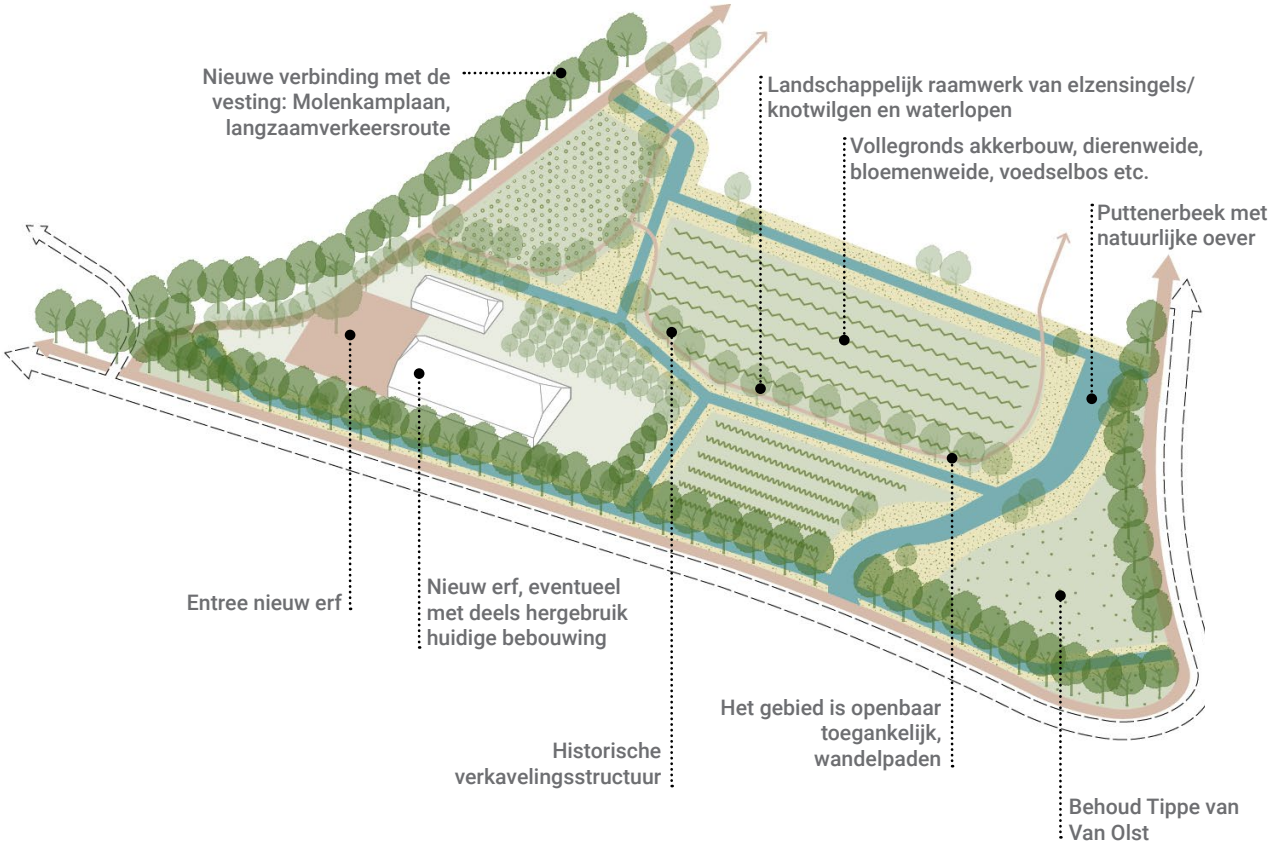
## Ontwikkeling ‘kassenlocatie’

- Kwaliteitsvolle, integrale ontwikkeling van de onbenutte terreinen.
- Het gebied is onderdeel van de landschappelijke verbinding tussen de vesting en het buitengebied. Het gebied is groen, met beperkt ruimte voor bebouwde componenten, de totale footprint is maximaal de oppervlakte van de huidige bebouwing. De maximale bouwhoogte is twee lagen met een kap.
- Bebouwing staat in het groen, is alzijdig en gaat een sterke relatie aan met het landschap. Er zijn geen/beperkte privé tuinen.
- Het landschap is vrijwel geheel openbaar toegankelijk. Aanleg wandelpaden.
- Houd met nieuwe bebouwing afstand (ca. 50m) van het historisch tuinencomplex, zodat deze herkenbaar blijft als eenheid.
- Houd met bebouwing afstand (ca. 50m) van de Puttenerbeek, bied ruimte voor een natuurlijke oeverzone.
- Behoud van de open driehoek naast de rotonde: ‘Tippe van Van Olst’, als onderdeel van een reeks open landschappelijke gebieden langs de entree naar Elburg. Houdt met bebouwing afstand, zodat het uitzicht en landschappelijk beeld óver de tippe het gebied in, behouden blijft.
- Sluit aan bij het historische verkavelingspatroon voor ruimtelijke geleding van het ontwikkelgebied.



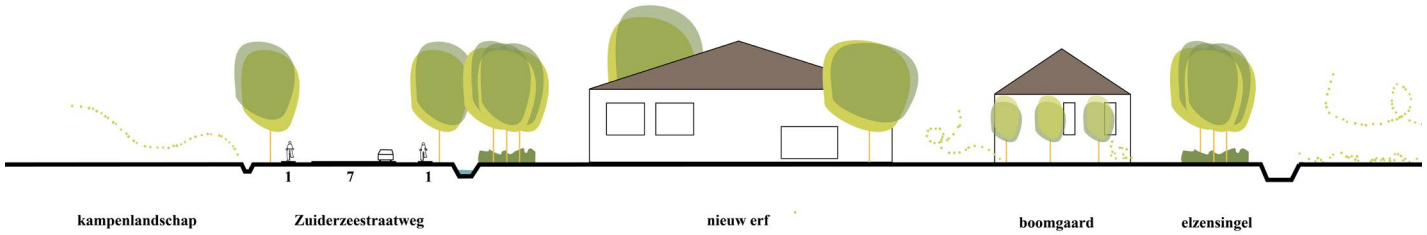

RUIMTELIJKE PRINCIPES

- Er is maximaal ruimte voor één ontwikkellocatie, passend binnen de volgende twee stedelijke typologieën, zie ook de voorbeelduitwerkingen op de volgende pagina’s.
  1. Nieuw landgoed, refererend naar de landgoederenreeks Old Putten, Schouwenburg, Zwaluwenburg.
  2. Erfontwikkeling refererend aan het kampenlandschap en de historische tuindersfunctie in dit gebied

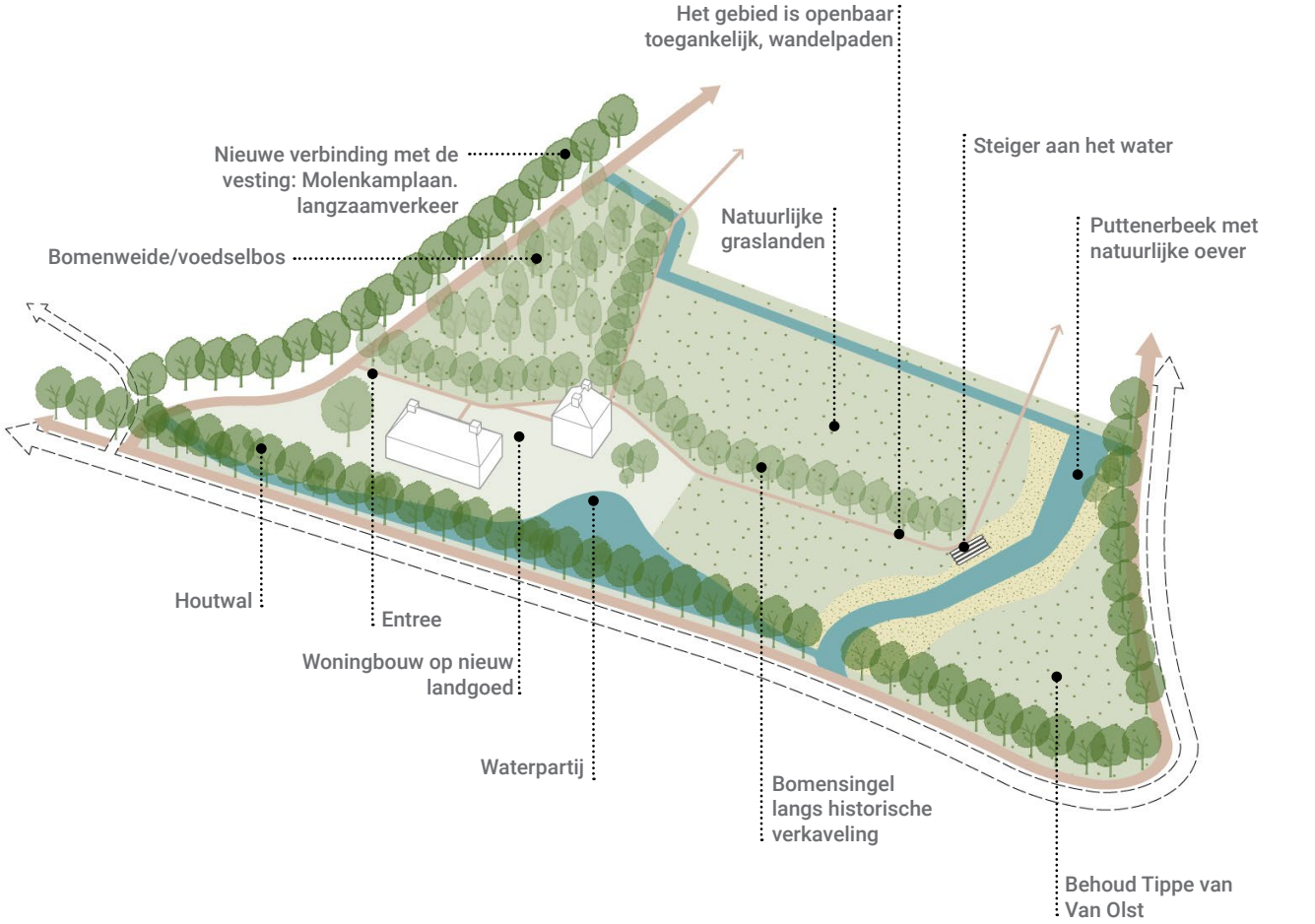


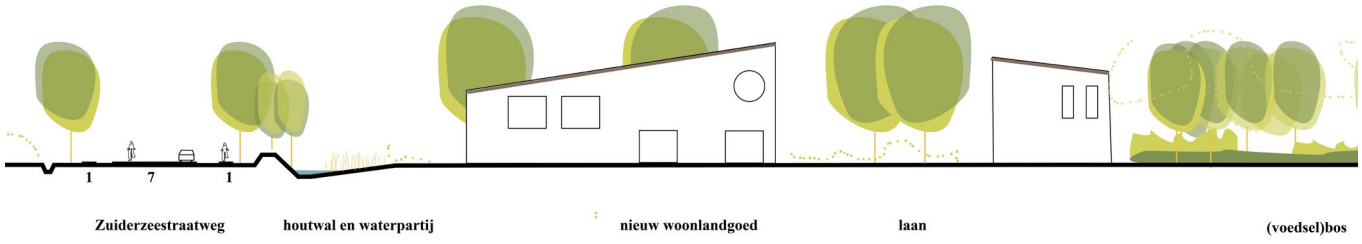
Referentiebeeld nieuw erf, Ziegler|Branderhorst

Referentiebeeld wandelpad langs knotwilgen




VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING, VARIANT 1 NIEUW ERF




VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING, VARIANT 2 LANDGOED

Referentiebeeld nieuw landgoed, Mecanoo Architects, © Ossip Architectuurfotografie

Referentiebeeld steiger aan het water

Referentiebeeld bomenweide/boomgaard

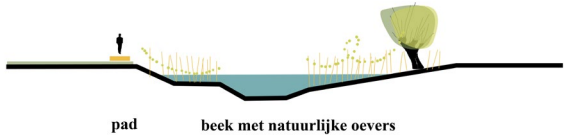
## Verbeteren ontsluiting/parkeerdruk

- Verbeteren oversteekbaarheid/verkeersveiligheid Zuiderzeestraatweg Oost/Molenweg door aanleg van een volwaardige kruising.
- Verleggen doorgaande fietsroute 'voetbalpaadje' t.b.v de veiligheid op het sportcomplex naar de Molenweg (fietsstraat) in aansluiting op een nieuw te realiseren noord-zuid verbinding.
- Aanleg nieuwe noord-zuid fiets/wandelverbinding door Molenkamp: Molenkamplaan.
- Optie om gewenste aanleg van een extra voetbalveld te combineren met parkeren (veld op het dak van de parkeergarage), om zo de parkeerdruk op het schootsveld, in de entree van Elburg te verminderen.

Schema ontsluiting

## Opwaarderen Puttenerbeek

- Aanleg brede ecologische oeverzones, die bijdragen aan waterkwaliteit- en biodiversiteitsdoelen
- Behoud wandelpad langs de beek, aanleg ontbrekende schakel richting Landgoed Old Putten, hier liep vroeger ook een Kerkepad
- Aanleg van natte graslanden langs de beek waar water kan worden vastgehouden t.b.v. de klimaatbestendigheid op langere termijn.

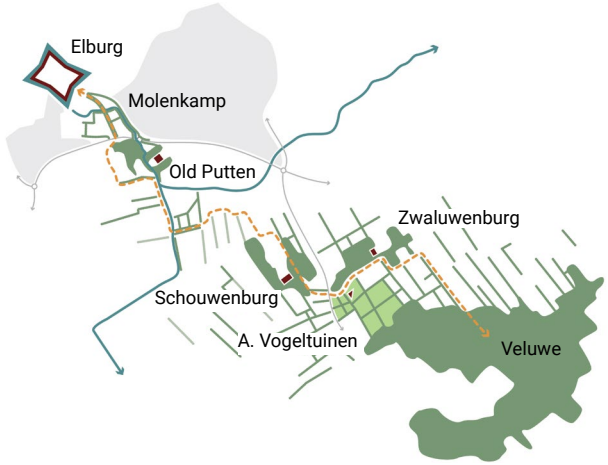



Principe profiel natuurlijke oever met wandelpad

Referentiebeeld natuurlijke oever

## Relatie buitengebied versterken

- Landschappelijk, recreatieve relatie op grotere schaal tussen Elburg, landgoederenzone en de Veluwe versterken en recreatief vermarkten.
- Aanleg aantrekkelijke, doorgaande fiets- en wandelroutes en recreatieve voorzieningen, toeristische overstappunten.
- Ecologische en landschappelijke verbindingen versterken.

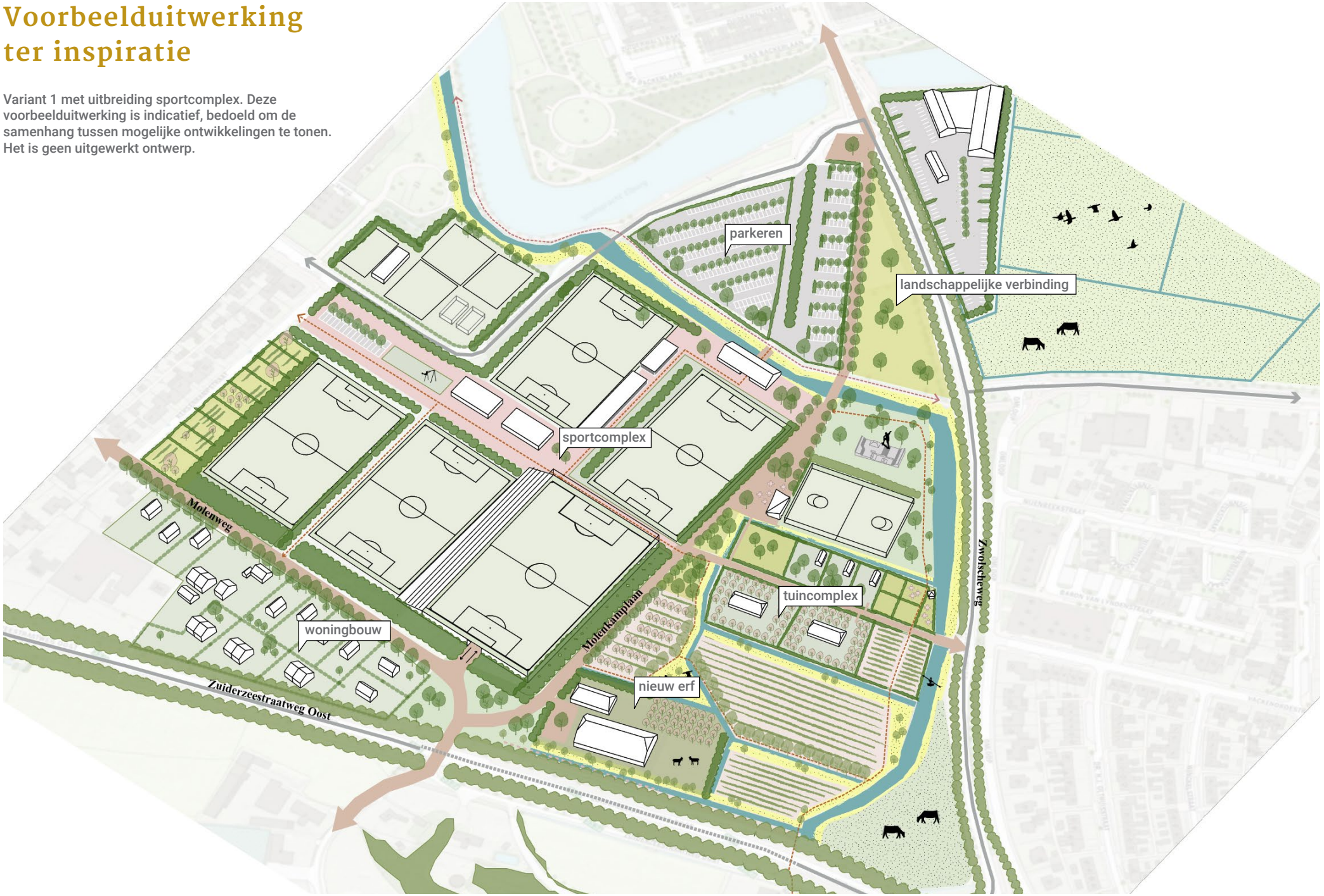



Verbindingen tussen vesting, landgoederen,Veluwe

Landgoed Old Putten

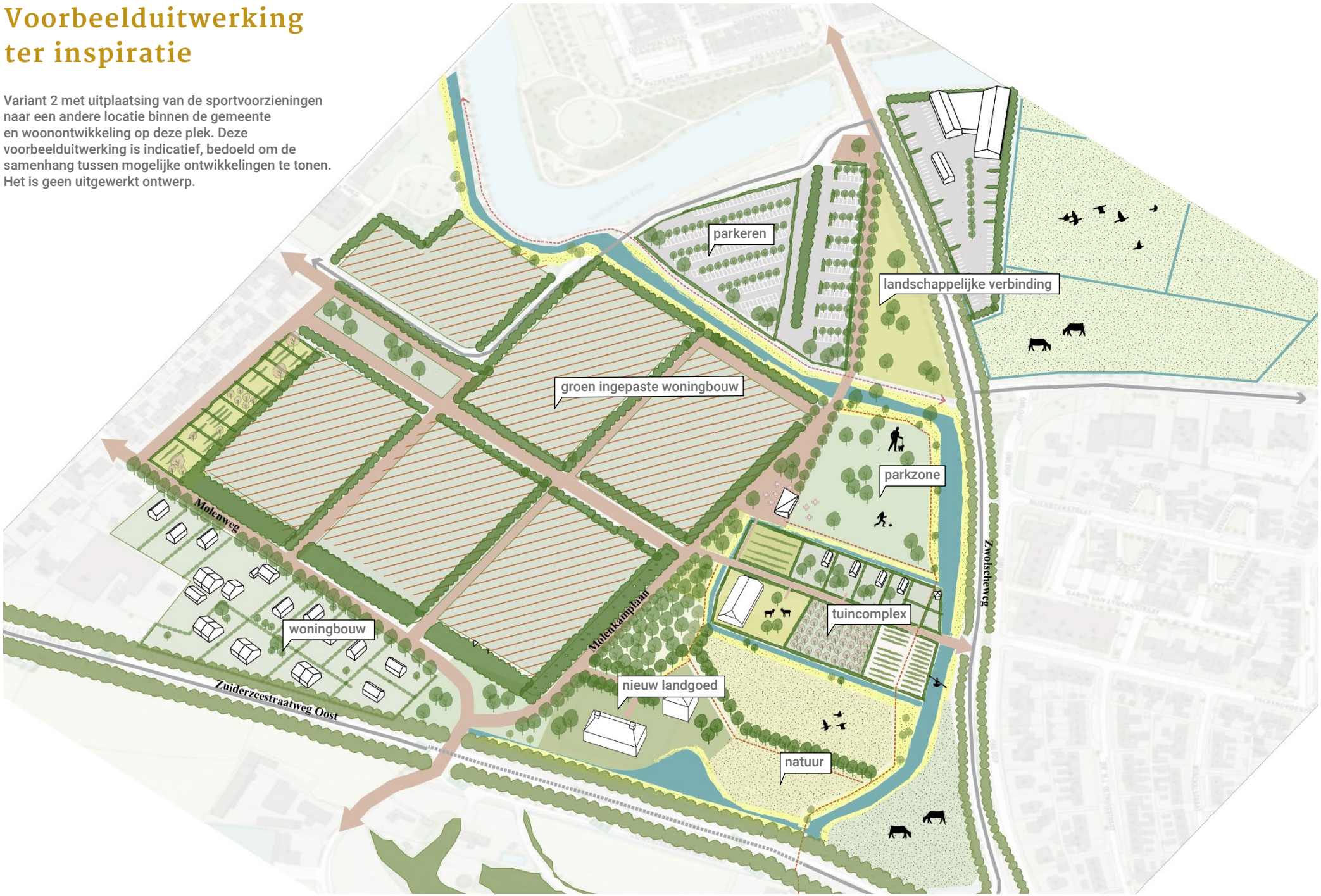
# Voorbeelduitwerking ter inspiratie

Variant 1 met uitbreiding sportcomplex. Deze voorbeelduitwerking is indicatief, bedoeld om de samenhang tussen mogelijke ontwikkelingen te tonen. Het is geen uitgewerkt ontwerp.



# Voorbeelduitwerking ter inspiratie

Variant 2 met uitplaatsing van de sportvoorzieningen naar een andere locatie binnen de gemeente en woonontwikkeling op deze plek. Deze voorbeelduitwerking is indicatief, bedoeld om de samenhang tussen mogelijke ontwikkelingen te tonen. Het is geen uitgewerkt ontwerp.



# Deelgebied 4. Haven & Oude Vos

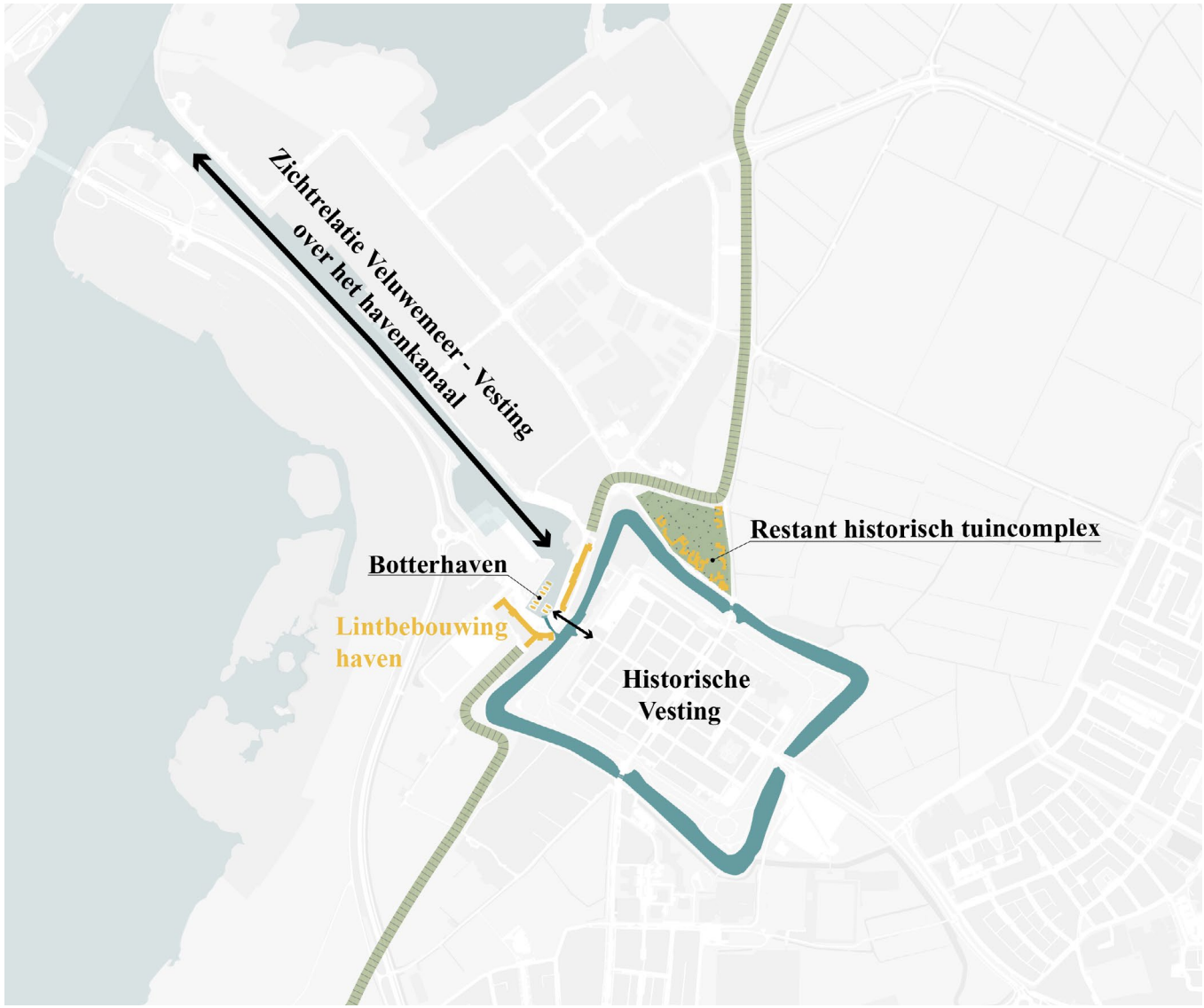
## Hoofdkoers

Integrale gebiedsontwikkeling gericht op het realiseren van passende nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

## Vaste waarden

Onderstaande vaste waarden vormen de huidige kernkwaliteiten voor dit deelgebied en dienen bij elke ontwikkeling behouden te blijven.

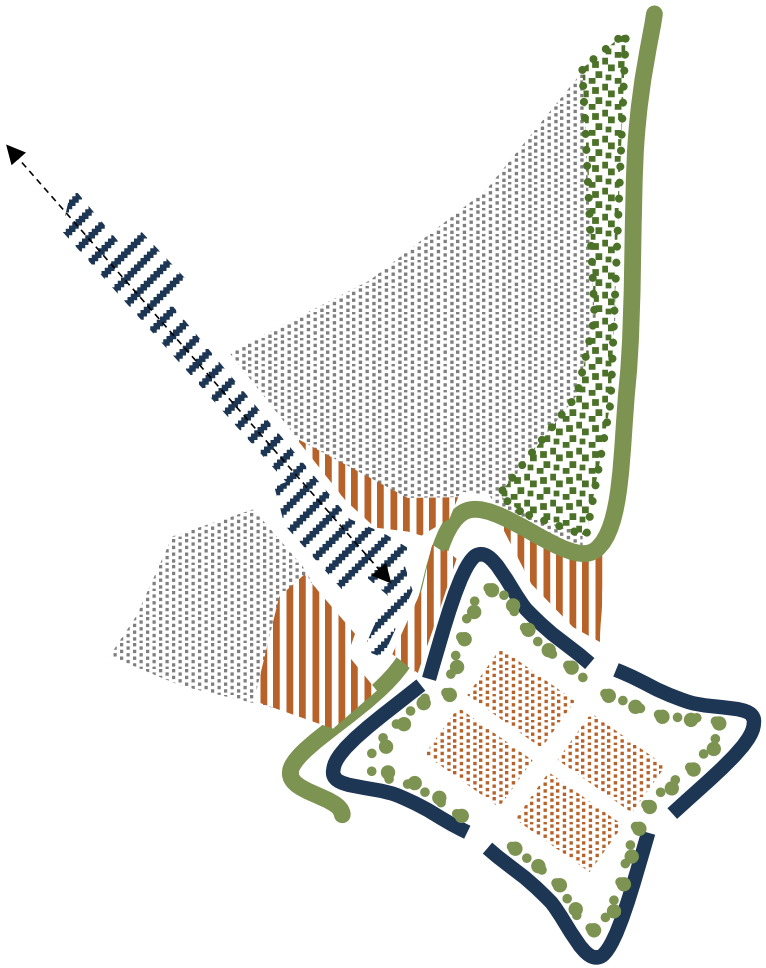
- Lage zichtlijn over het water van het havenkanaal tussen het Veluwemeer en de vesting
- Zichtrelaties tussen de vesting en de haven
- Eenzijdig historische lintbebouwing langs de haven
- Botterhaven en visserij gerelateerde functies
- Herkenbare contouren van het historisch tuincomplex




Vaste waardenkaart deelgebied 4 Haven & Oude Vos

# Ruimtelijke uitgangspunten

- Behoud van de cultuurhistorische elementen gerelateerd aan de haven, die het verhaal van Elburg als vissersstad vertellen (water, vis, veilen, roken), inclusief de historische lintbebouwing langs de Botterhaven.
- Vergroten van de verblijfskwaliteit van de Havenkade door de verkeersdruk waar mogelijk te verminderen.
- Behoud van de korte zichtlijnen tussen de historische haven en de vesting, bijvoorbeeld vanaf de wal op de lintbebouwing en onder de Vispoort door.
- Behoud van de lange zichtlijn over het havenkanaal, laag over het water.
- Versterken van de relatie met het water langs het gehele havenkanaal. Zet in op doorgaande langzaamverkeersroutes langs toegankelijke kades, aantrekkelijke verblijfsruimtes en een mix van functies, die zich oriënteren op het water.
- Ruimte voor stedelijke ontwikkeling in dit deelgebied, gericht op het vergroten van de kwaliteit van de bebouwing (herbestemming, transformatie) en de openbare ruimte en het realiseren van een afgestemde mix aan functies.
- Realiseren van heldere grenzen tussen het bebouwd gebied en het buitengebied.
- Hernieuwde betekenis geven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het Havenplein en het restant van het oude dijklichaam.
- Ontwikkelen braakliggende gebieden in het voormalig tuincomplex Kamperdijk-Oude Bleeksweg.
- Betere inpassing rand Kruismaten langs de Kamperdijk en het versterken van de grens richting het open veenweidelandschap.



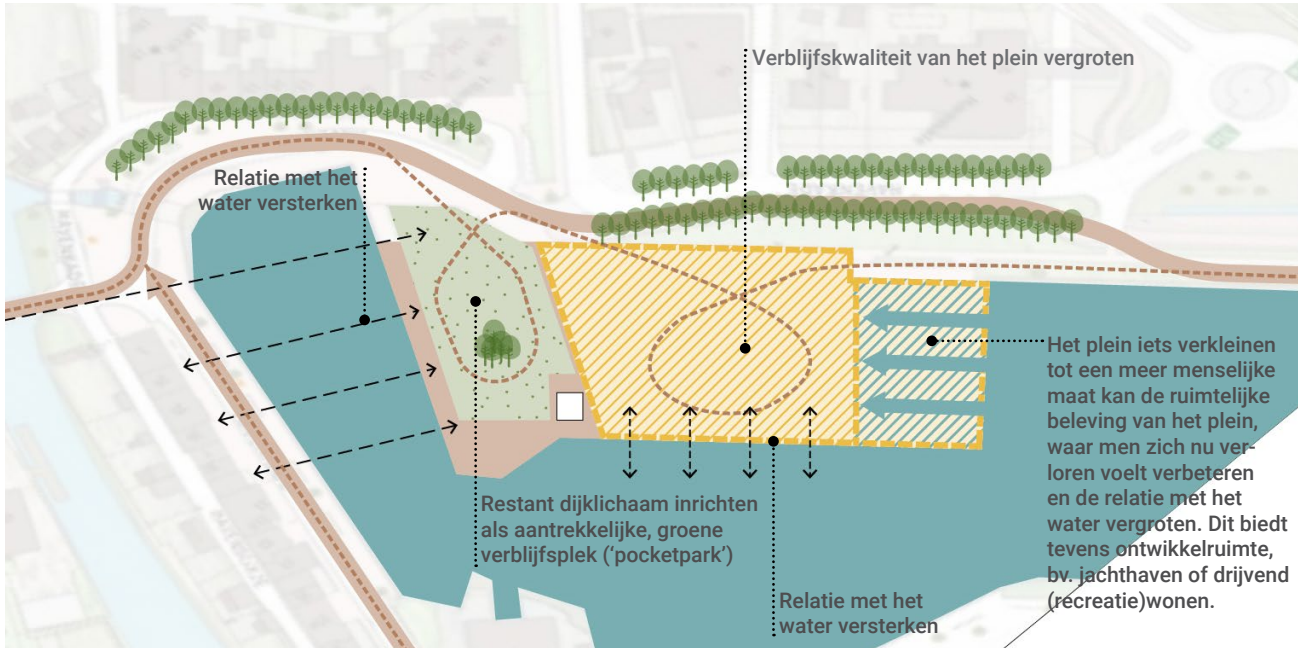
Ruimtelijke uitgangspunten deelgebied 4 Haven & Oude Vos

# Ontwikkelkansen

Om invulling te geven aan de gestelde ruimtelijke kaders van de gebiedsvisie en uitgangspunten voor dit deelgebied is een aantal ontwikkelkansen benoemd. De ruimtelijke principes zijn per ontwikkelkans uitgewerkt en soms is ook een mogelijke invulling daarvan, ter inspiratie, verbeeld.

## Kwaliteitsimpuls havenplein en restant dijklichaam

- Gezien de verwachte ontwikkelingen rondom het havenplein met meer ruimte voor wonen, krijgt het plein een nieuwe betekenis in de stad.
- De verblijfskwaliteit van het havenplein en de relatie met het water vergroten.
- Restant dijklichaam beter benutten en aantrekkelijker maken als verblijfsplek.




RUIMTELIJKE PRINCIPES

Referentiebeeld contact met het water

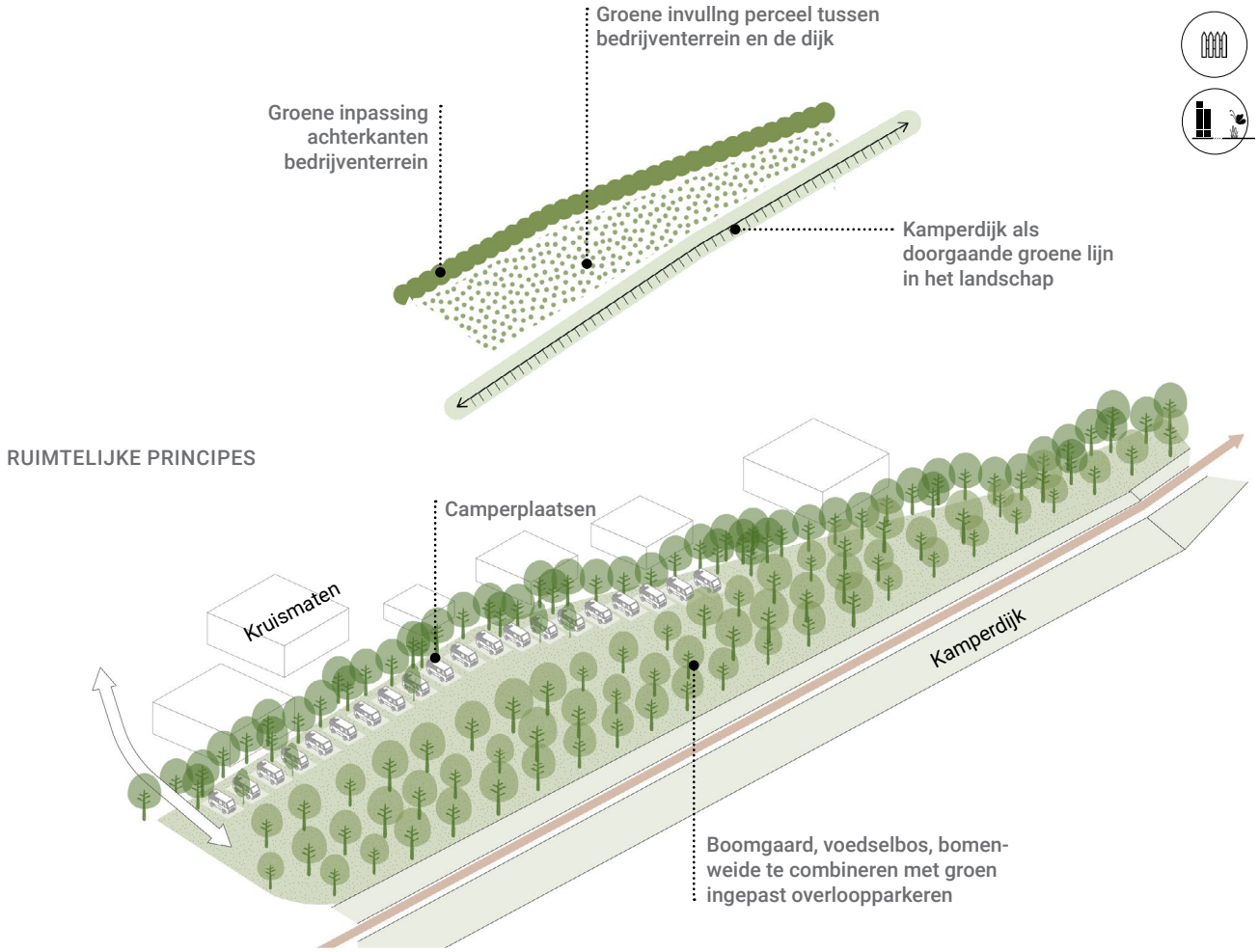
Referentiebeeld havenpaviljoen: door functies toe te voegen aan het plein ontstaat meer levendigheid en verblijfskwaliteit, Diller Scofidio + Renfro

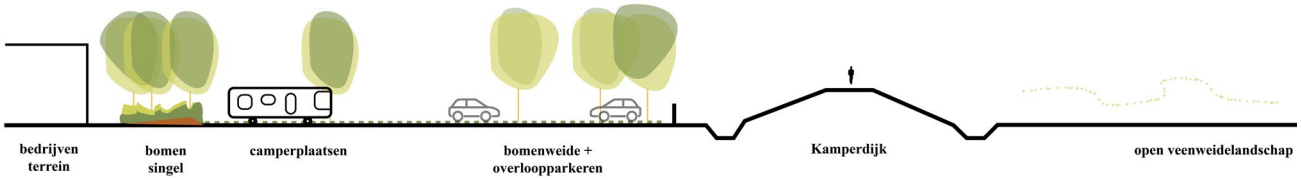
Referentiebeeld drijvende woningen, Attika architecten

## Hoogwaardige rand Kruismaten

- Verbeteren uitstraling rommelige rand van het bedrijventerrein.
- Realiseren van een stevige groene inpassing: bossingel, boomgaard, bomenweide, voedselbos etc. Zet deze groene rand vanaf de Kamperdijk langs de hele rand van Kruismaten naar het noorden door tot aan het Veluwemeer.
- Houd rekening met de veiligheidseisen van de dijk als waterkering.
- Te combineren met camperplaatsen en overloopparkeren.

Referentiebeeld camperplaatsen in bomenweide



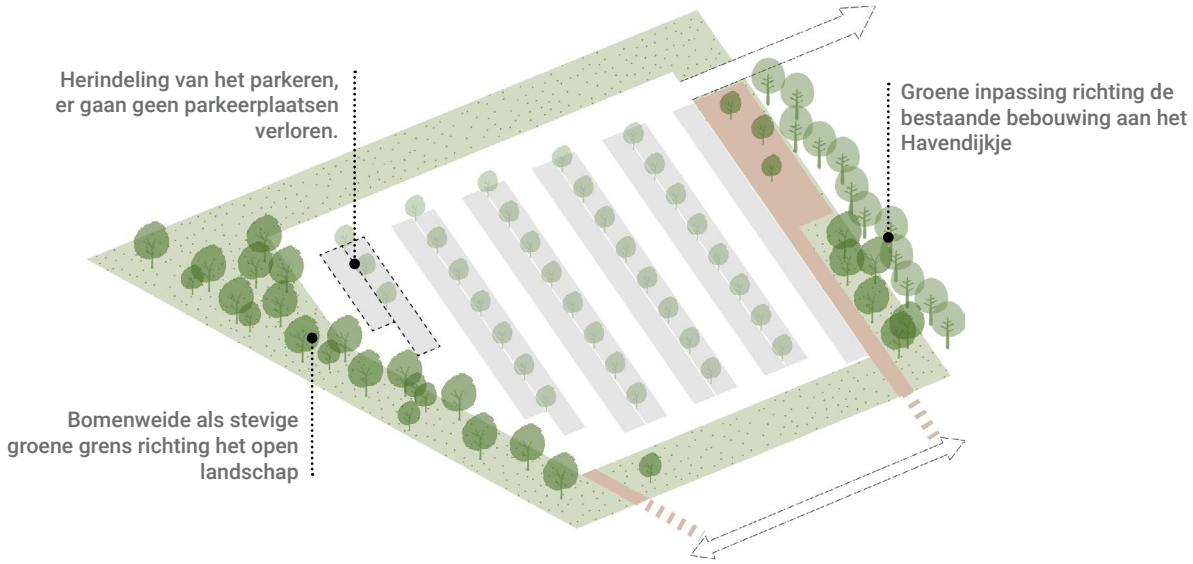

VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING

## Ontwikkeling gebied Kerkhofsweg, Flevoweg, Havenkade

- Ruimte voor intensivering en kwaliteitsverbetering van het gebied door middel van herstructurering en stedelijke ontwikkeling.
- Behoud van de historische bebouwing aan de Havenkade. Nieuwe ontwikkelingen sluiten hier zorgvuldig op aan.
- Behoud zichtrelaties met de vesting.
- Hoogwaardige uitstraling richting Flevoweg en Havenkade als entree van Elburg.
- Ontwikkeling parkeerplaats Oude Vos:
  - Vergroten sociale veiligheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied door toevoegen van bebouwd programma (woningbouw).
  - Heldere grenzen: realiseren van een stevige, groene rand (bomenweide) richting het open landschap van de Weerens. Deze rand wordt teruggelegd t.b.v. de zichtrelaties met het Veluwemeer, zie ook deelgebied 2.
  - Zorgvuldige inpassing van de bebouwing richting de vesting en de historische bebouwing aan de Havenkade. Bebouwing sluit in schaal en maat aan op de omliggende bebouwing.
  - Kies voor meervoudig ruimtegebruik, waarbij het parkeren wordt gecombineerd met stedelijke ontwikkeling.
  - Houd afstand van de waterkering in verband met de waterveiligheidseisen én vanwege het zicht op en de uitstraling van de historische vestingwal daarachter.

RUIMTELIJKE PRINCIPES

Referentiebeeld stevige groene rand, Westelijke dorpsrand Vries,
© Boek Landschappelijk Wonen, 34 voorbeelden in en om de stad

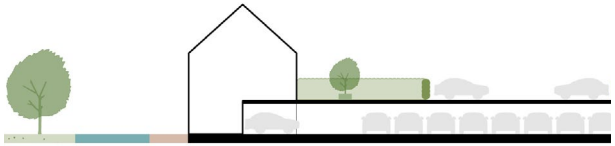



Variant 1 Parkeren. Door de beschikbare ruimte te optimaliseren gaan geen parkeerplekken verloren bij het trekken van de nieuwe, heldere grens met het open landschap.

Variant 2 Groen ingepaste woonontwikkeling, verkaveling indicatief

Foto huidig parkeerterrein Oude Vos

Referentiebeeld woonontwikkeling, Groosman Architecten

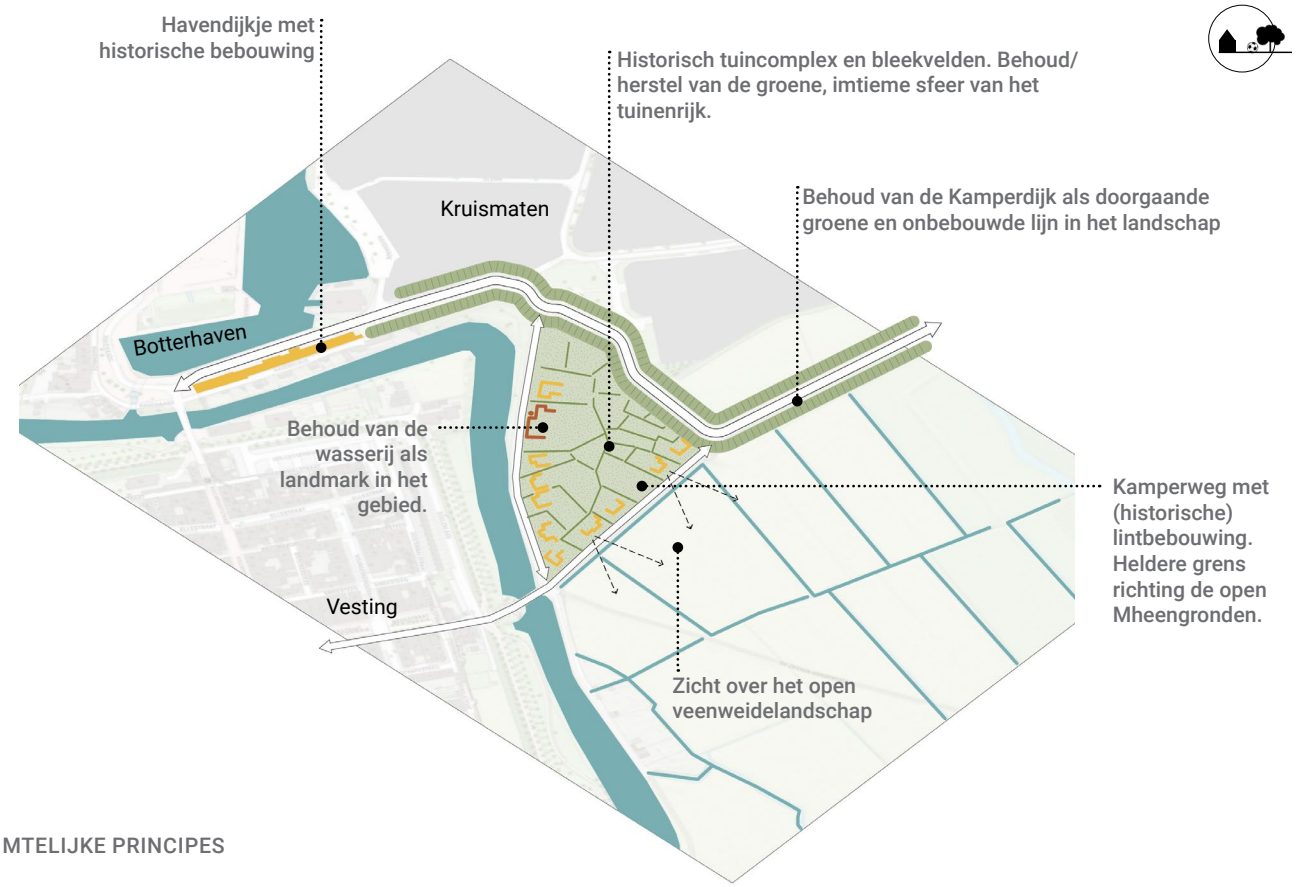


Principe profiel: de woningbouwontwikkeling kan gecombineerd worden met parkeren

VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING TERREIN OUDE VOS

## Ontwikkeling tuincomplex Kamperdijk, Oude Bleek

- Hernieuwde betekenis geven aan de braakliggende terreinen, door zorgvuldig groen ingepaste stedelijke ontwikkeling,bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve- en creatieve functies en voorzieningen.
- Behoud en herstel van de groene, ontspannen en intieme sfeer van het historisch tuinenrijk. Karakteristiek is de onderverdeling in kleinere tuinen met kleinschalige beplantingselementen.
- Behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwde elementen: historische lintbebouwing Kamperweg en de wasserij met schoorsteen als landmark in het gebied.
- De drie zijden van het complex hebben een ander karakter. Behoud dit en speel hier met de ontwikkeling op in:
  - Kamperweg met deels historische lintbebouwing. Heldere grens richting het open veenweidelandschap van de Mheengronden.
  - Oude Bleeksweg langs de vestinggracht, met uitzicht op de vesting, deels bebouwd met de schoorsteen van de wasserij als baken.
  - Kamperdijk als doorgaande groene lijn in het landschap.




RUIMTELIJKE PRINCIPES

Oude Bleeksweg aan de vestinggracht

Onbebouwde Kamperdijk overgaand in de Kamperweg met lintbebouwing. Zicht over het open veenweidelandschap.

Ontwikkelruimte ín het tuinenrijk. Ruimte voor groen ingepaste (woon)ontwikkeling met behoud van de intieme sfeer, in aansluiting op de historische waarden.

Ruimte voor herontwikkeling van het terrein van de wasserij wanneer de huidige functie komt te vervallen, bijvoorbeeld met woningbouw (appartementen). Verwijs met de vormgeving naar deze historische functie en behoud zoveel mogelijk waardevolle bebouwde elementen, in ieder geval de schoorsteen.

Herstel van het lint langs de Kamperweg. Ruimte voor woningbouw in aansluiting op de schaal en uitstraling van de andere woningen in het lint. Dit ten behoeve van een eenduidige, heldere grens richting het open landschap van de Mheengronden.

ONTWIKKELRUIMTE

Referentiebeeld: nieuwe ‘wasserij’ als accent in het gebied, Enka Ede

Referentiebeelden wonen in een tuinenrijk.
Links: Julius Taminiau, rechts: MIX Architectuur

Referentiebeeld wonen in een tuinenrijk, Atelier Pro © foto Luuk Kramer

# 6. Borging van ruimtelijke kwaliteit

## Realiseren van de visie

In deze gebiedsvisie zijn de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het beschermd stadsgezicht beschreven en verbeeld. Het zijn ambities die niet morgen allemaal gerealiseerd zijn, het is een visie voor de toekomst, waar stap voor stap aan gewerkt moet worden.

De gemeente staat aan de lat om deze ambitie waar te maken, maar ook particuliere initiatieven kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de gebiedsvisie.

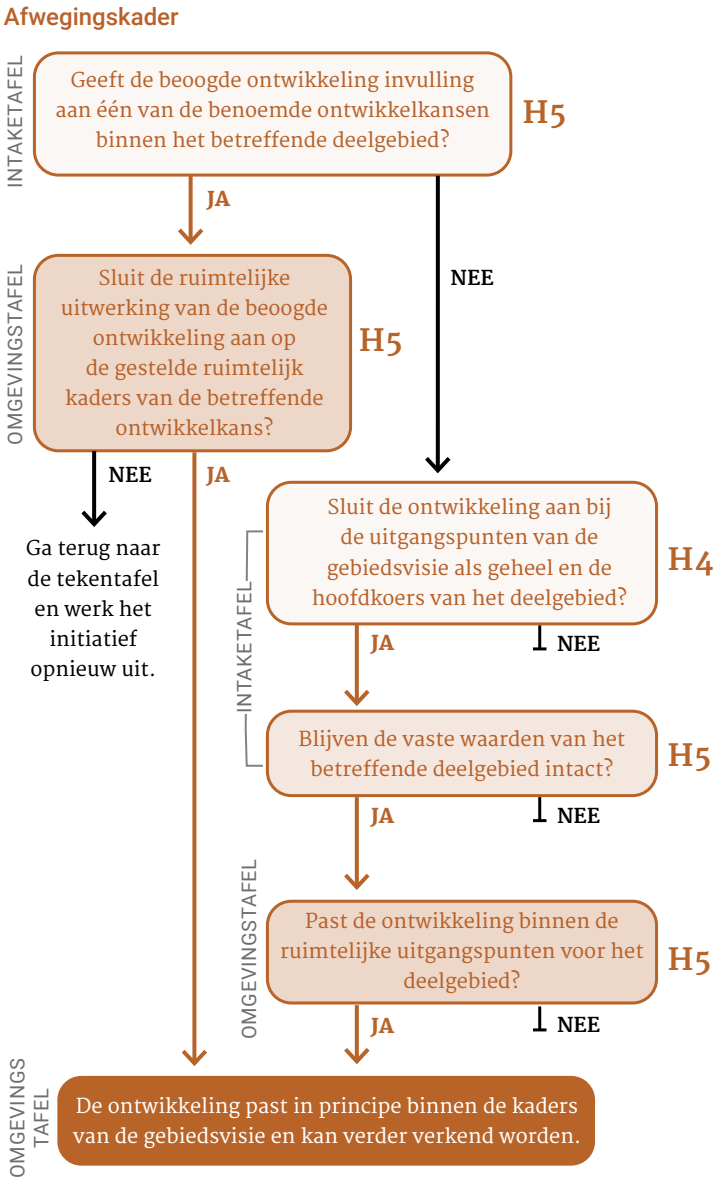
## Afwegingskader

Om te kunnen toetsen of een beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de gebiedsvisie en bijdraagt aan het realiseren van de gestelde ambities is een afwegingskader opgesteld, zie hiernaast. Er wordt daarbij aangesloten op het proces zoals vastgelegd in het gemeentelijke omgevingsbeleid. De hoofdstappen hierin zijn hieronder opgesomd en ook benoemd in het stroomschema van het afwegingskader.

- Website: het initiatief wordt via het intakeformulier op de website van de gemeente Elburg ingediend.
- Intaketafel: De wenselijkheid van het initiatief wordt beleidsmatig gecheckt aan de hand van het afwegingskader. Resultaat: ja, ja mits of nee.
- Omgevingstafel: Gezamenlijk worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling geformuleerd en verder uitgewerkt, op basis van de gebiedsvisie. Resultaat: een haalbaar plan.
- Vergunningen: de planologische procedures worden opgestart, inclusief toetsing door de welstand.

Het afwegingskader start met de vraag of de beoogde ontwikkeling invulling geeft aan één van de ontwikkelkansen. Deze afweging wordt gemaakt aan de intaketafel. Als dit zo is, past de ontwikkeling in de basis binnen de kaders van de gebiedsvisie. De afweging moet dan gemaakt worden op basis van de voorgestelde ruimtelijke uitwerking: is deze kwalitatief goed en in lijn met de beschreven ruimtelijke principes? Zo nee, werk het initiatief anders uit om het wel passend te krijgen. Dit gesprek vindt plaats aan de omgevingstafel.

Als het een ontwikkeling betreft, die níet als ontwikkelkans is beschreven, betekent dit niet bij voorbaat dat het initiatief niet passend is. Dit dient afgewogen te worden langs de kaders van de gebiedsvisie, van grof naar fijn. Sluit het aan op de kaders voor het gebied als geheel en past het binnen de hoofdkoers van het betreffende deelgebied zoals beschreven in hoofdstuk 4? Blijven de vaste waarden intact? Is het in



lijn met de gestelde ruimtelijke uitgangspunten? Zie hoofdstuk 5. Zo ja, dan kan het initiatief verder worden verkend, zo nee, dan is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk, of dient aangepast te worden om het wel passend te krijgen.

## Borging van ruimtelijke kwaliteit

Om van visie tot beleid te komen zal deze gebiedsvisie vertaald moeten worden naar het gemeentelijk omgevingsbeleid. Om de in deze visie geformuleerde kwaliteit te borgen, moet deze nadere vertaling onder nauwe supervisie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, in combinatie met de plaatselijke monumentencommissie gebeuren.

De wijze waarop ontwikkelingen vervolgens verder vorm krijgen kan verschillen. Bij afgebakende ontwikkelingen kan de gemeente een toetsende rol innemen. Het is dan nodig om het gedachtegoed uit de gebiedsvisie verder uit te werken en te concretiseren, bijvoorbeeld in een beeldkwaliteitsplan.Voor andere gebieden, zoals Molenkamp en de Haven & Oude Vos is het advies om een gezamenlijk ontwikkeltraject op te starten met de betrokken partijen, waarbij de gemeente de regie pakt en de verantwoordelijkheid neemt voor een integrale ruimtelijke ontwikkeling. Op die manier is het mogelijk om de integraliteit van ontwikkelingen te borgen en tot een financieel sluitende oplossing te komen voor het gebied als geheel, waarin ook investeringen in landschap en de openbare ruimte een volwaardige plek krijgen. In hoofdstuk 7 is een uitvoeringsparagraaf opegnomen.

Conform het omgevingsbeleid, adviseert de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit - die vanaf januari 2023 wordt aangesteld - over de ruimtelijke kwaliteit. Gezien de bijzondere waarde van het gebied is de aanbeveling om voor het beschermd stadsgezicht een separaat kwaliteitsteam in te stellen. Verder moet er altijd samengewerkt worden/advies gevraagd zijn aan een geregistreerd (landschaps) architect/stedebouwkundige.Ook moet voor grotere, bepalende ontwikkelingen advies gevraagd worden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Door een aparte organisatie op te zetten voor het landschappelijk gebied rondom de vesting, die zich richt op eigendomsverwerving, beheer, recreatie en productontwikkeling alsof het een landgoed is, kan het cultuurhistorisch waardevolle landschap rond de vesting ook op langere termijn geborgd worden.

## Begrenzing beschermd stadsgezicht

Om de ambities uit de gebiedsvisie te kunnen waarborgen, moet in ieder geval de grens aan de noordzijde verruimd worden tot aan de gemeentelijke grens, zodat het gehele deelgebied 1 Mheengronden binnen het beschermd stadsgezicht valt. De ruimtelijke relaties stoppen echter niet bij de grenzen van het beschermd stadsgezicht. De lange vergezichten richting Kampen en over het Veluwemeer moeten in het omgevingsbeleid ook beschermd worden. Polder Oosterwold is in het Provinciaal beleid aangemerkt als waardevol open gebied. Het belang van deze openheid voor het beschermd stadsgezicht van Elburg zou aan deze argumentatie toegevoegd moeten worden.

## Stapeling van beschermingsregimes

Om de nog open landschappen naar de toekomst echt te kunnen behouden is het slim om zoveel mogelijk beschermingsregimes te stapelen. Zo kan het voor deelgebied 1 en 2 bijvoorbeeld strategisch zijn om te verkennen of ze ook (deels) aangewezen kunnen worden als formeel weidevogelgebied of onderdeel van het natuurnetwerk, waarmee de beschermde status vergroot wordt.

## Nader uit te werken

*Inrichting openbare ruimte:* De huidige inrichting van de openbare ruimte kenmerkt zich door een stapeling van oplossingen die geen homogeen en evenwichtig beeld opleveren. Bij de gebiedsontwikkelingen dient een integraal plan voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld te worden, waarin de samenhang tussen de verschillende objecten (verkeersborden, lantarenpalen, prullenbakken, bankjes, paaltjes, informatieborden, fietsklemmen, etc) wordt ontworpen en geborgd. Uitgangspunten zijn het minimaliseren en combineren van objecten en zorgvuldige plaatsing in de omgeving, bijvoorbeeld niet midden in een zichtlijn. Objecten zijn eenvoudig en tijdloos in vorm en detail, ondergeschikt in kleur en kwalitatief hoogwaardig in materiaal.

*Klimaatadapatie:* Het wordt steeds belangrijker om rekening te houden met klimaatverandering. De nog open gebieden rondom de vesting kunnen een wezenlijke rol spelen bij deze opgave, denk bijvoorbeeld aan waterberging en verminderen van hittestress. Cultuurhistorische kennis kan helpen om bij klimaatadaptatie gebruik te maken van het landschap en het natuurlijk systeem, net als vroegere generaties dat deden.

*Verbinding met kunst en cultuur:* Benut de kracht van kunst om de beleving van het cultureel erfgoed te versterken. De verbinding tussen vesting en ommeland kan hiermee vergroot worden en het verhaal van Elburg beter verteld. Een kans is bijvoorbeeld de accentuering van het Neerlands Bergje.

# 7. Uitvoeringsparagraaf

## 1. Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet hebben een regeling voor het verhalen van grondexploitatiekosten en voor het verkrijgen van financiële bijdragen voor kosten van bepaalde ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.
In de Wet ruimtelijke ordening is dit geregeld in afdeling 6.4 over grondexploitatie. Op grond daarvan zijn kosten van openbare voorzieningen te verhalen op degenen die bouwmogelijkheden krijgen door het nemen van een planologisch besluit (hierna: kostendragers). Dat kan door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst of door het vaststellen van een exploitatieplan.
Op grond van artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening kan de gemeente in anterieure overeenkomsten ook bepalingen opnemen over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dan gaat het over bijvoorbeeld maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, sport, waterberging, infrastructuur, culturele voorzieningen, reconstructies in het stedelijk en landelijk gebied (hierna: kostenvragers of ook wel: investeringen in de fysieke leefomgeving). Ook het verkrijgen van compensatie voor sociale huurwoningen kan hieronder worden gerekend. De gemeente kan zulke bepalingen opnemen op basis van een vastgestelde structuurvisie. De structuurvisie geeft dan aan om welke kostenvragers en kostendragers het gaat.

In de Omgevingswet is deze materie geregeld in afdeling 13.6 en 13.7. Afdeling 13.6 gaat over het verhalen van kosten die voorkomen op de zogenaamde kostensoortenlijst. Daaronder vallen de kosten van openbare voorzieningen. In afdeling 13.7 gaat het om de financiële bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden (artikel 13.22 Omgevingswet). Het gaat om dezelfde soort zaken als die van artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening. In plaats van de structuurvisie wordt de samenhang van kostenvragers en kostendragers dan benoemd in de omgevingsvisie of in een afzonderlijk programma.

Met de Structuurvisie & Afwegingskader Beschermd Stadsgezicht Elburg ontstaat er een belang om een basis te leggen voor het verhalen van kosten van diverse van zulke kostenvragende ontwikkelingen. Wanneer namelijk, in het verlengde van deze visie, besluiten worden genomen waardoor er planologisch gezien bouwmogelijkheden ontstaan, wil de gemeente dat de gronden met deze bouwmogelijkheden bijdragen aan de kosten. In het hoofdstuk Borging van de ruimtelijke kwaliteit van de structuurvisie staat dit expliciet benoemd (p. 73). De wijze waarop ontwikkelingen verder vorm krijgen kan verschillen. Bij afgebakende ontwikkelingen kan de gemeente een toetsende rol innemen. Het is dan nodig om het gedachtegoed uit de structuurvisie verder uit te werken en te concretiseren, bijvoorbeeld in een beeldkwaliteitsplan. Voor andere gebieden is het de bedoeling om een gezamenlijk ontwikkeltraject op te starten met de betrokken partijen, waarbij de gemeente de regie pakt en de verantwoordelijkheid neemt voor een integrale ruimtelijke ontwikkeling. Op die manier is het mogelijk om de integraliteit van ontwikkelingen te borgen en tot een financieel sluitende oplossing te komen voor het gebied als geheel, waarin ook investeringen in landschap en de openbare ruimte een volwaardige plek krijgen. Hiertoe is deze uitvoeringsparagraaf opgesteld. In deze uitvoeringsparagraaf worden om die reden de kostenvragers en kostendragers benoemd. Deze uitvoeringsparagraaf betreft het deelgebied Mheengronden, deelgebied Haven en Oude Vos, deelgebied Molenkamp en het deelgebied Weerens.

## 2. Voor welke typen ontwikkelingen wil de gemeente financiële bijdragen verkrijgen?

De investeringen in de fysieke leefomgeving hebben betrekking op de volgende typen ontwikkelingen (ook wel kostenvragers genoemd):

### 2.1 Deelgebied 3: Molenkamp

1. Aanleggen van een landschappelijke raamwerk conform pag. 49 van de visie.
2. Herinrichting en uitbreiding parkeerterrein Schootsvelden en verbeteren omgeving tramremise, overeenkomstig bladzijde 51 van de Visie.
3. Uitbreiding en herinrichting sportcomplex, aanleg

groene elementen en aanleg centrale openbare ruimte, overeenkomstig bladzijden 52 en 53 van de Visie.
4. Herinrichting omgeving korfbalveld en toevoeging open groene ruimtes, overeenkomstig bladzijde 55 van de Visie.
5. Het geven van een hernieuwde historische betekenis aan het historische tuinencomplex, overeenkomstig bladzijden 56 en 57 van de Visie.
6. Ontwikkeling kassenlocatie met onder meer een nieuwe laan, aanleg voedselbos, aanleg landschappelijk raamwerk, overeenkomstig bladzijden 58 tot en met 60 van de Visie.
7. Het verbeteren van de ontsluiting en het verminderen van de parkeerdruk, overeenkomstig bladzijde 61 van de Visie.
8. Het opwaarderen van de Puttenerbeek, overeenkomstig bladzijde 61 van de Visie.
9. Versterken van de relatie met het buitengebied, overeenkomstig bladzijde 61 van de Visie.

### 2.2 Deelgebied 2: Weerens

10. Opheffen beplanting zuidelijk deel Oude Vos en omvorming naar open, groen landschap, overeenkomstig, bladzijde 44 van de Visie.
11. Beplanting langs de Flevoweg verwijderen op zicht op het Veluwemeer te herstellen, overeenkomst bladzijde 44 van de Visie.
12. Het recreatief toegankelijk maken van de kruin van de dijk (uitbreiding wandelnetwerk), overeenkomstig bladzijde 45 van de Visie.
13. Uitbouwen wandelroutenetwerk bij de dijk, overeenkomstig bladzijde 46 van de Visie.
14. Het herstellen van zichtrelaties vanaf de Breede gang, overeenkomstig bladzijde 46 van de Visie.
15. Het uitbouwen van doorsteekjes tussen Bagijnedijkje en de tuinderijen, overeenkomst bladzijde 46 van de Visie.
16. Aanleg van een brug over/in de vestinggracht dan wel het introduceren van een trekpontje in plaats van een brug, overeenkomstig bladzijde 46 van de Visie.

### 2.3 Deelgebied 1: Mheengronden

17. Behoud/herstel van het historisch kavelpatroon overeenkomstig bladzijde 37 van de Visie.
18. Behoud en verhelderen van de grenzen van het open landschap, gevormd door de Kamperdijk, Kamperweg en Paterijstraat overeenkomstig bladzijde 37 van de visie.
19. Vrijspelen van de locatie zorgboerderij en Middelbare school als onderdeel van het open landschap, overeenkomstig bladzijde 37 van de visie.
20. Vergroten biodiversiteit en ecologische waarden, door het agrarisch gebruik te extensiveren en meer natuurlijke, kruiden- en bloemrijke graslanden te ontwikkelen, overeenkomstig bladzijde 38 van de visie.
21. Aanleg van natuurlijke slootkanten en daarmee de recent aangelegde natuur rondom de Hellenbeek beter in bedden in het gebied, overeenkomstig bladzijde 38 van de visie.
22. Vergroten van de natuurwaarden door vernatting, overeenkomstig bladzijde 38 van de visie.
23. Aanleg van nieuwe schakels in het klompenpadennetwerk, aansluiten op routes in de omgeving, aanleg van aantrekkelijke rustpunten en bebording, overeenkomstig bladzijde 39 van de visie.
24. Doortrekken van de Paterijstraat richting de Tempelweg en aansluiting op de rondweg, overeenkomstig bladzijde 40 van de visie.
25. Realiseren van een nieuwe heldere grens richting het open veenweidelandschap en realiseren van eenzijdige laanbeplanting langs de nieuwe weg, overeenkomstig bladzijde 40 van de visie.

### 2.4 Deelgebied 4: Haven en Oude Vos

26. Versterken van de relatie met het water langs het gehele havenkanaal, overeenkomstig bladzijde 65 van de Visie.
27. Realiseren van heldere grenzen tussen het bebouwd gebied en het buitengebied, overeenkomstig bladzijde 65 van de Visie
28. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het Havenplein en het restant van het oude dijklichaam, overeenkomstig bladzijde 65 en 66 van de Visie.
29. Ontwikkelen braakliggende gebieden in het voormalig tuincomplex Kamperdijk-Oude Bleeksweg, overeenkomstig bladzijde 65 van de Visie.
30. Betere inpassing rand Kruismaten langs de Kamperweg/Kamperdijk, inclusief het realiseren van een stevige groene inpassing, en versterken van de grens richting het open veenweidelandschap conform pag. 67 van de visie.
31. Ontwikkeling gebied Kerkhofsweg, Flevoweg, Havenkade conform pag. 68 en 69 van de visie.
32. Ontwikkeling van tuincomplex Kamperdijk, Oude Bleek conform pag. 70 en 71 van de visie.

## 3. Welke gebiedsontwikkelingen komen in aanmerking om financieel bij te dragen?

Van een aantal locaties binnen de gemeente is, bij vaststelling van deze visie, al te verwachten dat zij hiervoor in aanmerking komen. Voor andere activitei-

ten geldt dat er in de toekomst sprake kan zijn van het bieden van mogelijkheden tot bebouwing, verbouwing of gebruikswijziging. In het navolgende worden de locaties benoemd waarvan nu al te vermoeden is dat die mogelijkheden geboden gaan worden. Het betreft steeds mogelijkheden tot (her)ontwikkeling of functiewijziging op gronden van private partijen.

### 3.1 Deelgebied 3: Molenkamp

1. Woningbouwontwikkeling lang de Molenweg, overeenkomstig bladzijde 54 van de Visie.
2. Kleinschalig wonen (tiny houses of collectief wonen) en kleinschalige verblijfsrecreatie in paviljoens in het historisch tuinencomplex, overeenkomstig bladzijde 57 van de Visie.
3. Bebouwing op de kassenlocatie, overeenkomstig bladzijden 58/59/60 van de Visie.
4. Woningbouw op de locatie van de huidige sportvelden overeenkomstig pag. 52 en 53 van de Visie.

### 3.2 Deelgebied 2: Weerens

5. In dit deelgebied worden geen (ver)bouwontwikkelingen voorzien.

### 3.3 Deelgebied 1: Mheengronden

6. Woningbouw tussen de nieuwe weg en de achterliggende nieuwe parkzone. Een en ander overeenkomstig bladzijde 40 van de Visie.

### 3.4 Deelgebied 4: Haven en Oude Vos

7. Woningbouw op de Oude Vos overeenkomstig bladzijde 68 en 69 van de visie. Dit terrein is eigendom van de gemeente.
8. Woningbouw tussen de Oude Vos en de Flevoweg, overeenkomst bladzijde 68 van de Visie. Het betreft een in ontwikkeling zijnd particulier initiatief.
9. Camperplaatsen bij de Kamperdijk overeenkomstig bladzijde 67 van de Visie. Het betreft een particulier initiatief. Dit terrein is eigendom van de gemeente.
10. Bouwontwikkeling tuincomplex Kamperdijk, Oude Bleek, overeenkomstig bladzijde 70 en 71 van de Visie

## 4. Samenhang tussen kostenvragers en kostendragers

Pagina 73 van de visie gaat in op de borging van de ruimtelijke kwaliteit. De borging komt voort langs 2 wegen. De eerste is het toetsen van initiatieven aan het in deze visie geformuleerde afwegingskader. De tweede gaat in op de verbinding van verschillende projecten binnen een deelgebied, hierna ook wel subdeelgebieden genoemd. Doel is de integraliteit van ontwikkelingen te borgen en tot een financieel sluitende oplossing te komen voor het gebied als geheel, waarin ook investeringen in landschap en de openbare ruimte een volwaardige plek krijgen. Dit laatste hoofdstuk is daarvoor bedoeld.

Van samenhang tussen kostenvragers en kostendragers kan sprake zijn binnen een deelgebied, maar ook tussen twee aangrenzende deelgebieden. De opzet van de structuurvisie is een verdeling in vier deelgebieden, waarbij deelgebied 1 (Mheen) en 2 (Weerens) overwegend groen, natuurlijk en recreatief zijn. De deelgebieden 3 (Molenkamp) en 4 (Haven en Oude Vos) zijn meer verstedelijkt en voor bewoning geschikt. Het is daarom reëel om de bijdragen niet voor een deelgebied toe te passen, maar ook voor aangrenzende deelgebieden, omdat (randen van) de aangrenzende deelgebieden mee profiteren. De groene recreatiefunctie van de deelgebieden 1 en 2 komen immers ook ten goede aan de bewoners van de gebieden 3 en 4. Voor Molenkamp is dit niet het geval; dat deelgebied staat binnen de gehele structuurvisie op zichzelf. Dat betekent dat ontwikkelingen in dit deelgebied niet bijdragen aan kostenvragers van de andere, aangrenzende deelgebieden. De reden hiervoor is dat de ontwikkelingen in de aangrenzende deelgebieden geografisch niet direct grenzend aan dit deelgebied.

### 4.1 Deelgebied 3: Molenkamp

Op bladzijde 48 van de visie is, in de paragraaf Ruimtelijke uitgangspunten, aangegeven dat de ontwikkelingen niet op zichzelf staan, maar op elkaar worden afgestemd en met elkaar worden verbonden, gericht op het realiseren van meerwaarde voor het gebied als geheel. De ontwikkelingen worden daarmee dus niet beschouwd als ‘postzegels’ waarvoor postzegelplannen worden gemaakt. Dat wil niet zeggen dat het is uitgesloten dat, in de uitwerking, er planologische besluiten voor subdeelgebieden worden genomen. Als dat gebeurt wordt dat gedaan als onderdeel van het integrale geheel. Anders gezegd: de gemeente zou voor subdeelgebieden geen planologische medewerking geven als het niet zou passen bij en behoren tot het beoogde geheel van het gebied Molenkamp. De structuurvisie is namelijk tevens afwegingskader. De afweging om planologisch mee te werken aan subdeelgebieden kan alleen tot die conclusie leiden als er waarborgen zijn voor het mede mogelijk maken van de andere deelontwikkelingen. Voor het bieden van bouwmogelijkheden op sommige subdeelgebieden betekent dit dat er waarborgen moeten zijn voor het mogelijk maken van de investeringen zoals genoemd in paragraaf 2 van deze uitvoeringsparagraaf. Dat betekent dat deze subdeelgebieden planologisch-ju-

ridisch de bedoelde waarborgen moeten bevatten. Wanneer dat niet mogelijk is zullen deze subdeelgebieden financieel moeten bijdragen aan deze investeringen. De gronden waar deze (her)ontwikkelingen danwel functiewijzigingen mogelijk worden gemaakt hebben namelijk ook profijt van deze investeringen. De deelgebieden waar deze investeringen worden gedaan hebben immers een positieve uitstraling naar de deelgebieden met bouwmogelijkheden. De fysieke leefomgeving wordt verbeterd en daarmee het woon- en verblijfsklimaat.

### 4.2 Deelgebied 2: Weerens

De ingrepen die in paragraaf 2.2 van deze uitvoeringsparagraaf zijn benoemd zijn ingrepen in het landschap en de aanleg van voetpaden en een brug, alles bedoeld om het leef- en belevingsklimaat van het gebied te verbeteren waarin deze maatregelen worden getroffen. Dit leef- en belevingsklimaat strekt zich uit tot het deelgebied Weerens zelf en tot het zuidelijke deel van deelgebied Haven en Oude Vos, specifiek de mogelijkheden tot hetstructurering en ontwikkeling tussen de Flevoweg en de Oude Vos (p. 68 van de visie)). Op bladzijde 68 van de Visie is ook aangegeven dat de ontwikkeling van Oude Vos heldere grenzen nodig heeft door het realiseren van een groene rand richting het open landschap van de Weerens. De visie omtrent de ontwikkellocatie Oude Vos en de investeringen in deelgebied Weerens hangen samen voor wat betreft het leef- en belevingsklimaat van het geheel van deze gebieden ten opzichte van elkaar.

### 4.3 Deelgebied 1: Mheengronden

De investeringen in dit deelgebied komen ten goede aan de woningbouwlocatie tussen de nieuw aan te leggen weg en de achterliggende nieuwe parkzone zoals genoemd op bladzijde 40 van de Visie. Daarnaast komen deze investeringen ten goede aan de ingrepen in het landschap van de Mheengronden zoals genoemd op pag. 38 en 39 van de visie en op pag. 65 waar wordt gesproken over de inpassing van Kruismaten langs de Kamperdijk/Kamperweg. Al deze groene maatregelen zijn gericht op een kwalitatieve verbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende bebouwing. Investeringen in deelgebied Haven en Oude Vos komen ook ten goede aan deelgebied Mheengronden, namelijk het aanbrengen van een betere inpassing van de rand van Kruismaten langs de Kamperdijk en het versterken van de grens richting het open veenweidelandschap (met een stevige groene inpassing door te zetten tot aan het Veluwemeer, waaronder ook de zone langs de camperplaatsen), zoals genoemd op pag. 65 en 67 van de visie.

### 4.4 Deelgebied 4: Haven en Oude Vos

De investeringen in het deelgebied Mheengronden hebben een samenhang met dat deelgebied en ook met de locatie Oude Bleek in deelgebied Haven en Oude Vos. De ingrepen in deelgebied Mheengronden zijn mede bedoeld om een gunstiger leef- en verblijfklimaat op de locatie Oude Bleek en in de wandel- en fietsbuurt van die locatie te creëren. Scherpe overgangen van bebouwing/industrie naar natuur en ruimte voor recreatie zijn hier onderdeel van (p. 65 en 37/38). De investeringen aan de zuidzijde van dit gebied, vanaf parkeerterrein de Oude Vos tot de Flevoweg profiteren van de natuur- en recreatieontwikkeling in deelgebied De Weerens. Het gaat dan om de duidelijke nieuwe grens aan de achterkant van het parkeerterrein de Oude Vos, het bevorderen van biodiversiteit op de dijk en het opener maken van de Weerens, met een (brug)verbinding naar de Ellestraat. Daardoor ontstaat een aantrekkelijke wandelroute. Een en ander zoals beschreven op pag. 43 t/m 46 van de Visie.

## 5. Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente hanteert het principe van de financiële draagkracht van de locatie als het gaat om kostenverhaal en financiële bijdragen. Dit betekent dat de gemeente ervan uit gaat dat de kostendragende activiteiten financieel uitvoerbaar zijn als de wederpartij bereid is een anterieure overeenkomst aan te gaan en bereid is de gevraagde bijdrage overeen te komen. Wanneer echter de wederpartij aangeeft deze bijdragen niet te kunnen betalen, moet zij aannemelijk maken waarom en in hoeverre dat niet kan. Daartoe moet zij dan bij de gemeente een businesscase inleveren. Deze wordt vervolgens door de gemeente op plausibiliteit getoetst. Bij die toetsing gaat de gemeente uit van marktconforme omstandigheden. Wanneer de betreffende partij de locatie bijvoorbeeld boven de marktwaarde heeft aangekocht, is dat geen reden om te stellen dat de businesscase niet haalbaar is met betaling van een financiële bijdrage aan de gemeente.

## 6.Wijze van het bepalen van de bijdragen

Deze visie is niet de aangewezen plek om aan te geven hoe de financiële bijdragen worden bepaald. Dit wordt gedaan in een Nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen. Daarin wordt ingegaan op de manier waarop de gemeente omgaat met het verhalen van kosten van de kostensoortenlijst (afdeling 13.6 Ow) en met financiële bijdragen (afdeling 13.7 Ow).

**H+N+S**
**Landschapsarchitecten**

**Bezoekadres**
Soesterweg 300
3812 BH
Amersfoort

**Postadres**
Postbus 1603
3800 BP
Amersfoort

**Verslag participatieproces Visie op beschermd stadsgezicht**

**Het participatieproces**
Het participatieproces voor de visie beschermd stadsgezicht bestaat uit de volgende onderdelen:

Fietstocht (19 mei 2022)
De aftrap van het participatieproces was een fietstocht door het gebied. Bij de fietstocht waren professionele partijen, belanghebbenden, grondeigenaren, direct omwonenden, initiatiefnemers per brief uitgenodigd. Verder was via een publicatie in de huis-aan-huis iedereen uitgenodigd om mee te fietsen. Op vooraf afgesproken punten waren 'bushaltes' waar de onderzoekers met de mensen in gesprek gingen.

Aanwezig waren onder meer de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, Het Oversticht, SLE, Arent thoe Boecop.

Vanuit de aanmeldingen is een mailadressenlijst opgesteld, die gedurende het hele proces gebruikt is voor informatievoorziening.

Het resultaat van de dag wat een goed beeld van het gebied en de diverse plannen en ideeën die er leven in dit gebied. Daarnaast hebben diverse inwoners in gesprekken aangegeven hoe ze het gebied waarderen.

1e atelier (16 juni)
Op 16 juni hebben de onderzoekers hun bevindingen van bureaustudie en de fietstocht gepresenteerd aan de direct belanghebbenden. Dit zijn de initiatiefnemers, de grondeigenaren, de direct omwonenden en de maatschappelijke organisaties. Op deze avond was instemming met de opgehaalde waarden en de vertaling naar de uitgangspunten. In de tweede helft van de avond is gesproken over de eerste ideeën voor de visievorming en de wensen van de aanwezigen. Er waren zo'n 60 mensen aanwezig.

2e atelier (27 september)
Op 27 september is de conceptvisie gepresenteerd en besproken met de initiatiefnemers, de grondeigenaren, de direct omwonenden en de maatschappelijke organisaties. Er waren zo'n 60 mensen aanwezig. De conceptvisie is in bilaterale overleggen besproken met de ketenpartners als provincie, waterschap en de RCE.

Presentatie (18 oktober)
Op 18 oktober 2022 is er een informerende avond gehouden over de concept-gebiedsvisie Beschermd stadsgezicht. Op deze avond is aangegeven dat een ieder mondeling en schriftelijk een reactie kon geven op de conceptvisie. Diverse mensen hebben hiervan gebruik gemaakt. Veel reacties gingen over hetzelfde onderwerp. Op de avond waren ongeveer 100 mensen aanwezig.

Zienswijzeprocedure (feb/mrt 2023)
De laatste stap in het proces is de formele zienswijzeprocedure. De reacties zijn verwerkt in een zienswijzenota.

**Van:** Lyda Sneevliet (lyda.sneevliet@elburg.nl)
**Verstuurd:** Thu, 19 Jan 2023 14:35:05 +0100
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Fwd: Zienswijze (aangepast)
**Bijlagen:** 20221201 zienswijze Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht.pdf

Verzonden vanaf Outlook voor Android

**Van:** Diane Kassing <diane.kassing@elburg.nl>
**Verstuurd:** donderdag 19 januari 2023 12:15
**Aan:** college <college@elburg.nl>
**Onderwerp:** FW: Zienswijze (aangepast)

Beste allen,

Hierbij stuur ik onderstaande mail met bijlage door met het verzoek deze brief te behandelen. Ik heb de goede ontvangst al bevestigd aan de afzender.

Met vriendelijke groet,

Diane Kassing

mr. D.H.A.A. Kassing
Raadsgriffier
gemeenteraad Elburg

Tel. [redacted]
email: diane.kassing@elburg.nl

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 18 januari 2023 21:07
**Aan:** Griffie <griffie@elburg.nl>
**Onderwerp:** Fwd: Zienswijze (aangepast)

Beste lezer,

Afgelopen december heb ik per post een brief met daarin mijn zienswijze op de gebiedsvisie Beschermd stadsgezicht naar de Gemeente Elburg verstuurd.

Omdat ik geen ontvangstbevestiging heb ontvangen en van buurtgenoten hoor dat zij deze wel ontvangen (op e-mails), stuur ik deze zekerheidshalve ook per mail.

Graag ontvang ik een bevestiging dat deze brief in goede orde is ontvangen. Ook zou ik graag op de hoogte worden gehouden van verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Elburg

Zienswijze tegen “Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht”

Aan de gemeenteraad van de gemeente Elburg,

Elburg, 1 december 2022

Geachte raad,

Onlangs heb ik kennisgenomen van de “Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht”. Ik ben blij dat in dit rapport de Mheengronden grotendeels ongemoeid blijven en dat de schrijvers van het rapport aangeven dat de inwoners juist deze gebieden hoog waarderen.

Over enkele opmerkingen in het rapport maak ik mij zorgen, namelijk de beschrijving van een verbindingsweg tussen de Paterijstraat en de Oostelijke Rondweg en bebouwing aan de Vrijheid. Graag deel ik deze met u via deze zienswijze.

**Verbindingsweg**
Ik maak mij zorgen over de plannen voor het doortrekken van de verkeersintensieve Paterijstraat (met zijn smalle trottoirs).

De Paterijstraat is een verkeersintensieve straat met smalle trottoirs. Wandelen of fietsen naar de stad doe ik nu dan ook liever via de Vrijheid en de Hellenbeekstraat en vermijd bij voorkeur de drukte van de Paterijstraat. Het idee dat deze verkeersdrukte wordt verlengd via de Vrijheid en een nieuwe weg tot aan de Oostelijke Rondweg vind ik dan ook geen goede ontwikkeling.

Liever zou ik zien dat de gemeente inzet op het volgende alternatief:

A) Hoe kunnen mensen worden aangezet om op een andere manier dan met de auto naar de stad te komen? Bijvoorbeeld met de (elektrische) fiets of lopend via de Vrijheid. Waarbij ik als tip meegeef om de biodiversiteit te vergroten middels de aanleg van bloemenstroken in de bermen. Zie als voorbeeld het fietspad tussen de Tempelweg en de Winterdijk (Oosterwolde).

B) Voor mensen die toch met auto naar de stad moeten komen kan de bestaande Oostelijke Rondweg worden gebruikt. Tijdens evenementen wordt geregeld een perceel dat is ingeklemd tussen de Kamperweg en Kamperdijk, bereikbaar voorlangs het kantoor van Uwoon, gebruikt als parkeerplaats. Vanaf hier loop je zo de stad in. Dit zou een mooie extra aanvoerroute voor bezoekers van de stad per auto zijn, zonder dat hiervoor een dure weg hoeft te worden aangelegd en die (via de Paterijstraat) uitkomt in de buurt van al een bestaande drukke parkeerplaats, namelijk bij het Schootsveld. Op die manier heeft de gemeente vlakbij en rondom de vesting meerdere permanenten parkeergelegenheden zonder veel aan de infrastructuur te hoeven doen.

Het voordeel van dit alternatief is dat de Vrijheid en de Mheengronden behouden blijven, en er ruimte blijft voor de fietsers en de wandelaars. De boomrijke Vrijheid vormt namelijk een ruime en duidelijke grens tussen het groen van de woonwijk en het agrarisch gebied. Het meanderende karakter van de Vrijheid past ook prima bij andere wegen in de polder, zoals de Tempelweg, het Mheenwegje en de Wijkwolderweg. De rust zorgt ervoor dat veel bijzondere vogels in de bosschages hun intrek doen, bijvoorbeeld uilen(!), en daar nesten bouwen, broeden en jongen krijgen.

**Bebouwing**
De gebiedsvisie gaat ook uit van bebouwing in een stuk van de Mheengronden, namelijk tegen de weg de Vrijheid aan. Tijdens de presentatie van de gebiedsvisie op 18 oktober 2022 werd ook gesteld dat er sprake is van twee groene en twee rode gebieden. Bebouwing zou plaatsvinden in de rode gebieden, in de groene zo min mogelijk. Graag zou ik zien dat uw als gemeenteraad kiest voor geen bebouwing in de groene gebieden, en roep u op zich in te zetten op verdere

bescherming van dit hooggewaardeerde gebied. Weersta de verleiding om toch iets in dit gebied te bouwen. En als het echt nodig is om uitgerekend in het Mheengebied te bouwen, omdat op plekken waar al wordt gebouwd niet genoeg ruimte is, zet dan in op bijvoorbeeld *tiny houses* of andere woonvormen waarbij je bouwt voor een specifieke doelgroep en die niet "eeuwigdurend" is. Op die manier help je doelgroepen die anders niet aan een woningruimte kunnen komen zonder dat je hierbij voor altijd het open landschap aantast.

Ik roep uw als raad van deze stad op goed te luisteren naar de zienswijze van de inwoners en keuzes te maken met het besef dat deze niet over een aantal decennia teruggedraaid kunnen worden.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

# Arent thoe Boecop

## oudheidkundige vereniging elburg

Elburg, 27 oktober 2022

Gemeente Elburg
t.a.v. [redacted]

Geachte [redacted]

Het bestuur van de oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop heeft met veel interesse kennis genomen van het concept van de visie Beschermd Stadsgezicht. In onze vergadering van 25 oktober hebben wij deze visie besproken. Vooropgesteld hebben wij kunnen vaststellen dat de visie heel veel waardevolle elementen bevat. Daar zijn wij als historische vereniging blij mee. In onze doelstellingen staat uitdrukkelijk dat wij ons *inzetten voor het behoud en het beschermen van waardevolle cultuurhistorische elementen in de gemeente Elburg, in brede zin des woords.* Daar valt zeker ook het Beschermd Stadgezicht van Elburg onder!

Via de media, maar ook tijdens de voorlichtingsavonden, wordt de mogelijkheid geboden om te reageren op de voorgenomen visie. Wij maken graag van deze gelegenheid gebruik.

Ons bestuur maakt zich zorgen om twee ontwikkelingen die in het plan zijn geschetst of onvoldoende zijn gewaarborgd.

1. De plannen met betrekking tot het mogelijk maken om eventuele tiny houses te bouwen in het tuinencomplex de Breede Gang baart ons ernstige zorgen. De moestuinen in dit gebied zijn al eeuwen oud. Ze vervulden (vervullen) voor diverse bewoners van de Elburger binnenstad een belangrijke functie. Er werd (wordt) groente en fruit verbouwd als aanvulling op het voedselpatroon voor de gezinnen.
   Tiny houses brengen allerlei (verstorende) randzaken met zich mee, zoals vervoersmiddelen (parkeren), afvalcontainers en vooral (veel) menselijke bewegingen. Het onverharde pad zal op termijn wellicht bestraat moeten worden. De rust zal in deze rustieke omgeving door deze ontwikkelingen worden verstoord.
   Daarnaast pleiten wij ervoor om tussen De Weerens en het Bagijnendijkje het ensemble van beschermde status als een massief blok te handhaven.
2. Wij pleiten er voor de zichtlijn vanaf de Elburger brug richting de stad Elburg (met de toren van de Sint-Nicolaaskerk als karakteristiek zichtpunt) te beschermen. Daar past volgens ons absoluut geen brug bij die eventueel in de toekomst over het havenkanaal aangelegd zou kunnen worden. Wij zien mogelijke plannen tot de aanleg van een eventuele brug daarnaast als een ernstige aantasting van het unieke karakter van onze binnenhaven met haar prachtige historische bruine vloot.

Wij gaan er vanuit dat u onze zorgen heel serieus zult laten meewegen bij de verdere uitwerking van het ontwerp met betrekking tot de visie over het Beschermd Stadsgezicht van Elburg.

Namens het bestuur van Arent thoe Boecop,

[redacted]

Postbus 117- 8080 AC Elburg – info@arentthoeboecop.nl
Rabo Bank: NL03RABO0129217484 – KvK 40094045

BOTTERSTICHTING
ELBURG

Gemeente Elburg
Zuiderzeestraatweg Oost 19
8081 LA Elburg

Elburg 6 November 2022

Botterstichting Elburg
Havenkade 39
8081GRElburg

Betreft: Omgevingsvisie Beschermd stadsgezicht.

Geachte [redacted]

Dinsdagavond 18 oktober hield de gemeente Elburg een informatieavond over de Omgevingsvisie die H+N+S en Buro STIEL hebben opgesteld met betrekking tot het Beschermd stadsgezicht.
Als bestuur van de Stichting tot behoud van de Elburger Botters hebben wij met interesse hieraan deelgenomen. Wij zijn blij met het genomen initiatief om te komen tot een gedragen Omgevingsvisie. Het beheer en behoud van de kwaliteit van cultureel erfgoed is het uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkelingen in het genoemde gebied. De voorgestelde Omgevingsvisie biedt wat ons betreft heldere uitgangspunten en houvast voor de toekomt van het Beschermd stadsgezicht. Zowel aan ontwikkelaars, grondeigenaren als belanghebbenden, worden visie en kaders geboden.

Wij vinden het echter opvallend dat de grens van het Beschermd stadsgezicht in het havengebied erg letterlijk wordt genomen. Alles wat buiten het Beschermd stadsgezicht ligt, valt buiten de scope van de gepresenteerde Omgevingsvisie. Terwijl juist de zichtlijnen op het Beschermd stadsgezicht, gezien vanuit het Havenkanaal en vanaf de Flevobrug (voormalige Zuiderzee), minstens van een soortgelijke cultuurhistorische waarde zijn en juist een uniek samenhangend geheel vormen met het al bestaande Beschermd stadsgezicht. Dit is wat ons betreft een grote gemiste kans.

Specifiek rondom de Haven en het Havenkanaal is de ontwikkeldruk groot, kijkend naar alle initiatieven die daar op dit moment worden genomen, zoals de projectontwikkeling van een groot appartementencomplex (De Nieuwe Haven), de projectontwikkeling op het voormalige terrein van Remako [redacted] en de onderzoeken om een brug te realiseren over het Havenkanaal. Juist hier ontbeert het aan visie en samenhang en juist hier zijn duidelijke uitgangspunten en een sterke visie nodig om toekomstige ontwikkelingen kwaliteitsvol en samenhangend te laten zijn.

Wij verzoeken de gemeente dan ook dringend om de opdracht aan H+N+S en STIEL uit te breiden tot het gebied rondom de historische Hanzehaven en het oude Havenkanaal (tot grens provincie Flevoland).

We zijn ons ervan bewust dat dit gebied op dit moment officieel niet tot het Beschermd stadsgezicht behoort. Echter, aan de noordzijde van het Beschermd stadsgezicht, ter plaatse van de Mheen, is de scope van het onderzoek gelukkig ook groter genomen dan het huidige Beschermd stadsgezicht. Aan de haven en het Havenkanaal zou een zelfde keuze gemaakt moeten worden, omdat dit niet alleen recht doet aan de letter van het beschermd stadsgezicht, maar ook aan de geest van de beeldbescherming van Elburg.

Wij zien uit naar uw reactie en de uitbreiding van de omgevingsvisie.

Met hartelijke groet,

Namens het bestuur van de Stichting tot behoud van de Elburger Botters

[redacted]

Secretariaat:
Havenkade 39
8081 GR Elburg

Rek. NL80 RABO 0301992789
BTW 54.36.485.B.01
KvK 41035307

E info@botterselburg.nl
W botterselburg.nl

ANBI CULTUUR
REG.NR. 005436485

[redacted]

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Elburg
Postbus 70
8080 AB  ELBURG

Elburg, 16 januari 2023

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp-omgevingsvergunning voor gebiedsvisie ‘Beschermd stadsgezicht Elburg’ – Deelgebied 1 Mheengronden

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met betrekking tot gebiedsvisie ‘Beschermd stadsgezicht Elburg’ – Deelgebied 1 Mheengronden.

Tijdens de inloopavond d.d. 18 oktober 2022 in Restaurant De Haas in Elburg hebben wij ons uitvoerig laten informeren over de plannen met betrekking tot deelgebied 1 – Mheengronden van de gebiedsvisie ‘Beschermd stadgezicht Elburg’. Wij begrijpen dat er een woningnood is en beseffen ons terdege dat er woningen zullen moeten worden gebouwd. Zoals de visie nu is, zou dat betekenen dat voor ons huis, [redacted], woningen zullen worden gerealiseerd. Hier zijn wij uiteraard niet blij mee! Wij hebben 22 jaar geleden echt voor deze woning gekozen, puur voor dit uitzicht! Als u in de zomer eens een aantal dagen hier voor het huis zou zitten, zult u begrijpen waarom. Hier komen veel fietsers en wandelaars voorbij, spreken ons aan over het bijzondere plekje en staan dan op het Blaauwswegje stil om foto’s te maken. Elke ochtend kijken wij trots uit ons raam om even naar buiten te kijken. Zien we hazen lopen, de vogels, de varkens nu bij [redacted] en de schapen van [redacted] en genieten van de rust wat het geheel uitstraalt.
Nu hebben wij begrepen dat het het plan is om de Paterijstraat door te trekken naar de Tempelweg, wat betekent dat ons uitzicht zal veranderen in nóg een racebaan. De huidige Oostelijke Rondweg is al een racebaan, maar gelukkig iets verder van onze woning weg. Dit is acceptabel, maar nog een weg niet ver van onze woning en dwars door de weilanden van nu zou bijzonder teleurstellend zijn! En wat denkt u wat de (vracht)auto’s vanuit de polder zullen doen die naar het oude industrieterrein willen? Die zullen echt niet doorrijden naar de rotonde bij Weber om vervolgens de rondweg te pakken naar het industrieterrein. Die zullen, als ze het eenmaal weten, de Zwolseweg, Paterijstraat en dan de eventueel nieuw te realiseren weg pakken om naar het oude industrieterrein te gaan.
Onze woning zal helaas dan ook in waarde dalen, afgezonderd dus van het woongenot van nu.
Zoals wij hebben begrepen zouden er 40-50 woningen worden gerealiseerd in het gebied ter hoogte van het incident de ‘paarse school’ richting Blaauwswegje en dan rechts van die lijn (op het terrein van de vervallen boerderij van [redacted] van vroeger en de woning van [redacted]. Zoals eerder aangegeven begrijpen wij goed dat er woningen in de gemeente Elburg zullen moeten worden gebouwd, maar zouden toch pleiten voor woningbouw elders in de gemeente. Laat het uitzicht voor wat het nu is!
Mocht deze visie uiteindelijk toch een plan worden, zouden wij graag instemming willen hebben in de soort woningen die daar zullen worden gebouwd, al dan niet zouden wij voorrang willen krijgen voor het eventueel kopen van een woning in dat te ontwikkelen gebied.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Hoogachtend,
[redacted]

**Van:** Lyda Sneevliet (lyda.sneevliet@elburg.nl)
**Verstuurd:** Wed, 18 Jan 2023 20:21:09 +0100
**Aan:** Marianne Luiting
**Onderwerp:** Fwd: Handtekeningenlijst bezwaren gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg.
**Bijlagen:** bezwaren Vrijheid Beschermd stadsgezicht.pdf

Zie ook mijn vorige mail.

Verzonden vanaf Outlook voor Android

**Van:** Diane Kassing <diane.kassing@elburg.nl>
**Verstuurd:** woensdag 18 januari 2023 18:06
**Aan:** college <college@elburg.nl>
**Onderwerp:** FW: Handtekeningenlijst bezwaren gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg.

Beste allen,

Hierbij stuur ik de mail door van de familie [redacted] Zij hebben van mij reeds een ontvangstbevestiging ontvangen. De mail zal op de ingekomen stukken van de raad worden geplaatst.
Hierbij het verzoek of het college de mail wil behandelen.

Met vriendelijke groet,

Diane Kassing

mr. D.H.A.A. Kassing
Raadsgriffier
gemeenteraad Elburg

Tel. [redacted]
email: diane.kassing@elburg.nl

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** maandag 16 januari 2023 13:58
**Aan:** Griffie <griffie@elburg.nl>
**Onderwerp:** Handtekeningenlijst bezwaren gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg.

Hierbij stuur ik u een pdf-bestand van de lijst met verzamelde handtekeningen van mensen die het NIET eens zijn met de ruimtelijke ontwikkelingen zoals beschreven in “deelgebied 1. Mheengronden” binnen de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg. Graag zou ik een ontvangst bevestiging per mail van u ontvangen. Ook enige feedback van iemand die zich bezig houdt met deze kwestie is van harte welkom bij alle betrokkenen. Bij voorbaat dank, wij horen graag van u…

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Elburg: 9 december 2022

Namenlijst van personen die bezwaar aantekenen tegen de volgende zienswijze uitgebracht door de Gemeente Elburg:

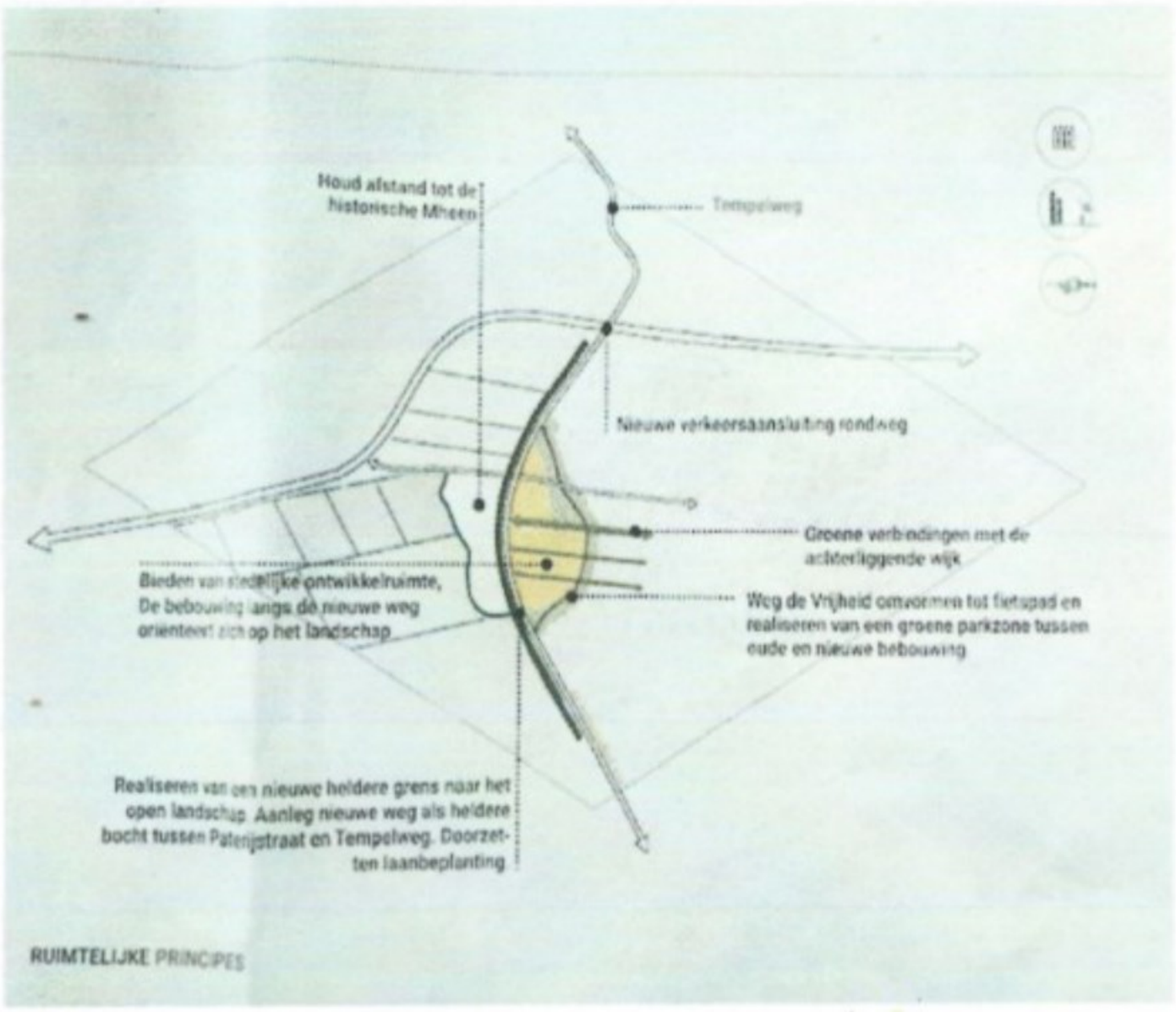
**Ontwerp omgevingsvergunning voor gebiedsvisie "Beschermd stadsgezicht Elburg"- Deelgebied 1 Mheengronden.**

Op de vaste waardenkaart die de gemeente Elburg heeft uitgebracht staat de volgende hoofdkoers:

Behoud van het open weidelandschap met lange vergezichten van en naar de vesting.

Als blijvende vaste waarden, te behouden bij elke ontwikkeling, worden genoemd:

* Open veenweide landschap met grotendeels historisch verkavelingspatroon.
* Zichtrelaties tussen vesting en ommeland.
* Vergezicht richting Kampen.
* Scherpe overgang tussen vesting en open landschap.
* Heldere grenzen van de Kamperdijk en Paterijstraat.
* Hoger gelegen, éénzijdige bebouwingslinten.
* Historisch tuincomplex.
* Klompenpaden.




Bekijk **het visiedocument online via: http://bit.ly/3HpYvaJ**

Of **via de QR-code**

De Gemeente Elburg heeft in het visiedocument een "Nieuwe heldere grens "de Vrijheid"" aangegeven.
Twee belangrijke visie-ontwikkelingen hieruit zijn:
1. Het doortrekken van de Paterijstraat door de Mheen richting de Tempelweg en deze aan te sluiten op de rondweg.
2. Het bieden van stedelijke ontwikkelruimte, woningbouw voor 40-50 woningen, in een gebied tussen nieuwe weg en een nieuwe parkzone.

Veel mensen zijn tegen de ontwikkeling van deze twee visie-ontwikkelingen.

**<u>ALS JE OOK TEGEN DEZE ONTWIKKELING BENT ONDERTEKEN DAN DEZE NAMENLIJST.</u>**

De namenlijst gaat voor 16 januari 2023 naar de gemeente als krachtig signaal dat je tegen deze plannen bent.

e Rondweg
Bed & Breakfast De
Grote Vrijheid Elburg
Honden speel
en college
s trimsalon
PLUS De Vrijh
Krooneman
Huidverz

| NR | Naam | Adres | Postcode | Woonplaats | Handtekening |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | [redacted] | Elburg | [redacted] |
| 2 | | | | Elburg | |
| 3 | | | | Elburg | |
| 4 | | | | Elburg | |
| 5 | | | | Elburg | |
| 6 | | | | Elburg | |
| 7 | | | | Elburg | |
| 8 | | | | Elburg | |
| 9 | | | | Elburg | |
| 10 | | | | Elburg | |
| 11 | | | | | |
| 12 | | | | | |
| 13 | | | | | |
| 14 | | | | | |

| NR | Naam | Adres | Postcode | Woonplaats | Handtekening |
|---|---|---|---|---|---|
| 15 | [redacted] | [redacted] | [redacted] | Elburg. | [redacted] |
| 16 | | | | Elburg | |
| 17 | | | | Elburg | |
| 18 | | | | Elburg | |
| 19 | | | | Elburg | |
| 20 | | | | € - | |
| 21 | | | | XE | |
| 22 | | | | Elburg | |
| 23 | | | | Elburg | |
| 24 | | | | Elburg | |
| 25 | | | | Elburg | |
| 26 | | | | Elburg | |
| 27 | | | | Elburg | |
| 28 | | | | | |
| 29 | | | | | |
| 30 | | | | | |

| NR | Naam | Adres | Postcode | Woonplaats | Handtekening |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | [redacted] | Elburg | [redacted] |
| 2 | | | | Elburg | |
| 3 | | | | Elburg. | |
| 4 | | | | Elburg | |
| 5 | | | | elburg | |
| 6 | | | | Elburg | |
| 7 | | | | Elburg | |
| 8 | | | | elburg | |
| 9 | | | | Elburg | |
| 10 | | | | Elburg | |
| 11 | | | | Elburg | |
| 12 | | | | Elburg | |
| 13 | | | | Elburg | |
| 14 | | | | Elburg | |

| NR | Naam | Adres | Postcode | Woonplaats | Handtekening |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | [redacted] | Elburg | [redacted] |
| 2 | | | | Elburg | |
| 3 | | | | Elburg | |
| 4 | | | | Elburg | |
| 5 | | | | Elburg | |
| 6 | | | | Elburs | |
| 7 | | | | Elburg | |
| 8 | | | | Elburg | |
| 9 | | | | Elburg | |
| 10 | | | | Elburg | |
| 11 | | | | Elburg | |
| 12 | | | | Elburg | |
| 13 | | | | | |
| 14 | | | | | |

| NR | Naam | Adres | Postcode | Woonplaats | Handtekening |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | [redacted] | Elbarg | [redacted] |
| 2 | | | | Elburg | |
| 3 | | | | Elburg | |
| 4 | | | | Elburg | |
| 5 | | | | Elburg | |
| 6 | | | | Elburg | |
| 7 | | | | Elburg | |
| 8 | | | | " | |
| 9 | | | | " | |
| 10 | | | | Elburg | |
| 11 | | | | Elburg | |
| 12 | | | | Elburg | |
| 13 | | | | Elburg | |
| 14 | | | | Elburg | |

| NR | Naam | Adres | Postcode | Woonplaats | Handtekening |
|---|---|---|---|---|---|
| 15 | [redacted] | [redacted] | [redacted] | Elburg | [redacted] |
| 16 | | | | [redacted]burg | |
| 17 | | | | Elburg | |
| 18 | | | | Elburg | |
| 19 | | | | | |
| 20 | | | | | |
| 21 | | | | | |
| 22 | | | | | |
| 23 | | | | | |
| 24 | | | | | |
| 25 | | | | | |
| 26 | | | | | |
| 27 | | | | | |
| 28 | | | | | |
| 29 | | | | | |
| 30 | | | | | |

Beste burgenmeester.

Onze buurt wil niet dat er huizen worden gebouwt wilt u daar voor zorgen? Mijn moeder wil het uitzicht nog wel zien, Kunnen er ergens anders huizen worden gebouwt? Ik ben [redacted] ik ben acht jaar en ik speel in de weilanden dus wilt u er voor zorgen dat er geen huizen worden gebouwt?

groetjes

[redacted]

Elburger Sport Club
Zwolseweg 6
8081 CG ELBURG

Gemeente Elburg
Ingek.: 14 OKT. 2022
Zaaknr.:
Documentnr.:

Gemeente Elburg
t.a.v. mw L. Sneevliet
Postbus 70
8080 AB ELBURG

Elburg, 14 oktober 2022

Betreft: Gebiedsontwikkeling Molenkamp

Geachte mevrouw Sneevliet,

Het bestuur van de Elburger Sport Club (ESC) heeft met belangstelling kennisgenomen van de concept Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht zoals deze op 27 september jl. is gepresenteerd op het gemeentehuis. Vooruitlopend op de verdere planvorming binnen het deelgebied Molenkamp hechten wij eraan om de positie en visie van ESC nader toe te lichten temeer omdat bij ons de indruk bestaat dat de positie van ESC onvoldoende duidelijk is voor alle betrokkenen.

Vooropgesteld is het de wens en het uitgangspunt van ESC om op de huidige locatie gevestigd te blijven. Bij de presentatie rondom de Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht is het ons echter duidelijk geworden dat een toekomstige uitbreiding met een zesde veld op de huidige locatie onmogelijk is. In dat kader is ESC gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden om de verwachte groei op het huidige sportpark, met daarbij de uitbreiding met een vijfde veld, op te kunnen vangen. Hierbij denken wij aan een meer intensieve inzet van het huidige tweede veld in combinatie met de aanleg van een vijfde veld. Dit onderzoek is weliswaar nog niet afgerond maar de eerste voorlopige conclusies uit dat onderzoek bevestigen het beeld van het bestuur dat de verwachte groei opgevangen kan worden indien ESC beschikt over 5 volwaardige velden.

ESC heeft in een eerder verzoek verzocht om een gemeentelijke inspanning om een situatie te creëren waarbij een zesde veld tot de mogelijkheden zou gaan behoren. ESC is bereid om dit verzoek in te trekken. Hiermee wil ESC haar bereidwilligheid tonen om te komen tot een goed afgewogen besliskader voor de ruimtelijke opgave die voorligt in het gebied Molenkamp. Bij de verdere planvorming zal ESC zich dan ook inspannen om op een deugdelijke wijze te onderbouwen op basis waarvan ESC tot de conclusie komt dat een uitbreiding van het huidige sportpark met een vijfde veld en een optimaler gebruik van het tweede veld een structurele en langjarige oplossing biedt voor het op dit moment nijpende tekort aan capaciteit op het sportpark.

PLUS DE VRIJHEID
TIMMER
BLAAUW PERIOVERF
Frix Fysio & Performance
VELDSINK VISSCHER
BOEVE & VAN DORP
GVA
HB Hekwerk
HulstFlier Installateurs
MACHINE FABRIEK ELBURG
E.S.C. ELBURGER SPORT CLUB

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben over de positie van ESC met betrekking tot de Gebiedsvisie Bescherm Stadsgezicht dan vernemen wij dat graag. Hiervoor kunt u contact opnemen met [redacted]

Met vriendelijke groet,
Elburger Sport Club

[redacted]

[redacted]

Gemeente Elburg
Afdeling bouwen en verbouwen
Postbus 70
8080 AB  Elburg

Gemeente Elburg
03 MAART 2022

Datum : 25 februari 2022
Betreft : Verzoek wijziging bestemming perceel

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de van de gemeente Elburg ontvangen mail omtrent de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg, berichten wij u als volgt.

Wij zijn gezamenlijk eigenaar van het perceel [redacted] – [redacted] – [redacted]

Wij verzoeken u het bestaande bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat ons perceel als bouwgrond wordt aangemerkt.

Ons plan is vervolgens om op ons perceel een 2- onder 1 kap woning te realiseren.

Graag vernemen wij van u.

Met vriendelijke groet

[redacted]

[redacted]

*Correspondentieadres :*

[redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Wij, de bewoners van de [redacted] in Elburg, hebben onze vorige woning aan de [redacted] met veel moeite begin 2019 verkocht. De voornaamste reden van ons vertrek waren de bouwplannen van een MFC door de gemeente Oldebroek waarbij er evt. sprake zou zijn van ontsluiting d.m.v. een weg langs onze woning en de bouwplannen van onze directe buren en de buren daarnaast.  Het betrof hier kleinschalige bouwprojecten, maar wel van meerdere woningen dus niet een aanbouw of een dakkapel of zoiets dergelijks. Deze projecten zijn op dit moment inmiddels ook grotendeels gerealiseerd. Wij hebben toen besloten om na de verkoop van onze woning met ons gezin bij één van onze ouders in te trekken en op zoek te gaan naar een geschikte woning met veel rust en vrijheid.

Een belangrijke reden voor ons om de woning aan de Botterstraat te kopen is het vrije uitzicht en de ligging aan een zeer rustige weg waar uitsluitend agrarisch verkeer en aanwonenden gebruik van mogen maken. Door de mooie omgeving is dit tevens een fiets- en wandelroute wat onderdeel is van het klompenpad “Het Vrijheijtpad”. Veel wandelaars en fietsers genieten hier van de prachtige vergezichten en weidevogels die in “de mheenweilanden” te vinden zijn.

Wij hebben ons voor de aankoop op 1 september 2020 goed laten informeren bij diverse deskundigen wat de kans is op enige ontwikkeling van woningbouw, parkeerplaatsen of wegen aan de noordzijde van onze woning. Na het bekijken van het geldende bestemmingsplan is de conclusie dat het niet aannemelijk is dat zowel aan de west- en noordzijde van onze woning een dergelijke uitbreiding plaats zal vinden. Het bestemmingsplan is daar héél duidelijk over met de dubbelbestemming waardevol landschap en functieaanduiding openheid!!

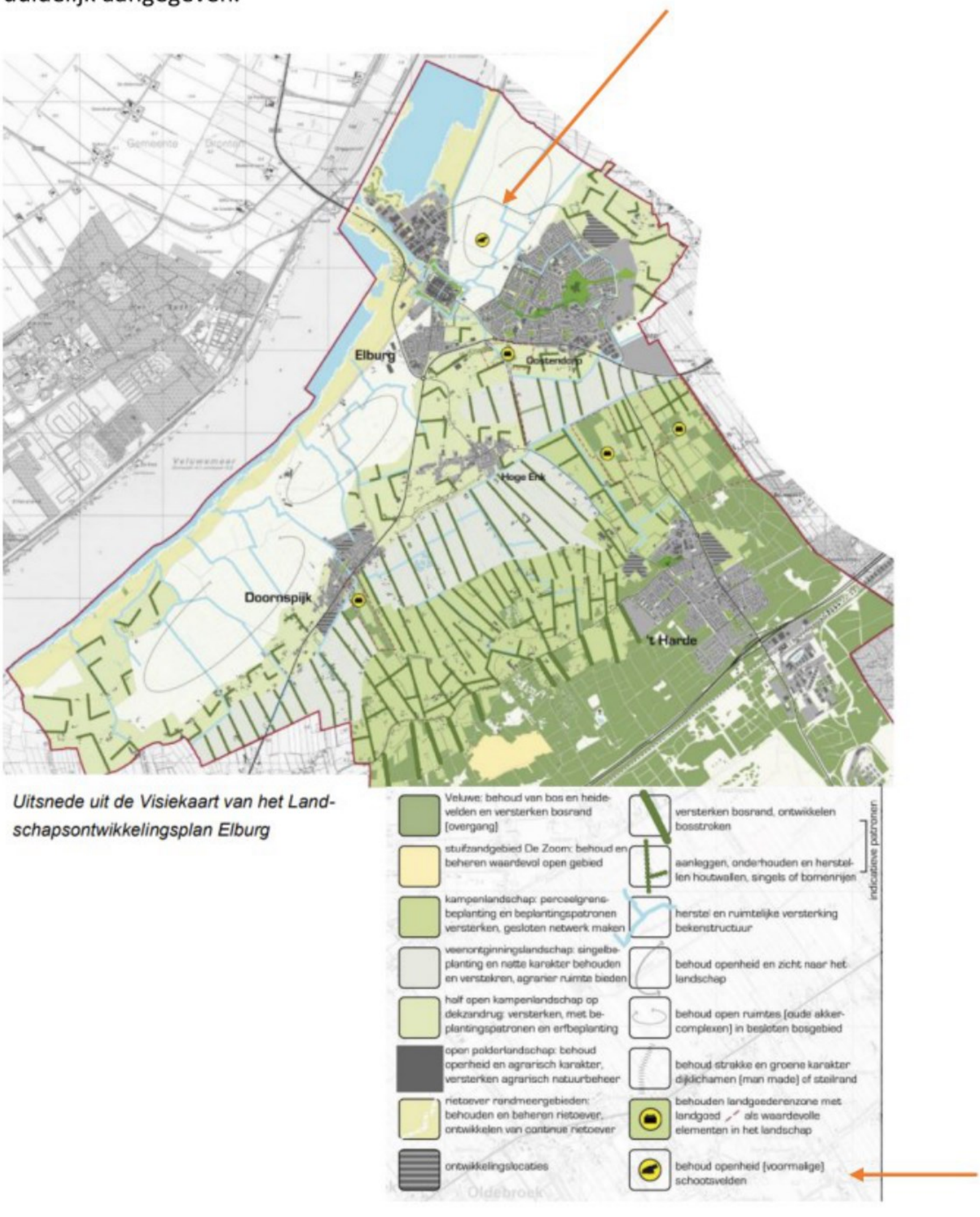
Zie bijlage (plattegronden hieronder)

## Artikel 36 Waarde - Waardevol landschap

### 36.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap

Dit is een fragment uit de toelichting uit het bestemmingsplan, het behoud van de openheid is hierin duidelijk aangegeven.

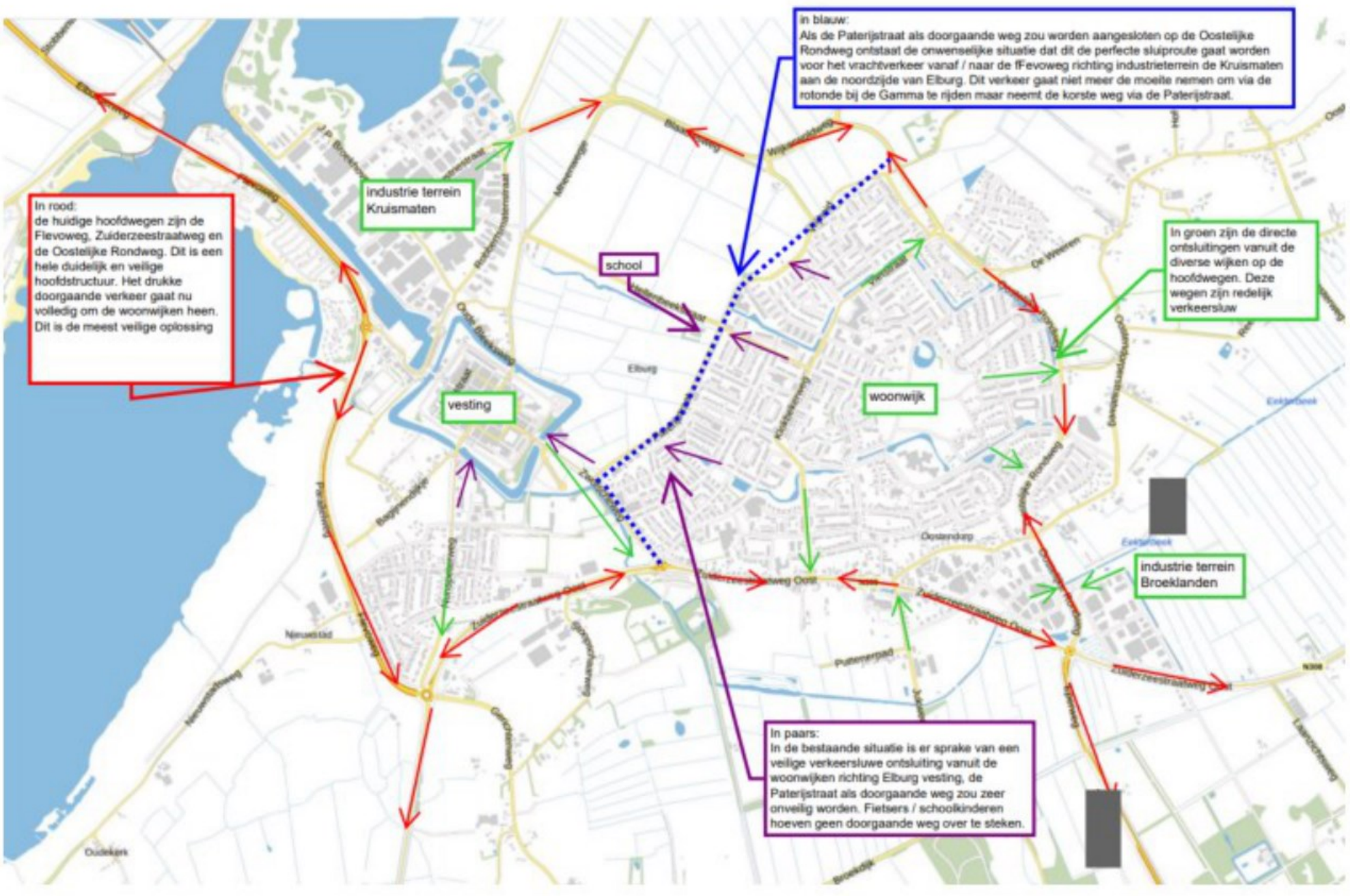



*Uitsnede uit de Visiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan Elburg*

Wij waren dan ook zeer verbaasd toen we hoorden van de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg. Nadat we samen met vele buren en omwonenden de info avond in “De Haas” bezocht hadden heeft de verbazing bij ons plaatsgemaakt voor bezorgdheid en verontwaardiging; wij hebben onze woning voor veel geld gekocht (vergeleken met een identieke woning, maar dan zonder ons uitzicht) en vervolgens voor veel geld verbouwd en verduurzaamd. Dit heeft veel tijd, energie en vooral veel geld gekost. Dit alles in de wetenschap dat al deze

inspanningen het waard waren en dat we nog jaren op deze plek zouden kunnen genieten van rust en ruimte. En nu blijkt dus dat dit nog meer zeer de vraag is!

Er zijn echter ook zaken die naar aanleiding van de door de gemeente gehouden enquête houvast bieden voor onze belangen en standpunten; Deelgebied 1 Mheengronden heeft als hoofdkoers: “Behoud van het open weidelandschap met lange vergezichten van en naar de vesting”.
Ook de vaste waarden geven vertrouwen dat het aanwijzen van ontwikkelingsruimte in “De Vrijheid” en het doortrekken van de Paterijstraat, ook met het oog op de flora en fauna, een onherstelbare vergissing lijkt te zijn.
Het doortrekken van de Paterijstraat en vervolgens aansluiten op de Rondweg ter hoogte van de Tempelweg zou desastreuze gevolgen hebben voor de natuur en het woongenot van velen nadelig beïnvloeden.
Dit gaat de ideale sluiproute worden voor met name vrachtverkeer komende vanuit de polder richting industrieterrein “Kruismaten” en vice versa, maar ook voor regulier autoverkeer.
Dit zal dus een enorme toename betekenen van het aantal verkeersbewegingen t.o.v. de huidige situatie wat nota bene een fiets- en wandelroute is met als enige uitzondering agrarisch verkeer en verkeer van aanwonenden.




Het voornemen om de Paterijstraat door te trekken betekent voor ons een ernstige aantasting van ons woongenot en wel om de volgende redenen:

- Een gigantische toename van het aantal verkeerbewegingen langs ons huis. Ook vrachtverkeer t.b.v. de bevoorrading van de binnenstad zal gebruik gaan maken van deze nieuwe weg (zie afbeelding routes Elburg). Een grotere tegenstelling t.o.v. de huidige situatie is nauwelijks denkbaar!
- De geluidsbelasting op onze gevel en tuin zal flik toenemen; ons huis is hier bouwtechnisch niet op berekend!

- Deze enorme toename van de verkeersintensiteit heeft behalve geluidsoverlast ook een zeer grote toename van de uitstoot van fijnstof tot gevolg hetgeen weer een nadelig effect heeft op de luchtkwaliteit rondom ons huis!
- Het zal een onomkeerbare aantasting van de flora & fauna van de naast onze woning gelegen weidevogel broedgebieden en de natuur in het algemeen tot gevolg hebben!
- Indien deze “plannen” betreffende de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg gerealiseerd zouden worden, zou dit de waarde van onze woning aanzienlijk doen dalen.

Onder andere om deze redenen en de nog te verwachten toekomstige problemen wat onze situatie betreft, doet ons tot de conclusie komen dat wij TEGEN woningbouw (of wat voor bouwactiviteiten dan ook) in de ontwikkelingsruimte “De Vrijheid” en het doortrekken van de Paterijstraat zijn.

Hoogachtend,

[redacted]

Gemeente Elburg
Ingek: 05 JAN. 2023
Zaak:
Documentnr.:

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Elburg
Postbus 70
8080 AB Elburg

Elburg, 5-01-2023

Betreft: Bezwaarschrift op het ontwerp-omgevingsvergunning voor de gebiedsvisie "Beschermd stadsgezicht Elburg"- Mheengronden Deel 1 B.

Geacht College,

In oktober werden we 'overvallen' door het bericht over het plan m.b.t. Beschermd Stadsgezicht Elburg. Met name de plannen voor de Meengronden Deel 1 B, waar ons huis op uitkijkt en letterlijk tegenaan/in ligt. Helaas wordt 'de Huis aan Huis' in deze buurt slecht en soms helemaal niet bezorgd, dus hadden we de aankondigingen voor de plannen en inloopavond gemist. In een gesprek op het gemeentehuis op ons verzoek, zijn we verder geïnformeerd over de concrete plannen.
Zelf wonen we hier ruim 22 jaar, een woning met geheel vrij uitzicht, op de landerijen.

Langs deze weg willen we bezwaar aantekenen, juist tegen het onderdeel Meengronden 1B, ontsluitingsweg en woningbouw (40 tot 50 woningen).
Een aantal elementen wil ik hierbij noemen.

a. **Natuur-ecologisch.** Het is een gebied dat echt opvallend rijk is aan dieren, met name vogels. Door de extensieve manier van landbouw, al tientallen jaren, is er een grote natuurrijkdom ontstaan. En belangrijk: juist ook aan de randen, het hele gebied (zeker ook het gebied voor beoogde ontsluitingsweg en woningbouw).
   Ik ben zelf vogelaar en zie hoe uniek dit is. Een opsomming: kievieten, grutto's, (regen)wulpen, scholeksters, diverse meeuwensoorten, buizerd, kiekendief, blauwe reiger, purperreiger, zilver reiger (zowel grote als kleine), ooievaar, de zeldzame koereiger, trekganzen, wilde en knobbelzwaan, knobbelzwaan, steenuiltje, ransuil en meerdere hazenlegers in het gebied. En in de randbossages, direct rondom de weg: diverse zangvogelsoorten (in de trektijd maken ze hier ook in grotere groepen gebruik van), kleine bonte specht, eekhoorns, vleermuizen, uilen etc. etc.
   Let wel: ik heb het specifiek hier over het oostelijke gebied begrenst door de Hellenbeekstraat, de Vrijheid, Blauwsweg, de oostelijke zijde, dus het gedeelte waar de plannen voor worden gemaakt. Samen met het aangrensende natuurgebied Hellenbeek, randmeergronden en polderlanderijen Wijkerwoldweg een echt uniek geheel.
b. **Grenslijnen en cultuurhistorisch waarde** . U gaat in uw plan voor grenzen die 'recht/glad gemaakt' worden. Maar dit gebied is juist ook in de bijzondere (gebogen) grenzen, die in de eeuwen zijn ontstaan, de weg genaamd Vrijheid, aansluitend op de Tempelweg, uniek, zie historische kaarten. Juist de oplossing zoals wij deze sedert ruim tien jaar kennen: beperkt landbouwverkeer, en fiets en wandelverkeer, doet recht aan dit historisch erfgoed dat al vele eeuwen bestaat. Belangrijk om ook te noemen is dat de druk belopen Zuiderzeewandelroute (Zuiderzeepad LAW) gebruik maakt van deze weg. In lovende woorden wordt er juist over deze entree naar Elburg en open polderlandschap gesproken. Ook wordt hier heel veel gewandeld juist door inwoners uit de wijken: Elburg vesting en Elburg Oost
   Het doortrekken van de Paterijstraat en vervolgens aansluiten op de Rondweg ter hoogte van de Tempelweg zal heel grote gevolgen hebben voor historisch erfgoed en de natuur en ook het recreatief genot van velen nadelig beïnvloeden.

c. **Verkeersintensiteit.** Een ander punt dat we willen noemen: juist deze Noord/Oost hoek van het beschermd stadsgezicht Elburg is uniek van wege landerijen en vriej zicht. De hele drukke Rondweg, als ontsluiting voor het Industrieterrein was destijds hierop al een grote inbreuk. Een nieuwe ontsluitingsweg naar de Vesting Elburg, aansluitend op de Patrijsstraat zal wederom grote gevolgen hebben. Hierbij denken we, naast al het bovenstaande genoemde ook aan geluidsoverlast en fijnstof en gevaarlijke situaties doen ontstaan die in dit ook recreatief veel gebruikte gebied

Nu begrijpen wij heel goed dat er woningbouw nodig is. Onze vraag is, om nog eens heel goed te kijken naar alternatieve locaties, niet naar een min of meer 'gekunstelde en gezochte' oplossing als deze. Hiernaast ons verzoek om voor de nieuw geplande ontsluitingsweg eerst goed te kijken naar de bestaande verkeersroutes richting de Vesting , om deze door mogelijke aanpassingen veiliger en geschikter te maken! Er zijn hiervoor best nog meerdere aanpassingen te bedenken. Daar willen we ook graag in meedenken. Echt, het zou zo heel jammer zijn voor dit om meerdere redenen unieke gebied, als dit plan zo wordt uitgevoerd.

Hoewel we bewust persoonlijke argumenten niet direct voorop hebben gezet, noemen we ze hier toch wel even, ook dat is een recht.
Zelf wonen wij direct aan het gebied en hebben een prachtig uitzicht en dito leefgenot hiervan. We hebben hier destijds ook bewust voor gekozen. Deze plannen zouden een grote devaluatie hiervan betekenen.

Als gezin (en buurt) willen we graag constructief meedenken en praten.
(Graag even bevestiging van ontvangst)

U wijsheid toewensend bij de besluitvorming.

[redacted]

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

Tel. [redacted]
Mail: [redacted]

Betreft bezwaarschrift
Gebiedsvisie beschermd
stadsgezicht vesting Meerngronde, B

05 JAN. 2023

College Ben W. Gemeente Elburg.
Postbus 70
8080 AB Elburg

Gemeente Elburg
Ingek.: 05 JAN. 2023
Zaaknr.:
Documentnr.:

**Van:** [redacted]
**Verstuurd:** Tue, 25 Oct 2022 14:12:22 +0200
**Aan:** [redacted]
**Cc:**
**Onderwerp:** Beschermd stadsgezicht

Beste [redacted]
HNS en Stiel hebben een 'gelikt' en 'glossy' gebiedsvisie uitgebracht.
Een goede verzorging van de Lay-out en presentaties, is dit soort bureaus wel toevertrouwd.
En het mag wat kosten!
Maar ik ben er niet echt van onder de indruk.
En die strik als zgn. 'ridderorde' is echt ver 'over-the top'. (Sorry [redacted])

Het probleem is dat er geen onbevangen, blanco, benadering mogelijk is maar er rekening moet worden gehouden met de bestaande bebouwing en belangen.
Uiteindelijk moet het plan betaald worden met activiteiten (mn. projectontwikkeling, verkoop van kavels en woningbouw), dus blijft het schipperen tussen ideaal en realiteit.
• De openheid langs de Nunspeterweg is inmiddels verpest door de vijf protserige woningen aan de Wildemaetstraat.
Wat dat betreft komt deze visie te laat, maar ik denk dat de Gemeente, bij de plannenmakerij, zich dit zelf ook had kunnen realiseren!
Het feit dat dat niet is gebeurd ondergraaft de intentie van nieuwe plannen en belooft niet veel goeds.
Even verderop (buiten het plangebied) aan de Nieuwstadsweg (locatie Kroeze) gebeurt iets soortgelijks.
Überhaupt zijn veel 'rood-voor-rood' plannen in het buitengebied slecht doordacht, alleen maar resulterend in gelijksoortige lelijke clusters van boerderijwoningen.
Vaak is het beter om iets niet te doen, of om voormalige bebouwing te saneren, maar dat lijkt vanwege de financiën onmogelijk! Nu is het een 'uiterst-warme' sanering van boeren
• Aan de Noordkant richting de Mheen, feitelijk de mooiste en meest waardevolle en open kant in het Elburgse stadsgezicht, staat die afschuwelijke zendmast van defensie.
Anders dan de paarse school (die ik qua vormgeving eigenlijk wel verfrissend vind) domineert die het blikveld en zou dus eigenlijk onmiddellijk geruimd moeten worden! Maar ja, hij staat er!
• In het zgn. 'groene raamwerk' bij de sportvelden rekenen de plannenmakers zich rijk aan de beperkte open oppervlakte die er daadwerkelijk ligt.
Jouw suggestie over uitplaatsing van de sportvelden lijkt mij zéér terecht. Dat getuigt van toekomstvisie en zou daadwerkelijk moeten gebeuren.
Het is de enige mogelijkheid om kwalitatief hoogwaardige woningbouw te plegen en de rest als open gebied te kunnen handhaven.
De ontwerp bureaus zouden dit idee nadrukkelijk in de Gebiedsvisie moeten opnemen, maar het lijkt een soort van 'olifant in de kamer'.
Als Broeklanden op de manier waarop het nu gebeurt, zo 'rücksichtslos' wordt uitgebreid, dan denk ik dat er aan die kant van Elburg zeker ook plaats is voor een mooi nieuw sportpark.
Bouw langs de Molenweg is alleen ten gunste van tuinders [redacted] (als 'warme sanering'), maar verder weinig substantieel en (i.v.m. de Zuiderzeestraatweg) weinig comfortabel voor toekomstige bewoners.
De situatie op de tuin van [redacted] is ronduit dramatisch! Ik snap niet dat de Gemeente de onderverhuur door projectontwikkelaar (was het Omnia?) aan [redacted] al jaren op deze wijze gedoogd heeft.
Ik snap niet dat er geen opruimingsbevel en sancties zijn opgelegd. Het lijkt me niet ondenkbaar dat de grond direct rondom de oude schuur door olie en ijzer inmiddels zodanig vervuild is geraakt dat er wellicht gesaneerd moet worden.
De voorheen prachtige groentetuin is inmiddels een zodanige 'onkruidbende' dat de haalbaarheid van (biologische) tuinbouwteelt de komende decennia welhaast onmogelijk is geworden!
Omnia heeft als investeerder natuurlijk zijn zinnen gezet op woningbouw. Ik ben bang dat de Gemeente met schadeclaims te maken krijgt als ze hun zin niet krijgen.
Ik denk dat de ontwerp bureaus veel te positief zijn over de zgn. 'historische theekoepel-tuintjes'. Die zijn in privéeigendom en daar spelen ongetwijfeld ook belangen.
Waarom uitbreiding naar de oorspronkelijke toestand en de bouw van 'tiny-houses', terwijl de openheid (en historische betekenis) daardoor juist wordt beperkt!

• En dan tot slot de ‘Havenkant’ en ‘Weerens’, die in mijn optiek één geheel vormen.
Parkeerplaats Oude Vos, in combinatie met (de lelijke) sportschool ABC en het er achter liggende Veluwe strandbad zijn een gegeven, die een daadwerkelijk open blik op het Veluwemeer verstoren, maar waaraan weinig te veranderen lijkt.
En dan was er ook nog sprake van een te plaatsen GSM-mast in het Weerens-weiland naast het Veluwe strandbad. Ook dat werd gesteund door de Gemeente, maar past natuurlijk (net als de defensie mast in ‘de Mheen’) niet in deze visie!
De nauwelijks gebruikte nieuwe ijsbaan is, mn. door het clubgebouw en het hekwerk niet ideaal, maar al veel beter dan de voormalige kassen die er stonden.
Dat is nu echt een positief voorbeeld waarbij er daadwerkelijk iets werd verwijderd en de openheid (voor het eerst) hersteld en versterkt werd!
Woningbouw bij de brugwachters woningen lijkt mij, voor de openheid op verdere afstand, ongewenst, maar dat zal door deze visie waarschijnlijk niet meer tegen te houden zijn.
Weer de Gemeente die, gedreven door financiën, te snel achter plannen aanloopt!
Aanpak van Kruismaten, en kwalitatief goede woningbouw langs het havenkanaal, kan alleen maar tot verbetering leiden. Dat had al decennia eerder gekund.
En dan niet alleen het gedeelte tegen de stad aan, maar ook ter vervanging van al die lelijke (groene) Papyrolux loodsen en dat irritante ‘zandverhalen gedoe’!
Jammer dat het inmiddels alleen vastgoed/projectontwikkelaars de ‘lead’ hebben en de Gemeente minder sturend kan optreden.
Ten slotte is een tunnel/aquaduct, voor een daadwerkelijke goede benutting van de rondweg, onontkoombaar!
Met een sanering van de Flevoweg, en verwijdering van de oude brug nadien, kan de openheid rondom Elburg daadwerkelijk versterkt worden.
Het zou van durf en visie getuigen om hier als Gemeente, Provincie en Rijksoverheid voor te gaan, maar dat zal voorlopig wel ‘wishful thinking’ zijn.

Tot zover mijn bescheiden visie op de Gebiedsvisie.
Je begrijpt dat ik het proces, ondanks de nodige gezonde scepsis, met interesse blijf volgen!
Met vriendelijke groet,
[redacted]

ordt

[redacted]

Gemeente Elburg
t.a.v. de Gemeenteraad en het College van burgemeester & wethouders,
Postbus 70,
8080 AB Elburg

Onderwerp: Reactie Concept gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg (deelgebied Molenkamp).
Elburg : 2 november 2022.

Geachte Raad, geacht College,

Zoals bekend maken wij, vijf particuliere eigenaren van [redacted], deel uit van een samenwerkingsverband voor ontwikkeling van de kassenlocatie (bijlage 3).
In deze brief geven wij onze reactie op de concept-gebiedsvisie 'Beschermd stadsgezicht Elburg' waarvan de meergenoemde kassenlocatie (deelgebied 3 locatie Molenkamp) onderdeel is.

1. Inleiding

Met onze partners in het genoemde samenwerkingsverband zijn wij blij met een herziene gebiedsvisie 'Beschermd stadgezicht Elburg' op basis van een samenhangende aanpak met vraagstukken op het gebied van -onder andere- historie, beweging-gezondheid, mobiliteit, een groeiende bevolking, klimaat, milieu en natuur.
Deze zienswijze gaat specifiek over de Kassenlocatie.
In de huidige conceptvorm van deze visie zijn in het gebied waarvan onze gronden deel uitmaken kleinschalig gebouwen o.a. tiny-houses maar ook bijvoorbeeld een gebouw op het oude kassencomplex in een groene omgeving opgenomen. Bovendien zijn agrarisch activiteiten en tuinbouw initiatieven als mogelijkheden genoemd.

2. Inzet rendabele (ruimtelijke) ontwikkeling

Met onze partners constateren we dat de concept gebiedsvisie deelgebied Molenkamp in de huidige vorm een haalbare landschappelijk ontwikkeling vertragen en duurzame rendabele woningbouw-ontwikkeling bemoeilijken. De uitgangspunten voor de nieuwe Gebiedsvisie, koesteren van waarden en behoud door ontwikkeling, komen flink onder druk te staan.
Wij als eigenaren worstelen zoals genoegzaam bekend is al vele jaren om de gronden kwalitatief te behouden. Financieel gezien is dit haast onmogelijk. Wij zien woningbouw als mogelijkheid om dit voor de toekomst wel zeker te stellen.
Meer specifiek zien wij nu dat een duurzame en rendabele ontwikkeling van woningbouw op onze gronden binnen de concept gebiedsvisie niet tot de mogelijkheden behoort.
Wij hadden graag gezien dat de door [redacted] ingebrachte ontwikkelingsvisie kassenlocatie in brede zin de basis had gevormd voor ontwikkeling van meergenoemde kassenlocatie en omgeving. Deze ontwikkelingsvisie biedt namelijk ruimte voor een rendabele ontwikkeling

van woningbouw en het behouden, versterken en herstel van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten.

Van groot belang daarbij is dat voor rendabele bebouwing een bebouwingspercentage van minimaal 35% noodzakelijk is. In de huidige visie zien wij geen realistisch kader voor bebouwing. Ook vragen wij ons af waar de aangedragen (richtinggevende indicatieve) 10% op is gebaseerd. Tenslotte vragen wij ons af wat de huidige bebouwingsgraad is in de reeds bestaande gebieden (alle vier de deelgebieden) vallend binnen beschermd stadsgezicht.

Uit gesprekken met experts hebben wij geleerd dat een bebouwingspercentage van tenminste 35% noodzakelijk is om tot een rendabele exploitatie te komen op onze percelen. Daarbij tekenen wij aan dat implementatie van de ontwikkelingsvisie kassenlocatie van [redacted] niet alleen ons belang maar ook het algemeen belang dient. In het vervolg van deze reactie beschrijven wij waarom wij denken dat het algemeen belang beter kan worden gediend.

3. Ruimte bieden voor woningbouw ontwikkelingen

Als eerste signaleren wij dat uit de enquête gehouden over het deelgebied Molenkamp onder de leden van -Elburg spreekt- blijkt dat respondenten de kassenlocatie een interessant gebied vinden voor ontwikkeling van meerdere functies waaronder de functie wonen. Uit die enquête blijkt ook dat de functie wonen als meest kansrijk wordt beschouwd. Een meerderheid van de respondenten vindt het goed als delen van het gebied waaronder ook de kassenlocatie gewijzigd worden. Dit betekent in onze ogen dat een samenhangende aanpak van het gebied mogelijk is waarbij (betaalbare) woningbouw in het groen met een prettige woon-leefomgeving met respect voor cultuurhistorische waarden tot de mogelijkheden behoort.

Als tweede willen wij opmerken dat de ruimtelijke visie en analyse (zie bijlage 1 en 2) ook kansen biedt voor het realiseren van beleidsdoelen van verschillende overheden en instituties. Maar ook voor behoud, herstel en het versterken van waarden door ontwikkeling. Hierbij gaat het om:

- Een zoekgebied wonen voor de verdiepingsslag omgevingsvisie Elburg 2023;
- Verbeteren van de waterhuishouding;
- Versterken van verbindingen tussen verschillende delen van Landschap (Provincie en natuur- en recreatie instanties);
- Terugdringen en leniging van een deel van de actuele woningnood (ook doelstelling van Rijk en Provincie);
- Versterken doorstroming woningzoekenden en het activeren van verhuisketens. (Woningcorporatie en woningzoekende)
- Herstel beschermd stadgezicht voorkomen toekomstige verrommeling (tuinbouw-activiteiten en kassen)

Hieruit blijkt dat ruimtelijke ontwikkeling en ordening vanuit wonen ook gebruik kan worden als aanjager en dat een meer op wonen gerichte ontwikkeling tegemoetkomt aan de enorme behoefte aan woningbouw. Het verbaast ons daarom dat de functie ten dienste van het algemeen belang -woningbouw- slechts in geringe mate aandacht heeft gekregen binnen deelgebied Molenkamp specifiek de kassenlocatie.

**Conclusie**
De beperkte mogelijkheden gekoppeld aan een laag bebouwingspercentage voor onze gronden leidt ertoe dat een rendabele exploitatie van ons bezit wederom niet mogelijk wordt. Wij vragen ons af of de uitgangspunten voor de nieuwe gebiedsvisie beschermd stadgezicht, het koesteren van waarden en behoud door ontwikkeling, met het oog op haalbaarheid goed en juist zijn afgewogen. Dat hadden wij graag anders gezien. Daarom verzoeken wij u de ontwikkelingsvisie kassenlocatie van Bemog (bijlage 1 en 2) bij uw besluitvorming te betrekken, zodat een kader voor rendabele ontwikkeling van woningbouw kan plaatsvinden in lijn met een dringende behoefte aan woningbouw en draagvlak daarvoor binnen de gemeenschap van Elburg.

Ter onderbouwing van de reactie verwijzen wij naar de bijlagen:

1. Ontwikkelingsvisie kassenlocatie (Bemog)
2. Appendix bij deze visie (incl. bebouwing van onze gronden)
3. Brief zelfrealisatie d.d. 8 augustus 2022

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Namens deze,

[redacted]

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# ONTWIKKELVISIE

## KASSENLOCATIE ELBURG

Landschappelijke ontwikkeling met woningbouw

10 juni 2022 versie 1.2

**'Een nieuwe historie in het groen'**

BEMOG Projekt Ontwikkeling

vinkedesign

omniawonen

*Het voorliggende is een product van BEMOG in samenwerking met Omnia Wonen en architectenbureau Vinke Design BV. Het is bedoeld om een visie te presenteren en in gesprek te komen.*

# VOORWOORD

Een vernieuwd stuk Elburg, een unieke omgeving; een toekomstbestendig gebied, waarin duurzaamheid, biodiversiteit en gezondheid voorop staan. Hier kan men wonen, sport en recreëren in harmonie met de natuur en historie die zich daarop richt. Omwonenden en toekomstige bewoners worden gestimuleerd nu en straks bij te dragen aan een leefbaar gebied. Een gebied waar Elburg trots op kan zijn en waar nieuwe en bestaande Elburgers en toeristen prettig samen kunnen komen in de ontmoeting tussen stad en natuur.

Vanwege de multidisciplinaire opgave middels integrale aanpak partijen samen brengen die ervaring hebben met dergelijke opgaven en disciplines zoals stedenbouw, landschap, architect, ecoloog, historicus, hydroloog, en overige adviseurs bij gebiedstransformatie. Met ongelofelijk veel plezier heeft BEMOG gewerkt aan deze eerste visie die antwoordt geeft op een ambitieuze opgave. Wij kijken er naar uit deze verder uit te werken met de grondeigenaar Omnia Wonen, stakeholders en omwonenden. Waar andere mensen nog een rommelig gebied zien, zien wij de contouren van een integrale ontwikkeling met een hoogwaardige groene ruimte, een fijne plek om te wonen en recreëren.

## 'een nieuwe historie in het groen'

Dit document omvat dan ook geen in het beton gegoten ontwikkelplan; het laat vooral zien welke visie en ambities en waar wij kansen zien in dit gebied. Dit document bestemd als opmaat. Een visie op hoe wij denken de locatie zo goed en zorgvuldig mogelijk te transformeren: van agrarisch binnen beschermd stadsgezicht naar uitnodigend leven in het groen. Op basis van deze visie gaan we graag met de omgeving in gesprek in de hoop samen een mooie toekomst vorm te kunnen geven voor deze bijzondere plek.

Wij wensen u veel leesplezier.

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# Locatie

De gemeente Elburg, inwoners maar ook provincie en regio hebben behoefte aan nieuwe woningen. Ook beleidstukken en visie(s), onder andere de kop van de Veluwe geven aan dat verdere uitbreiding nodig is.

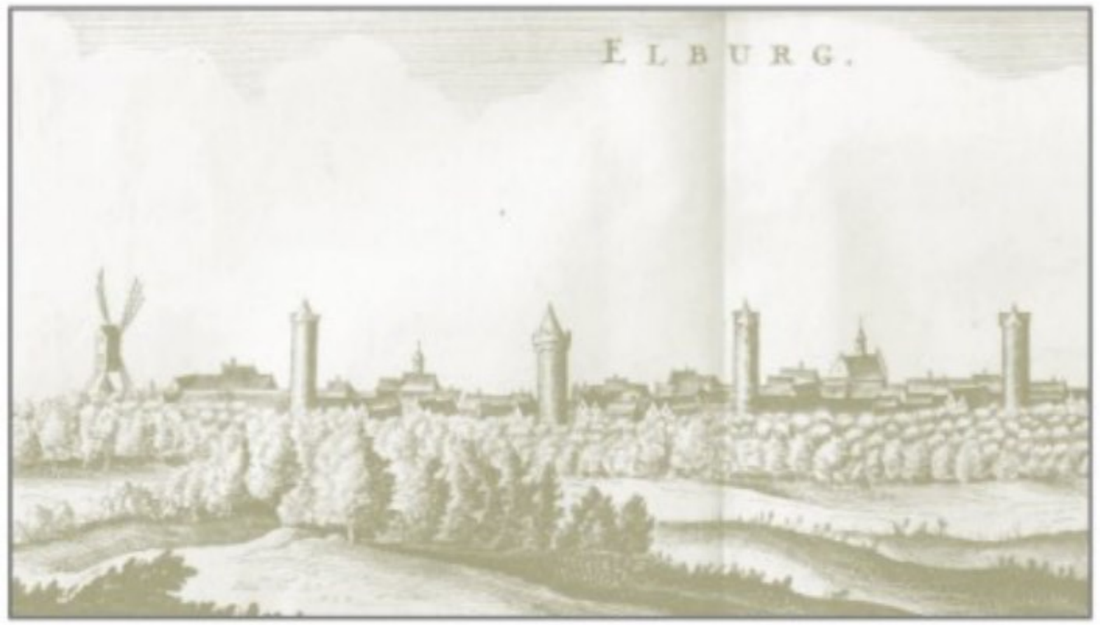
Stichting Omnia Wonen uit Harderwijk had met de aankoop in 2007 en de toenmalig bekende plankaart stedelijk en bebouwd gebied Elburg al voor ogen om op deze locatie woningbouw plannen te initiëren.

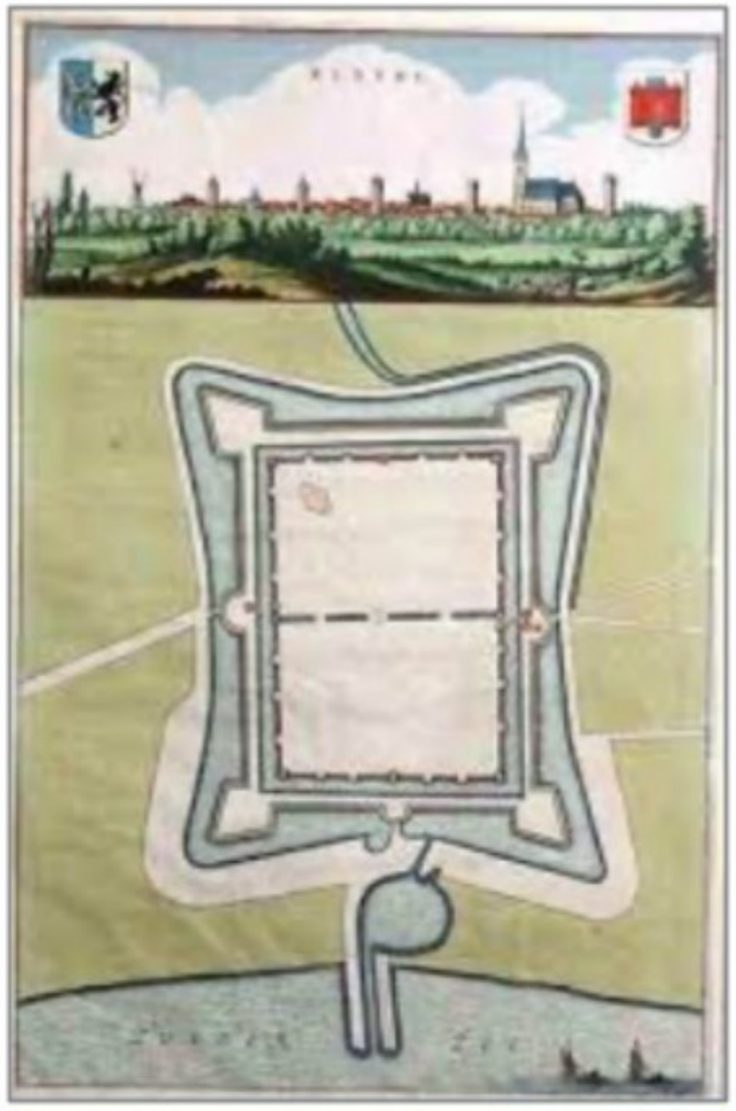
De in de volksmond bekende "kassenlocatie" heeft zijn naam te danken naar de oorspronkelijke tuinbouw productie die hier heeft plaatsgevonden in de jaren '80 tot 2007 door familie Hoekert. De oude vervallen kassen en braakliggende gronden zijn daarvan nog de stille getuigen.

— plangebied (in eigendom)
····· gebiedsvisie

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# HISTORISCHE INSPIRATIE



Iets nieuws heeft altijd een verhouding met het bestaande: er is altijd al een gebouw, een landschap, een dorp of een stad. Een nieuw gestichte stad heeft vaak een regelmatige rationele plattegrond die zich deels voegt naar een gebouw, het landschap of een bestaand relict. Het bijzondere van die steden is dat de kenmerken van het onderliggende landschap er een nieuwe dimensie aan geven, een dam wordt een plein, een heuvelrug een lang plein, een dijk een bijzonder hoog gelegen straat etc. Hierdoor voegt de stad zich als vanzelfsprekend in het omliggende landschap, geeft het landschap een nieuwe dimensie en verankert zich in zijn omgeving. De Ellestraat in Elburg buigt mee met de eertijds aanwezige oeverwal. El / Elle betekent oud / oude. De Krommestraat draagt terecht zijn onderscheidende naam.

*Bron | Kaart Elburg rond 1500, de Atlas van Jacob van Deventer, 1550 e.v*

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# Gebiedsanalyse

Handhaving van bestaande waarden kan door het voeren van een goede ruimtelijke ordening, via een ontwikkelvisie. Daar waar nieuwe ontwikkeling kansen zich voordoen biedt een herijkte gebiedsvisie beschermd stadsgezicht en het reeds bestaande LOP een kader voor het vormen van een nieuwe ontwikkelingsgerichte aanpak.

De realisatie van natuur- en landschapsontwikkeling (ook wel OLS genoemd, Ontwikkelingsgerichte Landschaps Strategie), recreatief gebruik, versterken van cultuurhistorie, bebouwing et cetera is onder andere mogelijk door randvoorwaarden te stellen aan bestemmingsplanwijziging, -ontheffingen en vergunningen.

*bron | LOP gemeente Elburg*

"Nieuwe bebouwing in het gebied kan een meerwaarde vormen voor de ruimtelijke kwaliteit, mits deze op een landschappelijk verantwoorde manier wordt ingepast. Pas dan kan het een versterking voor het landschap vormen." LOP gemeente Elburg

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

Bron | structuurvisie 2030, gemeente Elburg

Bron | LOP groene wiggen, gemeente Elburg

**Context**
Vanuit de bestaande omgeving, landschap en cultuurhistorie in te zetten op het versterken van de kwaliteiten.
Versterking: door rekening te houden met inrichting, verbinding, groen met variatie in open/besloten.

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# Beleidanalyse
## wonen en werken

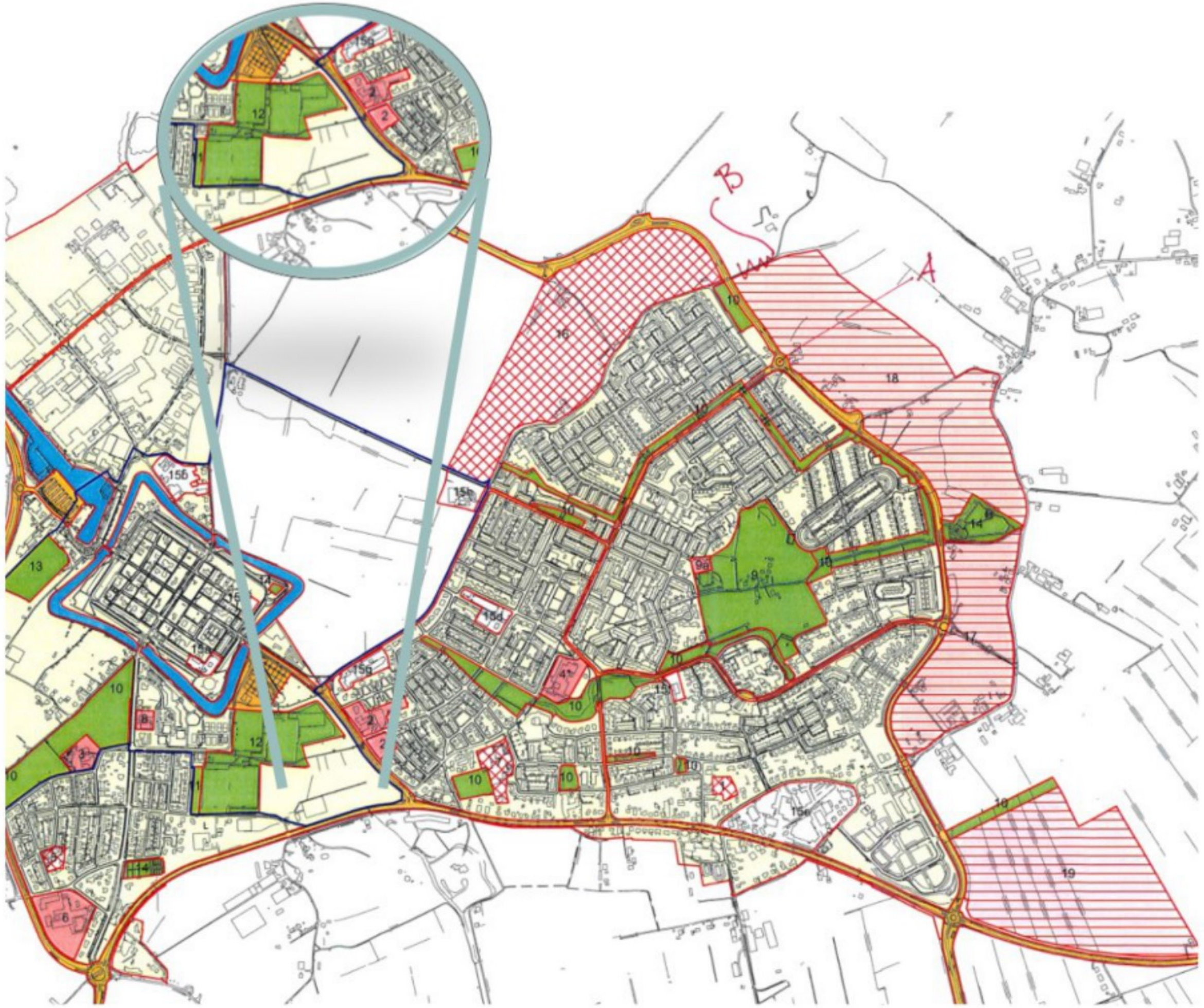
**Bestaand stedelijk gebied**

1. Honigsveld
2. Ornloop
3. De Wildemaelstraat
4. *Rehcboth
5. Schipluidenstraat
6. Burgemeester Folkerts
7. Lambert Franckens College
8. Nunspeterweg
9. Groene Hart
9a. Apeldeheve
10. Groenvoorzieningen
11. Volkstuinen
12. Sportvelden
13. Ijsbaan
14. Begraafplaats
15. Ev. beschikbaar komende locaties

**Uitbreiding**

16. De Mheen
17. Vossenakker
18. Toekomstige uitbreiding
19. Broeklanden

* besluit 21 mei 2007




bron | plankaart gemeente Elburg 2007

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# Kijk op de vesting

Bron | drone beelden op locatie

Ooghoogte < 3 meter

< 10 meter

≥ 20 meter

ca. 30 – 40 meter

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# STAKEHOLDER ANALYSE

Gemeente Elburg

Geldersch Landschap

Geldersche Kasteelen

provincie Gelderland

OUDHEIDKUNDIGE VERENIGING

Arent thoe Boecop

waterschap vallei en veluwe

UW WATERSCHAP

"Wij nemen graag het initiatief voor het verder uitwerken van onze visie, samen! "

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

## Kwaliteiten

### Historie

Landgoed Old Putten

Vesting stad

Zuiderzee tram

## Kansen

### Open vs Gesloten

Campind old putten

Schootsveld en bebouwing

Sportvoorzieningen

### Doorzichten en Verbinding

Toegang en entree

Thee huisjes en beek

Wandelroute en putterse beek

## Bedreigingen

### "Agrarische" functie verdwijnt

Verrommeling in het landschap

Functies versnipperen het landschap

Tuinbouw actief, toekomst?

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# Visie

Met de titel willen we de waarde van de locatie benadrukken. Op deze locatie kunnen bijzondere kwaliteiten van het gebied bij elkaar komen en elkaar versterken. Wat onstaat is een woonlandschap dat uniek is.

**De verbinding stad en natuur**
Stedenbouwkundig benutten we de structuur van de beek met looppaden om zo het landgoed Old Putten, de Veluwe en daarmee het wandel- en fietstoerisme naar de binnenstad te brengen. De route leidt vanaf de Broekdijk langs de Puttersebeek naar een unieke plek, die een invulling geeft aan de relatie tussen stad en natuur, die Elburg verbindt met de Veluwe.

Om de oude stad en de natuur bij elkaar te brengen hebben we ons laten inspireren door de cultuurhistorische context. Deze "verbinding' wordt in een eigentijdse vorm vertaald naar de situatie. Met een recreatief toeristisch lint vanuit de Putters beek naar de binnenstad in combinatie met een woonbuurt met verschillende gebouw vormen. Gegroepeerd rondom wandelpaden die zich uitstrekken in de natuur. Hiermee verwijzend naar de oorspronkelijke kern kwaliteiten. Zo zetten we de cultuurhistorie van het gebied in om het wonen in synergie te brengen met het landschap.

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# KERNKWALITEITEN VERBINDEN

Vesting Elburg

## Verbinden

Achterland Old Putten

Stad + Natuur

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

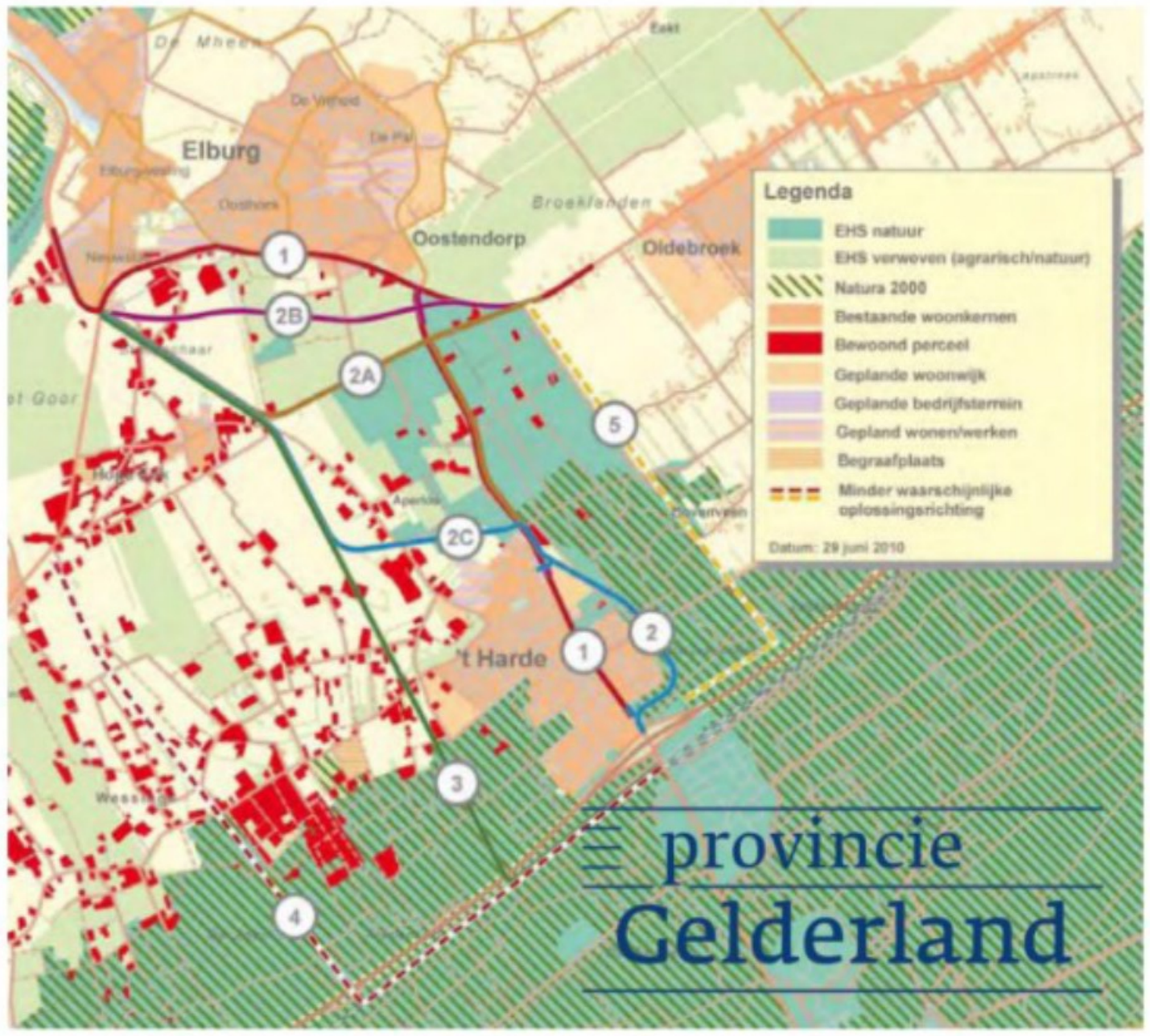
# Visie

Mensen en landschap ontmoeten elkaar. We brengen in onze ambitie op allerlei schaalniveaus de natuur, de stad en de mens bij elkaar. Als beeldend concept borduren we hierbij voort op de cultuurhistorie en de oorspronkelijke kwaliteiten. Dit doen we op een eigentijdse manier, waarmee we een respectvolle stap in de toekomst zetten.

**Groene ruimte**
We willen ook de groene buffer tussen de stad en Old Putten robuuster maken door de landschappelijke structuur te versterken. Op deze manier kunnen we de verrommeling terugdringen en het oorspronkelijke karakter zelfs herstellen, wat een enorme kwaliteitsimpuls kan geven. Er wordt (landschappelijke) waarde aan het gebied toegevoegd waardoor kwaliteiten kunnen worden hersteld en er meer samenhang in het gebied komt. Tegelijkertijd brengen we met deze ingreep een belangrijke doelstelling dichterbij; het realiseren van een ontbrekende schakel in het recreatieve lint vanuit het Achterland, naar de binnenstad. Daarmee kan een extra impuls leveren aan het vergroten van het NatuurNetwerkNederland (NNN).

**Wonen in het groen**
Woning uitbreiding middels participatie, in goede samenspraak met gemeente en bewoners onderzoeken:
> kleinschalig en op buurtse wijze, welke landschappelijk inpasbaar is;
> als middel om bestaande ruimtelijke knelpunten weg te nemen;
> bijdrage leveren aan het versterken van het landschap, aanleg van natuur en recreatieve voorzieningen.

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle




## Beleidsdoelen

Met de ontwikkeling willen we verschillende gemeentelijke, regionale en provinciale beleidsdoelen dienen. We zijn ons ervan bewust dat het niet mogelijk is in dit stadium aan te sluiten bij al het actuele beleid. Getracht is een beeld van de mogelijke invulling te geven met de volgende raakvlakken:

> versterken van verbindingen tussen Elburg en het achterland;
> mitigatie van een deel van de actuele woningnood;
> doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen.
> Old Putten en binnenstad onderdeel maken van het recreatieve lint;
> ontwikkeling van de natuurwaarden langs Putterse beek ;
> verbeteren van de waterhuishouding en fiets-wandelnetwerk;
> vasthouden aan de kwalitatief hoogwaardig woon-leefomgeving;
> leefbare vitale buurten en gebieden;
> profiteren van de toerisme aantrekkelijkheid van Elburg;
> versterken landschappelijke en culturele waarden;
> aanvullend uitgangspunt woon ambities, woningbouw gericht op de lokale opgave.

Heel concreet!
> efficiënt en goed ruimtegebruik, de kwaliteit van het gebied maximaal benutten;
> zorgen voor een verbinding tussen haalbare gebiedsontwikkeling;
> activeren en inpassen wonen, gedifferentieerd programma wat zorgt voor wooncarrieres;
> draagvlak en omgeving versterken door participatie;
> het moet levendigheid, energie en vitaliteit genereren.

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

Sfeerbepalende cultuurhistorie

Karaktervolle plekken verbinden

Natuur en recreatie als drager

Natuur en water buffer versterken

Natuur en klimaat bewust

Gezonde leefomgeving

# BOUWSTENEN

Deze visie kent een zestal bouwstenen die integraal worden mee gewogen. Deze integraliteit zorgt voor het landschappelijk vormgeving en een leeflandschap dat kenmerkend is voor een nieuwe buurt  in de toekomst. De huidige ecologische functie van het gebied wordt behouden. Daarnaast kunnen we de locatie onderdeel uit laten maken van het fiets-wandellandschap van de Veluwe en creëren van wandelroutes voor een ommetje en het versterken van het buitenleven op de locatie. De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap en volgt daarom de genoemde bouwstenen. Beleving, beschikbaarheid, duurzaamheid en gezondheid zijn belangrijke speerpunten. We willen graag dat de locatie één wordt met zijn omgeving. Onze ambitie; een inclusieve omgeving met een recreatieve beweging.

© *Bemog Projektontwikkeling Zwolle*

*'Een kansenkaart als ruimtelijke vertrekpunt voor scenario's.'* BEMOG

Flexibel, ruim & verbindend wonen

De hoofdinfrastructuur in combinatie met de inrichting van de openbare ruimte vormen de basis. Daarnaast is het belangrijk dat het gebied toegankelijk, aantrekkelijk en kwalitatief hoogstaand is. Dit kan gedaan worden door het toevoegen van elementen die passen bij de schaal en het karakter van de locatie. Het gebied leent zich voor een brede doelgroep; ouderen en jongeren kunnen genieten van sport en spel, terwijl grotere gezinnen samen met kinderen het landschap kunnen verkennen.

**Wat zijn de uitdagingen?**

Het versterken en optimaliseren van beleidskaders en planologische mogelijkheden.
De komende jaren wordt de behoefte voor woningen een nog urgenter vraagstuk. Dit zonder de kwaliteiten van prettig wonen en een aantrekkelijk leefomgeving uit het oog te verliezen. Nu maar ook in de toekomst, zal de focus liggen op een kwalitatief en kwantitatieve leefomgeving. Om dit in goede banen te leiden en alle kansen te benutten, denken wij dat een integrale visie kan helpen, daarom het initiatief. Een visie dat is gebaseerd op brede beleidskaders en planologie met daarnaast een ruimtelijke als programmatische optimalisatie biedt.

**Flexibel raamwerk**

Niets is zeker, behalve verandering. Wat nu relevant is, kan dat over 5 jaar niet meer zijn. Dit is de reden dat het concept een flexibel raamwerk is in de vorm van een kansenkaart, waarbinnen aanpassingen gedurende het ontwerp-proces moeiteloos ingepast kunnen worden. Het robuuste raamwerk van groen, water en infrastructuur geeft een goede basis voor de toekomst.

**Maatwerk**

De positie en ook de woontypologie wordt bepaald door de verbinding met natuur, groen/blauwe ruimte en cultuurhistorie. Op de locatie woningen die aansluiten op de door de gemeente omschreven doelgroepen en typologie vanuit 'de woonvisie". Een klein woonbuurtje is mogelijk en is afhankelijk van (de aard en omvang van) het te realiseren (natuur) doel, waarbij de toe te voegen bebouwing in redelijke verhouding dient te staan tot het te bereiken doel en waarden.'

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# STEDENBOUW

BEMOG heeft architectenbureau Vinke Design uit Elburg de opdracht gegeven onderzoek te doen naar de structuur en woon sfeergebieden. Met de focus op het ontwerpen met respect voor de bouwstenen. Zo creëren wij een transitie vanuit de agrarisch functie naar een maximaal groene leefomgeving. In deze transitie spelen met woontypologie, parkeeroplossingen, erfafscheidingen en de beleving van de zichtlijnen en natuur. Deze reageren op de massa (archetype), materialisering en oriëntatie in de verschillende clusters. Hierdoor kan een woonmilieu ontstaan waar optimaal gebruik wordt gemaakt van de historie en natuur.

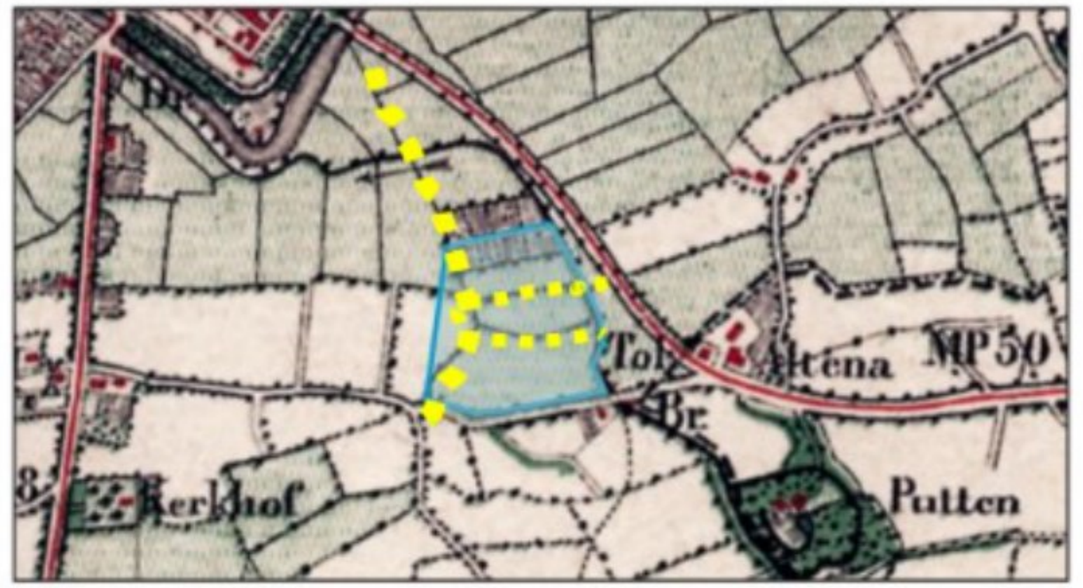
We spelen in op hoog-laag, privé-openbaar, open-gesloten en uitzicht-nabijheid. De modellenstudies zijn gebaseerd op de kenmerkende kwaliteiten met verschillende ruimtelijke structuur. De eerste studies hebben verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten maar allen met relatie met de kernwaarde kwaliteiten. Het is de bedoeling om gezamenlijk met de gemeente en omwonenden het definitieve sfeer te kiezen en dit verder uit te werken.

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

## REIS DOOR DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR !

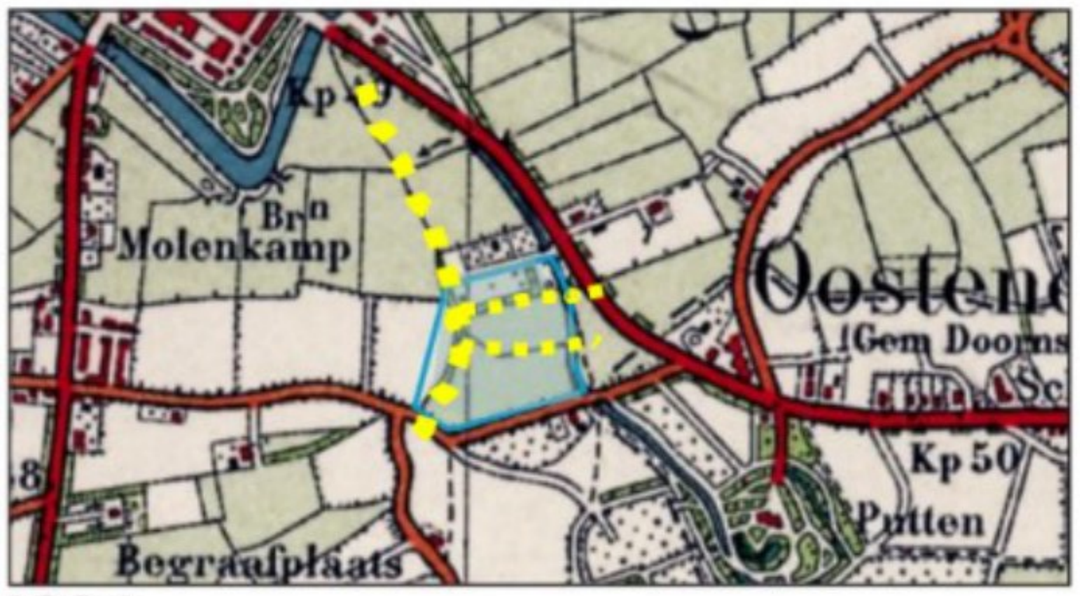
1815

1850




1871

1890




1934

1957

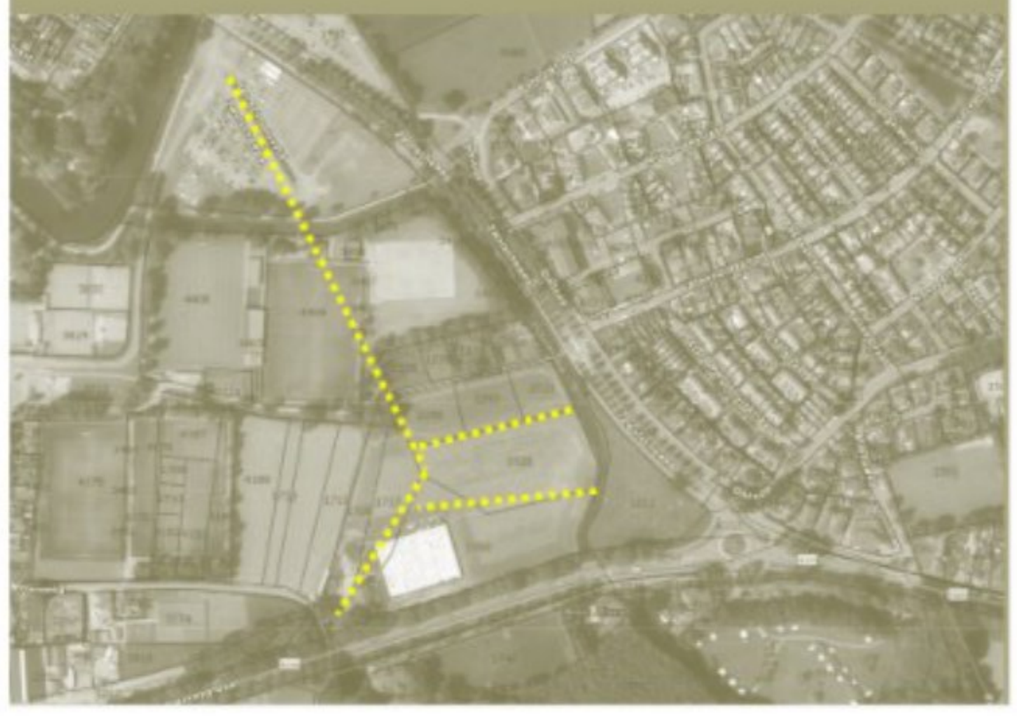
1975

1985

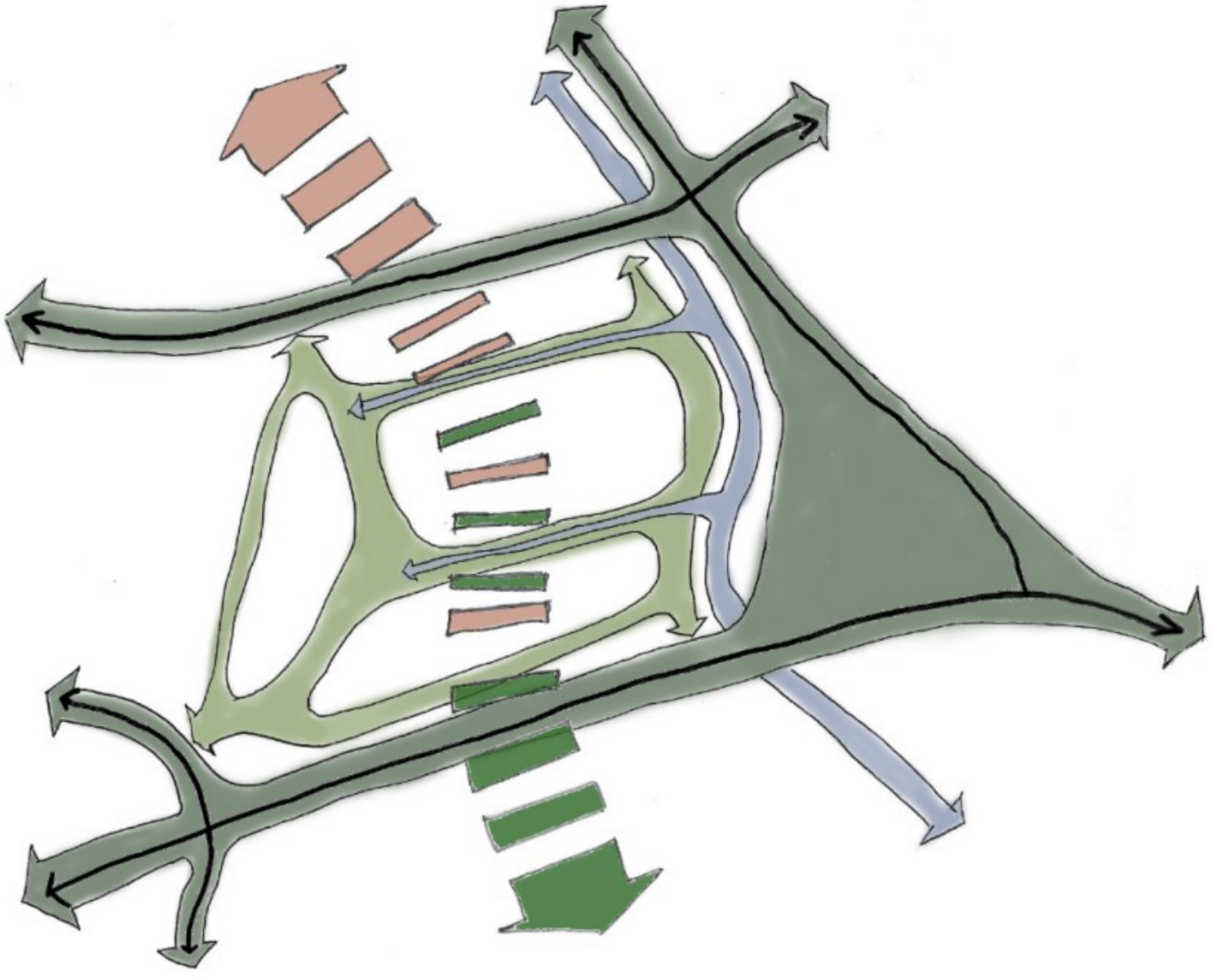
1996

Bron | Topo tijdreis

# Ruimtelijk raamwerk vanuit de historische structuren van het gebied.



"De historische gelaagdheid van het gebied, de stedenbouwkundige kenmerken en de routes komen samen in het historische ruimtelijk raamwerk. Het raamwerk respecteert bestaande kwaliteiten maar zorgt ook voor een betere samenhang en een betere beleefbaarheid van die kwaliteiten"



© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# WONEN

Het landschappelijk karakter vormt de inspiratiebron voor dit gebied. Een 'woonmilieu' gesitueerd met vier woonkamers. De woonkamers kunnen bestaan uit clusters van bebouwing met een variatie in massa, kapvorm en -richting, gebaseerd op de typologie en de historie van Elburg.
De bebouwing georiënteerd vanuit de structuur; de wandelstructuur vormend aan de gemeenschappelijke ruimten en putterse beek . Het programma flexibel, met een mix van vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen en/of korte rijtjes.

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# NAWOORD

*'Samen werken aan een nieuw stukje Elburg in het groen'*

Zoals u in deze visie heeft kunnen beleven, ambities, deze zijn wat ons betreft haalbaar. Samen met u kunnen we van deze locatie een schitterend gebied maken, met veel kwaliteit voor Elburg. De hoofdinfrastructuur en de inrichting van de openbare groene ruimte leggen de fundering voor een prettige leefomgeving, waar beweging, gezondheid, klimaatadaptatie en sociale cohesie centraal kunnen staan. We voorzien een gebied met goede inrichting, levendige programmering én spraakmakende ontwerpen. Waar heel Elburg straks graag komt.

Wij geloven dat de kassenlocatie een bijdrage kan leveren aan het uitbreiden van het woonprogramma van Elburg. En dat niet alleen; we geloven dat we hier een gebied van hoge kwaliteit kunnen maken die anders is dan de anderen in Elburg, geschikt voor oudere vitale doelgroepen in combinatie met functies die u als gemeente graag wilt behouden én met unieke groene, landschappelijke en duurzame kwaliteiten.

**'een nieuwe historie in het groen'**

Deze ambitie kunnen we niet in alleen waar maken. We beseffen ons dat het gebied met een aantal uitdagingen komt. Deze vormen wat ons betreft geen belemmering, maar zien wij juist als kansen. Idealiter werken wij niet voor, maar samen, dit om ervoor te zorgen dat wij onze hoge ambities waar kunnen maken.

Het is belangrijk dat inwoners van Elburg, specifiek de direct belanghebbenden, ruime mogelijkheid krijgen om mee te praten over ontwikkelingen. Ook gaat het daarbij om gelijktijdigheid van informatie. Wij kiezen ervoor om, wanneer het plan met de gemeente is gedeeld, direct aansluitend ook beschikbaar te stellen voor de directe omgeving. Het is vooral onze intentie om samen te werken en een visie te presenteren met respect voor ieders belangen.

Wij nemen graag het initiatief voor het verder uitwerken. Met dit visiedocument willen we aantonen welke kansen er liggen om het gebied optimaal te benutten. Die handschoen pakken wij graag op.  Met het opmaken van dit document, is de eerste stap gezet die recht doet aan het uitgangspunt om flexibel in te spelen op initiatieven uit de markt. Wij kunnen niet wachten om hier een toekomstgerichte, groene en duurzame omgeving te realiseren die echt meerwaarde heeft voor Elburg.

Gaat u het met ons aan?

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

BEMOG | Projekt Ontwikkeling

**Conceptontwikkeling**

Kantoor Flevogebouw
Menno van Coehoornsingel 16
8011 XA Zwolle

Contactpersoon: Patrick Vos

vinkedesign

omniawonen

**Ontwerp**

Kantoor
Nieuwstadsweg 11,
8081 AA Elburg

Contactpersoon: Bert Vinke

**Grondeigenaar**

Kantoor
Scheepssingel 12,
3841 KS Harderwijk

Contactpersoon: Gavin Hoogeveen

*In dit document afgebeelde gegevens, waaronder begrepen foto's, beeldmerken, zijn puur ter illustratie en inspiratie, vanuit diverse bronnen.*

© Bemog Projektontwikkeling Zwolle

# APPENDIX

**Document**
Ontwikkelvisie kassenlocatie Elburg

**Datum**
10 juni 2022 versie 1.2

**Auteur**
Bemog Projektontwikkeling uit Zwolle

BEMOG | Projekt Ontwikkeling

**1. Inpassing particuliere eigendommen**

De samenwerkenden grondeigenaren van de particuliere kavels de “theehuisjes” beraden zich op zelfrealisatie woningbouw, dit is 8 augustus j.l. schriftelijk ingediend bij de gemeente, het betreft de volgende percelen:

**Kadastraal:**
Sectie: A,
perceelnr: 1275, 1276, 1528 en 2030

BEMOG heeft Vinke Design opdracht gegeven deze percelen in te passen in de ruimtelijk verkenning binnen de ontwikkelvisie van 10 juni 2022. Vinke Design heeft aangegeven dat dit inpasbaar is en heeft dit verwerkt in een verbeelding.

vinkedesign

**Situatie schets Kassenlocatie**

Landschappelijke ontwikkeling

13 oktober 2022

N

Bijlage 3

Het College van burgemeester en wethouders van Elburg

Postbus 70

8080 AB  ELBURG.

Onderwerp: zelfrealisatie en verklaring

Datum: 8 augustus 2022.

Geachte college,

Wij als grondeigenaren in het beschermd stadsgezicht (het gebied nabij de kassenlocatie te Elburg) zijn ervan overtuigd dat een gebiedsgerichte benadering en aanpak voorwaardelijk is om tot goede resultaten en kwalitatieve leefomgeving te komen. Zo kunnen vanuit integrale aanpak afwegingen worden gemaakt  voor wonen in het gebied, in plaats van individuele grondeigendom initiatieven. Daarom onderschrijven wij de woningbouw initiatieven op de kassenlocatie en haken wij daar graag bij aan. Deze coalitie betreft de volgende eigenaren:

[redacted]

Bovenstaande eigenaren beraden zich over een beroep op zelfrealisatie woningbouw en stemmen er daartoe mee in dat Bemog Projektontwikkeling B.V. uit Zwolle, namens de gezamenlijke grondeigenaren, verkennende gesprekken hierover voert met de omgeving en gemeente Elburg.

Met vriendelijke Groet

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verstuurd:** Mon, 31 Oct 2022 17:02:05 +0100
**Aan:** [redacted]
**Cc:**
**Onderwerp:** brief aan de gemeente en bureau Stiel

Goedenavond,
Dit is nog een reactie van Korfbalvereniging Elburg op de concept visie 'Beschermd Stadsgezicht'.
Wij zijn van mening dat de visie zoals die nu bekend is grote gevolgen heeft voor KV Elburg, namelijk:

- De realisatie van een groene corridor;
- Het realiseren van een fiets- voetpad tussen het voetbalveld en het korfbalveld (met de plaatsing van een nieuwe brug als toegang tot de sportvelden van beide verenigingen);
- Het om die reden het verplaatsen van het clubhuis, de fietsenstalling en de materiaalopslag;
- Een kwartslag draaien van het kunstgrasveld;

KV Elburg heeft deze elementen uit de visie nog een keer nadrukkelijk bekeken.
Volgens ons nemen de vierkante meters van het totale veld zoals die nu zijn (inclusief fietsenstallingen, speelterrein en beachkorfbalveld) door de voorstellen in de visie behoorlijk af.
Het is dan maar de vraag of in de nieuwe situatie ruimte is om dit alles op de nieuwe korfbalaccommodatie een plek te geven.
Ter informatie nog wat afmetingen:

- Het clubhuis heeft een oppervlakte van 15 x 24 meter;
- Het beachkorfbalveld heeft een oppervlakte van 13 x 22 meter;
- De speeltuin heeft een oppervlakte van 6 x 25 meter;
- Het materiaalhok heeft een oppervlakte van 4,5 x 8 meter;
- Er zijn twee fietsenstallingen hebben een oppervlakte van 6 x 15 meter en 3,5 x 15 meter;
- Het kunstgrasveld heeft een oppervlakte van 63 x 44 meter met daaromheen een omheining en tegelpad van 1 meter;

Wilt u de inhoud van deze brief betrekken bij de concept visie en de keuzes die op basis hiervan in de toekomst worden gemaakt?
Onze vereniging verkeert verder in een onzekere situatie over de toekomst omdat we het clubhuis willen renoveren en verduurzamen.
Wat en op welke termijn kunnen we nog investeren in de accommodatie?
Dit zijn zo de zorgen en vragen van KV Elburg.
Namens KV Elburg,
[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verstuurd:** Thu, 26 May 2022 11:02:26 +0200
**Aan:** 'Gemeente Elburg'
**Onderwerp:** U mag als bewoner van de Gemeente Elburg meedenken

In huis aan huis staat deze zin ( zie onderwerp) onder het kaartje Beschermd stadsgezicht.
Door mijn partitiële doofheid en door afwezigheid op 19 mei 2022 kon ik aan uw fietstocht niet zinvol deelnemen.
Blijkbaar mogen schriftelijke reacties ook ingestuurd worden.
In het artikel wordt gevraagd: hebt u kennis van vroeger? Ja zeker!!!!

31 augustus 1947 kwam mijn moeder met haar twee zoontjes in Elburg wonen en werken.
Wij kwamen uit Den Haag. Een groter **verschil** Elburg -Den Haag is bijna niet denkbaar.

**Het lege weilanden gebied rond de vestingstad Elburg heb ik dus erg goed gekend.**

Richting Zwolle staande bij de remise ( Jumbo) De huishoudschool, de convectiecentrale met vier woningen , boerderitje 't Huiken en een vrijstaand huis bewoond door [redacted]

Richting Nunspeet staande bij de Goorbrug. Rechts woningen aan het Begijnendijkje. Een aan tal woningen aan de linkerzijde van de Nunspeetse weg. Verderop ook rechts Calo Rama
Het oude rode dorp links van de Nunspeterweg. Rechts bij de nieuwstadsweg een oude vieze Esso garage. Er tegenover een begraafplaats.
Bij de "nieuwe weg" 2 witte huizen en een Caltex pompstation er tegenover een Shell pompstation.

Tussen Zwolsche weg en Nunspeetse weg ver van her rode dorp aan de Molenweg een paar verspreide boerderijen.
Geen Nieuw Feitenhof en bijgebouwen ,geen voetbalvelden , korfbalvelden en tennisvelden, wel weilanden en tuinderijen. Het **was** eens mooi!

Richting haven: Geen Flevoweg, verdwenen witte huisjes op een soort dijkje en een vierkant gebouwtje. Rechts van de haven Scheepswerf Balk, Zwarte Schuren, Rokerij van Triest.
Geen industriegebied , wel weilanden met in het voorjaarvelden vol margrieten.

Richting Kampen: Kamperdijk met enkele woningen, Oude Bleeksweg: Wasserij het vertrouwen en een huis van [redacted] en een kleine Brandweer kazerne.

Tussen 1964 -1972 heb ik niet in Elburg gewoond, daarna wel weer en nu al bijna 50 jaar op dezelfde plek. 1 minuut lopen: **uitzicht op de Mheen en de oude vesting. Gelukkig!**
Gelukkig is dat nog vrijwel ongeschonden. [redacted] is vervangen door gebouwen voor mensen die onder begeleiding wonen.
Dat in de hoek van de Mheen de Van Kinsbergenschool staat is een verhaal apart. Hij staat er mooi in het groen.

Nu de vraag **tussen de rode lijnen**. Laat het gebied tussen begijnendijkje en Wildemaestraat verder met **rust,** de vijf vrije woningen rechts van de Wildemaetraat is een **vergissing.**

**De Mheen** ten Noord oosten van de vesting, laat het weiland gebied zijn, meer water zodat het een vogelgebied groter kan woorden. Het strookje langs de Hellebeekweg is goed bedoeld maar te klein.

Het gebied tussen Nunspeterweg en Zwolseweg is vol genoeg met gebouwen van het Nieuwe Feitenhof, en sportvelden, De al *jaren leeg staande kassen* zouden wel eens opgeruimd mogen worden.
**In dat gebied bouwen zou ik een doodzonde vinden**. De sportvelden zijn nodig, maar mooi natuurlijk zijn die velden niet. De verenigingsgebouwen zijn ook geen sieraad voor het beschermde
Stadsgebied. Het z.g. voetbalpaadje is voor fietsers een nuttige verkeersvoorziening, tussen de twee wijken, dat moet m.i. blijven!!!

Het gebied Van de “Oudevos”  persé niet bebouwen. IIjsbaan en P, nou ja. Geen gebouwen , niets!  Met een vriendelijke groet,

[redacted]

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
*Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap*

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van gemeente Elburg
[redacted]
Postbus 70
8080 AB Elburg

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

**Contactpersoon**
[redacted]

**Onze referentie**
1319367

Datum 25 november 2022
Betreft reactie op concept-gebiedsvisie en afwegingskader Beschermd Stadsgezicht Elburg

Geacht college,

Wij zijn zeer te spreken over het opstellen van deze visie. In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht wordt het open landschap rond de vesting zeer hoog gewaardeerd. Tegelijkertijd is daar veel vanaf 'gesnoept' sinds de aanwijzing in 1967. Een integrale samenhangende visie op de toekomst van het bijzondere landschap is daarom toe te juichen. Met de juiste ingrepen kan het waardevolle landschap hersteld en versterkt worden, en ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen die daar goed op aansluiten. De aanleiding en het doel zoals verwoord in de Inleiding kunnen wij van harte ondersteunen

De visie omvat een heldere cultuurhistorische analyse die een goed beeld geeft van de kwaliteiten en kenmerken, en ook aantastingen van het gebied. De relatie tussen de vesting met ommeland wordt als basis gebruikt om de elementen te duiden. Het zorgt voor een mooi inzicht in het begrijpen van deze elementen. En feitelijk ook het verhaal van Elburg dat sturend is in het vinden van passende functies voor het landschap rond de vesting.

**Cultuurhistorische waardering**
De cultuurhistorische waardering van de deelgebieden kunnen we op hoofdlijnen volgen. Deelgebied 3 bijvoorbeeld is inderdaad het meest getransformeerd, maar is, denken wij, gedifferentieerder qua waardering dan in de analyse is meegenomen. Het kleinschalige informele karakter van de tuincomplexen mag van ons hoger gewaardeerd worden.

De sportvelden zijn grotendeels onbebouwd en ook groen, dat levert een ander beeld op dan verstening middels woningbouw die er naast is gerealiseerd in de driehoek Singelgracht-Gregorystraat-Nunspeterweg Dit cluster woningbouw doet wezenlijk afbreuk aan het historische en landschappelijke karakter. Dit werkt ook door in de beleving vanaf de vesting in negatieve zin.

Een waardering van de 'naoorlogse laag' ontbreekt. De functie sport in de ommelanden vervult bijvoorbeeld een maatschappelijke functie en zorgt voor

levendigheid in/rond de oude vesting. De IJsbaan is wellicht ook een zo'n type functie die wellicht 'eigen' is aan het gebied rond de vesting.

Gebied vier wordt ook lager gewaardeerd, maar ook hier kan de analyse van de waardering in hoofdstuk 3 nog wat gedifferentieerder. Het historische watersysteem van vestinggracht, inlaatsluis met duiker en haven en havenkanaal is van hoge waarde en karakteristiek voor dit gebied. Daarnaast ligt hier de botterwerf en de botterhaven, die deze plek een hele eigen identiteit geven.

**Klimaatadapatie**
In plaats van aanpassing van het landschap en het watersysteem wordt het steeds belangrijker om rekening te houden met klimaatverandering. Cultuurhistorische kennis kan helpen om bij klimaatadaptatie gebruik te maken van het landschap en het natuurlijk systeem, net als vroegere generaties dat deden. Het zou goed zijn om dit thema in deze gebiedsvisie te verkennen of in vervolggesprek met andere beleidsvelden te kijken of en zo ja hoe je cultureel erfgoed hierin integreert en hoe het gebied nieuwe functies kan herbergen.

**Verbinding met kunst en cultuur**
De gebiedsvisie kan ook van belang zijn om relaties te leggen met kunst en cultuur en deze functies vanuit de vesting naar het omliggende gebied te halen. Het zou goed zijn om hier ook ambitie te tonen om te zien hoe kunst en cultuur in de stad met de omgeving verbonden kan raken. Een mooi voorbeeld in de gebiedsvisie is de accentuering van de betekenis van het Neerlandsbergje.

**Toevoegen havengebied**
Net als het landelijk gebied is ook de haven onlosmakelijk verbonden met de vesting. De haven en het havenkanaal e.o. vallen niet onder het plangebied van de gebiedsvisie. In de haven zijn echter ook ontwikkelingen gaande die de beleving van de vesting en Elburg in het algemeen zullen gaan bepalen. Het project De Nieuwe Haven – een wand van 4-5 verdiepingen bijna tegen de oude vesting aan – is recent als ontwerp-bestemmingplan vastgesteld. Wij zien dit plan als een aantasting van het beschermde gezicht vanwege de massa en ruimtelijke uitwerking die niet past bij het karakter van de haven. Daarnaast spelen andere ontwikkelingen zoals een brugverbinding en andere nieuwbouw. Een integrale samenhangende visie ontbreekt. Kijkend naar de doelstelling van de Gebiedsvisie en het beschermd stadsgezicht is het van belang de haven e.o. direct te betrekken bij de Gebiedsvisie.

**Nieuwe grenzen en nieuwbouw**
Er zitten verschillende voorstellen voor nieuwbouw in de visie die feitelijk het landelijk gebeid rond de vesting opnieuw gaan begrenzen. Op sommige plekken ziet de RCE hierin zeker mogelijkheden omdat dit gepaard gaat met herstel en versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Qua uitwerking hebben we echter wel de nodige op- en aanmerkingen:

*Deelgebied 1: Parkeerplaatsen-IJsbaan*
Herstel van de zichtrelatie met het Veluwemeer door een nieuwe grens te trekken zal veel kwaliteit toevoegen. Transformatie van de parkeerplaatsen (Oude Vos)

tot woningbouwlocatie is in dat geval niet ondenkbaar. De voorgestelde ruimtelijke invulling sluit echter minder goed aan bij het karakter van het gebied vanwege de strokenbouw en wandvorming aan de randen van het mogelijke ontwikkelingsgebied. Een minder intensieve en meer informele groene setting (conceptueel vergelijkbaar met de tuinderscomplexen?) sluit beter aan bij de beleving van het gebied. Dus niet gebouwen aan het groen, maar gebouwen in het groen. Een opzet die minder de aandacht opeist en een zachte overgang c.q. beleving creëert.

*Deelgebied 2 en 3: tiny houses*
In tuinencomplex Breede Gang (p.46) en tuinencomplex Molenkamp (p 57) worden tiny houses als passende functie gezien die aansluit op de historische functie van de tuinderijen. Dat klopt als je landelijk kijkt naar hoe (volks-) tuincomplexen zijn ontwikkeld. Een ieder die wilde kon zijn eigen plekje in het groen krijgen en daarin verpozen.  Vanaf de jaren 60/70 van de twintigste eeuw zie je ook dat op tuinencomplexen meer permanente bewoning plaats vindt. Tiny houses gaan nog een stap verder waarbij dus bewoning in het groene complex een vaste vorm krijgt. Op zich zijn we niet tegen tiny houses alhier. Belangrijk is wel dat het aantal en omvang van de tiny houses beperkt blijft om niet te veel te gaan concurreren met de nutsfunctie van de tuin en geen verstening te krijgen van de groene omgeving. Mogelijk wil je dit nog in de gebiedsvisie benoemen.

*Deelgebied 3: Sportvelden-Molenweg*
De voorgestelde verdichting hier zijn wij als een ongewenste verstening van de omgeving van de vesting. Het vervangen van een maatschappelijke functie voor woningbouw en het opgeven van de open ruimte die grotendeels groen is (de sportvelden locatie en langs de Molenweg) past niet in de doelstelling van het beschermd stadsgezicht. Wij begrijpen dat er discussie is over de toekomst van de sportvelden en mogelijke verplaatsen ervan naar een ander gebied. Dit biedt een unieke kans om de relatie van de vesting met het landschap rond te herstellen, in plaats van ingrijpend te verstenen.
Dit betekent niet dat woningbouw per definitie niet passend zou kunnen zijn als de sportvelden verplaatst zouden worden. Maar dan zou eerder gedacht moeten worden aan lage dichtheden, een informele groene setting en een conceptueel vergelijkbaar met de tuinderscomplexen en theekoepels. In combinatie ook met menging van functies zodat een parkachtig gebeid ontstaat dat van meerwaarde is voor geheel Elburg. Voor deelgebied 4 adviseer wij daarom om een alternatieve invulling te onderzoeken die wel aansluit bij de doelstelling van het beschermd stadsgezicht.

*Deelgebied 4: Parkeerplaatsen-IJsbaan*
Herstel van de zichtrelatie met het Veluwemeer door een nieuwe grens te trekken zal veel kwaliteit toevoegen. Transformatie van de parkeerplaatsen (Oude Vos) tot woningbouwlocatie is in dat geval niet ondenkbaar. De voorgestelde ruimtelijke invulling sluit echter minder goed aan bij het karakter van het gebied vanwege de strokenbouw en wandvorming aan de randen van het mogelijke ontwikkelingsgebied. Een minder intensieve en meer informele groene setting (conceptueel vergelijkbaar met de tuinderscomplexen?) sluit beter aan bij de

beleving van het gebied. Dus niet gebouwen aan het groen, maar gebouwen in het groen. Een opzet die minder de aandacht opeist en een zachte overgang c.q. beleving creëert.

*Deelgebied 4: Tuindercomplex-wasserij*
Voor het historische tuinderscomplex wordt gekozen voor een al in gang gezette trend van verstening d.m.v. lintbebouwing aan de weg. In beginsel kan dit gevold worden met uitzondering van de hoek Oude Bleeksweg-Kamperdijk. Het ontbreken van bebouwing hier is beeldbepalend in de beleving van de vrije ruimte rond de vesting en het dijkenlandschap.
Het voorstel om het terrein van de wasserij te transformeren is wel denkbaar. De bebouwing is karakteristiek - niet alleen de schoorsteen - en herbestemming van het gehele complex kan dit borgen voor de toekomst. Het bovenste referentiebeelden op p.71 vinden wij ongelukkig gekozen want het is veel te dicht bebouwd en sluit niet aan bij het karakter van het tuinencomplex. Kleinschalige recreatieve/creatieve functies sluiten als herbestemming beter aan bij het karakter dan woningbouw.

**Borging ruimtelijke kwaliteit**
Het hoofdstuk over de realisatie beidt heldere uitgangspunten voor het vervolg. Tegelijkertijd zijn wij van mening dat dit beter geborgd kan worden dan nu wordt voorgesteld. De ervaring leert dat bij de uitwerking in de praktijk kaders worden opgerekt en kwaliteitseisen sneuvelen ten behoeve van andere belangen. Daarnaast zijn veel referenties opgenomen die een zeer hoog kwaliteitsniveau nastreven en dus ook bijdragen aan acceptatie van een bepaalde ontwikkeling in relatie tot de waarde van het beschermd stadsgezicht. Een garantie dat dit ook gaat gebeuren ontbreekt.

Het project De Nieuwe Haven is een goed voorbeeld dat de uitwerking ertoe doet en dat dit zorgvuldige analyse vereist voorafgaand aan een passende invulling. Maar ook dat het beschermde stadsgezicht te bijzonder is om niet die aandacht te geven die het verdient.

Voor een optimale borging adviseren wij daarom een kwaliteitsteam in te stellen. Voor het landschappelijke gebied rond de vesting is te adviseren een aparte organisatie op te zetten die zich richt op eigendomsverwerving, beheer, recreatie en productontwikkeling (bijvoorbeeld m.b.t. de Mheen), alsof het een waardevol landgoed is. Op deze manier zal het cultuurhistorisch waardevolle landschap rond de vesting ook op de langere termijn geborgd worden.

Met vriendelijke groet,

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verstuurd:** Fri, 9 Dec 2022 15:53:00 +0100
**Aan:** [redacted]
**Cc:**
**Onderwerp:** FW: reactie concept-gebiedsvisie
**Bijlagen:** Reactie_concept gebiedsvisie Elburg_reactieHO.pdf

Hallo [redacted]

Van de rijksdienst hebben wij een reactie gehad over het concept gebiedsvisie en de afwegingskader beschermd stadsgezicht (deze is gestuurd naar het college). Deze rectie heb ik ook doorgestuurd naar het Oversticht om mee te lezen. Voor het Oversticht moet het straks werkbaar zijn bij het beoordelen van aanvragen. Hieronder is de mail met de reactie van het Oversticht.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
0525-688688
**Van:** [redacted]
**Verzonden:** donderdag 8 december 2022 16:13
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: reactie concept-gebiedsvisie

Dag [redacted]
Ik heb met [redacted]de gebiedsvisie en de reactie van de rijksdienst hierop doorgenomen. Allereerst zijn wij net als de rijksdienst verheugd dat deze visie is opgesteld; hieruit spreekt de ambitie van de gemeente om met een kwalitatief hoogwaardige en zorgvuldige blik, met aandacht voor het bestaande en voor nieuwe ontwikkelingen, het toekomstig ruimtelijk beleid vorm te geven en de kwaliteiten van de stad te waarborgen en te verbeteren.

De reactie van het RCE onderschrijven wij en we zijn het eens met de opmerkingen en verbeterpunten die de rijksdienst aandraagt. In bijgevoegd document nog enkele aanvullende opmerkingen.

Daarnaast hebben wij nog twee opmerkingen met betrekking tot de gebiedsvisie zelf:

- P. 54: Lintbebouwing langs de Molenweg kunnen wij ons wel voorstellen, maar daarbij is het van groot belang dat er sprake is van een lage bebouwingsdichtheid, dus royale kavels conform de bestaande kavels. Zo blijft het groene karakter in stand.
- P. 66: In de kwaliteitsimpuls Havenplein zijn drijvende woningen als referentiebeeld toegevoegd. Wij hebben onze twijfels hierbij. Deze woningen zullen zo de eerste aanblik vormen van de haven van Elburg, terwijl dat niet passend is bij het karakter van een historische haven.

Wij hopen dat onze opmerkingen als input worden meegenomen bij het definitief maken van de gebiedsvisie.

Hartelijke groet,

[redacted]

*werkdagen : ma - do*

Het Oversticht

www.hetoversticht.nl

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** donderdag 1 december 2022 11:00
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** FW: reactie concept-gebiedsvisie

Hallo [redacted]

Hierbij ter info van wat de rijksdienst heeft gezegd over de gebiedsvisie bescherm stadsgezicht 2.0.
Als jullie nog op en aanmerkingen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet

[redacted]
0525-688688

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 29 november 2022 12:18
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** FW: reactie concept-gebiedsvisie

Ter info

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 29 november 2022 12:18
**Aan:** 'gemeente@elburg.nl' <gemeente@elburg.nl>
**CC:** '[redacted]
**Onderwerp:** reactie concept-gebiedsvisie

Geacht college,

Bij deze onze reactie op de concept-gebiedsvisie en afwegingskader beschermd stadsgezicht Elburg.

[redacted]

.....
**Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap**
**Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed**
Smallepad 5 | 3811 MG | |
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....
**M** [redacted]
**T** 033-4217657

[redacted]
www.cultureelerfgoed.nl
.....

maandag, dinsdag, woensdag, donderdag
.....

---

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op:
https://www.elburg.nl/Inwoners/Contact_en_openingstijden/Over_deze_website/E_mail_protocol

---

**Van:** Lyda Sneevliet (lyda.sneevliet@elburg.nl)
**Verstuurd:** Wed, 18 Jan 2023 20:20:30 +0100
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Fwd: Bezwaar/vragen visie-ontwerpplan de Mheen.

Ha Marianne,

Nu weet ik zeker dat je deze mail hebt.

Groet,
Lyda

Verzonden vanaf Outlook voor Android

**Van:** Diane Kassing <diane.kassing@elburg.nl>
**Verstuurd:** woensdag 18 januari 2023 17:54
**Aan:** college <college@elburg.nl>
**Onderwerp:** FW: Bezwaar/vragen visie-ontwerpplan de Mheen.

Geacht college,

Hierbij stuur ik u onderstaande mail van [redacted] door met het verzoek om de vragen te behandelen.

Met vriendelijke groet,

Diane Kassing

mr. D.H.A.A. Kassing
Raadsgriffier
gemeenteraad Elburg

Tel. [redacted]
email: diane.kassing@elburg.nl

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** maandag 16 januari 2023 23:10
**Aan:** Griffie <griffie@elburg.nl>; gemeenteraad@elburg.nl <gemeenteraad@elburg.nl>
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** Bezwaar/vragen visie-ontwerpplan de Mheen.

Geachte gemeenteraad,

Wij hoorden dat er een visie-ontwerpplan ligt voor de Mheen, het gebied waar wij vanuit onze woning vrij uitzicht op hebben. Dit roept bij ons een aantal vragen op die we graag beantwoord willen hebben. Om het overzichtelijk te houden hebben we onze vragen/opmerkingen in onderstaande tussenkopjes ondergebracht.

*Vrij uitzicht:*
Onze woning hebben wij gekocht in juni 2017, toen was er volgens ons geen sprake dat er gebouwd zal worden in het gebied de Mheen. Dit is voor ons de doorslag geweest om deze woning te kopen, destijds was onze woning in vergelijking tot vergelijkbare woningen in Elburg €25.000 tot €30.000 duurder. De reden die hiervoor door de makelaar werd gegeven is de rustige ligging en het vrije uitzicht.

Vraag: Konden wij in 2017 op het moment dat wij de woning kochten weten dat het voor de hand liggend zal zijn dat er nieuwbouw(wijk) zal komen?

*Bouw perceel Vrijheid:*
Op het perceel [redacted] is de [redacted] bezig geweest om woningbouw te realiseren.
Hier is/werd vanuit de gemeente niet al te veel medewerking aan gegeven om het plan te realiseren.

Vraag: Hoe kan het dat [redacted] hun plan niet kon realiseren en er nu een visie-ontwerpplan ligt voor meerdere (horen zeggen 40a50) woningen?

*Verbouwing:*
Wij zijn mei 2022 begonnen met een aanbouw te realiseren van onze woning, hier is door de gemeente in september 2021 een vergunning voor verleend.
De eerste aanvraag werd afgewezen omdat er geen schuine kap op de garage mocht dit i.v.m. het bepalende aanzicht.

Vraag: Als er woningbouw komt had het dan achteraf wel gemogen met schuine kap? Graag duidelijke onderbouwing waarom wel of niet.

Vraag: Hoelang is het visie-ontwerpplan bij de gemeente bekend?

*Verduurzamen:*
Wij zijn bezig om onze woning in zijn geheel te voorzien van dubbelglas dit zal binnenkort uitgevoerd worden.
Gezien de huidige ontwikkelen (kans op een nieuwbouwwijk voor de deur) hebben wij besloten de opdracht voor het uitvoeren van een duurzame verwarmingsbron stop te zetten evenals de aanschaf van zonnepanelen en het isoleren van de begane grond vloer.

Vraag: Wat is een redelijke termijn wanneer wij kunnen weten als er daadwerkelijk gebouwd gaat worden in de Mheen? Zodat wij kunnen besluiten als we onze woning verder gaan verduurzamen of niet.

*Het plan:*

- Waarom is er gekozen om op deze locatie nieuwbouw te onderzoeken?
- Is het juist niet verstandig om bij de grens van beschermd stadsgezicht weg te blijven?
- Is men ervan bewust dat dit plan dicht bij een natura 2000 gebied ligt?
- Is men ervan bewust dat dit plan dicht bij een industrieterrein ligt waar bijvoorbeeld stankhinder is van de geuren zoals een bedrijf als Elburg Foods?
- Is men ervan bewust dat de grondslag van dit gebied stuk lager ligt dan de huidige nieuwbouw
- Is men ervan bewust als de Paterijstraat verlengd wordt er geluidsoverlast bestaat voor de huidige bebouwing, en wellicht de beglazing en ventilatieroosters waarschijnlijk niet voldoende het geluid dempen?
- Waar komt de ontsluiting van de eventuele nieuwe woonwijk op?
- Is men ervan bewust door hier een woonwijk aan te leggen wellicht de Rondweg drukker wordt afgezien van waar de ontsluiting op plaats vindt?
- Indien de grondeigenaren hun perceel niet willen verkopen gaat de gemeente Elburg dan onteigenen?
- Is er onderzoek gedaan naar hoogbouw rondom het stationsgebied 't Harde?
- Is er onderzoek gedaan naar bestaande winkels, kantoren en bedrijfspanden om te bouwen naar woningen?
- Hoeveel woningen moet de gemeente Elburg nog bouwen?
- Welke doelgroep is er op het oog waarvoor gebouwd gaat worden?
- (Waarom) wordt er met de gemeente Dronten (niet) gezamenlijk opgetrokken om een plan te realiseren tussen de Oldebroekerweg en Spijkweg?
  Hetzelfde bijvoorbeeld zoals het dorp Reeve in de gemeente Kampen. Dit geeft ook voor de gemeente Elburg mogelijkheden om daar de ontsluiting beter te krijgen bijvoorbeeld door een aquaduct. Wellicht is dan een brug over de haven ook niet meer nodig.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging. En een termijn waarop wij een reactie kunnen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Elburg

**Van:** Gemeente Elburg (gemeente@elburg.nl)
**Verstuurd:** Wed, 19 Oct 2022 09:29:44 +0200
**Aan:** Marianne Luiting
**Onderwerp:** FW: Beschermd Stadsgezicht

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 18 oktober 2022 18:49
**Aan:** Gemeente Elburg <gemeente@elburg.nl>
**Onderwerp:** Beschermd Stadsgezicht

Geachte [redacted]
Ik maak mij ernstig zorgen om het gebied Brede Gang. Ik begrijp dat in jullie plannen mogelijk tiny houses gebouwd zouden mogen worden in de moestuintjes rondom de Brede Gang. Ik ben daar ernstig op tegen.
De moestuinen in dit gebied zijn al eeuwen oud. Ze vervulden (vervullen) voor diverse bewoners van de Elburg binnenstad een belangrijke functie. Er werden (wordt) groente en fruit verbouwd als aanvulling op het voedselpatroon voor de gezinnen.
Tiny houses brengen allerlei (verstorende) randzaken met zich mee zoals vervoersmiddelen, afvalcontainers en (vele) menselijke bewegingen. Het onverharde pad zal dan wellicht bestraat moeten worden. De rust zal daarmee worden verstoord.
Daarom wil ik ervoor pleiten om tussen De Weerens en het Bagijnendijkje het ensemble van beschermde status als een massief blok te handhaven.
Samenvattend: verstoor dit gebied niet. Daar is het vanuit cultuurhistorisch perspectief te kostbaar en te uniek voor.
Er is overigens in deze omgeving de laatste jaren niet gehandhaafd op allerlei illegale ontwikkelingen. Daar ligt een belangrijke rol voor de gemeente Elburg.
Hartelijke groeten,
[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verstuurd:** Wed, 19 Oct 2022 08:17:35 +0200
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Fwd: Brede Gang

Ter info

Outlook voor Android downloaden

**Van:** [redacted]
**Verstuurd:** dinsdag 18 oktober 2022 23:42
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** Re: Brede Gang

Dag [redacted]

We hebben elkaar vanavond niet meer gesproken over je mail, daarom deze mail.

Ik begrijp je zorg. Naar aanleiding van je reactie tijdens het overleg, onlangs op het gemeentehuis, hebben we al dit punt in heroverweging genomen.

We hebben nu een voorstel gemaakt waarbij het wijzigen van functie naar wonen altijd gepaard moet gaan met een kwaliteitsslag. Hieronder de zinnen zoals ze nu in het conceptrapport staan:

Tuincomplex Breede gang

- Opwaardering weg Breede Gang, vernieuwen halfverharding, groene grasbermen en zichtrelaties met de achterliggende tuinen herstellen. Erfafscheidingen blijven laag (max. 1m) en zijn groen: hagen. De breede gang blijft een wandelpad, en wordt niet toegankelijk voor auto's, enkel voor incidenteel laden/lossen.
- Behoud en uitbouwen van de doorsteekjes tussen Bagijnedijkje en de tuinderijen
- Op het tuincomplex wordt ruimte geboden voor permanente bewoning in de vorm van tiny houses.Voorwaarde bij deze bestemmingswijziging is een kwaliteitsverbetering van het desbetreffende kavel, de ontsluiting en de erfgrens aan de openbare ruimte. Totaal mag maximaal ca. 10% van het kavel bebouwd worden met een maximum van 50m2. Dit kan betekenen dat huidige bebouwing verwijderd of gereduceerd moet worden om ruimte te maken voor permanente bewoning. Bouwhoogte 1 laag met een kap, maximum hoogte 4,5 meter Er is geen ruimte voor parkeren op het terrein.
- De oorspronkelijke ontginningsas van het dorp Elburg herkenbaar maken door de Breede gang te verbinden met de Ellestraat. Aanleg van een brug over de vestinggracht. Deze brug ligt niet boven de waterspiegel om de zichtlijnen over de vestinggracht niet te verstoren. Alternatief is een trekpontje. Dit vergroot de openbaarheid van het tuincomplex.

Door deze formulering zal, als men hier wil gaan wonen, men de rommel die in de afgelopen decennia is ontstaan, op moeten ruimen en het bebouwingspercentage en de bebouwingshoogte weer tot een minimum moeten beperken. We zien het dus als een impuls voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Kun je je beter vinden in deze formulering, of blijft jouw advies om hier niets te doen? Dan zullen we de huidige situatie niet kunnen verbeteren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

SPIEL

Op 18 okt. 2022, om 17:59 heeft [redacted] het volgende geschreven:

[redacted]

Ik maak mij ernstig zorgen om het gebied Brede Gang. Ik begrijp dat in jullie plannen mogelijk tiny houses gebouwd zouden mogen worden in de moestuintjes rondom de Brede Gang. Ik ben daar ernstig op tegen.
De moestuinen in dit gebied zijn al eeuwen oud. Ze vervulden (vervullen) voor diverse bewoners van de Elburg binnenstad een belangrijke functie. Er werden (wordt) groente en fruit verbouwd als aanvulling op het voedselpatroon voor de gezinnen.
Tiny houses brengen allerlei (verstorende) randzaken met zich mee zoals vervoersmiddelen, afvalcontainers en menselijke bewegingen. Het onverharde pad zal dan wellicht bestraat moeten worden. De rust zal worden verstoord.
Daarnaast wil ik ervoor pleiten om tussen De Weerens en het Bagijnendijkje het ensemble van beschermde status als een massief blok te handhaven.
Samenvattend: verstoor dit gebied niet.
Er is overigens in deze omgeving de laatste jaren niet gehandhaafd op allerlei illegale ontwikkelingen. Daar ligt een belangrijke rol voor de gemeente Elburg.

Hartelijke groeten,

[redacted]

Gemeente Elburg

Ingek.: 07 MAART 2023

Zaaknr.:

Documentnr.:

Elburg, 05-03-2023

Gemeente Elburg,

Hierbij wil ik alsnog bezwaar maken tegen de structuurvisie

Beschermstadsgezicht Elburg. Gebiedsvisie en afwegingskader.en weltegen de doortrekking van de weg tussen de Hellenbeekstraat en Oostelijke Rondweg. Wij wonen aan [redacted]. Dit is precies op de hoek Tempelweg- de Weren. Zoals nu de planning is zou dat betekenen dat de weg zo,n 5 tot 7 meter van onze woning zou lopen. Dat zou voor ons een enorme overlast betekenen. Begrijp niet helemaal waarom de doortrekking tot aan de Schokkerstraat loopt en het laatste stukje weer recht. Zou meer begrip hebben voor het doortrekken vanaf de Boerderij rechtdoor naar de rondweg. Bovendien dupeert u ook heel veel hondenliefhebbers uit het hele gebied Botterstraat, Pluutstraat, Vletstraat, Schokkerstraat.

Hopende dat deze zienswijze iets aan uw beslissing mag toevoegen.

Bovendien ben ik het er niet mee eens dat deze visie in samenspraak met belanghebbenden en inwoners is genomen. Het was wel zo beleefd geweest alle direct betrokkenen persoonliik bericht te sturen. Met name de direct aanwonenden. Sommige inwoners (waaronder wij waren niet op de hoogte van de bijeenkomst omdat het huis en huis blad niet correct bezorgd werd.)

e-mail [redacted]

[redacted] Elburg tel [redacted]

Gemeente Elburg

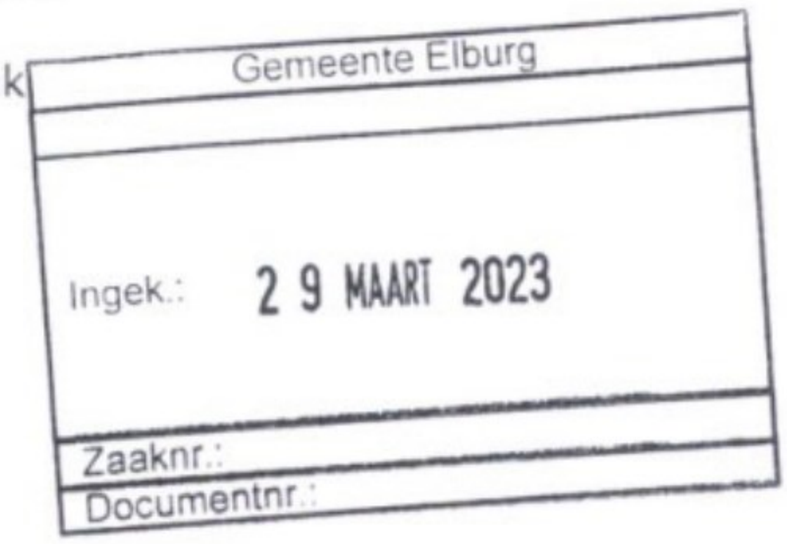
Ingek.: 07 MAART 2023

Zaaknr.:
Documentnr.:

Gemeente Elburg
t.a.v. bezwaarschrift
- stadsgemacht - gebiedsvisie

Van Norel
bouwgroep

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Elburg
t.a.v. wethouder mevrouw L. Sneevliet-Radstaak
Postbus 70
8080 LA ELBURG




27 maart 2023

onze referentie : HvN-JK/MJ

***Betreft: Zienswijze gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg***

Geachte college,

Op 22 februari 2023 heeft er met u een gesprek over een mogelijke ontwikkeling van een SprenghenParc in Elburg plaatsgevonden. Kort daarna vernam ik dat gemeente Elburg een gebiedsvisie heeft ontwikkeld welk ingrijpend van invloed is op het ontwikkelen van een SprenghenParc op ons perceel aan de Oostelijke Rondweg.
Op 24 februari 2023 heeft u de op grond van de inspraakverordening Elburg de terinzagelegging van de gebiedsvisie en afwegingskader beschermd stadsgezicht Elburg openbaar gemaakt. De gebiedsvisie en afwegingskader ligt vanaf de publicatiedatum zes weken ter inzage.

Na beoordeling van de ontwerpstructuurvisie zien wij ons als mede-eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als perceel 413, sectie E, gemeente Elburg, genoodzaakt om een zienswijze in te dienen. De Haag b.v. heeft deze grond indertijd aangekocht met als doel woningen te realiseren. De gebiedsvisie die nu ter inzage ligt, is in strijd met onze ambities.

Hoewel wij de doelstelling van de gebiedsvisie begrijpen, dienen wij hierbij een zienswijze in en willen wij graag met u in gesprek gaan over de gezamenlijk ambities.

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

1. In de gebiedsvisie & afwegingskader beschermd stadsgezicht Elburg beschrijft u dat het document voor u de leidraad vormt bij het nemen van beslissingen over ontwikkelingen in het gebied. Onzes inziens staat het document open voor interpretatie; dat blijkt ook uit het globale karakter van de kaartjes zoals deze in het document zijn weergegeven.

Van Norel
bouwgroep

2. In de gebiedsvisie & afwegingskader beschermd stadsgezicht Elburg gaat u op pagina 4 in op de omgevingsparticipatie. Als eigenaar van het binnen de grenzen van het gebied gelegen perceel, zijn wij niet betrokken geweest of benaderd om deel te nemen voor inspraak in de totstandkoming van de gebiedsvisie. Onzes inziens is dat op z'n minst vreemd te noemen. Wij zijn daarom van mening dat de omgevingsparticipatie niet volgens de juiste route is gelopen. Wij gaan daarom tijdens de periode dat de gebiedsvisie & afwegingskader beschermd stadsgezicht ter inzage ligt, constructief met u in gesprek.

3. Uw college heeft een omgevingsvisie, daarin is de strook over de Mheengronden aangewezen als gebied dat open gehouden moet worden. In de gebiedsvisie & afwegingskader beschermd stadsgezicht Elburg wordt het hele studiegebied als open, onbebouwd en groen bestempeld (zie pagina 37), wat inhoudt dat er geen ruimte is voor rode functies. De voornoemde percelen 413, 452 en 453 vallen onzes inziens buiten het open te houden gebied. Op dit punt legt de gebiedsvisie ten opzichte van de juridisch bindende omgevingsvisie (= structuurvisie) extra beperkende regels op aan ons als grondeigenaar.

4. Op pagina 40 van de gebiedsvisie & afwegingskader beschermd stadsgezicht Elburg is een afbeelding opgenomen met ontwikkelruimte in het gebied. Deze afbeelding in combinatie met de begeleidende tekst, laat onzes inziens voldoende ruimte voor de door ons beoogde toevoeging van woonfuncties (op basis van het SprenghenParc-principe; het stedenbouwkundig plan van Vaassen is ter referentie toegevoegd aan dit schrijven).

5. Op basis van het voornoemde zien wij mogelijkheden om in overleg met de gemeente een goed stedenbouwkundig inpassingsplan op te stellen waarmee zowel uw doelen uit de gebiedsvisie als onze ontwikkelambitie bedient kunnen worden.

Met de ontwerpstructuurvisie als basis in combinatie met ons voornoemde perceel zien wij kansen om zowel de doelen van uw college als onze ontwikkelkansen voor ons perceel en de naastgelegen percelen kadastraal bekend als percelen 452 en 453, sectie E, gemeente Elburg te verwezenlijken.

Van Norel
bouwgroep

U nodigen wij graag uit om tijdens een gesprek ons Sprenghenparc-principe en de mogelijkheden die wij voor het voornoemde gebied zien nader toe te lichten. Daarbij is ons doel om samen met uw college te komen tot een breed gedragen bestemmingsplanwijziging.

Om er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, wordt deze per aangetekende post en per reguliere post verstuurd.

Met vriendelijke groet,
De Haag b.v.

[redacted]

Mede namens mede-eigenaar Eeschoten Vastgoedontwikkeling B.V

Bijlage: stedenbouwkundig plan SprenghenParc Vaassen van 13-12-2021

# Sprenghenparc, Vaassen

*Stedenbouwkundig plan*

0 5 10m

P00915 - 13 december 2021 - A1 - schaal 1:500

burostedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

ONDERDEEL VAN DAGNL. DE ADVIESGROEP NEDERLAND

[redacted]

Elburg, 10 april 2023

College B&W gemeente Elburg
Postbus 70
8080 AB Elburg

Onderwerp: conceptvisie Beschermd Stadsgezicht Elburg

Geacht College, beste burgemeester en wethouders,

U bent op de fiets om de Vesting getrokken en hebt heel veel mensen gevraagd naar hun mening over de verschillende deelgebieden in het Beschermd Stadsgezicht van Elburg, zo schrijft u op de website.

De opbrengst van deze fietsrondes heeft u daarna vertaald naar een conceptvisie voor dit gebied. In algemene zin is hierop door velen positief gereageerd. Naar aanleiding hiervan heeft u ervoor gekozen om hiervoor nu een officiële inspraakprocedure te doorlopen en eenieder in de gelegenheid te stellen hierop te reageren. Van deze mogelijkheden maakt ik hierbij graag gebruik.

Deze inspraakreactie betreft een particulier belang. Immers zoals het u is bekend heb ik aan de Breede Gang in Elburg een prachtige stadstuin met daarop een recreatieve bestemming. Het gaat hier om een bijzonder stukje Elburg, hier de eerste nederzettingen voor Elburg hebben gelegen. Bij de fietstocht van uw projectteam heb ik hierover goede gesprekken met hen gehad. Daarbij heb ik suggesties gedaan over hoe dit prachtige waardevolle stukje Elburg weer op te laten bloeien en gevraagd naar de mogelijkheden om het bestaande recreatiehuisje te mogen gebruiken voor bewoning (off the grid tiny house), voor het geval mijn nog thuiswonende kinderen straks geen betaalbare woning kunnen vinden. Immers de woningnood is hoog en hierop anticiperen en enige creativiteit is daarom wel op z’n plaats.

Uw projectteam werd net als mij daarover enthousiast merkte ik en ik was blij te vernemen dat dit in de conceptvisie een plekje heeft gekregen. Bij de presentatie van de conceptvisie bleek wel dat hierover weldegelijk goed is nagedacht en dat hiervoor ruimte kan zijn in combinatie met een integrale aanpak om daarmee een kwalitatieve boost te geven aan dit cultuurhistorisch waardevolle stukje Elburg. Belangrijke randvoorwaarde is dat het echt om een klein zelfvoorzienend huisje moet gaan en dit binnen de huidige bouwmogelijkheden moet blijven.

Het bevreemdt mij daarom dat ik na enige tijd desgevraagd van uw projectteam moest vernemen dat u hierop wilt terugkomen, omdat hiertegen bezwaren

zouden zijn ingediend. Op zich kan dit natuurlijk, maar dan is wel mijn vraag in hoeverre hier dan sprake is van een bezwaar dat u van tevoren niet hebt zien aankomen. Bij alle nieuwe ontwikkelingen zijn er immers bezwaren en ook hobbels te nemen en is het van belang dat hiervoor dan in overleg met alle belanghebbenden een passende oplossing wordt gevonden.

Bij het inzien van de stukken bleek dat een bezwaar afkomstig is van de Oudheidkundige Vereniging Arent toe Boecop. Dit verrast mij niet, omdat zij ook al bij de presentatie in de kelder van het gemeentehuis hiertegen ageerde, overigens ook vanuit een stukje misplaatst ongenoegen, merkte ik. Echter uw projectteam gaf aan dat een dergelijke ontwikkeling hier zeker wel denkbaar is en was niet onder de indruk van het bezwaar. Vanuit de zaal werd hierop ook gereageerd dat dit hier niet ondenkbaar is en het gelet op de bittere noodzaak voor betaalbare woningbouw dit wellicht ook een kans is. Deze avond en ook daarna heb ik hierop ook positieve reactie ontvangen.

Mijn bezwaar in deze brief is vooral dat een idee dat weloverwogen in conceptvisie is terecht gekomen na een aantal bezwaren vrij gemakkelijk en zonder verder overleg met de belanghebbende weer aan de kant wordt gezet, althans zo komt dit nu op mij over. Bij de stukken trof ik ook nog aan de brief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, die overigens onder strikte voorwaarden wel ruimte ziet voor een tiny houses in dit gebied. Een belangrijk argument voor mij om hier serieus naar te kijken is het belang van de volkshuisvesting en dat ik desgewenst hier op termijn mijn nog thuis wonende kinderen een betaalbare kleine zelf voorzienende woning kan realiseren.

Ik breng bij u in herinnering de regionale woondeal Noord-Veluwe waarvoor u hebt getekend, waarmee u een inspanningsverplichting bent aangegaan om met elkaar circa 12.500 woning in deze omgeving te bouwen. In algemene zin vraag ik mij overigens ook af of deze visie voor het Beschermd Stadsgezicht wel voldoende integraal is aangevlogen en of u hiervoor niet had moeten starten met een programma van eisen om te kijken hoe hieraan in dit gebied vorm en inhoud te geven. Het draait nu vooral om de historie en hoe vanuit deze invalshoek zo min mogelijk in dit gebied te veranderen, terwijl er meer oog zou mogen zijn voor een gezonde levendige stad en in verband hiermee het zoeken naar inbreidingslocaties voor woningbouw, toekomstbestendige sportvelden en het verbeteren van de ontsluiting en de bereikbaarheid om daarmee te zorgen voor een natuurlijke (woningbouw)ontwikkeling rondom de stad en verder. Het gevolg van een puur historische insteek is dat het voor eigenaren niet interessant is om mooie plekken rondom de stad te ontwikkelen en er vervolgens niets gebeurd en hiermee alleen maar verpaupering van locaties in de hand wordt gewerkt.

Daarom hierbij van mijn kant het vriendelijke verzoek om de optie voor het realiseren van een off the grid tiny house op mijn recreatieperceel aan de Breede Gang in Elburg in deze visie open te houden en een oproep in algemene zin om u sterk te maken voor een bloeiende stad die op de toekomst gericht is.

Met belangstelling zie ik uw reactie tegemoet.

Met een vriendelijke groet,

[redacted]

Beste [redacted]

Onderwerp: toelichting gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg

Wij als werkgroep **Elburg groen, natuurlijk doen** zijn erg blij met deze gebiedsvisie.

Wat ons erg aanspreekt is, dat het een visie voor de toekomst is en dat de landelijke openheid, de cultuurhistorische waarde en biodiversiteit hierin zo goed naar voren komt.

Wij richten ons vooral op deelgebied 3, **Molenkam**p waar het historische tuinencomplex wordt genoemd.

Het herkenbaar houden en nieuwe betekenis geven aan het historisch tuinencomplex zien wij als opdracht.

Met het aanbieden van het plan 'Belevingstuin' hebben we de uitganspunten aangegeven die wij in de toekomst willen uitwerken. Ambacht, cultuurhistorie, duurzaamheid, maatschappelijke betrokkenheid, natuur en recreatie en de lokale economie stimuleren.

Verder denken we dat het een sterke verbinding gaat opleveren met jongeren, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en ouderen.

Wij willen eraan bijdragen dat inwoners van de gemeente Elburg in de toekomst minder afhankelijk en meer zelfvoorzienend zijn, zodat gezonde voeding betaalbaar blijft.

Ondergetekende,

[redacted]

Gemeente Elburg
Ingek.: 29 MAART 2023
Zaaknr.:
Documentnr.:

**Elburger Sport Club**
Burg. Bode Sportpark
Zwolscheweg 6
[redacted] Elburg

info@elburgersc.nl
www.elburgersc.nl

Postadres:
Postbus 114
[redacted] Elburg

Gemeente Elburg
t.a.v. College van B & W
Postbus 70
8080AB ELBURG

Elburg, 29 maart 2023

Betreft: Zienswijze Elburger Sport Club op concept Gebiedsvisie
& Afwegingskader Beschermd Stadsgezicht

Geacht College,

Het bestuur van de Elburger Sport Club heeft met belangstelling kennisgenomen van de Concept Gebiedsvisie & Afwegingskader Beschermd Stadsgezicht zoals deze is gepubliceerd op de website van de Gemeente Elburg[1]. In deze brief wil het bestuur van de Elburger Sport Club graag haar zienswijze geven op de Concept Gebiedsvisie & Afwegingskader Beschermd Stadsgezicht, althans in het bijzonder over het deelgebied Molenkamp.

**Algemeen**:
Het bestuur van de Elburger Sport Club (hierna ESC) is verheugd te kunnen vaststellen dat in de Concept Gebiedsvisie & Afwegingskader Beschermd Stadsgezicht (hierna: De Gebiedsvisie) ruimte is voor de verdere ontwikkeling, verbetering en uitbreiding van het bestaande Burgemeester Bode sportpark. Alvorens in te gaan op de specifieke zienswijze van ESC op de gebiedsvisie willen wij op deze plaats nog kort stilstaan bij ESC en haar positie in de Elburger samenleving.

ESC is de grootste voetbalvereniging in de Gemeente Elburg en bestaat sinds 1 april 1945. Inmiddels heeft ESC meer dan 600 actieve spelende leden, verdeeld over 43 teams, en een forse achterban van actieve niet spelende leden en vrijwilligers. Als zodanig is ESC met in totaal 960 leden dan ook de grootste sportvereniging binnen de Gemeente Elburg. Op een doorsnee speeldag zijn er meer dan 1.000 inwoners van de Gemeente Elburg met plezier actief bezig op ons sportpark. Het merendeel hiervan houdt zich bezig met het actief beoefenen van de buitensport. ESC heeft gelukkig ook de beschikking over een fors aantal niet spelende leden en vrijwilligers die zich op een andere wijze inspannen om de actief spelende leden in staat te kunnen stellen te genieten van de voetbalsport.

Onderzoek van het NOC-NSF toont aan dat de mate waarin kinderen sporten/bewegen in de laatste jaren afneemt. Juist om deze reden prijst ESC zich gelukkig dat haar groei voornamelijk bestaat uit een sterke toename van het aantal jeugdleden. Op deze wijze draagt ESC bij aan het bestrijden van tal van maatschappelijke problemen.

---

1 https://www.elburg.nl/Inwoners/Nieuws/Meer_nieuws/Gebiedsvisie_Beschermd_Stadsgezicht_Elburg

Elburger Sport Club
Burg. Bode Sportpark
Zwolscheweg 6
8081 CG Elburg

info@elburgersc.nl
www.elburgersc.nl

Postadres:
Postbus 114
8080 AC Elburg

Om de hiervoor genoemde redenen durft het bestuur van ESC zonder voorbehoud te stellen dat zij een belangrijke maatschappelijke functie vervult. Enerzijds zeker voor het verhogen van de sportparticipatie van jong en oud maar anderzijds ook door het actief betrekken van diegenen voor wie actief spelen niet (meer) mogelijk is en hen zo op alternatieve wijze in staat te stellen te genieten van de voetbalsport.

**Varianten:**

ESC is verheugd te constateren dat binnen de ontwikkelkansen ruimte is voor uitbreiding van het sportcomplex. Nadere bestudering van de gebiedsvisie laat zien dat binnen die ontwikkelkans ruimte is voor een tweetal varianten:

- Uitbreiding van het sportcomplex op de huidige locatie
- Uitplaatsing van sportcomplex in combinatie met woningbouw op de huidige locatie

ESC hecht eraan te benadrukken dat de uitbreiding van het sportcomplex op de huidige locatie onze zeer sterke voorkeur heeft. Het huidige Burgemeester Bode sportpark kent een uitstekende centrale ligging in de kern Elburg. De huidige accommodatie van ESC kent daarnaast een zeer goede staat van onderhoud en is in de afgelopen jaren op tal van onderdelen verbeterd en er staan voor de aankomende periode eigen investeringen gepland in, ondermeer, verduurzaming van de accommodatie. Een eventuele uitplaatsing van het sportcomplex leidt tot onnodige verkorting van de economische levensduur van het bestaande complex.

ESC heeft, om bovenstaande redenen, een zeer sterke voorkeur heeft om gevestigd te blijven op de huidige locatie. Daarnaast is ook de financiële haalbaarheid van uitplaatsing hoogst onzeker. Deze financiele onzekerheid is voor ESC ongewenst. Dat deze risico's niet te onderschatten zijn blijkt wel uit de problemen die de Gemeente Oldebroek ondervindt bij haar plannen om het sportcomplex van WHC uit te plaatsen waarbij de vrij te maken grond aangewend zou kunnen worden voor woningbouw.

In een eerder stadium heeft ESC al een principeverzoek ingediend waarbij uitvoerig is stilgestaan bij de financiële haalbaarheid van de uitbreiding van het huidige Burgemeester Bode sportpark. Gebleken is dat ESC binnen haar eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden in staat is om als huurder bij te dragen aan de ontwikkeling van het sportcomplex. Daarnaast past de gewenste uitbreiding van het bestaande sportcomplex binnen de bestaande bestemmingsplannen en is de locatie waarop uitbreiding gewenst zou zijn al in eigendom van de Gemeente Elburg.

ESC zal zich in het vervolg van deze zienswijze concentreren op variant 1.

**Relevante onderdelen:**

De gebiedsvisie kent tal van onderdelen die direct of indirect van invloed kunnen zijn op het huidige sportcomplex. Wij onderscheiden de volgende onderdelen:

- Uitbreiding met een vijfde veld
- Geen mogelijkheid uitbreiding met een zesde veld
- Verleggen voetbalpaadje
- Combineren vijfde veld met parkeergelegenheid
- Centrale openbare ruimte

Hierna willen wij onze zienswijze geven op deze onderdelen.

Elburger Sport Club
Burg. Bode Sportpark
Zwolscheweg 6
8081 CG Elburg

info@elburgersc.nl
www.elburgersc.nl

Postadres:
Postbus 114
8080 AC Elburg

Uitbreiding met een vijfde veld:
ESC is verheugd te constateren dat er in de gebiedsvisie ruimte is voor de uitbreiding van het sportcomplex met een vijfde veld. Deze wens heeft ESC in een eerder stadium al geuit in het principeverzoek.

ESC is zeer positief over de mogelijkheden om het sportcomplex uit te breiden met een vijfde veld.

Geen mogelijkheid uitbreiding met een zesde veld:
In haar eerdere principeverzoek heeft ESC de wens geuit om een optie te verkrijgen op een zesde veld indien en voorzover haar groei hiertoe aanleiding zou geven. Bij brief d.d.14 oktober 2022 heeft ESC deze wens al laten vallen. De huidige locatie biedt ontwikkelkansen om verdere groei op te vangen. Ondermeer door een meer intensief gebruik van het huidige tweede veld. Dit veld is momenteel niet als een volwaardig veld te gebruiken. Enerzijds door de beperkingen die een natuurgrasveld met zich meebrengt en anderzijds door het ontbreken van verlichting.

ESC kan instemmen met de beperking dat een (optie op een) zesde veld niet haalbaar is.

Verleggen voetbalpaadje:
Een belangrijk onderdeel van het principeverzoek dat ESC heeft gedaan bestond uit de wens om het huidige voetbalpaadje te verleggen. ESC is dan ook zeer verheugd te lezen dat omlegging van het voetbalpaadje realiseerbaar is en waarbij aanvullend ook een landschappelijke inpassing haalbaar is.

Het voetbalpaadje zorgt voor onveilige situaties op het sportpark. Dit fietspad doorkruist het huidige sportpark op een onoverzichtelijke plaats.

Naast de overduidelijke verbetering van de veiligheid leidt het verleggen van het voetbalpaadje ook tot de mogelijkheid om de bestaande accommodatie uit te breiden. Hierbij kan gedacht worden aan de uitbreiding van het aantal kleedruimtes, de uitbreiding van de kantine en de aanleg van een terras. Naast de mogelijkheden die ontstaan voor ESC ontstaat er ook meer ruimte voor een meer intensief gebruik van (delen van) het sportcomplex.

In haar principeverzoek heeft ESC ook aandacht gehad voor een meer intensief gebruik van het sportpark om daarmee de maatschappelijke relevantie van het sportpark te vergroten. Een voorbeeld hiervan is het huidige jongerencentrum Escape. Het omleggen van het voetbalpaadje zorgt voor ruimte waarbinnen aan jong en oud alternatieve bewegingsmogelijkheden aangeboden kunnen worden. Gedacht kan worden aan het plaatsen van sporttoestellen voor ouderen, het aanleggen van sportvelden met een andersoortige ondergrond etc.

ESC juicht het verplaatsen van het voetbalpaadje zeer toe.

Combineren vijfde veld met parkeergelegenheid:
In de gebiedsvisie van het gebied Molenklamp als geheel wordt de vermindering van de parkeerdruk genoemd als gewenste ontwikkeling. Een van de opties die genoemd wordt in de gebiedsvisie is het combineren van het vijfde veld met een parkeergarage.

ESC staat niet positief tegenover deze optie. Het aanleggen van een (deels) ondergrondse parkeergelegenheid kent een aantal nadelen. Ten eerste is de financiële haalbaarheid van een dergelijke parkeergelegenheid zeer twijfelachtig. De bouwkundige realiseerbaarheid is een tweede

PLUS DE VRIJHEID
TIMMER
BLAAUW PERIOVERF
Frix Fysio & Performance
VELDSINK VISSCHER
BOEVE & VAN DORP
GVA
HEKWERK
HulstFlier Installateurs
MACHINE FABRIEK ELBURG

Elburger Sport Club
Burg. Bode Sportpark
Zwolscheweg 6
[redacted] Elburg

info@elburgersc.nl
www.elburgersc.nl

Postadres:
Postbus 114
[redacted] Elburg

onzekerheid. Hierbij kan gedacht worden aan de problemen die de Gemeente Kampen heeft ondervonden bij de realisatie van de (deels) ondergrondse parkeergelegenheid "De Buitenhaven".

Naast deze nadelen zorgt een dergelijke parkeergelegenheid voor een zeer forse vertraging in de realisatie van het voor ESC zo noodzakelijke vijfde veld. In dit kader kan onder meer gewezen worden op een noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan, de aanbesteding van de aanleg, de onderzoeken naar de haalbaarheid van de aanleg van een voetbalveld boven op de beoogde constructie. Daarnaast zal de aanleg van een voetbalveld op een (deels) ondergrondse parkeergelegenheid aanpassingen vragen die zullen leiden tot een hogere investering in het voetbalveld.

ESC staat negatief tegenover de optie om het vijfde veld te combineren met een (deels) ondergrondse parkeergelegenheid.

<u>Centrale openbare ruimte:</u>
In de gebiedsvisie wordt ingezet op een centrale openbare functie van de ruimte die vrijkomt ten gevolge van het verleggen van het voetbalpaadje. Hoewel niet helemaal duidelijk is wat dit in praktische zin inhoudt staat ESC terughoudend tegenover het openbaar maken van het sportcomplex.

Het creëren van een centrale openbare ruimte leidt tot het opknippen van het sportpark in twee delen en daarmee tot verminderde mogelijkheden tot toezicht op het sportpark. ESC is als huurder van het sportcomplex deels verantwoordelijk voor het terrein. Toezicht en handhaving op een openbaar terrein is voor ESC niet mogelijk.

ESC is terughoudend met betrekking tot het creëren van een centrale openbare ruimte op het sportcomplex.

**<u>Conclusie:</u>**
ESC is verheugd te constateren dat het merendeel van de in haar principeverzoek opgenomen wensen inpasbaar zijn in de gebiedsvisie. Met name de mogelijkheden tot de realisatie van een vijfde veld, het verleggen van het voetbalpaadje en de uitbreiding van de mogelijkheden om het sportpark intensiever en meer maatschappelijk relevant te kunnen gebruiken zijn hierbij van belang. ESC is echter terughoudend met betrekking tot het creëren van een centrale openbare ruimte op het sportcomplex. ESC staat zeer negatief tegenover het idee om de realisatie van een vijfde veld te combineren met de aanleg van een (deels) ondergrondse parkeergelegenheid.

**<u>Tot slot:</u>**
Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben over de positie van ESC met betrekking tot de Gebiedsvisie & Afwegingskader Beschermd Stadsgezicht dan vernemen wij dat graag. Hiervoor kunt u contact opnemen met [redacted] (voorzitter@elburgersc.nl/ [redacted] of [redacted] (secretaris@elburgersc.nl/ [redacted]

[redacted]

Voorzitter Secretaris

PLUS DE VRIJHEID
TIMMER Rekken maar...
BLAAUW PERIOVERF
Frix Fysio & Performance
VELDSINK VISSCHER
B&VD BOEVE & VAN DORP
GVA
HEKWERK
HulstFlier Installateurs
MACHINE FABRIEK ELBURG

29 MAART 2023

Gemeente Elburg
t.a.v. College van Ben [redacted]
Postbus 70
8080 AB Elburg

Gemeente Elburg
Ingek.: 29 MAART 2023
Zaaknr.:
Documentnr.:

[redacted]

Gemeente Elburg
Zuiderzeestraatweg Oost 19
8081 LA Elburg

Betreft:
Zienswijze Beschermd Stadsgezicht Elburg, 13 maart 2023

Als eigenaar van een perceel grond aan de Breede Gang, Kad nr.Elburg[redacted] zoud ik graag het volgende onder uw aandacht willen brengen betreffende de plannen voor de Breede Gang:

De recreatieve invulling anno 2023 v raagt om privacy. Al van oudsher hebben de tuinen hoge hagen. Voor ons bekend omdat onze overgrootouders hier al tuinen hadden. Erfafscheidingen van 1 meter hoogte passen niet in de traditie en ook niet bij de privacy/veiligheid die wij nu hebben in onze tuinen. En schuren die al meer dan 30 jaar als erfscheiding functioneren.

We kunnen ons voorstellen dat, als ontwerper, je mooie dingen bedenkt achter je bureau. En inspraak door burgers, die geen eigenaar zijn, kan leiden tot uitspraken die niet in het belang van eigenaren zijn. Overleg hierover met de eigenaren was op zijn plaats geweest en is dat nog steeds.

Conclusie:
-wij maken bezwaar tegen de invulling van de manier waarop de Breede Gang ingevuld wordt. Eigenaren zouden toegang moeten hebben met hun auto.
-De afscheiding door groene hagen is passend mits ze bijgehouden worden. Wel moet de hoogte overeenkomen met de huidige (en historische) hoogte: 2.00 meter.
-We vragen ons af waarom het andere tuinencomplex een andere invulling krijgt dan de Breede Gang. Als het gaat om zichtlijnen zoals beschreven is daarvoor geen enkele belemmering omdat het gaat om het deel binnen de dijk gelegen.

Graag zouden we hierover met u in gesprek gaan.

[redacted]

Gemeente Elburg
Ingek 14 MAART 2023
Zaaknr

Betreft:
Zienswijze Beschermd Stadsgezicht Elburg, 13 maart 2023

Als bewoners van een pand in de binnenstad van Elburg [redacted] en eigenaren van twee percelen in de Breede Gang, zouden wij graag het volgende onder uw aandacht willen brengen betreffende de plannen voor de Breede Gang:

Wij bewonen het pand hoek [redacted] een VVE die ons in de gelegenheid heeft gesteld om met 3 generaties onder 1 dak te wonen.

1. In een eerdere versie was sprake van de bouw van tiny house. Voor onze toekomstplannen waren we daarvan gecharmeerd. Het idee ontstond dat een tiny house op een van de twee percelen een mogelijk perspectief zou kunnen zijn voor de oudste en alleenstaande persoon in onze familie. Daardoor zou een gezinshuis beschikbaar komen waar een gezin sou kunnen wonen. Passend bij de behoefte in Elburg voor woonruimte. Het tiny house zou komen te staan op de plek waar nu al bebouwing staat in de vorm van een tuinhuis. Het verbaasd ons dat in de verdere plannen over een tuincomplex wel de mogelijkheid wordt geboden voor tiny houses

Omdat wij daar positief tegenover stonden hebben we geen actie ondernomen richting de gemeente of de ontwikkelaars van de plannen.

2. In de plannen die nu voor de Weerens ter inzage liggen zitten elementen waar zij blij mee zijn maar ook enkele elementen waar wij bezwaar tegen aantekenen.
   -De tuinen hebben nu voor de eigenaren, naast de tuin functie, een recreatieve invulling.
   Wij hebben als bewoners van de vesting geen mogelijkheid om direct bij ons huis te parkeren en geen mogelijkheden voor duurzame investeringen in de vorm van zonnepanelen. Daarom hebben wij twee jaar geleden, op ons tuinhuis zonnepanelen geplaatst en daar laden wij onze elektrische auto op. Daarvoor moeten wij wel met onze auto door de Breede Gang rijden en we nemen dan ook aan dat dit mogelijk blijft en valt onder “zeer incidenteel toegankelijk voor auto’s”. B.v. alleen voor eigenaren.
   -We hebben net toestemming van de gemeente gekregen om aan de kant van de dijk een hek te plaatsen (op advies van de monumentencommissie zullen we dit hek laten begroeien met groen). We hebben deze aanvraag gedaan omdat er in ons tuinhuis ingebroken is en jongeren onze tuin gebruikten om feestjes te houden waarbij de drankflessen achterbleven.
   -Aan de kant van de Breede gang hebben we een hek geplaatst dat begroeid is met klimop waardoor het een verzorgde uitstraling heef met een groene invulling.
   De recreatieve invulling anno 2023 v raagt om privacy. Al van oudsher hebben de tuinen hoge hagen. Voor ons bekend omdat onze overgrootouders hier al tuinen hadden. Erfafscheidingen van 1 meter hoogte passen niet in de traditie en ook niet bij de privacy/veiligheid die wij nu hebben in onze tuinen.

We kunnen ons voorstellen dat, als ontwerper, je mooie dingen bedenkt achter je bureau. En inspraak door burgers, die geen eigenaar zijn, kan leiden tot uitspraken die niet in het belang van eigenaren zijn. Overleg hierover met de eigenaren was op zijn plaats geweest en is dat nog steeds.

Het voornemen om een brug te maken of een pontje spreekt ons aan. Vanuit de Ellestraat maakt het dat onze tuin nog dichter bij ons huis ligt.

Conclusie:
-wij maken bezwaar tegen de invulling van de manier waarop de Breede Gang ingevuld wordt. Eigenaren zouden toegang moeten hebben met hun auto.
-De afscheiding door groene hagen is passend mits ze bijgehouden worden. Wel moet de hoogte overeenkomen met de huidige (en historische) hoogte: 2.00 meter.
-We vragen ons af waarom het andere tuinencomplex een andere invulling krijgt dan de Breede Gang. Als het gaat om zichtlijnen zoals beschreven is daarvoor geen enkele belemmering omdat het gaat om het deel binnen de dijk gelegen.

Graag zouden we hierover met u in gesprek gaan.

[redacted]

[redacted]

Telefoonnummer:
[redacted]
Mail:
[redacted]

Betreft:
Zienswijze Bestemmd
Stadsgezicht

13 MAART 2023

Gemeente Elburg

[redacted]

Gemeente Elburg

Ingek.: 14 MAART 2023

Zaaknr.:

Documentnr.:

◄ Mail

De ontwerpstructuurvisie ligt vanaf de publicatiedatum (24 februari 2023) op www.overheid.nl gedurende zes weken ter inzage. Om de stukken in het gemeentehuis in te zien kunt u, bij een van de medewerkers van Ruimte, telefonisch een afspraak maken via 0525-688688 .

Daarnaast zijn de stukken raadpleegbaar via de website:

Details

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0230.SVBESCHSTAD2023-ONT1

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over de structuurvisie naar voren brengen bij de gemeenteraad van Elburg, Postbus 70, [redacted] Elburg. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u tijdens kantooruren contact opnemen. Van de mondelinge zienswijze wordt een samenvatting gemaakt.

De bestuursorganen van de gemeente Elburg hebben de elektronische weg voor het indienen van een zienswijze niet opengesteld. Dat betekent dat een zienswijze die per e-mail binnenkomt, niet in behandeling wordt genomen. De schriftelijke zienswijze moet voorzien zijn van een handtekening.

**Raadsbesluit**

In dezelfde periode ligt ook het bijbehorende ontwerpraadsbesluit ter inzage.

**Naar boven** | **onde**

[illegible] die eerder al een reactie hebben gegeven, hoeven dat niet nogmaals te

zoek.officielebekendmakingen.nl

Gemeente Elburg

Ingek.: 29 MAART 2023

Zaaknr.:

Documentnr.:

Beste [redacted]

N.a.v. de ons toegezonden informatie over onze zienswijze beschermd stadsgezicht, stuur ik u toch, nogmaals, onze zienswijze betreffende de structuurvisie beschermd stadsgezicht, maar dan schriftelijk èn voorzien van een handtekening!

Met vriendelijke groet

[redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Wij, de bewoners van de [redacted] in Elburg, hebben onze vorige woning aan de [redacted] met veel moeite begin 2019 verkocht. De voornaamste reden van ons vertrek waren de bouwplannen van een MFC door de gemeente Oldebroek waarbij er evt. sprake zou zijn van ontsluiting d.m.v. een weg langs onze woning en de bouwplannen van onze directe buren en de buren daarnaast. Het betrof hier kleinschalige bouwprojecten, maar wel van meerdere woningen dus niet een aanbouw of een dakkapel of zoiets dergelijks. Deze projecten zijn op dit moment inmiddels ook grotendeels gerealiseerd. Wij hebben toen besloten om na de verkoop van onze woning met ons gezin bij één van onze ouders in te trekken en op zoek te gaan naar een geschikte woning met veel rust en vrijheid.

Een belangrijke reden voor ons om de woning aan de Botterstraat te kopen is het vrije uitzicht en de ligging aan een zeer rustige weg waar uitsluitend agrarisch verkeer en aanwonenden gebruik van mogen maken. Door de mooie omgeving is dit tevens een fiets- en wandelroute wat onderdeel is van het klompenpad “Het Vrijheijtpad”. Veel wandelaars en fietsers genieten hier van de prachtige vergezichten en weidevogels die in “de mheenweilanden” te vinden zijn.

Wij hebben ons voor de aankoop op 1 september 2020 goed laten informeren bij diverse deskundigen wat de kans is op enige ontwikkeling van woningbouw, parkeerplaatsen of wegen aan de noordzijde van onze woning. Na het bekijken van het geldende bestemmingsplan is de conclusie dat het niet aannemelijk is dat zowel aan de west- en noordzijde van onze woning een dergelijke uitbreiding plaats zal vinden. Het bestemmingsplan is daar héél duidelijk over met de dubbelbestemming waardevol landschap en functieaanduiding openheid!!

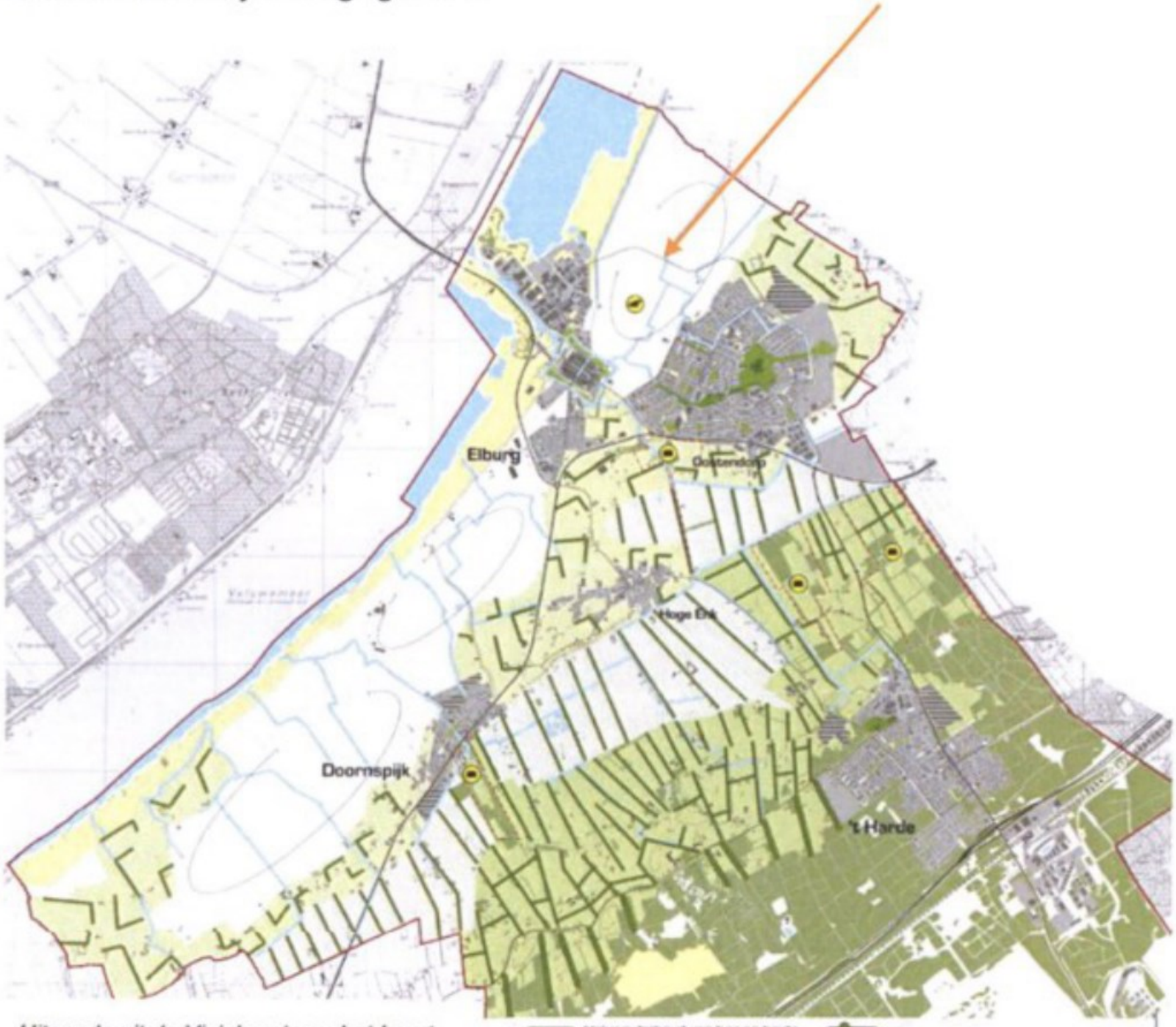
Zie bijlage (plattegronden hieronder)

## Artikel 36 Waarde - Waardevol landschap

### 36.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap

Dit is een fragment uit de toelichting uit het bestemmingsplan, het behoud van de openheid is hierin duidelijk aangegeven.

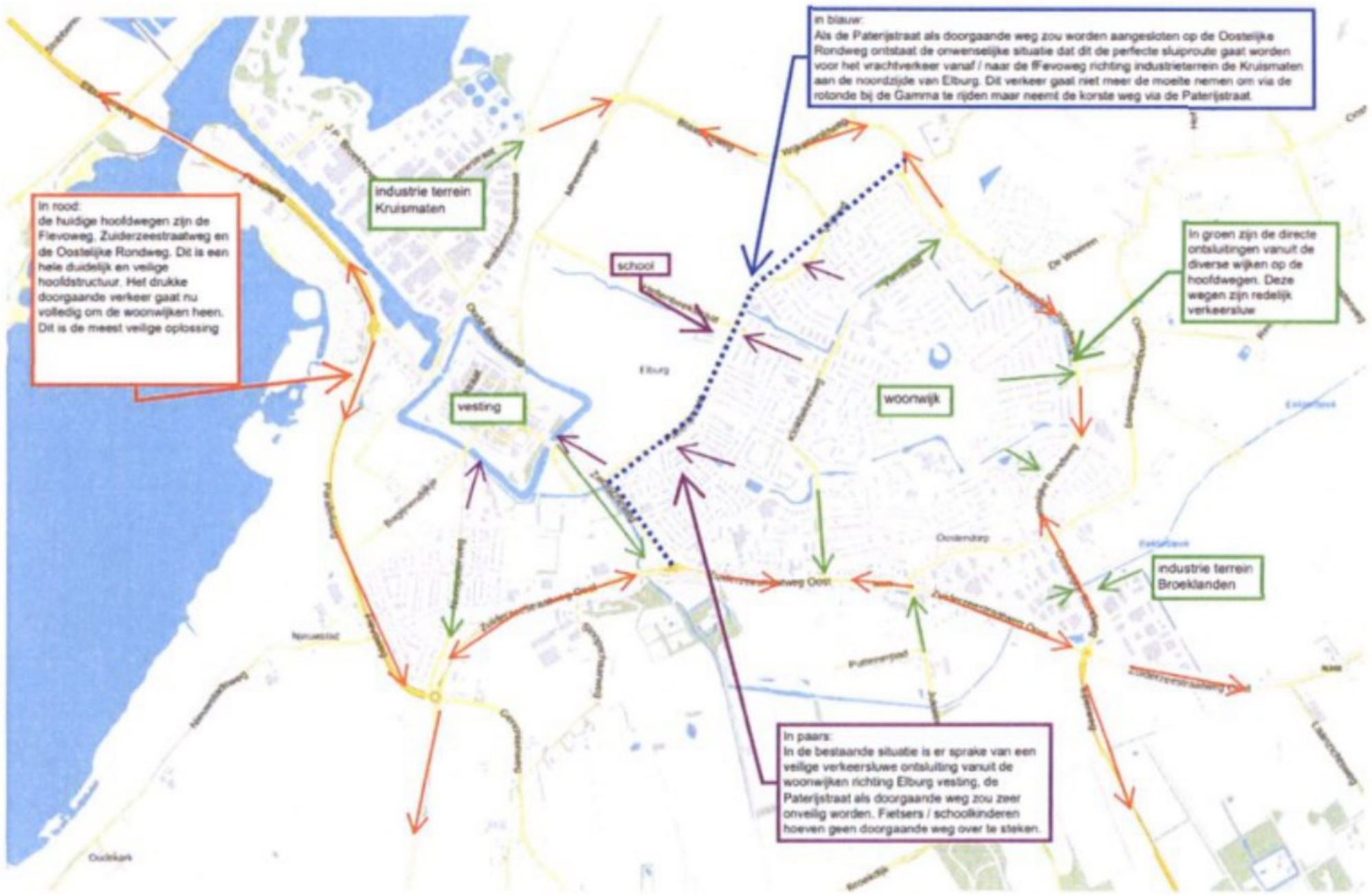


*Uitsnede uit de Visiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan Elburg*

Wij waren dan ook zeer verbaasd toen we hoorden van de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg. Nadat we samen met vele buren en omwonenden de info avond in “De Haas” bezocht hadden heeft de verbazing bij ons plaatsgemaakt voor bezorgdheid en verontwaardiging; wij hebben onze woning voor veel geld gekocht (vergeleken met een

identieke woning, maar dan zonder ons uitzicht) en vervolgens voor veel geld verbouwd en verduurzaamd. Dit heeft veel tijd, energie en vooral veel geld gekost. Dit alles in de wetenschap dat al deze inspanningen het waard waren en dat we nog jaren op deze plek zouden kunnen genieten van rust en ruimte. En nu blijkt dus dat dit nog meer zeer de vraag is!

Er zijn echter ook zaken die naar aanleiding van de door de gemeente gehouden enquête houvast bieden voor onze belangen en standpunten; Deelgebied 1 Mheengronden heeft als hoofdkoers: “Behoud van het open weidelandschap met lange vergezichten van en naar de vesting”.
Ook de vaste waarden geven vertrouwen dat het aanwijzen van ontwikkelingsruimte in “De Vrijheid” en het doortrekken van de Paterijstraat, ook met het oog op de flora en fauna, een onherstelbare vergissing lijkt te zijn.
Het doortrekken van de Paterijstraat en vervolgens aansluiten op de Rondweg ter hoogte van de Tempelweg zou desastreuze gevolgen hebben voor de natuur en het woongenot van velen nadelig beïnvloeden.
Dit gaat de ideale sluiproute worden voor met name vrachtverkeer komende vanuit de polder richting industrieterrein “Kruismaten” en vice versa, maar ook voor regulier autoverkeer.
Dit zal dus een enorme toename betekenen van het aantal verkeersbewegingen t.o.v. de huidige situatie wat nota bene een fiets- en wandelroute is met als enige uitzondering agrarisch verkeer en verkeer van aanwonenden.



Het voornemen om de Paterijstraat door te trekken betekent voor ons een ernstige aantasting van ons woongenot en wel om de volgende redenen:

- Een gigantische toename van het aantal verkeerbewegingen langs ons huis. Ook vrachtverkeer t.b.v. de bevoorrading van de binnenstad zal gebruik gaan maken van deze nieuwe weg (zie afbeelding routes Elburg). Een grotere tegenstelling t.o.v. de huidige situatie is nauwelijks denkbaar!
- De geluidsbelasting op onze gevel en tuin zal flik toenemen; ons huis is hier bouwtechnisch niet op berekend!
- Deze enorme toename van de verkeersintensiteit heeft behalve geluidsoverlast ook een zeer grote toename van de uitstoot van fijnstof tot gevolg hetgeen weer een nadelig effect heeft op de luchtkwaliteit rondom ons huis!
- Het zal een onomkeerbare aantasting van de flora & fauna van de naast onze woning gelegen weidevogel broedgebieden en de natuur in het algemeen tot gevolg hebben!
- Indien deze "plannen" betreffende de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht Elburg gerealiseerd zouden worden, zou dit de waarde van onze woning aanzienlijk doen dalen.

Onder andere om deze redenen en de nog te verwachten toekomstige problemen wat onze situatie betreft, doet ons tot de conclusie komen dat wij TEGEN woningbouw (of wat voor bouwactiviteiten dan ook) in de ontwikkelingsruimte "De Vrijheid" en het doortrekken van de Paterijstraat zijn.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Gemeente Elburg

Ingek.: 29 MAART 2023

Zaaknr.:
Documentnr.:

Gemeente Elburg

29 MAART 2023

Gemeente Elburg
T.a.v. mevr. [redacted]
Postbus 70
8080 AB Elburg

R **BRIEF AANGETEKEND NL**
NL Frankering betaald €9.25
32 gr.
112009
D
PostNL
22-03-2023 11:56
NL

[redacted]
8080AB 70

ZL-AF-1017/
1510(Za)

ZL-91

Postbus 70 8080AB
Naam: KBR Knikker Supermarkt 't Harde BV
Adres: Klokbekerweg 164, 8081JJ Elburg

**KORFBALVERENIGING ELBURG**

secretariaat@kvelburg.nl
www.kvelburg.nl
NL49 RABO 0123 2396 13

Elburg, 27 maart 2023

College van B&W van de gemeente Elburg
Postbus 70
8080 AB Elburg
gemeente@elburg.nl

Onderwerp: aanvullende reactie inzake de visie Beschermd Stadsgezicht

Geacht college,

Met schrik en met enig ongenoegen heeft KV Elburg kennis genomen van de in september 2022 in de kelder van het gemeentekantoor gepresenteerde visie voor het beschermd stadsgezicht.

In deze visie is zonder afstemming en overleg een streep gezet door ons verenigingsgebouw 't Vak apart aan de Zwolseweg 8 in Elburg en een nieuwe invulling gegeven aan ons sportterrein.

Hierover hebben wij in de afgelopen tijd al diverse keren met u het contact gezocht en hiertegen hebben wij ook al onze bezwaren naar voren gebracht. In de reactienota wordt naar aanleiding hiervan aangegeven dat er vanaf nu wel met onze vereniging overlegd gaat worden, maar ondertussen is de conceptvisie ongewijzigd voor inspraak ter inzage gelegd. Dit zorgt bij onze vereniging voor veel onzekerheid en frustreert onze renovatie- en verduurzamingplannen, waarmee wij dringend aan de slag moeten.

U heeft iedereen opnieuw in de gelegenheid gesteld een eventuele inspraakreactie over deze visie in te dienen. Hierbij maken wij hiervan graag gebruik door wederom te benadrukken dat de conceptvisie zoals die er nu ligt is voor KV Elburg onbespreekbaar is. Daarentegen zouden wij het op prijs stellen als wij hierin de ruimte houden om onze (toekomst)plannen te verwezenlijken. Hierover hopen wij u spoedig te spreken om hierover met u van gedachten te wisselen.

Wij vertrouwen op een goede afloop en hopen op een spoedige reactie.

Met sportieve groeten,
Korfbalvereniging Elburg
namens het bestuur,

[redacted]

[redacted]

# STICHTING EBF FOUNDATION ELBURG

Postadres: Havenkade 42 b - 8081 GR Elburg
tel. 0625037785
email: info@ebffoundation.nl
website: www.ebffoundation.nl



Gemeente Elburg
Ingek.: 13 JUNI 2023
Zaaknr:
Documentnr:


Gemeente Elburg

T.a.v. Diana Kassing

Postbus 70

8080 AB Elburg

Inspreken beeldvormende vergadering d.d. 14 juni 2023

Elburg, 11 juni 2023

Geachte Dianne Kassing

Op 19 juli 2021 heeft onze stichting een plan ingediend voor de Ijsbaan aan de Oude Kerkhofsweg in Elburg. Dit plan is vooraf zorgvuldig besproken met leden van het College en daarna op hun verzoek ingediend. Dat laatste is wel belangrijk om vast te stellen, want hierdoor mochten wij veronderstellen dat ons plan op enig draakvlak mocht rekenen vanuit het College van onze Gemeente

19 juli 2021 heeft de Stichting EBF Foundation een uitvoerig plan ingediend bij het College van B&W. Het is wel triest om te constateren dat we pas op 7 december 2021 van het College een antwoord kregen. Wij zijn niet eens uitgenodigd om e.e.a. toe te lichten, terwijl wij vooraf over het ingediende plan zorgvuldig met de Gemeente hebben gecommuniceerd

Op 8 december hebben wij onze reactie, waarin wij onze gevoelens tot uitdrukking komen, gestuurd naar het College. Daarna begint het traject vanuit de Gemeente inzake Gebiedsvisie Beschermd stadsgezicht

Het bestuur van de Stichting EBF Foundation verzoekt de Raad van de Gemeente Elburg om volgende aanpassingen te doen in het voorliggende raadsvoorstel met zaaknummer 212327 d.d. 1 mei 2023

- Punt 1.3. Onze brief dd 19 juli 2021 mee te nemen in dit voorstel om uit te zoeken welke mogelijkheden we hebben voor dit prachtige stukje Elburg. Daarmee ook rekening houdend dat dit gebied wel in het Beschermde Stadsgezicht ligt

Onze Stichting is bereid om bij de ontwikkelingen voor dit gebied de helpende hand te bieden en hoe dit gerealiseerd kan worden hebben we uitvoerig beschreven in ons plan van 19 juli 2021.

Met vriendelijke groet

Bertus Wijnne

Penningmeester Stichting EBF Foundation

0611806276

STICHTING EBF FOUNDATION ELBURG

Postadres: Havenkade 42 b - 8081 GR Elburg
tel. 0625037785
email: info@ebffoundation.nl
website: www.ebffoundation.nl

College B & W

Postbus 70

8080 AB Elburg

Onderwerp: aanschaf terrein ijsvereniging TG

Incl. gebouw

Elburg, 19 juli 2021

Geacht College

Enkele weken terug hebben wij leden van het College inofficieel benaderd met het plan dat de Stichting EBF Foundation het terrein van de ijsvereniging wel wil over nemen. De reacties van deze Collegeleden waren niet negatief en aan onze stichting is door het College verzocht om onze plannen uit te werken en een officieel verzoek tot overname bij hen in te dienen

**Stichting EBF Foundation verzoekt het College B & W om het beheer van het terrein van de IJs vereniging TG te mogen overnemen. Stichting EBF Foundation zal bij overname de jaarpacht gaan betalen. De stichting zal ook de kantine van de ijsvereniging TG kopen. De prijs hiervan zal worden bepaald door beëdigd makelaar aangesteld door de ijsvereniging. De kosten hiervan zullen door de Stichting EBF Foundation worden betaald. Met de ijsvereniging worden de volgende afspraken vastgelegd.**

- De ijs vereniging mag dit terrein zonder kosten gebruiken vanaf het evenement Winter in de Vesting tot en met 15 maart van het jaar daaropvolgend. De ijsvereniging kan dit terrein is deze periode zelfstandig exploiteren, zonder dat zij enige kosten aan onze Stichting moeten afdragen
- Alle eigendommen van de ijsvereniging TG mogen in de opslag van de kantine blijven staan, zonder dat de Stichting EBF Foundation hiervoor kosten in rekening brengt
- Stichting EBF Foundation zal de verzekering van de opstal en inboedel voor haar rekening nemen, zonder dat iets hiervan zal worden doorbelast aan de ijs vereniging

Als het terrein, groot ca 180x100mtr, van de ijsvereniging TG het bezit wordt van onze Stichting EBF Foundation willen wij dit terrein als volgt gaan exploiteren:

- Onze Stichting gaat dit terrein inzetten voor betaald parkeren bij grote evenementen zoals o.a. midweekfeesten, Sinterklaasintocht en Winter in de Vesting. De kosten voor het parkeren zijn € 5,00 en deze vallen ten goede aan onze Stichting. Grote parkeervakken 4,50 x 2,50 mtr (2 vakken naast elkaar). Er kunnen 10 rijen van elke 70 parkeerplekken worden gemaakt. Rijstrook tussen de parkeervakken 6 mtr. In- en uitrijbaan wordt middels peilen aangegeven en wordt 6 mtr breed
- Het creëren van 15 camperplekken op dit terrein, voorzien van stroom, water en douchegelegenheden. Deze zullen in de breedte worden aangelegd en maximaal 6 mtr. breed zijn. Tarieven: campers t/m 7 mtr lang € 10,00 per nacht. De prijs voor grotere campers wordt € 15,00 per nacht. Voor wie deze inkomsten zijn, zal in overleg tussen Gemeente en EBF worden bepaald, afhankelijk door wie dit terrein zal worden ontwikkeld. Insteek is dat dat kosten van herinrichting na 30 jaar op + € 0,00 moet staan
- Het terrein inzetten voor het exploiteren van grote evenementen binnen onze Gemeente zoals Beachvolleybal EVV Bultman-Hartholt, Botterdagen, Walhalla, uitvoeringen van Stichting 8081. Het spreekt voor zich als er andere grote evenementen zich aandienen waar dit terrein ook geschikt voor is, hier ook gebruik van mogen maken. Deze evenementen maken met onze Stichting afspraken welke huurbedragen zij aan onze Stichting moeten betalen.
- Het maken van een skeelerbaan. Dit biedt mogelijkheden voor de schaatstrainingsgroep van onze Gemeente om hier hun zomertrainingen te doen. Onze Stichting maakt met deze vereniging hiervoor seizoen gerichte afspraken
- Indien er andere aanvragen binnenkomen bij onze stichting om dit terrein te gebruiken zullen wij met de aanvragers in overleg gaan om te kijken hoe wij invulling kunnen geven aan hun wensen

Op dit terrein zullen de volgende voorziening moeten worden aangelegd:

- Uitbreiding kantine met douchegelegenheden
- Aanleg extra wc-units
- Aanleg riolering
- Aanleg verlichting op dit terrein
- Aanleg stroompunten voor de campers
- Ruimte creëren waar het Beach zand van EVV Bultman-Hartholt kan worden opgeslagen
- Terrein verharden met asfalt en/of beton

De Gemeente verstrekt onze Stichting een zwak alcoholische alcoholvergunning voor deze locatie, die gelijkluidend is aan de vergunningen die door de gemeente zijn verstrekt aan de sportkantines van onze verenigingen binnen onze Gemeente. Onze Stichting zal hiervoor een convenant afspreken met de Gemeente

Regels bij evenementen worden vooraf besproken tussen Gemeente en onze Stichting:

- Geluid
- Openingstijden
- Datgene wat op dat evenement nog meer van toepassing is

De Stichting EBF Foundation verklaart verder dat er geen enkel evenement op de zondagen zal plaatsvinden, uitgezonderd het gebruik van de camperplekken.

De opbrengsten van de exploitatie minus de gemaakte onkosten zal geheel conform de doelstellingen van de Stichting EBF Foundation worden ingezet voor het wel en wee van de Elburger samenleving.

Wij wachten graag de uitnodiging van het College af om deze plannen en de uitwerking hiervan met jullie te bespreken

Met vriendelijke groet

Het bestuur van de Stichting EBF Foundation

Bertus Wijnne, penningmeester

Gemeente Elburg

19-7
6-10

Aan het bestuur van
Stichting EBF Foundation
Havenkade 42b
8081GR Elburg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ontvangen op: | 19 juli 2021 | Uw kenmerk: | |
| Inlichtingen: | Daan Ackema | Zaaknummer: | 143666 |
| Telefoonnummer: | 0525-688688 | Datum | 7 december 2021 |
| Onderwerp | Beantwoording brief 19 juli 2021 | Bijlagen: | |
| | | Pagina: | 1 van 1 |

Geacht bestuur van de Stichting EBF Foundation,

Op 19 juli 2021 hebben wij van u een brief gekregen over de eventuele overname van het terrein dat gebruikt wordt door IJsclub Toch Gekregen aan de Oude Kerkhofsweg 9 en enkele plannen die u heeft voor dit terrein. Door middel van deze brief willen we u van een antwoord voorzien op uw voorgestelde ideeën.

**Beschermd Stadsgezicht**
Uw initiatief heeft betrekking op een terrein dat ligt binnen het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht. De afgelopen tijd hebben wij voor het Beschermd Stadsgezicht meerdere initiatieven ontvangen, terwijl het bestemmingsplan voornamelijk gericht is op het in stand houden van het gebied zoals het nu is. Dit bemoeilijkt de mogelijkheden die er zijn om ontwikkelingen binnen het Beschermd Stadsgezicht te realiseren.
Aangezien er meerdere initiatieven zijn voor ontwikkelingen binnen het Beschermd Stadsgezicht, zijn we als gemeente aan het onderzoeken of we een visie kunnen opstellen voor het gebied. Dit is een langdurig proces en de voornaamste reden dat we tot op heden nog geen antwoord hebben kunnen geven op uw initiatief. Het is op dit moment ook nog lastig te zeggen wanneer deze visie er kan zijn.

**Camperplaatsen**
Uw initiatief heeft onder andere betrekking op de realisering van camperplaatsen. Ook hiervoor geldt dat er meerdere initiatieven zijn binnengekomen voor camperplaatsen, in het bijzonder rondom de Vesting. Een overcapaciteit van camperplaatsen rondom de Vesting is niet wenselijk. Daarom zijn we bezig met de ontwikkeling van een afwegingskader aan de hand waarvan initiatieven die betrekking hebben op camperplaatsen kunnen worden beoordeeld. Op dit moment kunnen we, in afwachting van het afwegingskader, uw initiatief dus nog niet beoordelen.

Wij hopen u, ondanks de vertraging die dit antwoord voor uw initiatief oplevert, door middel van deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Bij vragen kunt u contact opnemen met Daan Ackema.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van Burgemeester & Wethouders,

Daan Ackema
medewerker ruimtelijke plannen

*Dit document is geautomatiseerd aangemaakt; u treft daarom geen handtekening aan.*

**Postadres** Postbus 70, 8080 AB Elburg **Bezoekadres** Zuiderzeestraatweg Oost 19, 8081 LA Elburg
**Telefoon** 0525 - 688688 **Fax** 0525 - 688699 **E-mail** gemeente@elburg.nl **Internet** www.elburg.nl
**IBAN** NL23BNGH0285002333 **BIC** BNGHNL2G **KvK** 08218414 **BTW** NL001831124B01

# STICHTING EBF FOUNDATION ELBURG

Postadres: Havenkade 42 b - 8081 GR Elburg
tel. 0625037785
email: info@ebffoundation.nl
website: www.ebffoundation.nl


College Burgemeester en Wethouders

Postbus 70

8080 AB Elburg

Zaaknummer 14366 dd 7 december 2021

Onderwerp: plannen gebied IJsbaan

Datum: 8 december 2021

Geachte college,

Na bijna 5 maanden krijgen we pas een antwoord op ons plan dat we hebben gemaakt voor de ontwikkeling van het gebied in en rondom de ijsbaan gelegen aan de Oude Kerkhofsweg 9.

Met het gegeven antwoord kunnen wij niet leven. Onze Stichting doet allerlei zaken binnen onze Gemeente en het wel en wee van onze Gemeente ligt ons na aan het hart

Beter gezegd, wij voelen ons in deze totaal niet serieus genomen. Het antwoord wat we nu hebben gehad had ook al op 20 juli gestuurd kunnen worden. In het antwoord aan ons wordt gesproken over visie over de lange termijn, maar er zijn soms zaken die sneller opgelost moeten en kunnen worden

Wat ons erg steekt dat wij niet eens gehoord zijn om e.e.a. persoonlijk uit te leggen. Wij vinden dit een enorme misser van het College

Wij hebben veel tijd besteed aan de uitwerking van ons plan en dat we door een brief die wij als dooddoener afgehandeld

Wij hopen dat het College nogmaals naar ons plan wil kijken en ons minimaal uitnodigt om een toelichting te geven. Ons plan raakt n.l. de diverse portefeuilles van onze wethouders.

Wij begrijpen dat sommige punten van ons plan best wel gevoelig ( kunnen ) liggen, maar we zijn er van overtuigd dat ze beslist uitvoerbaar zijn en een oplossing kan bieden aan de problematiek rondom evenementen, parkeren en toerisme. Zo maar aan de kant schuiven is voor ons te kort door de bocht,

We zien de reactie van het College met belangstelling tegemoet

Met vriendelijke groet

Bertus Wijnne, penningmeester Stichting EBF Foundation

0611806276

# Raadsvoorstel

| | | | |
|---|---|---|---|
| Onderwerp | | Behandelaar: | Luiting |
| Datum | 1 mei 2023 | Emailadres: | marianne.luiting@elburg.nl |
| Portefeuillehouder | Lyda Sneevliet | Zaaknummer: | 212327 |
| | | Bijlagen | diversen |

**Te nemen besluit:**

1. De structuurvisie beschermd stadsgezicht Elburg; gebiedsvisie en afwegingskader vast te stellen onder nummer NL.IMRO.0230.SVBESCHSTAD2023-VST1 met inachtneming van de in de zienswijzenota opgenomen reacties/adviezen.
2. De uitvoeringsparagraaf van hoofdstuk 7 vast te stellen in verband met de kostenverhaalsregeling.
3. De structuurvisie vast te stellen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
4. De zienswijzenota ontwerpstructuurvisie Beschermd stadsgezicht Elburg; gebiedsvisie en afwegingskader vast te stellen.
5. De mogelijkheden voor evenementen op de ijsbaan verder te onderzoeken en daarbij eventuele verharding niet op voorhand uit te sluiten.
6. Woningbouw bij de Vrijheid geen prioriteit te geven

**Inleiding**

Het afgelopen jaar is in samenspraak met velen de structuurvisie Beschermd stadsgezicht ontwikkeld. Deze visie geeft het kader voor toekomstige ontwikkelingen. Tevens geeft de visie randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

**Beoogd effect**

Doel van de visie is een helder beeld waar de gemeente en de gemeenschap naar toe wil. Daarbij is er een duidelijk afwegingskader waarop initiatieven kunnen worden beoordeeld.

**Argumenten**

*1.1 De zienswijzen leiden niet tot grote aanpassingen*

In de participatieperiode van oktober tot januari zijn 15 reacties binnengekomen. Deze zijn aangemerkt als zienswijze. In de formele zienswijzeperiode van 24 februari tot 4 april zijn nog eens 6 reacties binnengekomen. Deze reacties gaan vooral over bebouwing in gebied De Mheen, over de sportvelden en over de Breede Gang. Daarnaast is ambtshalve een aanvulling gemaakt voor integrale gebiedsontwikkeling met de toevoeging van een nieuw hoofdstuk 7. Voor meer informatie verwijzen wij naar de zienswijzenota.

*1.2 De visie geeft een optie van uitplaatsing van de sportvelden*

Een van de mogelijkheden die de visie geeft is verplaatsen van de sportvelden ten gunste van woningbouw dicht bij de Vesting. Zoals ook in de zienswijzenota staat kan dit alleen in samenspraak met de sportverenigingen. En uiteraard als er een alternatieve locatie voor de sport is. In het traject van de omgevingsvisie zal gezocht worden naar een alternatieve locatie voor de sport. Ook nieuwe sporten kunnen hier op aansluiten, zowel binnen- als buitensporten. Denk bijvoorbeeld aan het verzoek van EVV voor een sporthal.

*2.1 De structuurvisie legt de basis voor een integrale benadering en beoordeling van plannen.*
De visie geeft aan dat binnen de deelgebieden plekken met bouwmogelijkheden samenhangen met plekken waar de gemeente investeringen nodig vindt vanwege de verbetering van woon- werk-, leef- en verblijfsklimaat. Daar waar de gemeente mogelijkheden wil overwegen voor bouwmogelijkheden staan die bouwmogelijkheden niet op zichzelf; ze zijn integraal onderdeel van verbeteringen die voor een groter geheel bedoeld zijn. Anders gezegd: de gemeente legt met de structuurvisie een basis voor een integrale benadering en beoordeling.

*2.2 De structuurvisie legt de basis voor een integrale benadering van de kosten*
De integrale benadering van deelgebieden geldt ook voor de kosten. Er zijn per deelgebied ontwikkelingen mogelijk die geld genereren en ontwikkelingen die geld vragen. In jargon kostendragers en kostenvragers. Voor zover projecten (bouwontwikkelingen) primair bestaan uit kostendragende activiteiten, wordt een bijdrage gevraagd aan (toekomstige) kostenvragende activiteiten. Hoofdstuk 7 van de visie legt hiervoor de basis. Verdere uitwerking zal plaatsvinden in een ontwikkelprogramma en via anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers.

*2.3 De integrale benadering geldt zowel binnen als tussen de deelgebieden die de visie onderscheidt.*
De deelgebieden staan natuurlijk niet op zichzelf. Van samenhang tussen kostenvragers en kostendragers kan ook sprake zijn als het gaat om twee aangrenzende deelgebieden. De passages over kostenverhaal hebben daarom, waar relevant, ook betrekking op (de randen van) de aan elkaar grenzende deelgebieden. De groene recreatiefunctie van de deelgebieden Weerens en Mheen komen bijvoorbeeld ook ten goede aan de bewoners van de gebieden Molenkamp en Haven/Oude Vos.

*3.1 De structuurvisie valt onder de wet ruimtelijke ordening*
Om over de juiste juridische grondslag te kunnen beschikken wordt deze visie vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening en als omgevingsvisie onder de Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet, per 1-1-2024, wordt deze structuurvisie automatisch een omgevingsvisie.

*3.2 De gebiedsvisie wordt te zijner tijd onderdeel van de omgevingsvisie Elburg*
In 2023 en 2024 werken we aan een nieuwe omgevingsvisie voor de hele gemeente. Het onderdeel beschermd stadsgezicht gaan we in dat traject niet opnieuw doen. Bij vaststelling van de omgevingsvisie in 2024/2025 zal deze structuurvisie beschermd stadsgezicht opgaan in de omgevingsvisie Elburg.

*3.3 De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument met alleen bindende werking naar de gemeente zelf*
De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument. De visie geeft de koers die de gemeente de komende jaren wil varen. De visie is alleen bindend voor de gemeente zelf en vormt een bindend afwegingskader voor de beoordeling van plannen. De visie schept geen verplichtingen voor derden. Na vaststelling wordt de structuurvisie gepubliceerd, waarna deze in werking treedt. Tegen de visie is geen bezwaar of beroep mogelijk. Bezwaar en beroep bestaat alleen indirect als plannen, passend binnen de visie, worden uitgewerkt in bijvoorbeeld een omgevingsplan of een vergunning.

*5.1 De mogelijkheden voor evenementen op de ijsbaan worden nader bekeken*
De locatie van de ijsbaan valt onder gebied De Weeren van de Visie. Dit gebied heeft als uitgangspunt dat het groen gebied is, waar geen ontwikkeling van 'rode' functies mogelijk is. Behoud van het open, groen, landschappelijk en luwe karakter staat voorop. In de visie staat dat, mocht de ijsbaan ooit weggaan, het gebied weer vrijgespeeld zou moeten worden aan het open landschap. Het huidige gebruik past wel binnen de visie. In afwijking van het gestelde in de gebiedsvisie wil het college de mogelijkheden voor evenementen op de ijsbaan verder onderzoeken en sluit daarbij eventuele verharding op voorhand niet uit.

6.1 Woningbouw aan de Vrijheid heeft geen hoge prioriteit
De visie maakt woningbouw aan de Vrijheid mogelijk. Ons college voegt hier een nuancering aan toe. Ons college geeft woningbouw aan de Vrijheid nu geen hoge prioriteit, omdat het geen wezenlijke bijdrage levert aan de woonopgave op dit moment.

**Kanttekeningen**

*1.1 De structuurvisie heeft geen financiële paragraaf.*

In het hele traject is een aantal keer gevraagd om een financiële paragraaf. Dit document is echter niet de tijd en de plaats voor een toets op financiële haalbaarheid. Daarvoor is de visie nog te algemeen. Hoofdstuk 7 van de visie geeft de handvatten om de visie per deelgebied integraal te ontwikkelen. Dat is het moment om ook naar de financiële aspecten te kijken.

*1.2 De mogelijkheid van woningbouw op de Oude Bleek is licht verruimd*

In de inspraakperiode eind 2022 is woningbouw op de punt van de Oude Bleek, op de locatie van de voormalige Botterwerf, geschrapt. Dit is het gevolg van een nadere belangenafweging tussen het ontwikkelen van het verrommelde gebied van de Oude Bleek enerzijds en het cultuurhistorisch belang anderzijds. Om ontwikkeling van dit totale gebied ook financieel mogelijk te maken is een goede balans nodig tussen kostenvragers en kostendragers. Vier belangrijke kostenposten zijn de grondkosten, de benodigde grondsanering, de aanwezigheid van de wasserij en de noodzaak van een sociaal woningbouwprogramma. Dit is alleen mogelijk als het gehele gebied kan worden bebouwd op de groene, klimaatadaptieve manier die de visie voorstaat. Een en ander is verwoord in de zienswijzenota.

**Communicatie/burgerparticipatie**

Het afgelopen jaar is met veel plezier een uitvoerig participatietraject doorlopen. Dit traject staat beschreven in het participatieverslag. Via mail zijn betrokkenen van de diverse processtappen op de hoogte gehouden. Dat geldt ook voor de laatste stappen van besluitvorming in uw raad en de definitieve vaststelling.

**Vervolg**

Het is primair aan de samenleving om projecten te initiëren die passen binnen deze visie. De gemeente heeft daarin een regierol. Het komende jaar zal gewerkt worden aan een ontwikkelstrategie waarin we aangeven hoe, wanneer, onder welke voorwaarden en met welke planning we (onderdelen van) de visie met de samenleving willen gaan realiseren. Ook de kostenverhaalsregeling zal verder worden uitgewerkt.

**Bijlage(n)**

1. Structuurvisie Beschermd stadsgezicht
2. Zienswijzenota
3. Alle zienswijzen geanonimiseerd
4. Participatieverslag

**Elburg, 30 mei 2023**

Het college van burgemeester en wethouders,

| | |
|---|---|
| de burgemeester, | de secretaris, |
| ir. J.N. Rozendaal | Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma |

**De raad der gemeente Elburg;**

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, van 30 mei 2023.

Gelet op de zienswijzenota Structuurvisie Beschermd stadsgezicht Elburg; Gebiedsvisie en afwegingskader

Gelet op het participatieverslag getiteld "Verslag participatieproces Visie op beschermd stadsgezicht"

Gehoord de behandeling in de beeld- en oordelsvormende vergadering van de raad en de beraadslaging in de raadsvergadering

**b e s l u i t :**

1. De structuurvisie beschermd stadsgezicht Elburg; gebiedsvisie en afwegingskader vast te stellen nder nummer NL.IMRO.0230.SVBESCHSTAD2023-VST1 met inachtneming van de in de zienswijzenota opgenomen reacties/adviezen en de voorgestelde aanvullingen genoemd in de argumenten 1.2, 1.3 en 1.4 van het raadsvoorstel.
2. De uitvoeringsparagraaf van hoofdstuk 7 vast te stellen in verband met de kostenverhaalsregeling.
3. De structuurvisie vast te stellen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
4. De zienswijzenota ontwerpstructuurvisie Beschermd stadsgezicht Elburg; gebiedsvisie en afwegingskader vast te stellen.
5. De mogelijkheden voor evenementen op de ijsbaan verder te onderzoeken en daarbij eventuele verharding niet op voorhand uit te sluiten.
6. Woningbouw bij de Vrijheid geen prioriteit te geven

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 3 juli 2023
de voorzitter, de griffier,

ir. J.N. Rozendaal mr. D.H.A.A. Kassing

# ZIENSWIJZENNOTA ONTWERPSTRUCTUURVISIE BESCHERMD STADSGEZICHT ELBURG; GEBIEDSVISIE EN AFWEGINSKADER

Vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg d.d. 3 juli 2023

de voorzitter, de griffier,

ir. J.N. Rozendaal mr. D.H.A.A. Kassing

**Zienswijzennota Structuurvisie beschermd stadsgezicht**

De ontwerp structuurvisie, met bijlagen, heeft vanaf vrijdag 24 februari 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen op ruimtelijke plannen.nl onder nummer NL.IMRO.0230.SVBESCHSTAD2023-ONT1 , waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Daarbij is aangegeven dat de reacties uit de inwonerparticipatie als zienswijze zullen worden beschouwd.
In de participatieperiode zijn 15 reacties binnen gekomen. Deze zijn verwerkt in het participatieverslag, vastgesteld door het college op 21 februari 2023..
Aanvullend zijn in de zienswijzeperiode nog 7 zienswijzen binnengekomen. Vier daarvan zijn een aanvulling van eerder ingediende reacties. Drie zijn nieuw. Eén zienswijze is buiten de termijn binnengekomen. Deze zienswijze is wel meegenomen.
Deze zienswijzenota gaat op alle reacties in. Veel zienswijzen gaan over eenzelfde onderwerp of deelgebied. Daarom is er voor gekozen om de reacties te bundelen en themagewijs te reageren. De structuur van de zienswijzenota is zo dat u eerst een samenvatting van de zienswijzen per thema leest en daarna een reactie van de gemeente. Tot slot leest u per thema een conclusie.

<u>Algemene reacties</u>
In het algemeen zijn reacties binnengekomen over de klimaatadaptatie, verbinding met kunst en cultuur, borging ruimtelijke kwaliteit. De tekst over de waardering van de deelgebieden is aangescherpt. Klimaatadaptatie en kunst/cultuur zijn toegevoegd in hoofdstuk 6 als nader uit te werken onderwerp. De borging van de ruimtelijke kwaliteit is overgenomen in hoofdstuk 6.

<u>Deelgebied I Mheengronden</u>
In dit gebied zijn reacties binnengekomen van de bewoners van de Vrijheid, Schokkerstraat, Punterstraat en Botterstraat. De reacties hebben gemeen dat ze de open ruimte van de Mheengronden zeer waarderen. Woningbouw langs de Vrijheid is een inbreuk op dit waardevolle open landschap. De reacties gaan over het verlies aan uitzicht, de aantasting van natuur, de toename van verkeer, de geschetste ontsluitingsweg, de korte afstand van deze weg tot de bestaande woningen, de cultuurhistorie en over de benodigde kap van bomen.
Een nieuwe reactie is binnengekomen over de mogelijkheid van bebouwing langs de Oostelijke rondweg. De indiener heeft plannen voor de toevoeging van woonfuncties conform het Sprenghenparc principe. Deze plannen zouden in de huidige structuurvisie wel mogelijk zijn, maar in de nu voorliggende visie niet.
Naast de inhoudelijke reacties is er een procesmatige reactie. Namelijk dat mensen zich overvallen voelen. Voor veel mensen was de informatieavond in oktober de eerste kennismaking met deze plannen. De bewoners/grondeigenaren van dit gebied hebben geen persoonlijke uitnodiging gehad.

*Reactie gemeente*
De gebiedsvisie gaat over het van rijkswege aangewezen beschermd stadsgezicht. Aan dat beschermde gebied zijn een aantal locaties toegevoegd. Dit geldt ook voor de Mheengronden ten oosten van de Hellenbeekstraat tot aan de Oostelijke rondweg.

Alle betrokkenen, bewoners, professionals, maatschappelijke organisaties waarderen het open landschap rond de vesting zeer hoog. Tegelijkertijd is daar veel vanaf 'gesnoept' sinds de aanwijzing in 1967. In deze tijd van een grote woningbouwopgave wordt met enige regelmaat gekeken naar het open weidegebied grenzend aan de Vrijheid en de Oostelijke rondweg.
Om versnippering en ad hoc beslissingen tegen te gaan heeft het gemeentebestuur besloten tot een integrale samenhangende visie op de toekomst van het bijzondere landschap. Doel is om met de juiste ingrepen het waardevolle landschap te herstellen en te versterken. En om ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen die daar goed op aansluiten.
De visie gaat ondermeer uit van scherpe, duidelijke grenzen. De Paterijstraat is zo'n duidelijke grens. Een eenzijdig lint van bebouwing begrenst door een bomenrij. De bedoeling van de visie is om deze scherpe grens door te trekken tot aan de Oostelijke rondweg. Om te voorkomen dat opeenvolgende generaties steeds weer een beetje over die grens heen gaan. Daarbij is de verre zichtrelatie tot aan Kampen essentieel. Deze is uniek in Nederland.
Met de voorgestelde ontwikkelkans van woningbouw aan de Vrijheid ontstaat een eenduidige grens in het landschap. Overschrijding van deze grens is in de visie niet mogelijk. Daarmee wordt bebouwing

tussen de Blaauwsweg en de Oostelijke rondweg voorkomen. En blijft het vergezicht tot aan Kampen in stand.
In een van de zienswijzen staat dat dit gebied juist ook uniek is door de bijzondere (gebogen) grenzen, die in de eeuwen zijn ontstaan. Dat is nu de weg de Vrijheid. Een weg die druk wordt bewandeld. Met de visie zal deze weg echter niet hoeven te verdwijnen. Hij ligt in de visie alleen niet meer aan de rand van de weilanden.
De visie schetst een nieuwe weg tussen de Paterijstraat en de Oostenlijke rondweg. Wat voor weg dit is, is voor nadere uitwerking. In die uitwerking kan rekening gehouden worden met bv. vrachtverkeer en veilig fietsen. Ook zal in die nadere uitwerking gekeken worden naar de effecten van sluipverkeer van en naar Kruismaten. Ook is in een zienswijze een voorstel gedaan voor bevorderen van het fietsen en verminderen van het autoverkeer. Inclusief een permanente parkeerplaats achter Uwoon. Dat eerste probeert de visie te bereiken door het open groene weidegebied toegankelijker en aantrekkelijker te maken. De bedoelde locatie voor parkeren is in de visie aangewezen als denkbare plaats voor campers.
De woningbouw aan de Vrijheid en de ontsluiting in het verlengde van de Paterijstraat is in de visie neergezet als een mogelijk ontwikkelkans, als een denkrichting. Of hier daadwerkelijk bebouwing komt, zal nog heel wat studie vergen. In de uitwerking komen zaken aan de orde als verkeersafwikkeling, natuur en recreatie, fietsveiligheid en landschappelijke inpassing. Met deze visie is nog niet gezegd dat er woningbouw komt op de genoemde locatie. Wel dat woningbouw als denkrichting mogelijk is.
Ook is de suggestie gedaan, dat als er dan gebouwd moet worden, dat dit dan bijvoorbeeld tiny houses of andere woonvormen zijn voor specifieke doelgroepen en die niet "eeuwigdurend" is. Dit is een aspect dat in een eventuele verdere uitwerking meegenomen kan worden.

De ideeën voor een woonfunctie á la Sprenghenparc zijn zeer wel bespreekbaar binnen de nu voorliggende visie, zoals genoemd op pag. 40. De door indiener genoemde locatie in de zichtlijn naar Kampen doet echter ernstig afbreuk aan een van de basisuitgangspunten van deze visie. Op die locatie maakt deze structuurvisie een rode functie onmogelijk.

Voor zover opmerkingen over het participatieproces gaan, kunnen we aangeven dat de diverse activiteiten meermaals zijn gepubliceerd in de lokale krant en op de website. Belangstellenden konden een mailadres geven om zo over elke vervolgstap te worden geïnformeerd. Velen hebben hier gebruik van gemaakt. Het is ondoenlijk om voor het hele gebied van deze structuurvisie alle gebruikers en grondeigenaren persoonlijk op de hoogte te stellen. Juist daarvoor zijn er de algemene communicatiemiddelen van de gemeente.

Conclusie:
De visie van bebouwing langs de Vrijheid blijft overeind. Dit deel van de visie draagt bij aan behoud van het grotere geheel van de open Mheengronden en aan de volkshuisvestelijke taak van de gemeente.
Aan de reacties wordt niet tegemoet gekomen.

<u>Deelgebied II De Weerens</u>
In dit deelgebied gaan de inspraakreacties over de Breede Gang. De meningen zijn verdeeld. Er zijn mensen die tiny houses langs de Breede Gang toejuichen. Er zijn er die tiny houses mogelijk achten, mits het aantal en de omvang beperkt blijft om niet te veel te gaan concurreren met de nutsfunctie van de tuin en geen verstening te krijgen van de groene omgeving. Er zijn ook partijen die waarschuwen voor de gevolgen hiervan. Permanente bewoning brengt allerlei (verstorende) randzaken met zich mee zoals vervoermiddelen, afvalcontainers, en (vele) menselijke bewegingen. Het onverharde pad zal dan wellicht bestraat moeten worden. De rust zal daarmee worden verstoord. In de formele zienswijzeprocedure zijn drie nieuwe zienswijzen binnengekomen, twee daarvan zijn een steunbetuiging aan het oorspronkelijk idee van tiny houses aan de Breede Gang. De zienswijzen maken ook bezwaar tegen het beperkt autogebruik in de Breede Gang en tegen de wens om de erfafscheiding te verlagen. En er wordt een link gelegd met de woondeal.

*Reactie gemeente*
De Breede Gang is de oorspronkelijke ontginningsas van Elburg. Langs de Breede Gang heeft zich een moestuinencomplex ontwikkeld. Deze vervulden (vervullen) voor diverse bewoners van de binnenstad een belangrijke functie als moestuin en als sier- en recreatietuin. Er werden (wordt) groente en fruit verbouwd als aanvulling op het voedselpatroon voor de gezinnen in de Vesting.

Dit gebied kent tegenwoordig een functie als moestuin en recreatie. Behoefte aan privacy en veiligheid heeft geleid tot hoge erfafscheidingen. Het gebied is daardoor onaantrekkelijk. Het gebied kent geen riool, gas en drinkwater. En is ook voor de brandweer slecht toegankelijk.
Het gebied verdient een kwaliteitsslag. De zichtrelaties vanaf de Breede Gang zijn vanwege de hoge erfafscheidingen verdwenen. De visie beoogt het gebied weer aantrekkelijk te maken zodat het gebied toegankelijk en beleefbaar is. De oorspronkelijke ontginningsas kan weer herkenbaar worden door een verbinding met de Ellestraat. Om dit te bereiken is in het kader van de visie gedacht aan het beperkt mogelijk maken van permanente bewoning in de vorm van tiny houses. Daarbij is het uitgangspunt dat een evenwicht wordt gezocht tussen de doelen van de gemeente en de belangen van de eigenaren/gebruikers.

De uitdaging is dus om het gebied weer aantrekkelijk te maken zonder het historisch karakter te verliezen. De openheid vraagt om het afbreken van de hoge erfafscheidingen, die op dit moment op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Of dit overal moet en tot 1 meter, valt in nader overleg te bezien. Ook het autogebruik dient beperkt te zijn, om te voorkomen dat er teveel een woonfunctie ontstaat. De Breede Gang leent zich niet voor autoverkeer. Dit is in de visie daarom beperkt tot incidenteel gebruik. De tegenprestatie hiervoor was in de conceptvisie de mogelijkheid van permanente bewoning in de vorm van tiny houses.
Gelet op de bezwaren van permanente bewoning en de moeilijkheid om het aantal en de omvang van de permanente bewoning te reguleren, zien wij hier van af. Eén probleem van een permanente woonbestemming is bijvoorbeeld de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen. Daardoor is de hoeveelheid bebouwing moeilijk te reguleren. De kavels blijven in gebruik als volks/nutstuin. Om toch de doelstelling van openheid te kunnen nastreven, wordt met deze visie de gebruiksmogelijkheden verruimd. Zonder de bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan te veranderen. Hoe die verruiming in het gebruik er uit ziet, wordt in het midden gelaten. Dit is voor nadere studie.
Een zienswijze verwijst naar de regionale woondeal en de bouwopgave en geeft aan dat de nadruk te veel op cultuurhistorie ligt. Deze visie houdt waar mogelijk rekening met de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente. Woningen zijn mogelijk in de deelgebieden Molenkamp, Mheengronden en Haven en Oude Vos. Woningbouw aan de Breede Gang zal, als het al kan, altijd slechts in zeer beperkte omvang mogelijk zijn. Simpelweg omdat het onwenselijk is, dat elke eigenaar een beroep kan doen op een woonmogelijkheid en ook omdat lang niet iedereen off grid in een tiny house wil (of kan) wonen.
Het realiseren van dit deel van de visie kan daarom alleen als diverse grondeigenaren en gebruikers hieraan meewerken. Een ontwikkeling vraagt regie van de gemeente en een gezamenlijke ontwikkeling. Deze visie is een uitnodiging aan de eigenaren om gezamenlijk plannen te ontwikkelen. In gezamenlijk overleg kan zo meer in detail worden bezien wat wel en niet mogelijk is als het gaat om recreatie/autogebruik/off grid gebruik/mate van openheid, privacy, etc. Daarmee geeft deze visie een opening, maar wordt de wezenlijke discussie over de mogelijkheden van dit gebied, verschoven naar een later tijdstip.

Conclusie:
Aan de reacties is deels tegemoet gekomen. Permanente bewoning langs de Breede Gang is uit de visie gehaald. Het gebied De Breede Gang blijft volks/nutstuin conform de geldende bestemming. Met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen kunnen worden verruimd op een, in overleg met alle grondeigenaren/gebruikers, nader te bepalen wijze (en tijdstip). De eis dat de erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog mag zijn, wordt uit de visie gehaald en vervangen door de voorwaarde dat de erfafscheidingen groen en lager moeten.

<u>Deelgebied III Molenkamp</u>
Er is een reactie binnengekomen dat de mogelijke bebouwing van de sportvelden te veel verstening geeft. Woonbebouwing op de locatie van de sportvelden is niet ondenkbaar, maar dan wel met lage dichtheden, een informele groene setting in combinatie met menging van functies zodat een parkachtig gebied ontstaat.
Verder zijn er twijfels of de visie op de locatie korfbalvelden wel haalbaar is, gezien de beperkte ruimte. De vrees bestaat dat de vierkante meters van het totale veld zoals die nu zijn (inclusief fietsenstallingen, speelterrein en beachkorfbalveld) door de voorstellen in de visie behoorlijk afnemen. Het is dan maar de vraag of in de nieuwe situatie ruimte is om dit alles op de nieuwe korfbalaccommodatie een plek te geven. De korfbalvereniging heeft in de zienswijzeprocedure een

aanvullende reactie gegeven. Hierin geven zij aan dat de huidige conceptvisie ter plekke van de korfbal voor hen onbespreekbaar is en dat zij graag de ruimte houden om hun toekomstplannen te realiseren. De voetbalvereniging heeft aangegeven op de huidige locatie te willen blijven. De wens voor een zesde voetbalveld is daarmee vervallen. Hetgeen mogelijk is door betere benutting van de huidige velden. ESC geeft in een nadere reactie aan te opteren voor het vijfde veld (en daarmee niet voor uitplaatsing van de sport) en blij te zijn met het verleggen van het voetbalpaadje. Minder blij zijn ze met de optie van parkeren onder het voetbalveld en zij staan terughoudend tegenover het openbaar maken van het sportcomplex.
Ook is een reactie binnengekomen dat de bebouwingsmogelijkheden in het kassengebied te beperkt zijn om tot een rendabele exploitatie van de gronden te komen. Een bebouwingsdichtheid van 35% is het minimum. Terwijl de visie ruimte biedt aan een bebouwingsdichtheid van 10% voor het historisch tuinencomplex. Dit is een gemiste kans voor de woningbouwopgave die de gemeente heeft. Verwezen wordt naar een plan voor woningbouw op de kassenlocatie.
Daar staat tegenover dat in reacties ook wordt aangegeven dat dit gebied historisch gezien waardevol is. Om die reden moet een nieuwe ontwikkeling niet te veel concurreren met de nutsfunctie van de tuin en moet er niet te veel verstening komen.

*Reactie gemeente*
De gemeente is blij met het draagvlak voor woningbouw in dit gebied. We begrijpen de zorg voor te veel verstening. Tegelijkertijd is hier veel ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. De barrièrewerking van het sportcomplex en de stedelijke uitstraling met de lichtmasten, hekwerken, gebouwen, reclame, etc. moet niet onderschat worden. Dit is nu geen groene functie. Bovendien vormen de huidige gebouwen dicht op de vesting al een stedelijke rand. Dit alles neemt niet weg dat de indruk kan zijn ontstaan van dichte bebouwing, dat is niet de bedoeling. De bedoeling is om woonontwikkeling mogelijk te maken. Niet meer en niet minder. De tekeningen zijn daarom aangepast, er zijn geen gebouwen meer getekend. In plaats daarvan is een arcering aangegeven. En de tekst is aangepast met meer nadruk op het groene karakter en een parkachtige opzet. De ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de toegankelijkheid vergroten.
Overigens maakt de visie woningbouw op de locatie van de sportvelden mogelijk. Dat wil niet zeggen dat dit er zo maar is. Woningbouw is alleen mogelijk in samenwerking met de sportverenigingen.

Ook de gemeente heeft naar aanleiding van de reactie over de korfbal nog eens goed naar alle afmetingen gekeken. De idee is dat alle huidige functies kunnen blijven bestaan, maar met een andere situering. Dat is voor de gemeente ook randvoorwaarde voor een verandering. Wanneer dit onderdeel daadwerkelijk uitgewerkt gaat worden, zal de korfbalvereniging, net als de afgelopen periode, nauw betrokken worden bij de planvorming.

De visie noemt multifunctioneel ruimtegebruik door parkeren en voetbal te combineren. Meervoudig ruimtegebruik biedt veel voordelen in een tijd dat ruimte schaars is. Het is daarom een van de uitgangspunten van deze visie. Het vijfde voetbalveld is gesitueerd op een overloop parkeerterrein voor de Vesting. Een vijfde veld brengt bovendien ook zelf extra verkeer met zich mee. Hier zal een oplossing voor gevonden moeten worden. Gecombineerd ruimtegebruik is zo'n oplossing. Tegelijkertijd zien ook wij dat het een dure optie is. Mogelijk levert een nadere zoektocht goede alternatieven op.

ESC kaart ook de centrale openbare ruimte aan. Dit idee gaat uit van de gedachte dat sportvelden, afgesloten door hekken het gebruik beperken. Grote delen van de dag zijn de velden onbenut. Datzelfde geldt voor de kantinefunctie. De gedachte van meer openheid streeft naar meervoudig gebruik van deze voorzieningen waardoor de meerwaarde voor de gehele samenleving stijgt. Ook voor de sportclubs kan hier een win-win situatie ontstaan.

Het historisch tuinencomplex is waardevol. Om die reden geeft de visie beperkte mogelijkheid voor woningbouw. Het is wenselijk om de kavelstructuur in stand te laten en het gebied openbaar toegankelijk. Particuliere woningbouw met een bebouwing van minimaal 35% past daar niet bij. De nutsfunctie van het historisch tuinencomplex zou dan volledig uit beeld geraken. Evenals de publieke toegankelijkheid. De visie spreekt over een bebouwing van maximaal 10%. Dit kan zijn 1 of 2 grote gebouwen of meerdere kleine gebouwen.
Het kassencomplex is verrommeld. Daar is iedereen het wel over eens. Het gebied heeft nog vele aantrekkelijke elementen, die nu niet goed tot hun recht komen. De visie beoogt deze elementen weer

naar voren te halen. Denk aan opwaardering van de Puttenerbeek, het vrij houden van het historisch tuinencomplex en de openbare toegankelijkheid van het gebied. Om die reden is het uitgangspunt dat de toekomstige bebouwing qua oppervlak niet groter is dan nu het geval. Die bebouwing kan bestaan uit woningbouw (geconcentreerd op 1 locatie) of refereren aan de oorspronkelijke tuinbouwfunctie. Een woonwijk in dit gebied voldoet niet aan deze uitgangspunten en geeft te veel verstening.

Conclusie:
De dichtheid van bebouwing op de locatie van de huidige sportvelden is op basis van de reacties aangepast. Aan de reacties voor het historisch tuinencomplex en de kassenlocatie wordt niet tegemoet gekomen. Met de wensen van de Korfbal zal bij een verdere uitwerking nadrukkelijke rekening worden gehouden.

Deelgebied IV Haven en Oude Vos

Een aantal zienswijzen pleiten voor uitbreiding van de visie beschermd stadsgezicht met het gebied rondom de historische Hanzehaven en het oude havenkanaal tot de grens met de provincie Flevoland. De reden is dat in dit gebied veel ontwikkelingen plaatsvinden en dat dit gebied, hoewel buiten het beschermd stadsgezicht, van grote invloed is op dat beschermd stadsgezicht.

Woningbouw op en bij de Oude Vos is denkbaar. De voorgestelde ruimtelijke invulling sluit echter minder goed aan bij het karakter van het gebied vanwege de strokenbouw en wandvorming aan de randen van het mogelijke ontwikkelingsgebied. Een minder intensieve en meer informele groene setting sluit beter aan bij de beleving van het gebied. Oftewel een opzet die minder aandacht opeist en een zachte overgang c.q. beleving creëert. Ook woningbouw bij de wasserij is denkbaar. Ook hier geldt dat de dichtheid moet aansluiten bij het karakter van het tuinencomplex.

Een aantal reacties gaan over een brug over het havenkanaal. Dit is geen onderdeel van de visie. De brug is ook bepaald nog geen zekerheid. De gemeente is bezig met de ontsluiting van Kruismaten. Er gaat nu te veel verkeer over de Havenkade. Een van de opties in dat onderzoek is een brug over het havenkanaal. Er zijn echter ook andere varianten in onderzoek. De discussie hierover vindt plaats in een separaat traject. In die discussie zal de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht voor zover die ingaat op de zichtlijnen over het havenkanaal, worden meegenomen.

Tot slot is er een reactie op de kwaliteitsimpuls van het havenplein. In de kwaliteitsimpuls Havenplein zijn drijvende woningen als referentiebeeld toegevoegd. Wij hebben onze twijfels hierbij. Deze woningen zullen zo de eerste aanblik vormen van de haven van Elburg, terwijl dat niet passend is bij het karakter van een historische haven.

*Reactie gemeente*
Het gebied van de visie is bewust gekozen. Het is waar dat er vele ontwikkelingen zijn rondom de haven en het havenkanaal. Waar het gaat over de Nieuwe Haven was deze ontwikkeling begin 2022 al in een vergevorderd stadium. Om die reden is dit niet in de visie opgenomen. De discussie over de Nieuwe Haven vindt plaats in het kader van dat bestemmingsplan dat inmiddels ter inzage heeft gelegen. Vanwege de vele ontwikkelingen is de gemeente wel voornemens om een visie op de haven en het havenkanaal te ontwikkelen. Dit kan als onderdeel van de omgevingsvisie. Een proces dat in 2023 gaat lopen. Maar het kan ook in een apart proces zodat een verdere verdieping mogelijk is. In dat kader komt zeker ook de ontsluiting Kruismaten aan de orde.

De opmerkingen over de bebouwingsdichtheid op de Oude Vos zijn overgenomen. De teksten en voorbeelden zijn aangepast met meer aandacht voor de groene inpassing van de stedelijke ontwikkeling. Dat biedt zeker een prettiger woonmilieu en een zachtere overgang naar de Vesting. Tegelijkertijd willen we hier wel het contrast versterken met het open gebied en een heldere grens creëren.
Het verwijderen van de bebouwing aan de oude Bleeksweg in de hoek met de Kamperdijk nemen we vooralsnog niet over. Het gebied is verrommeld en heeft een ontwikkeling nodig. Het gebied kent grote kostenvragens als grondsanering en de wasserij. Om die reden sluiten we bewoning op het gehele

terrein niet op voorhand uit. Wel zullen we bij ontwikkeling van dit gebied zoveel mogelijk rekening houden met de reactie in deze.
Er is een ander referentiebeeld gekozen voor de wasserij.

De drijvende woningen zijn een optie als het havenplein wordt verkleind. Wij begrijpen de opmerking bij het gekozen referentiebeeld. Mocht dat in de toekomst aan de orde zijn, dan zal in de uitwerking goed gekeken worden naar een woonvorm die passend is bij de historische haven.

Conclusie:
Het gebied van deze gebiedsvisie is niet vergroot. Een visie op het havengebied en het havenkanaal kan ontstaan via de omgevingsvisie die in 2023 tot stand komt. De reacties op de bebouwingsmogelijkheden Oude Vos en de Oude Bleek zijn grotendeels verwerkt. Het referentiebeeld voor drijvende woningen is niet aangepast maar zien wij als een voorbeeld van een drijvende woning.

Ambtshalve aanvulling
Ambtshalve is een uitvoeringsparagraaf toegevoegd. Het gaat om hoofdstuk 7 van de visie. De uitvoeringsparagraaf beoogt een goede ruimtelijke borging van de visie. Dit is mogelijk als (deel)gebieden in samenhang worden ontwikkeld. Die samenhang vraagt regie van de gemeente en gezamenlijk overleg tussen de grondeigenaren/gebruikers in een gebied. Zo ontstaat meerwaarde. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van woningbouw aan de Molenweg, de Breede Gang, het sportcomplex en Molenkamp. Een op te stellen programma en ontwikkelingsstrategie zal hier uitvoering aan geven.

## beschermd stadsgezicht

Marianne Luiting <marianne.luiting@elburg.nl>

Di 13-6-2023 12:14

Aan:Diane Kassing <diane.kassing@elburg.nl>
CC:Alerieke van der Maat-Bosma <alerieke.van.der.maat@elburg.nl>

3 bijlagen (240 kB)

rb structuurvisie.pdf; rv structuurvisie april 2023.pdf; Zienswijzenota Visie op beschermd stadsgezicht (3).pdf;

Hoi Diane

nav je mail en je telefonische uitleg, hierbij een nieuw raadsvoorstel en een nieuw concept raadsbesluit

Ik heb de argumenten over woningbouw en ijsbaan expliciet in het besluit verwoord als aparte beslispunten die zelfstandig leesbaar zijn (beslispunten 5 en 6)
Ik heb argument over de sportvelden niet meer benoemd in de beslispunten. Deze alinea bevat geen aparte besluiten maar benadrukt slechts een onderwerp waarover in het voortraject veel is gesproken.

Voor de rest:

1. Het verschil tussen beslispunt 1 en 3
   Onze adviseur heeft aangegeven dat de grondslag essentieel is, en is met deze tekst gekomen. Wil ik dus maar zo laten staan. Samenvoegen in 1 beslispunt verandert niets aan het voorstel, en betekent dat de nummering van de argumenten in de soep loopt.
2. beslispunt 2 staat inderdaad in de visie maar is wel wezenlijk anders. Hoofstuk 7 is namelijk niet in de zienswijze procedure geweest, dat hoeft niet bij kostenverhaal. Het hoofdstuk is ook apart ontwikkeld met een ander adviesbureau. Het kostenverhaal is nieuw voor Elburg en nodig om de visie tot uitvoering te kunnen brengen. Een apart beslispunt is daarom wel op zijn plaats.
3. De zienswijzenota vaststellen ontbrak inderdaad nog. Heb ik aangevuld als beslispunt 4.

Verder nog de zienswijzenota. Hierop is alleen het nummer van ruimtelijke plannen.nl toegevoegd. Inhoudelijk is er niets veranderd, maar dit is wel de definitieve versie die ook in Djuma staat.

Met vriendelijke groeten

Marianne Luiting

Adviseur Ruimte en
MT-secretaris
gemeente Elburg

tel. 06-51885869
werkdagen ma. t/m do.

http://www.elburg.nl/

ChristenUnie
Geef geloof een stem

ALGEMEEN BELANG
UW POLITIEKE PARTIJ
Dan Heb Je LEV

ELBURG BELEID
Praktische politiek met visie voor
Doornspijk, Elburg, 't Harde, Hoge Enk en Oostendorp

**Amendement Accommodatiebeleid**

De gemeenteraad van Elburg in vergadering bijeen op 29 juni 2020, behandelend agendapunt 8.1 met als onderwerp Accommodatiebeleid

Constaterende dat

- Het college van B&W de raad voorstelt het accommodatiebeleidsplan 'Vastgoed voor elkaar' (d.d. 20 april 2020) vast te stellen.
- Het hier het eindrapport betreft betreffende zaaknummer 41282.
- In dit eindrapport op basis van de huidige uitgangssituatie een beleidsvisie wordt geschetst alsmede de inrichting van de gemeentelijke vastgoedorganisatie.
- De ambitie van de gemeente Elburg is het bestaande aanbod van maatschappelijke accommodaties op peil te houden, zo lang hiervoor behoefte en draagvlak in de maatschappij aanwezig is.
- Het plan is ontwikkeld binnen de bestaande financiële kaders voor het vastgoed in de gemeente Elburg en daarmee budgetneutraliteit als uitgangspunt.
- Een tweetal knelpunten is aangegeven, te weten de wens om een turnvoorziening te realiseren en de wens om een volleybalvoorziening te realiseren op één locatie voor alle trainingen en wedstrijden, inclusief kantine en tribune.
- Een adequaat bezettingsoverzicht, dat de in paragraaf 2.7 van het eindrapport uitgesproken verwachting onderbouwt dat de huidige beschikbare accommodaties voldoende capaciteit bieden voor gevraagde functies in de gemeente Elburg, in dit eindrapport ontbreekt.
- In hoofdstuk 6 "Knelpunten en maatregelen" de maatregelen slechts marginaal aan de orde komen.
- Hoofdstuk 7 van het eindrapport weliswaar de titel "Financiën" draagt, maar geen financiële paragraaf bevat.

Overwegende dat

- Tijdens de beeldvormende besprekingen nadrukkelijk naar voren is gekomen dat de capaciteit van Kulturhus 't Huiken niet of nauwelijks ruimte biedt voor gewenste en op basis van verwachte groei op korte termijn benodigde adequate trainings- en wedstrijdfaciliteiten voor een aantal grote sportverenigingen in de gemeente Elburg.
- Dat enkele grote sportverenigingen in de gemeente Elburg een dermate hoog sporttechnisch niveau hebben bereikt dat daarvoor het voorzieningenniveau van de accommodaties

toereikend zou moeten zijn. Dit kan een extra toestroom van leden en regionale aantrekkingskracht als neveneffecten tot gevolg hebben.
- Er serieuze plannen zijn voor extra mogelijkheden voor de G-sport, naast een permanente turnopstelling en een (buiten) beachvolleybalaccommodatie.
- Er recent tussen vertegenwoordigers van de turnvereniging SSS resp. de volleybalvereniging EVV en het College gesprekken zijn gevoerd over de knelpunten die de verenigingen ervaren, recente en oude ideeën en plannen die er zijn voor het oplossen van de knelpunten
- Dat er vanaf 1 november 2021 sprake lijkt te zijn van een onoplosbaar probleem voor een adequate verdeling van de zaalruimten, in die zin dat er vanaf die datum een tekort aan zaalruimte lijkt te ontstaan.
- Een voldoende uitgewerkte financiële paragraaf en een adequaat bezettingsoverzicht van alle beschikbare zaalruimte deel uit dienen te maken van het door de raad vast te stellen accommodatiebeleidsplan.
- In Elburg een lokaal Sportakkoord is afgesloten vanuit de overtuiging dat een Inclusief sport- en beweegaanbod een mooie en effectieve manier is om de maatschappelijke waarde van sport en bewegen te benutten, waarin wij willen bereiken dat iedereen plezier in sport en bewegen kan hebben. Ongehinderd, in een veilige en gezonde omgeving. Een leven lang. En dat doen we samen! Sport en beweegaanbieders, onderwijs, zorg, welzijn en overheid bundelen de krachten.

**Besluit**

Het accommodatiebeleidsplan ‘Vastgoed voor elkaar’ vast te stellen inclusief een tweetal bijlagen en onderstaande toevoeging in hoofdstuk 6.

Concreet gaat het om de volgende toevoegingen:

- Bijlage 1: de in Ibabs toegevoegde bijlage van 7 mei 2020 toevoegen als uitwerking van de financiële paragraaf (hoofdstuk 7)
- Bijlage 2: de in Ibabs toegevoegde Memo van 3 juni 2020 Bezettingsgraad sportaccommodaties met de bijlagen gem. winterprogrammering en gem. zomerprogrammering.
- In hoofdstuk 6: Het z.s.m. door de gemeente uitvoeren van een locatieonderzoek, gebaseerd op de hierboven genoemde overwegingen, met als intentie de realisatie van de gewenste en op basis van deze overwegingen noodzakelijke voorzieningen voor turnvereniging SSS en volleybalvereniging EVV, zo mogelijk per 1 september 2021. Waarbij uiteraard ook de eventuele wensen van de andere gebruikers van deze locaties in de beschouwing worden betrokken. En waarbij de Stichting Gemeenschapscentra Elburg (SGE) mogelijk een rol kan spelen. Daarbij dient in principe sprake te zijn van financiering van de extra exploitatielasten door de sportverenigingen zelf op basis van een samen met de gemeente in detail uitgewerkte businesscase.

Mondelinge inspraakreactie KV Elburg visie beschermd stadsgezicht d.d. 14 mei 2023

Beste gemeenteraad van Elburg,

Dank voor de uitnodiging voor deze beeldvormende vergadering. Voor ons een goede gelegenheid om u een beeld te geven van de korfbalvereniging Elburg en hoe wij tegen uw conceptvisie voor het beschermd stadsgezicht aankijken.

## Historie tot nu

KV Elburg, opgericht in 1977 en niet meer weg te denken uit Elburg. Een 1e klasse korfbalclub voor de zaalcompetitie en aanstaande zaterdag spelen wij voor promotie naar de 1e klasse voor de veldcompetitie. Dat wil zeggen dat wij regionaal in de korfbalsport goed mee doen. Met een kleine groep ooit begonnen op een veldje aan de Zwolseweg (het huidige parkeerterrein 't Schootsveld), daarna een tijdje bij het LFC en was in de jaren 90 zeer verheugd met de huidige plek op het Burgemeester Bode sportpark op een van de voormalige voetbalvelden van ESC en jawel in het beschermd stadsgezicht.

Sindsdien ligt hier een hele geschiedenis van de club op deze prachtige locatie. Veel vrijwilligers hebben hier in al die jaren hun schouders gezet onder wat er nu is opgebouwd. De vereniging is in de loop der jaren uitgegroeid tot een club met 250 leden en een enorm vrijwilligers apparaat. Sinds kort is er een geheel nieuw bestuur met de ambitie om korfbal in Elburg verder te brengen en deze club verder te laten groeien en bloeien. Want korfbal is een attractieve sport en KV Elburg is een leuke warme vereniging. Wij zien voor onze club nog een enorme potentie om te groeien, zeker als ook Elburg met haar inwonersaantal verder gaat groeien, maar ook door een betere profilering en ook samenwerking met andere verenigingen.
Daarom is KV Elburg zeer actief met het schoolkorfbaltoernooi, Multi sport, stimuleren van vriendenteams en sinds kort hebben wij ook plus korfbal, dat is voor mensen voor wie de regulier sport niet bereikbaar is. Bij ons is iedereen welkom. Wij houden daarom rekening met een ledengroei voor de komende jaren.

## Profilering en uitbreiding

Voor de realisering van deze ambitie is er werk aan de winkel. Voor de benodigde profilering is het gewenst dat ons sportpark meer zichtbaar wordt vanaf de openbare weg en ook duidelijk herkenbaar is bij de ingang van ons sportterrein op het Burgemeester Bode sportpark. Nog te vaak komen er voetbalbezoekers op ons veld, omdat dit kennelijk nog niet helder genoeg wordt aangegeven. Wat ons dan ook erg aanspreekt in deze visie is dat u de zichtbaarheid van dit terrein wilt vergroten door hoogwaardige bomen te behouden, maar overbegroeiing te verwijderen.
Voor het beheer en onderhoud van de kantine en kleedkamers zijn er forse investeringen nodig. De club heeft hier al jaren voor gespaard en wil hiervoor ook gebruik gaan maken van duurzaamheidsleningen en subsidieregelingen. Er liggen plannen voor het renoveren van het dak, kozijnen en ook het restylen van de kantine. Een urgent probleem is dat we onze spullen niet kwijt kunnen en moeten gaan nadenken over meer opslagruimte en een extra korfbalveld.

## Zorgen over de visie beschermd stadsgezicht

De nieuwe visie beschermd stadsgezicht zou voor onze club een kans kunnen zijn om onze sportclub op deze plek toekomstbestendig te maken dan wel dat de gemeente rekening houdend met onze wensen en behoeften met ons in gesprek gaat over het verplaatsen van de vereniging naar een andere geschikte plek.

Je verwacht dan een goed gesprek waarin ons wordt gevraagd wat wij hiervoor nodig hebben en daarna pas suggesties in de visie hoe dit op een goede manier in te passen. Helaas is dat zo niet gegaan. En dat maakt ons wel wat bezorgd over deze gang van zaken en de gevolgen van deze visie, wanneer deze visie ongewijzigd wordt vastgesteld.
Het college is dit avontuur begonnen met een fietstocht naar aanleiding van bij de gemeente ingediende plannen in het beschermde stadsgezicht en om op te halen hoe daar tegenaan wordt gekeken. Het ging daarbij vooral om bij de gemeente al bekende initiatieven en om te kijken in hoeverre die haalbaar zijn, was onze indruk. Achteraf bezien heeft onze vereniging te reactief in dit proces gezeten en dit onvoldoende als een kans gezien om ook eigen wensen en behoeften nadrukkelijker naar voren te brengen.

Het gevolg is nu dat er een visie ligt met:
- Een nieuwe noord-zuidverbinding over ons sportterrein vanuit de binnenstad naar de hoge enk;
- openbare wandel- en fietsroutes op ons park;
- ruimte voor sport en spel, ook voor andere functies dan korfbal op het park;
- een paviljoen, waarmee onze kantine dan kan worden samengevoegd en als genadeslag:
- worden de sportvelden verplaatst naar een andere plek en is het geheel niet duidelijk wat dit betekent voor onze huidige gebouwen en spullen.

Dit alles zonder overleg. U begrijpt dat ik de afgelopen tijd veel heb teruggedacht aan het gesprek dat ik ooit met die trotse kapper. Een dergelijk voor onze club ingrijpend voorstel doe je niet zonder overleg. Dat is wel wat ons steekt. Sindsdien loopt onze vereniging achter de feiten aan en merken wij dat het heel lastig is hier in positie te komen. In informatiezaaltjes en middels brieven probeert KV Elburg aan te geven dat wij dit zo niet willen en zoeken wij naar een weg om onze toekomstwensen veilig stellen, maar tot nu toe tevergeefs. De plaatjes in de visie zijn nog steeds ongewijzigd en naar aanleiding van onze inspraakreactie wordt hiervan geen afstand genomen. Dit doet ons geen goed en geeft ons geen vertrouwen.

## Uitplaatsingsoptie verenigingen

Verstandige mensen laten altijd alles open, is veelal het adagium. Wij vragen ons af in hoeverre dit bij deze visie niet wat te letterlijk wordt genomen door de optie van uitplaatsing van ESC, KV Elburg en de tennisclub boven de verenigingen te laten hangen. Onze vraag aan u is: hoe serieus is dit? Gelet op de enorme terughoudendheid in de visie om in het beschermd stadsgezicht nieuwe woningen toe te staan, wordt een dergelijke uitplaatsing van verenigingen al gauw onbetaalbaar. Immers je zult toch een minimaal dichtheid moeten realiseren om een dergelijke uitplaatsing financieel mogelijk te maken. Is hiervoor al eens globaal een kosten-baten-analyse gemaakt en welk beeld komt daar dan uit naar voren. Wij uw raad in overweging om deze optie uit de visie te halen als dit nog maar in de ideeënfase zit. Immers dit zorgt voor onzekerheid en frustreert de realisatie van toekomstplannen van clubs.

## Samenvattend en oproep

Resumé voorzitter. U hoort het wel. Hier zit een trotse maar ook bezorgde voorzitter van KV Elburg als het gaat over de toekomstplannen van de club. Hopelijk kan uw raad onze zorgen wegnemen.

Samenvattend willen wij u voor de vaststelling van deze visie daarom het volgende meegeven:
1. Laat in deze visie voldoende ruimte voor onze toekomstplannen aan de Zwolseweg en respecteer daarbij gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden voor uitbreiding kantine, opslagruimte, hekwerken, reclameborden, vlaggenmasten, lichtmasten en ook welkomsborden;

2. Voeg voor het terrein van de korfbal in de visie in overleg met onze vereniging gewijzigde kaartjes toe, waarin alle openbare voorzieningen (nieuwe noord-zuidverbindingen, skatebanen, paviljoen, wandel- en fietspaden) komen te vervallen en.
3. Maak voor de uitplaatsingsoptie van de verenigingen in het beschermd stadsgezicht eerst een kosten-baten analyse en neem dit alleen in de visie op als blijkt dat dit enigszins haalbaar is.

KV Elburg wenst u veel wijsheid en succes bij de verdere behandeling van deze visie.

# Belevingstuinderij Elburg

## Planvoorstel

**UNIPARTNERS WAGENINGEN** | JANUARI 2023

IN OPDRACHT VAN:
**Groeikas Elburg & Familie Docter**

**Auteurs** | Wietse Cronenberg & Rafael Gridelli

Uni Partners

## Dirk Bouma
Account manager (koud)
Uni partners Wageningen

## Wietse Cronenberg
MSc Landschapsarchitectuur
Wageningen Universiteit

## Rafael Gridelli
MSc Landschapsarchitectuur
TU Delft

# INHOUDSOPGAVE


## GEBIEDSANALYSE

Stadsland Elburg 5
De locatie 6
Historie 7
Tuinders in Elburg 8
Opgave 9
Ruimtelijke opgaven 10
Ruimtelijke kansen 12

## LOKALE TRENDS

De macht van de supermarkt 14
Stikstof 15
Tijd voor fundamentele verandering 16
Groeiende vraag naar lokaal voedsel 17
Economische kans 18

## GEBIEDSVISIE

Vaste waarden die gelden voor gebied 19
Verschillende partijen en hun visies 20
Gemeenschappelijke belangen 21

## UITGANSPUNTEN EN KANSEN

Uitgangspunten 25

## PLANVOORSTEL

De familie Docter 26
Belevingstuinderij 27
- Ambacht 28
- Cultuurhistorie 29
- Maatschappelijke betrokkenheid 30
- Duurzaamheid 31
- Natuur en recreatie 32
- Lokale economie 33

## ONTWERP

Vogelvlucht 34
Plankaart 36
Visualisaties 37

## CONCLUSIE

Conclusie 38
Tijdlijn vervolgstappen 39

## VRAGEN

# STADSLAND ELBURG

(Bron: Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht Elburg, juni 2022).

Landgoed Old Putten

Theekoepel aan de Puttenerbeek

Telen van groenten zit in het DNA van Elburg

# DE LOCATIE

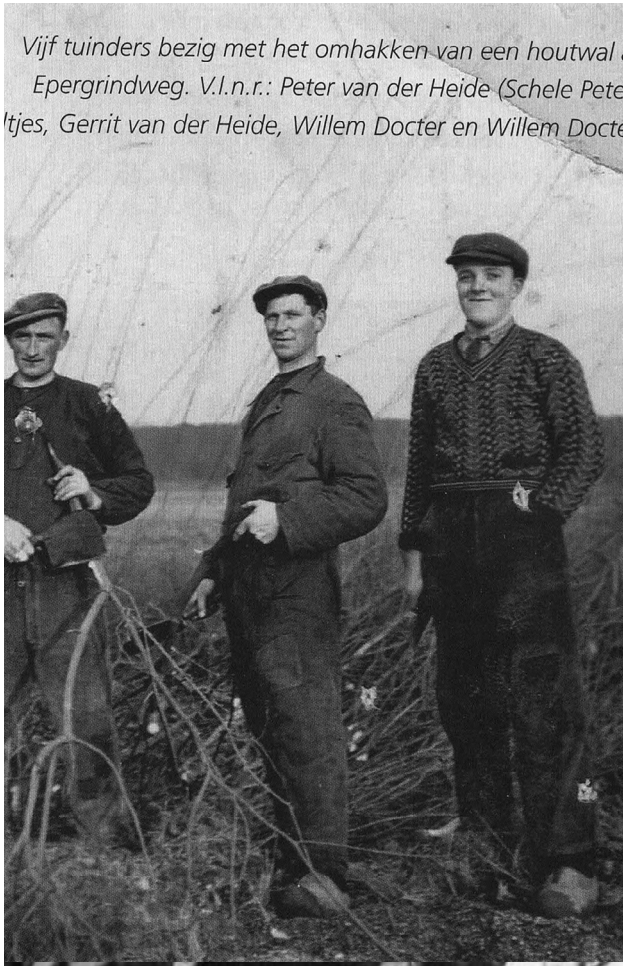
De oude schuur

De kas

Het veld met agrarische restanten

# HISTORIE

- Elburg, vestingstad met vissersvloot
- Door drooglegging Flevoland: transitie naar tuinderijen
- Beschermd stadgezicht

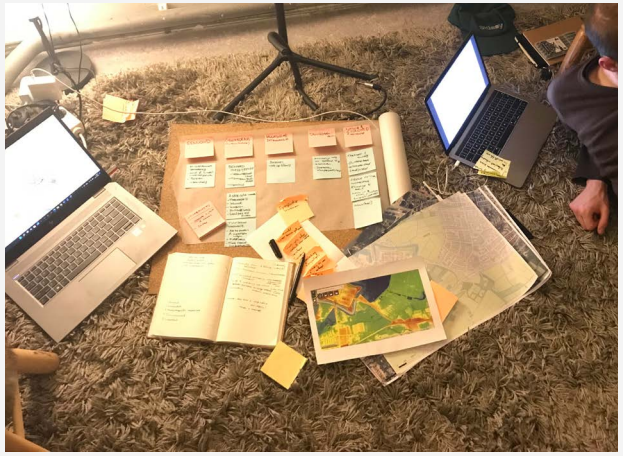


# TUINDERS IN ELBURG

- Generaties lang ervaring in de tuinderij
- Voedsel, direct van het land
- Succesvolle tuinderij familie Hoekert (‘80 – 2007)
- Ooit waren er 50 voedsel winkels in Elburg. Nu nog 4 en straks?
- 93% van de inwoners koopt voedsel in supermarkt
- Geen groenteboer meer in Elburg

*Vijf tuinders bezig met het omhakken van een houtwal aan de Epergrindweg. V.l.n.r.: Peter van der Heide (Schele Peter), Lub Engeltjes, Gerrit van der Heide, Willem Docter en Willem Docter Azn.*

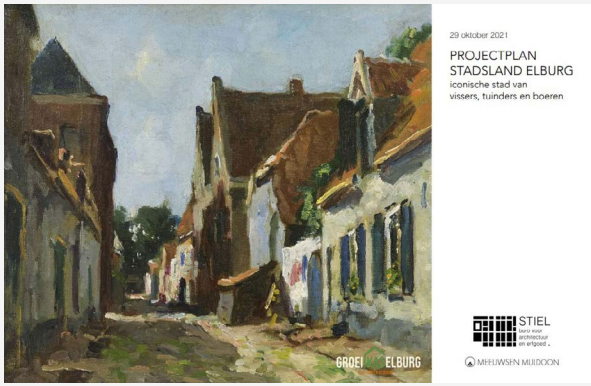
# OPGAVE



GEBIEDSVISIE
BESCHERMD
STADSGEZICHT
ELBURG
EERSTE ATELIER - 16 JUNI 2022

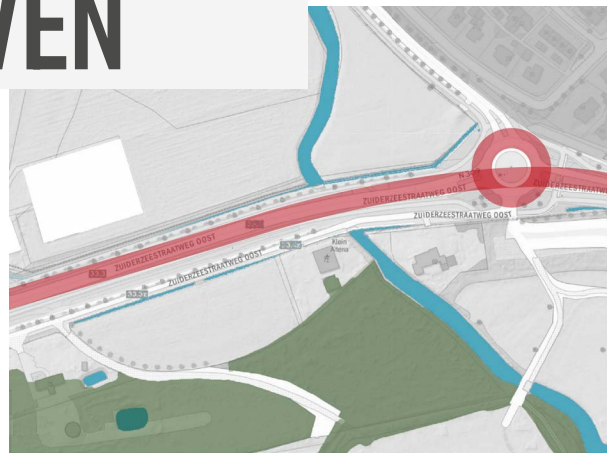
Omgevingsvisie Elburg 2018
vastgesteld 30 januari 2019

ONTWIKKELVISIE
KASSENLOCATIE ELBURG
Landschappelijke ontwikkeling met woninghouw
10 juni 2022
versie 1.2
ELBURG.
'Een nieuwe historie in het groen'
BEMOG Projekt Ontwikkeling
vinkedesign


29 oktober 2021
PROJECTPLAN
STADSLAND ELBURG
iconische stad van
vissers, tuinders en boeren
STIEL
GROEI ELBURG

# RUIMTELIJKE OPGAVEN

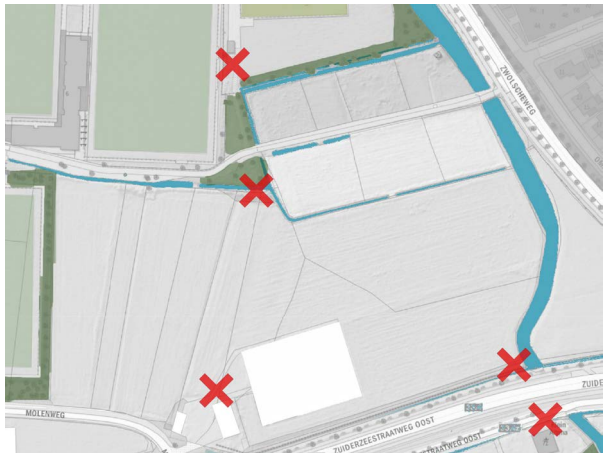
Onaantrekkelijke entree



N309 barrière in landschap

Functies versnipperen landschap

Barrières beperken zicht op vesting



Knelpunten maken landschap ondoorgankelijk

Geen doorlopend recreatief netwerk

Geen beleving en zichtlijnen naar vesting

Lage waarden biodiversiteit

Gebied wacht op nieuwe bestemming

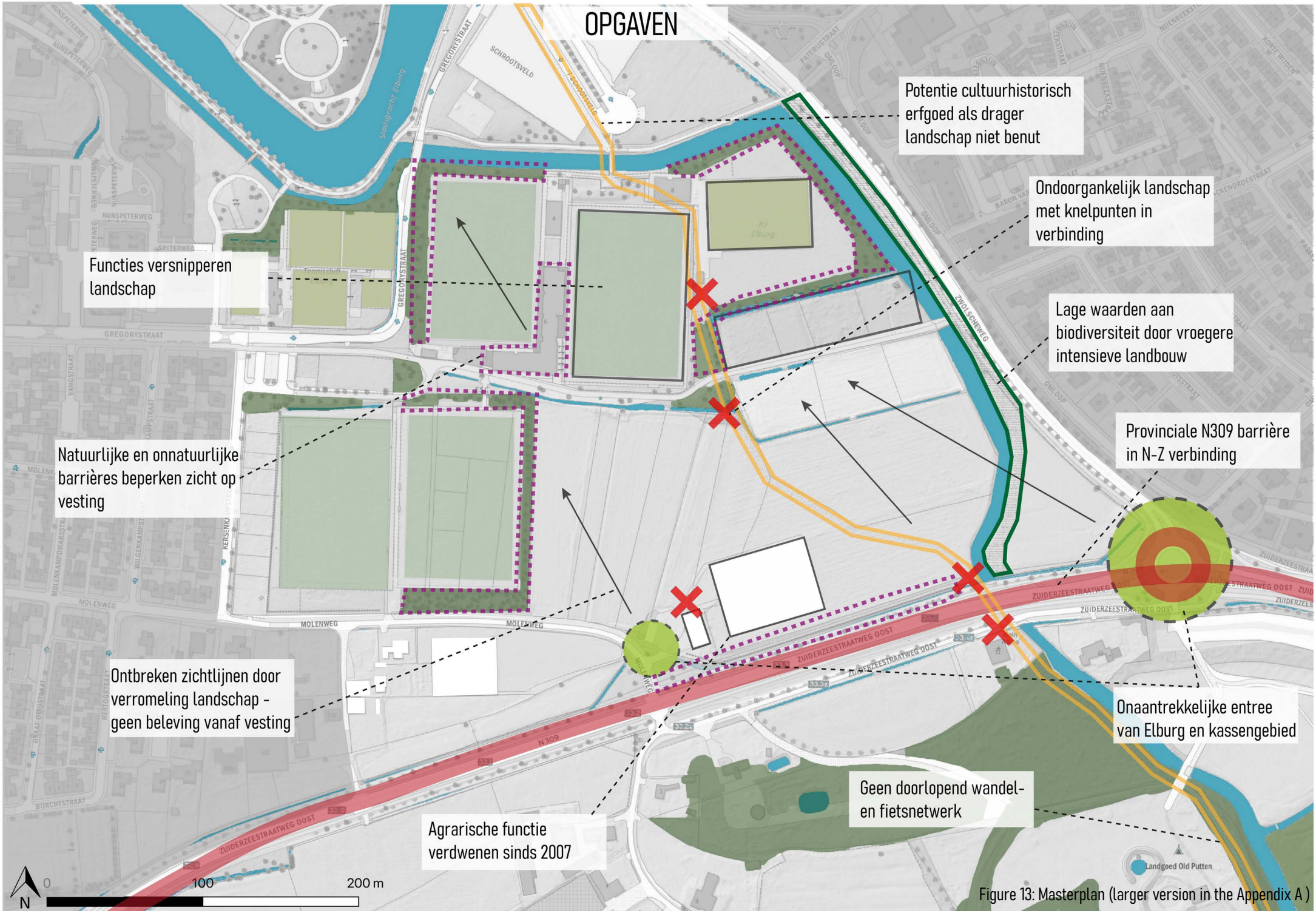
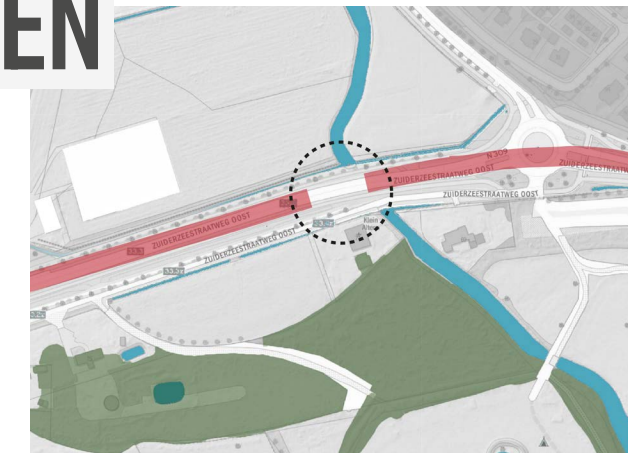


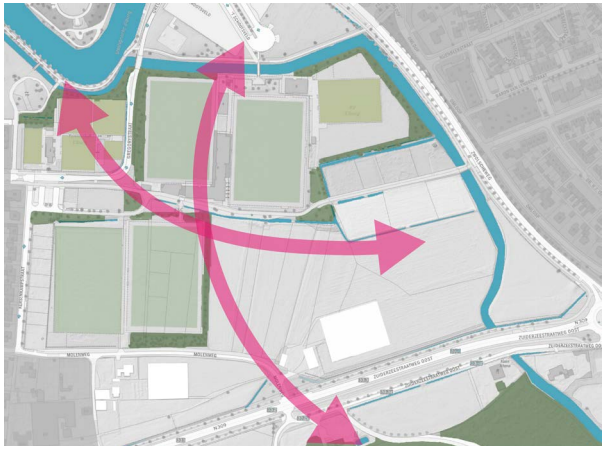

Figure 13: Masterplan (larger version in the Appendix A )

# RUIMTELIJKE KANSEN

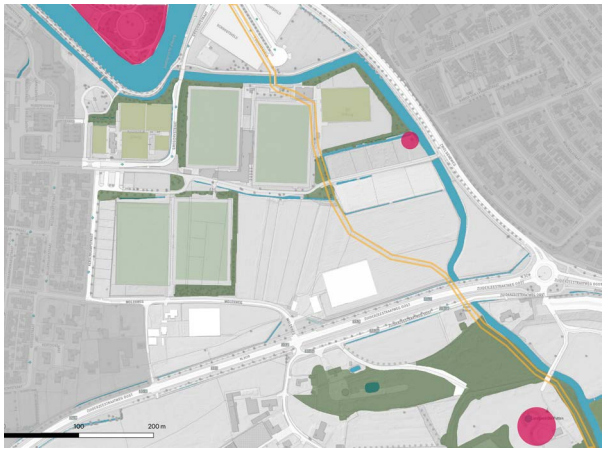
Entree visitekaartje van Elburg



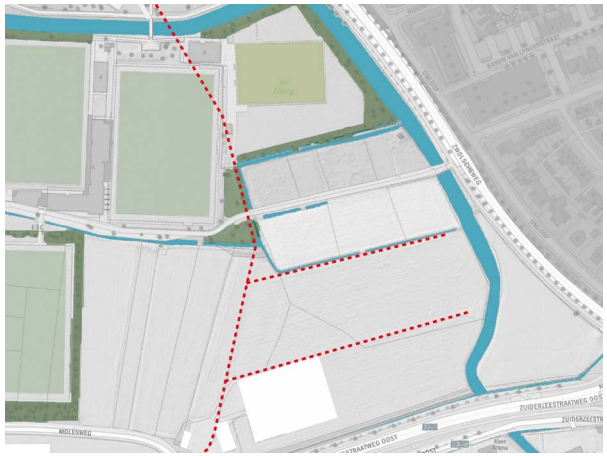
50 km/u weg met oversteekplaats



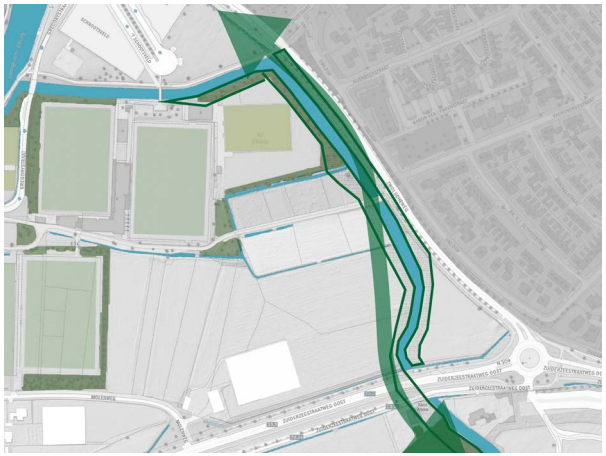
Verbinding tussen vesting en omliggende land



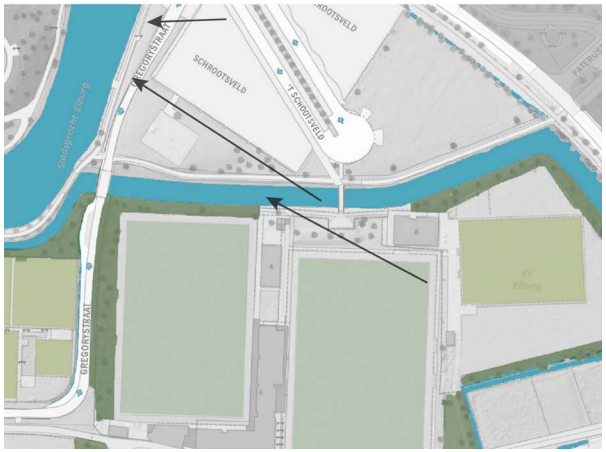
Recreatief lint langs cultuurhistorische elementen



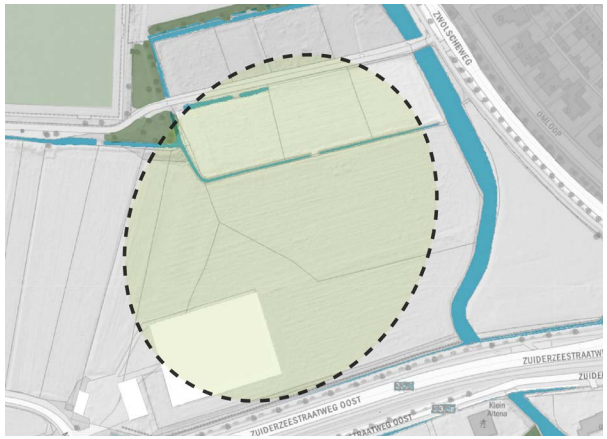
Structuur historische wegen gebruiken



Ontwikkeling natuurwaarden langs Puttenerbeek




Puttenerbeek als drager en korte zichtrelaties



Openbaar toegankelijke ontmoetingsplek

Nieuwe betekenis geven aan tuinderijverleden

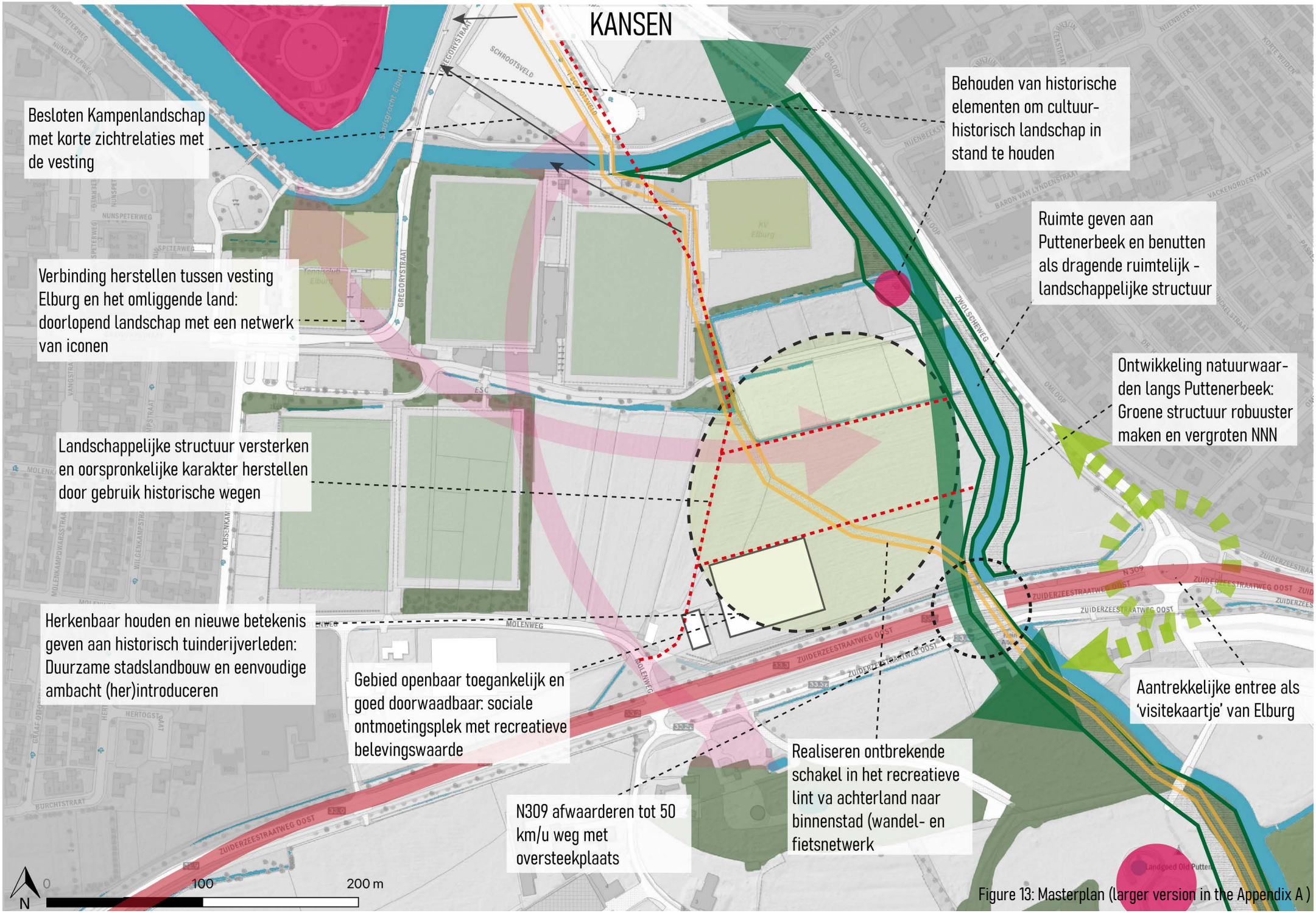



Figure 13: Masterplan (larger version in the Appendix A )

# DE MACHT VAN DE SUPERMARKT

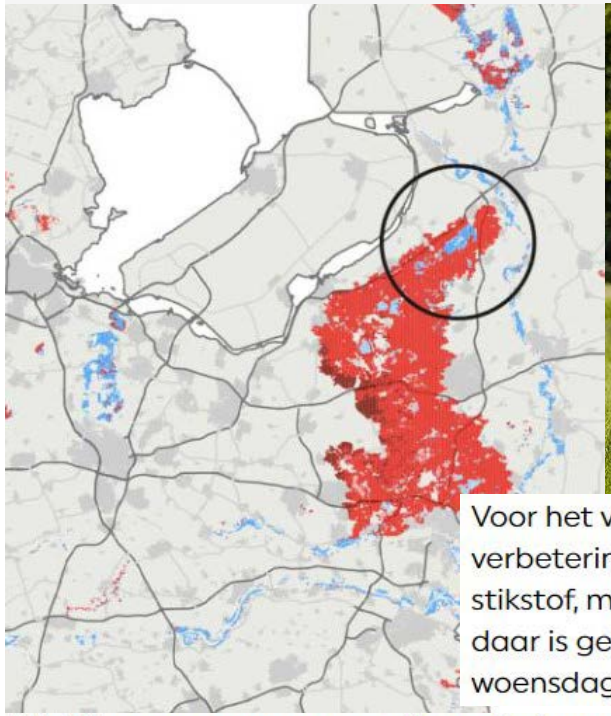
- 93% in handen van de supermarkt
- Geen groenteboer in Elburg
- Supermarkt: voedsel met een grote ecologische voetafdruk
- Regelmatig lege schappen.

# STIKSTOF

- Schade aan kwetsbare natuur en luchtvervuiling
- O.a intensieve veestapel terugdringen
- Hervorming buitengebied
- Andere vormen van landbouw vereist
- Subsidies?

## Stikstof Gelderland

**Wat betekent stikstof in Gelderland? Wat is nu precies het probleem? Waar wordt het door veroorzaakt? En nog belangrijker, wat gaan we daar dan aan doen?**



NIEUWS

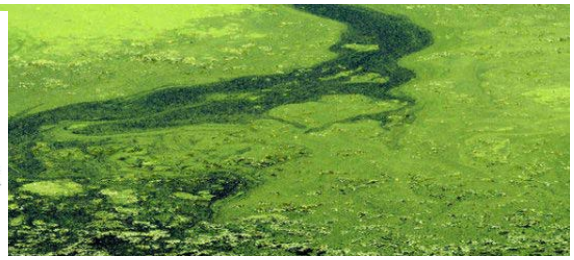
## Overijssel wil 5 miljard euro van Rijk voor 'verbouwing' provincie: veestapel verkleint flink

Voor het verkleinen van de veestapel, een andere vorm van landbouw, verbetering van de natuur en flink minder uitstoot van onder meer stikstof, moet Overijssel de komende jaren ingrijpend veranderen. En daar is geld voor nodig: vijf miljard euro, zei de provincie afgelopen woensdag.

## Kabinet gaat grote stikstofuitstoters actief benaderen om te stoppen of te verduurzamen

Twee- tot drieduizend bedrijven zullen vanaf april 2023 worden benaderd om ofwel te stoppen of verregaande maatregelen te nemen om minder stikstof uit te stoten.

22 NOVEMBER 2022



## In 131 gebieden moet stikstofuitstoot met 70 procent omlaag

# TIJD VOOR FUNDAMENTELE VERANDERING

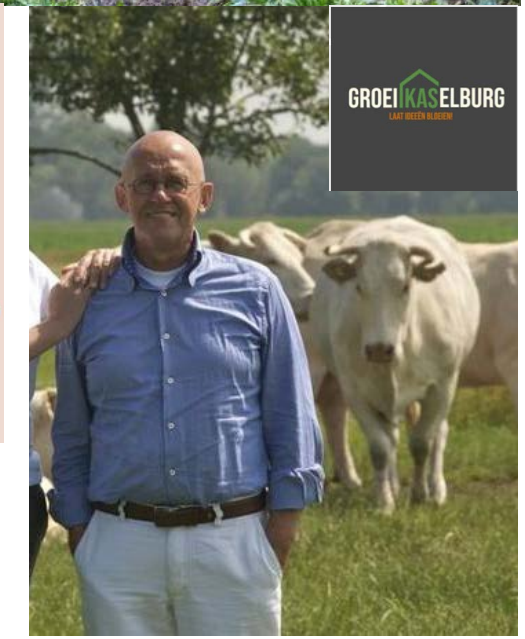
**Missie Groeikas Elburg:**

- Duurzame en kleinschalige kringlooplandbouw
- Meer seizoens gebonden groente
- Gezond, seizoensgebonden en lokaal
- Voedsel als medicijn
- Voedselproductie met een kleine voetafdruk: - Reductie CO2 door minder vervoerskosten - Reduceren plastic verpakkingen
- Kans om toekomstige generatie te binden en fundamentele gedragsverandering in gang te zetten
- Stimuleren van lokaal ondernemerschap

**oplossingen stikstofprobleem: help boeren verduurzamen en versterk natuur**

## Er komt een revolutie in de landbouw

Boeren zorgen voor ons eten. Veel boeren hebben innovatieve bedrijven. Maar we moeten ook eerlijk zijn: de huidige land- en tuinbouw in Nederland is onhoudbaar. Er wordt te veel diervoer van ver geïmporteerd, er worden te veel bestrijdingsmiddelen en kunstmest gebruikt en het niveau van biodiversiteit is desastreus. Voor het grootste deel van de voedselproductie moet een grote systeemverandering worden doorgevoerd.



# GROEIENDE VRAAG NAAR LOKAAL VOEDSEL

- Groeiend marktaandeel in vers en lokaal voedsel
- Duurzaam eten, zichtbaar en betaalbaar
- Groeiende bewustwording voor herkomst van voedsel
- Voedseleducatie voor kinderen en volwassenen
- Voedsel als stimulering sociale gemeenschap: ontmoeting en participatie
- Relatie tuinder en burger
- Voedselzekerheid door onafhankelijkheid van grote supermarktketens

## De noodzaak van lokale producten: Het Lokaal bewijst het met supermarkt én restaurant

Consumenten weten meestal niet waar hun voedsel vandaan komt. In Het Lokaal kunnen ze hun bakker en koffiemaker aan het werk zien en hangen portretten van lokale leveranciers boven de schappen met streekproducten. De supermarkt/horecazaak vond weerklank met zijn focus op regionale producten in coronatijd, toen 'koop lokaal' weer het devies werd.

# ECONOMISCHE KANS

**Positie nemen in de kostbare voedsel sector van Elburg**

- Vóór inflatie +- €16 euro per gezin per dag aan voedsel (NIBUD)
- 9.500 huishoudens in Elburg (allecijfers.nl)
- Ruim 55 miljoen euro per jaar aan omzet van voedsel
- 93% van het voedsel komt uit de supermarkt
- Horeca, dagtoeristen en campinggasten niet eens meegerekend
- Stel 1% omzet voor tuinders in Elburg: €554.000

**€16**

**9500 huishoudens**

**55 miljoen**

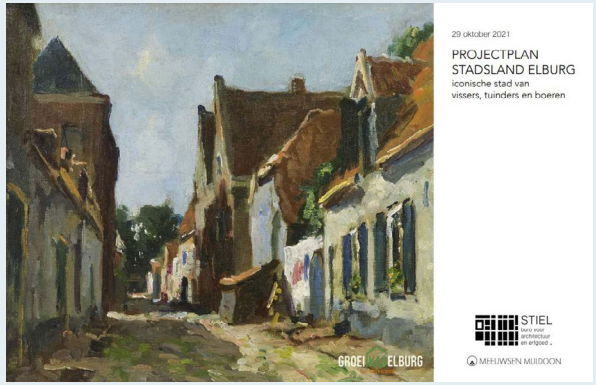
# VERSCHILLENDE PARTIJEN EN HUN VISIES

- Combinatie aan visies uit verschillende rapporten over het gebied
- Eisen en wensen van verschillende belanghebbende partijen
- Belangens vergelijken met de ambities van de familie Doctor
- Veel raakvlakken tussen de verschillende visies

Gemeente Elburg

omniawonen

GROEIKAS ELBURG
LAAT IDEEËN BLOEIEN!



# VASTE WAARDEN IN HET GEBIED

**Waarden vastgesteld door de Gemeentee Elburg in samenwerking met H+N+S**

- Historische tuinderijencomplex en andere cultuurhistorische elementen
- Laanbeplanting Zuiderzeestraatweg en Zwolscheweg
- Open groene ruimte
- Wandelroute langs de Puttenerbeek en Vestinggracht

Het historisch tuinderijcomplex

Puttenerbeek
(Bron: Gebiedsvisie beschermd stadsgezocht, juni 2022).

Het Klompenpad Thornspiccerpad: eindeloos wandelen rond Elburg
(Bron: mareistverder.nl)

De historische vesting Elburg met de Vistoren
(Bron: bezoek-Elburg.nl)

# VERSCHILLENDE PARTIJEN EN HUN VISIES

## GEMEENTE ELBURG

- Landschappelijke verbinding
- Het gebied heeft een groen, landschappelijk karakter
- Openbaar toegankelijk
- Herkenbaar houden en nieuwe betekenis geven aan het historisch tuinderijcomplex
- Ambitie: Elburg groenste gemeente van Nederland maken

# VERSCHILLENDE PARTIJEN EN HUN VISIES

## OMNIA WONEN

- Old Putten en de vesting Elburg verbinden
- Natuur en recreatie als drager
- Elburgers en toeristen samen kunnen komen in de ontmoeting tussen stad en natuur
- Gebied waar Elburg trots op kan zijn
- Toekomstbestendige gebied waarin duurzaamheid, biodiversiteit en gezondheid voorop staan

omniawonen

# VERSCHILLENDE PARTIJEN EN HUN VISIES

## GROEIKAS ELBURG

- Lokale producten, kleinschalig en duurzaam verbouwd
- Hoge natuurwaarde
- Voedsel als plek van ontmoeting tussen burger, boer en tuinder
- Trots op het tuindersverleden
- Gezonde voeding en een groene en duurzame stad
- Bewustwording creëren

29 oktober 2021

PROJECTPLAN
STADSLAND ELBURG
iconische stad van
vissers, tuinders en boeren

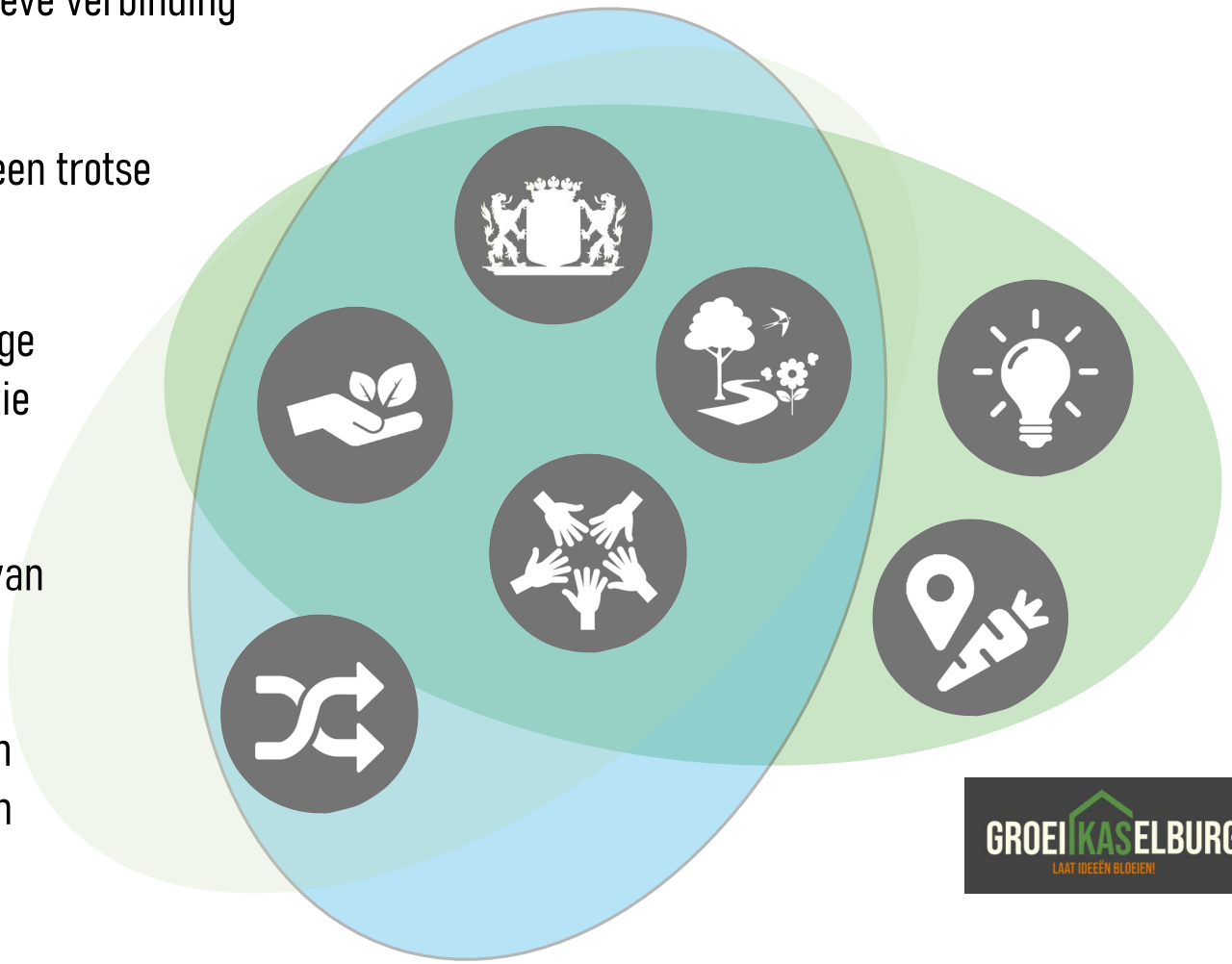
STIEL
buro voor
architectuur
en erfgoed

MEEUWSEN MULDOON

GROEIKASELBURG
LAAT IDEEËN BLOEIEN!

# GEMEENSCHAPPELIJKE BELANGEN

- Landschappelijk inpasbaar met recreatieve verbinding tussen karaktervolle plekken
- Omarmen van het tuindersverleden en een trotse entree als visitekaartje
- Groen, landschappelijk karakter met hoge ecologische waarden: natuur en recreatie als drager
- Openbaar toegankelijk gebied als plek van ontmoeting tussen stad en natuur
- Gezonde leefomgeving waarin duurzaam (tuinieren) en biodiversiteit voorop staan



Gemeente Elburg

omniawonen

GROEIKAS ELBURG
LAAT IDEEËN BLOEIEN!

# UITGANGSPUNTEN

Ambacht

Cultuurhistorie

Duurzaamheid

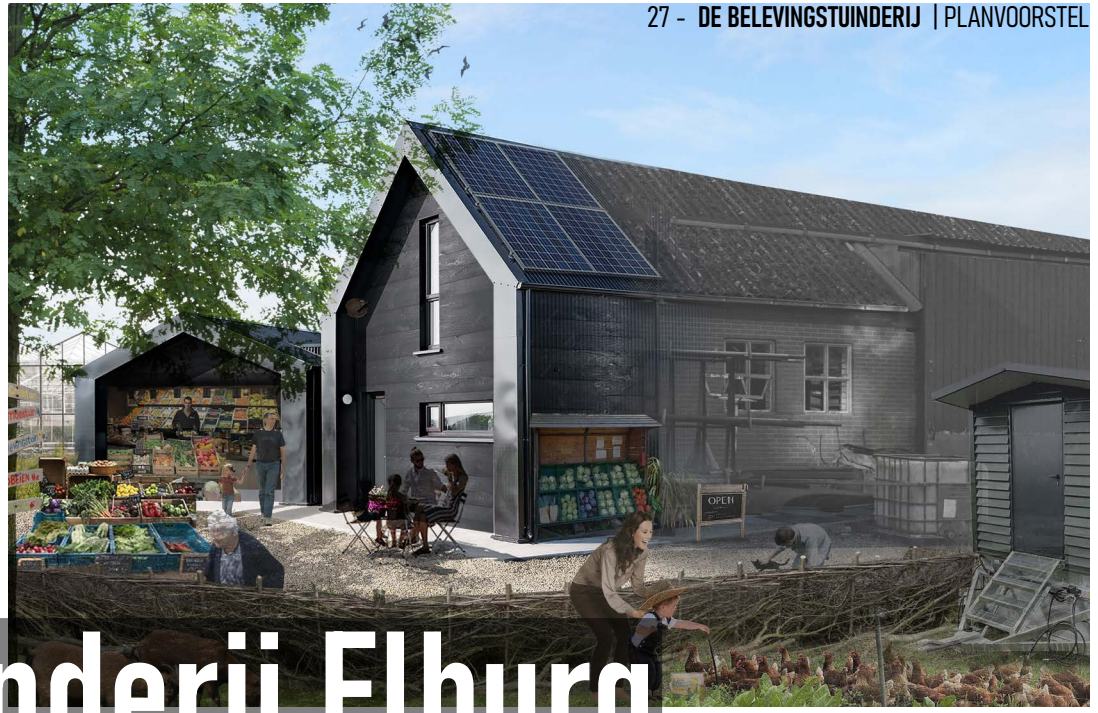
Maatschappelijke betrokkenheid

Natuur en recreatie

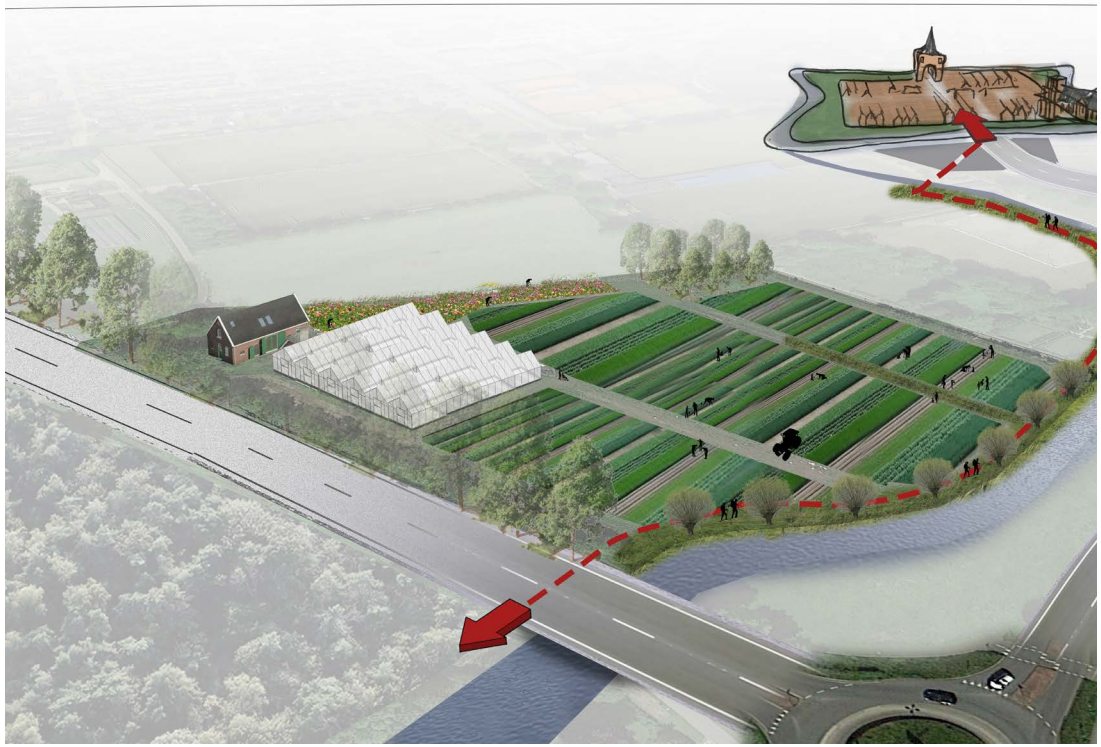
Lokale economie

# DE FAMILIE DOCTER

- Freek Docter, vierde generatie tuinder die traditionele ambacht voortzet
- Duurzame kleinschalige stadslandbouw met circulaire kringloop en kleine voetafdruk
- Verkoop gezonde en lokaal geteelde groente – laatste verswinkel in Elburg
- Pluktuin: plek van ontmoeting, bewustwording en voedseleducatie
- Ambitie om uit te breiden: waardevolle invulling om Elburg nog mooier te maken




# Belevingstuinderij Elburg



# AMBACHT

- Lokaal voedsel verbouwd en verkocht
- Traditionele benadering
- Ambachtelijk en duurzaam materiaalgebruik
- Kleinschalig
- Nieuwe betekenis aan tuinderijverleden

Figuur x : Ambachtelijke tuinder (Bron: de Volkskrant).

# CULTUURHISTORIE

- Beschermd stadsgezicht blijft behouden
- Behoud van schuur en kas
- Historisch tuinderverleden omarmd
- Pad langs Puttenerbeek verbind cultuurhistorisch elementen in het landschap

# MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

- Landwinkel, kinderboerderij en pluktuin
- Openbaar toegankelijk land - sociale ontmoetingsplek en verbinding voor jong en oud
- Snuffelstages en voedseleducatie
- Dagbesteding voor ouderen en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt

# DUURZAAMHEID

- Lokale producten, korte ketens en kleine voetprint
- Behoud en herontwikkeling van wat er al is
- Afwisseling tuinbouw en veeteelt met groene bemesting = circulaire kringlooplandbouw
- In één lijn met systeemtransitie en hervorming buitengebied
- Energieopwekking via zonnepannelen

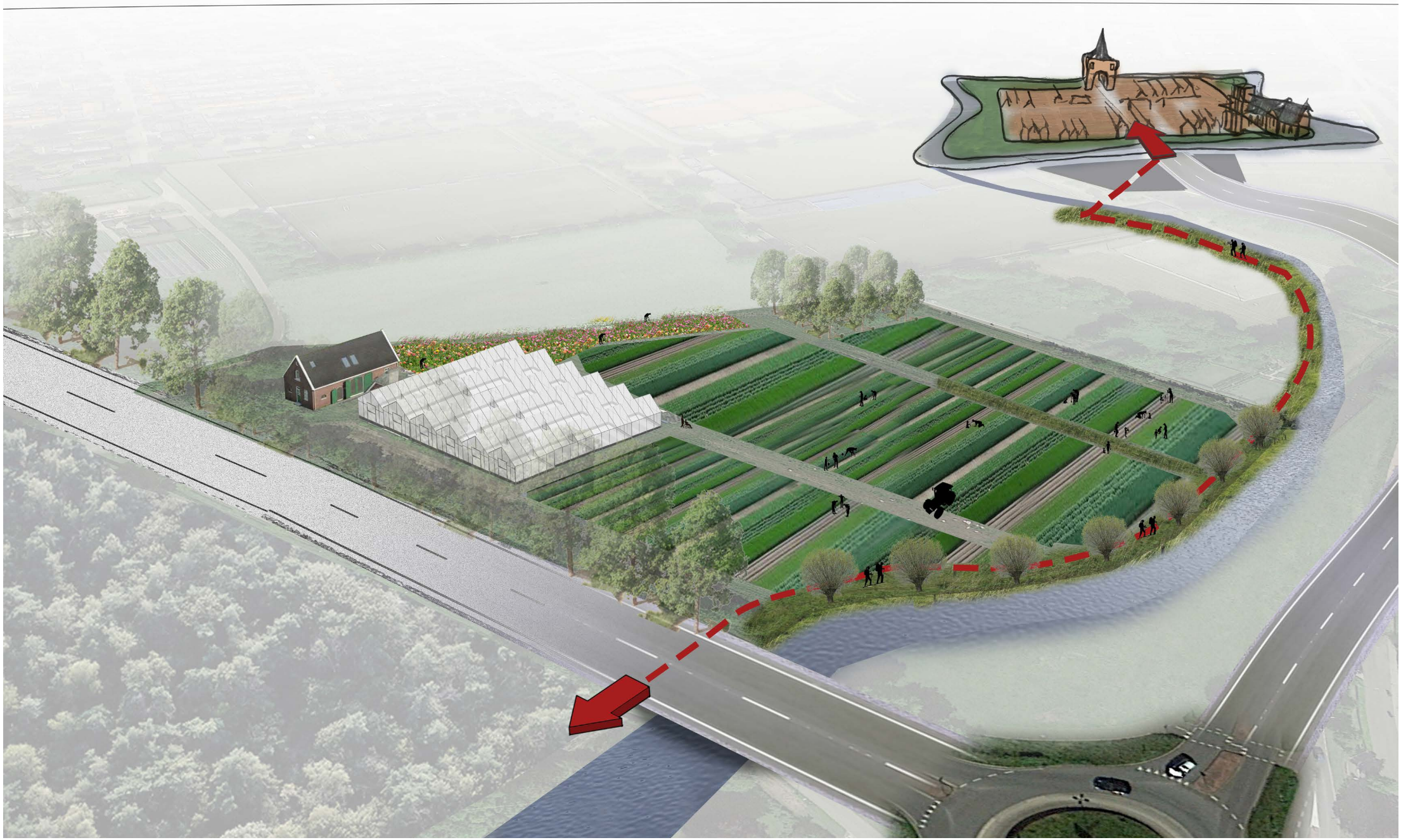
# NATUUR EN RECREATIE

- Natuurlijke oevers, paddenpoel en plas-dras zones met dynamische natuur langs Puttenerbeek
- Ecologische waarde bloemstroken en wilgenrij
- Klompenpad voor wandelaars
- Recreatieve verbinding tussen vesting en Old Putten
- Educatieve informatie over tuindersverleden
- Kop koffie in de boerderijwinkel

# LOKALE ECONOMIE

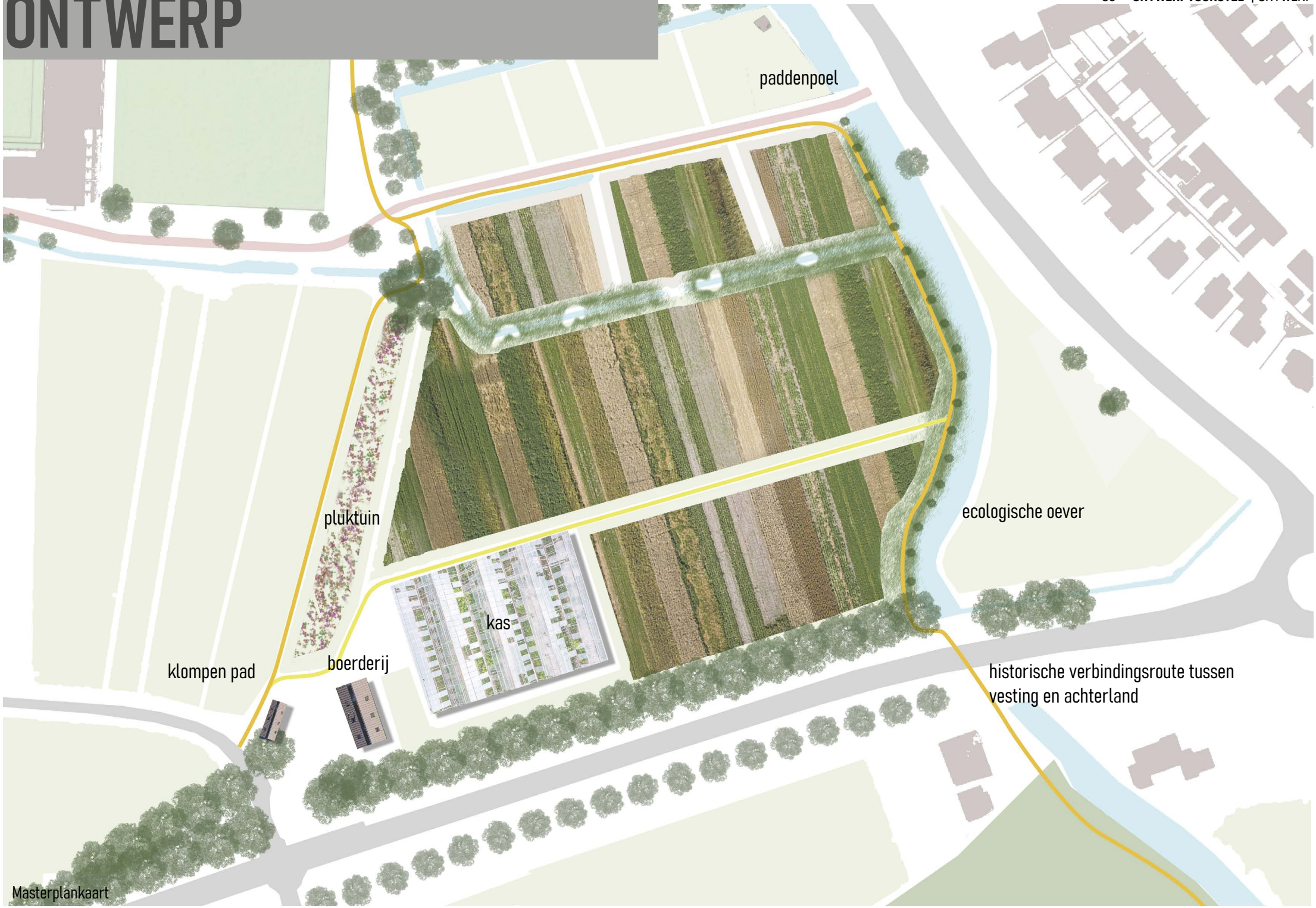
- Duurzaam geteeld, uit Elburg, voor Elburg
- Plek innemen op de voedselmarkt van de 126 miljoen die nu in handen is van de supermarkten
- Inspelen op groeiende trend van lokaal verbouwd voedsel
- Voedselzekerheid bieden, onafhankelijk van grote leveranciers

# VOGELVLUCHT



De Moestuin
De Belevingstuin
AARDBEIEN
OPEN

# ONTWERP




Masterplankaart

# CONCLUSIE

- Zeer kansrijk concept, waardevol voor Elburg
- Concept dat aansluit bij zowel de gemeentelijke visie als die van Omnia Wonen en Groeikas Elburg
- Instandhouding en nieuwe betekenis geven van het historisch tuinderverleden en andere cultuurhistorische elementen
- Behoud beschermd stadsgezicht en legt landschappelijke en receatieve verbinding tussen de vesting en het achterland
- Creëert natuurwaarden en ondersteunt biodiversiteit
- Sociale ontmoetingsplek met een maatschappelijke belevingswaarde voor Elburg
- Brengt de lokale ondernemer terug op de voedselmarkt van Elburg en omstreken
- Economische kans om deel te nemen aan de miljoenen voedselomzet van Elburg
- Duurzame kringlooplandbouw dat past binnen de transitieopgave van het buitengebied
- - Voorbeeldproject wat kan dienen als pilot voor de provincie
- - Kans -> subsidie?
- Aantrekkelijke entree die het visitekaartje van Elburg afgeeft

# TIJDLIJN VERVOLGSTAPPEN

**GEMEENTE NEEMT PLAN IN BEHANDELING**
MAART 2023

**GEMEENTELIJKE INSTEMMING**
MEDIO 2023

**UITWERKING ONTWERP EN BEDRIJFSPLAN**
TWEEDE HELFT 2023: UITWERKING

**RENOVATIE EN LAND PREPARATIE**
2024 > UITVOERING

**FEESTELIJKE OPENING**
2025

HET IS NU TIJD
DE GOEDE STAP TE ZETTEN!

# ARENT THOE BOECOP
oudheidkundige vereniging elburg

Elburg, 14 juni 2023

Geachte voorzitter, geachte leden van de raad,

Het bestuur van de oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop heeft met veel interesse kennis genomen van het ontwerpstructuurvisie Beschermd Stadsgezicht. In onze vergadering van 25 oktober 2022 hebben wij deze visie zorgvuldig en uitgebreid besproken. Vervolgens hebben we kort daarop in schriftelijke vorm een zienswijze ingediend.

Vooropgesteld hebben wij kunnen vaststellen dat de ontwerpstructuurvisie heel veel waardevolle elementen bevat. Daar zijn wij als historische vereniging blij mee. In onze doelstellingen staat uitdrukkelijk dat wij ons *inzetten voor het behoud en het beschermen van waardevolle cultuurhistorische elementen in de gemeente Elburg, in brede zin des woords.* Het Beschermd Stadgezicht van Elburg behoort concreet tot de belangrijkste speerpunten van onze vereniging.

Tijdens eerdere voorlichtingsavonden, hebben we de mogelijkheden benut om mee te denken en te reageren op de voorgenomen visie. Omdat er grote belangen voor de toekomst van onze mooie gemeente Elburg afgewogen moeten worden, maken we vanavond graag van de gelegenheid gebruik om onze visie ten aanzien van de cultuurhistorie nog eens te benadrukken.

Ons bestuur maakt zich zorgen om enkele ontwikkelingen die in het plan zijn geschetst of onvoldoende zijn gewaarborgd.
De plannen met betrekking tot het mogelijk maken om eventuele **tiny houses** te bouwen in het tuinencomplex **de Breede Gang** baart ons

Postbus 117- 8080 AC Elburg – info@arentthoeboecop.nl
Rabo Bank: NL03RABO0129217484 – KvK 40094045

ernstige zorgen. De moestuinen in dit gebied zijn al eeuwen oud. Ze vervulden (vervullen) voor diverse bewoners van de Elburger binnenstad een belangrijke functie. Er werd (wordt) groente en fruit verbouwd als aanvulling op het voedselpatroon voor de gezinnen. Tiny houses brengen allerlei (verstorende) randzaken met zich mee, zoals vervoersmiddelen (parkeren), afvalcontainers en vooral (veel) menselijke bewegingen. Het onverharde pad zal op termijn wellicht bestraat (of wellicht nog erger geasfalteerd) moeten worden. De rust zal in deze rustieke omgeving door deze ontwikkelingen ernstig worden verstoord.
Daarbij pleiten wij ervoor om het in hele gebied tussen De Weerens en het Bagijnendijkje het ensemble van beschermde status als een massief blok te handhaven. Dat betekent ook dat we tegen eventuele **verharding van de ijsbaan** zijn. Het groene en landschappelijke karakter van dit voormalige tuindersgebied (met zicht op de rietkragen van het Veluwemeer) zou daarmee verstoord worden.
**Samenvattend: Arent thoe Boecop maakt ernstig bezwaar tegen permanente bewoning in de vorm van tiny houses in het tuinencomplex De Brede Gang en is tegen eventuele verharding van de ijsbaan.**

Wij pleiten er ook voor de **zichtlijn vanaf de Elburger brug en het voormalige havenhoofd Kop van ’t Ende richting de stad Elburg** (met de toren van de Sint-Nicolaaskerk als karakteristiek zichtpunt) te beschermen. Bij deze zichtlijn past volgens ons absoluut geen hoogbouw en ook geen brug, die eventueel in de toekomst over het havenkanaal aangelegd zou kunnen worden. Deze eventuele plannen worden door ons beschouwd als een ernstige aantasting van het unieke karakter van onze binnenhaven met haar prachtige historische bruine vloot.
**Samenvattend: Arent thoe Boecop bepleit een bescherming ten aanzien van de zichtlijn vanaf de Elburger brug en het voormalige havenhoofd Kop van ’t Ende richting de vesting Elburg.**

Arent thoe Boecop is verheugd dat **de Mheengronden** aan de noordoostkant van de Vesting Elburg beschermd blijven. Het zeer waardevolle weidelandschap in combinatie met de bijna 15 kilometer verre zichtlijn richting Kampen is uniek in Nederland. Dat moeten we

blijven koesteren. Wij zijn van oordeel om geen enkele vorm van bebouwing in dit open weidegebied toe te staan en de natuur en de cultuurhistorie in dit gebied ten volle te beschermen.
**Samenvattend: Arent thoe Boecop koestert het beschermd stadsgezicht aan de noordoostkant van Elburg ten zeerste. Hieruit vloeit voort dat wij tegen elke vorm van mogelijke woningbouw in het gebied van de Vrijheid zijn.**

Tenslotte wil Arent thoe Boecop een lans breken voor het weldoordachte en schitterende plan van de **werkgroep Belevingstuin Elburg**. De gemeente Elburg heeft een tuinderstraditie. In de jaren vijftig van de vorige eeuw telde Elburg ongeveer 40 tuinbouwbedrijfjes en vormde daarmee, naast de visserij, een belangrijke bestaansbron. In die tijd droegen de Elburger tuinders voor globaal 20 procent bij aan het totale netto inkomen van Elburg. Momenteel telt de gemeente Elburg nog slechts twee tuindersbedrijven. Hoopvol echter is dat de jongere generatie van de familie Docter volop toekomstmogelijkheden ziet voor deze bedrijfstak rondom de Molenweg en de Stoopschaarweg.
**Samenvattend:**
**Arent thoe Boecop juicht de plannen van de Belevingstuinderij Elburg (plan Jan Blom) toe. Verse groente en vers fruit uit eigen omgeving, waarbij mensen met een beperking mee kunnen werken aan een kringloopeconomie van tuinbouwgewassen, waar de lokale bevolking gebruik van kan maken, ondersteunen we van harte. We hopen dat de gemeente Elburg daarin stimulerend zal werken en daarbij de volle verantwoordelijkheid neemt om deze prachtige plannen rondom het terrein aan de Molenweg te doen slagen!**

Voorzitter, ik kom tot een afronding.
De oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop gaat er vanuit dat het college en de gemeenteraad van Elburg onze overwegingen heel serieus zullen laten meewegen bij de verdere discussie en besluitvorming omtrent de Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht van Elburg.
Ik dank u voor uw aandacht.

Namens het bestuur van Arent thoe Boecop,
Pauline van Zweden, voorzitter
Jolande Cleijsen, secretaris
Willem van Norel, vicevoorzitter

Voorzitter, wethouder, burgerraadsleden, raadsleden, dames en heren,

Hartelijk dank voor de mogelijkheid, die mij wordt geboden, om namens vijf eigenaren van percelen in het gebied Molenkamp in deze beeldvormende vergadering in te spreken. Het gaat in mijn betoog om de percelen tussen het "voetbalpaadje" en de korfbalvelden.

Al enige jaren ontwikkelen genoemde eigenaren plannen die moeten leiden tot een rendabele exploitatie van genoemde percelen. Hierbij ging het om woningbouw, een theetuin c.q. vergaderlocatie met (beperkte) horeca-mogelijkheden, kleinschalige recreatie (Glamping) en het realiseren van kleinschalige opstallen die het beheer van de percelen vergemakkelijken. Deze worsteling heeft de eigenaren veel geld gekost en heeft feitelijk nooit tot het genereren van inkomsten geleid.

Daar lijkt nu gelukkig enige verandering in te komen. In het overleg met meergenoemde eigenaren van genoemde gronden is geconstateerd dat woningbouw verreweg de beste mogelijkheden biedt voor een rendabele exploitatie. Dit gegeven heeft ertoe geleid dat wij ons uit eigen beweging hebben aangesloten bij de door Bemog ingebrachte ontwikkelingsvisie kassenlocatie. Belangrijkste reden daarvoor is dat deze ontwikkelingsvisie ruimte biedt voor een rendabele ontwikkeling van woningbouw en daarnaast het behouden, versterken en herstel van ruimtelijk en landschappelijke kwaliteiten bevorderd.

Kernpunt is dat voor het realiseren van een rendabele bebouwing een veel hoger bebouwingspercentage nodig is dan in de nu aan de raad van Elburg aangeboden en door het college geaccordeerde visie wordt genoemd. In laatstgenoemde visie gaat het om een richtinggevend en indicatief percentage van 10%. In de bouwwereld blijkt een percentage van 35% gangbaar te zijn voor een rendabel bouwproject. In de visie van Bemog draait het ook om dit percentage. Voor de goede orde wij pleiten niet alleen voor woningbouw maar ook voor een samenhangende aanpak van het gebied gericht op wonen in het groen en respectering van cultuurhistorische waarden.

Nu lijkt het er misschien op dat wij vandaag erg spreken in ons eigen belang. In zekere zin is dit ook zo. Wij menen echter dat wij van avond ook in het algemeen belang spreken. Daarbij willen wij de volgende feiten benoemen:

1. Uit een enquête onder leden van "Elburg spreekt" blijkt dat respondenten de kassenlocatie een goede locatie vinden voor ontwikkeling van meerdere functies, waaronder woningbouw. Ook blijkt uit die enquêtes dat de functie wonen als meest kansrijk wordt beschouwd.
2. Verschillende beleidsdoelen van overheden en instituties kunnen op basis van een visie met ruimere kaders voor woningbouw worden gerealiseerd. Als voorbeelden wil ik noemen:

a. Een zoekgebied wonen voor de verdiepingsslag omgevingsvisie Elburg 2023;
b. Het verbeteren van de waterhuishouding
c. Terugdringen en lenigen van een deel van de actuele woningnood door gedeeltelijk invulling van de Woondeal Noord Veluwe 2022-2030, op basis waarvan Elburg voor 2030 764 woningen moet realiseren.

3. Het creëren van een ~~solide~~ financiële basis voor uitwerking van de visie beschermd stadsgezicht Elburg.

Wij verzoeken uw raad om in de Visie beschermd stadsgezicht gemeente Elburg ruimere kaders op te nemen voor woningbouw in het deelgebied Molenkamp. Niet alleen in ons belang maar ook in het belang van de samenleving van Elburg.

ChristenUnie
Geef geloof een stem

# (Schriftelijke) vragen

op basis van artikel 155 Gemeentewet en de artikelen 3.2.6 (rondvraag), 3.4.6 (schriftelijke vragen) en 3.4.7 (vragenhalfuur) Organisatieverordening

| O aankruisen wat van toepassing is | | |
|---|---|---|
| 0 | Artikel 3.4.6 Schriftelijke vragen | Beantwoording:<br>O schriftelijk binnen 30 dagen |
| O | Artikel 3.2.6 Rondvraag commissie | - indienen uiterlijk voor 9 uur op de dag van de raadsvergadering<br>- beantwoording mondeling in de raadsvergadering |
| O | Artikel 3.4.7 Vragen actueel politiek onderwerp | - indienen uiterlijk voor 9 uur op de dag van de raadsvergadering<br>- beantwoording mondeling in de raadsvergadering |
| x | Schriftelijke technische vragen | - indienen schriftelijk kort en bondig geformuleerd<br>- beantwoording schriftelijk uiterlijk binnen 3 werkdagen |

Aan het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Elburg
Elburg, 20 Juni 2023
Onderwerp: Gebieds/structuurvisie beschermd stadsgezicht

Vragen:

1. Wat is het verschil in status tussen een structuurvisie (raadsvoorstel) en een gebiedsvisie (product H+N+S en bureau Stiel)?
2. In hoeverre zijn de ruimtelijke keuzes voor functies en het niet toestaan van andere functies bindend?
3. Is de uitwerking dan niet te gedetailleerd, waardoor we onszelf teveel vastpinnen? Moeten we niet volstaan met duiding van functies? (vlekken)
4. Hoe zijn in dit plan belangen tegen elkaar afgewogen (m.n. openheid, zichtlijnen versus woningbouw, sporthal) en hoe is die afweging onderdeel geweest van de opdracht aan H+N+S en bureau Stiel?
5. Deze visie biedt de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen. Staat dit plan voldoende ontwikkelingen toe die geld opleveren (voor de gemeente) om de overige ontwikkelingen te kunnen financieren?

**Toelichting:**
HNS en bureau Stiel hebben een gebiedsvisie opgesteld. Het raadsvoorstel vraagt de raad nu om deze als structuurvisie vast te stellen. Daarmee lijkt de visie een formeler karakter te krijgen. Niet alleen inspirerend, maar kaderstellend. 'In de structuurvisie wordt de visie op het ruimtelijk beleid door gemeente, provincie of het Rijk voor (delen van) het grondgebied of voor bepaalde aspecten beschreven. Hierin vertelt het bevoegd gezag bijvoorbeeld waar gebouwd mag worden, waar de natuur behouden blijft of waar de economische structuur versterkt moet worden.' (InfoMil Rijkswaterstaat). Een structuurvisie is bindend voor de gemeente. Behalve dat dit de vraag oproept of het college dit verschil in status ook zo ziet, vraagt dit meer zicht op de belangenafweging die is gedaan. Er is bijvoorbeeld veel aandacht voor groen, openheid en cultuurhistorie. Een sporthal vindt hierdoor geen doorgang, wat consequenties heeft voor het verenigingsleven in Elburg. Bovendien is er beperkt ruimte voor woningen en al helemaal niet vlakbij de binnenstad. Dit roept vragen op over welke opgaven en kaders zijn meegegeven bij het opstellen van de gebiedsvisie en hoe het financiële plaatje eruit ziet.

**Indiener:** Maroeska Veldkamp, fractie ChristenUnie Elburg

# Beantwoording raadsvragen

## Schriftelijke vragen op basis van artikel 155 Gemeentewet en de artikelen 3.2.6 (rondvraag), 3.4.6 (schriftelijke vragen) en 3.4.7 (vragenhalfuur) Organisatieverordening gemeenteraad Elburg 2018

| **Vraagstelling** | | **IDnr actiepunt** ID |
|---|---|---|
| ☒ | Schriftelijke technische vragen | - Indienen schriftelijk kort en bondig geformuleerd<br>- Beantwoording schriftelijk uiterlijk binnen drie werkdagen |

**Indiener:** mevrouw M.A. Veldkamp-Magré

**Fractie:** ChristenUnie

**Datum:** 21 juni 2023

**Zaaknummer:** 212327

**Onderwerp:** Structuurvisie beschermd stadsgezicht

**Raadsvragen:**

1. Wat is het verschil in status tussen een structuurvisie (raadsvoorstel) en een gebiedsvisie (product H+N+S en bureau Stiel)?

2. In hoeverre zijn de ruimtelijke keuzes voor functies en het niet toestaan van andere functies bindend?
3. Is de uitwerking dan niet te gedetailleerd, waardoor we onszelf teveel vastpinnen? Moeten we niet volstaan met duiding van functies? (vlekken)
4. Hoe zijn in dit plan belangen tegen elkaar afgewogen (m.n. openheid, zichtlijnen versus woningbouw, sporthal) en hoe is die afweging onderdeel geweest van de opdracht aan H+N+S en bureau Stiel?
5. Deze visie biedt de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen. Staat dit plan voldoende ontwikkelingen toe die geld opleveren (voor de gemeente) om de overige ontwikkelingen te kunnen financieren?

**Toelichting:**

HNS en bureau Stiel hebben een gebiedsvisie opgesteld. Het raadsvoorstel vraagt de raad nu om deze als structuurvisie vast te stellen. Daarmee lijkt de visie een formeler karakter te krijgen. Niet alleen inspirerend, maar kaderstellend. 'In de structuurvisie wordt de visie op het ruimtelijk beleid door gemeente, provincie of het Rijk voor (delen van) het grondgebied of voor bepaalde aspecten beschreven. Hierin vertelt het bevoegd gezag bijvoorbeeld waar gebouwd mag worden, waar de natuur behouden blijft of waar de economische structuur versterkt moet worden.' (InfoMil Rijkswaterstaat). Een structuurvisie is bindend voor de gemeente. Behalve dat dit de vraag oproept of het college dit verschil in status ook zo ziet, vraagt dit meer zicht op de belangenafweging die is gedaan. Er is bijvoorbeeld veel aandacht voor groen, openheid en cultuurhistorie. Een sporthal vindt hierdoor geen doorgang, wat consequenties heeft voor het verenigingsleven in Elburg. Bovendien is er beperkt ruimte voor woningen en al helemaal niet vlakbij de binnenstad. Dit roept vragen op over welke opgaven en kaders zijn meegegeven bij het opstellen van de gebiedsvisie en hoe het financiële plaatje eruit ziet.

# Beantwoording raadsvragen

**Antwoord:**

Ad 1 Verschil in status tussen een structuurvisie en gebiedsvisie
De overheid dient een betrouwbare partner te zijn. In die zin is er inhoudelijk geen verschil tussen een gebiedsvisie en een structuurvisie. Ook een gebiedsvisie is bindend voor de overheid. Dat was ook altijd de bedoeling. De gebiedsvisie is namelijk bedoeld als afwegingskader om de vele initiatieven vanuit de samenleving te kunnen beoordelen. Dat kan niet met een inspirerend verhaal, dat vergt een richtinggevende visie.
Qua kostenverhaal is er wel een groot verschil tussen een gebiedsvisie en een structuurvisie. Bij een structuurvisie is kostenverhaal mogelijk (Hoofdstuk 7 van het document). De structuurvisie geeft daarvoor de wettelijke grondslag. Het kostenverhaal is een publiekrechtelijk instrument om er voor te zorgen dat zaken die geld kosten, in de uitvoering worden gekoppeld aan zaken die geld opleveren. Dat geeft meer zicht op realisatie van de visie. Zonder kostenverhaal heeft de gemeente alleen de mogelijkheid van onderhandelen in het kader van een anterieure overeenkomst.

Overigens wordt de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht in 2024 onderdeel van de omgevingsvisie, waar nu aan gewerkt wordt. Bij vaststelling van de omgevingsvisie krijgt de gebiedsvisie dus de status van omgevingsvisie. Dat is dezelfde juridische status als nu de structuurvisie.

Ad 2 Hoe bindend zijn de ruimtelijke keuzes
De structuurvisie is bindend voor het bestuur. Niet voor derden. Verzoeken die binnen de visie passen, worden in beginsel dus gehonoreerd. De opzet van de visie is:
- Hoofdkoers; in 1 zin de beoogde ontwikkelrichting van een gebied.
- Vaste waarden: de kernkwaliteiten die altijd behouden moeten blijven.
- Ruimtelijke uitgangspunten: de ruimtelijke hoofdkaders voor alle ontwikkelingen.
- Ontwikkelkansen die als inspiratie dienen. Andere ideeën zijn denkbaar.

Ad 3 Is het plan niet te gedetailleerd
We leggen ons met deze visie vast op de hoofdkoers en de vaste waarden en in mindere mate op de ruimtelijke uitgangspunten. Het vastleggen op de waarden en de ruimtelijke uitgangspunten zijn nodig om de vele initiatieven te kunnen beoordelen. Met een vlekkenplan is er nog steeds geen goed afwegingskader. En daar was alles nou juist om begonnen.

Ad 4 Belangenafweging
De visie is opgesteld vanwege vele wensen voor het gebied, het ontbreken van een afwegingskader en vanwege de heersende gedachte dat in het beschermd stadsgezicht niets mag. In de offerte is gevraagd om een visie op te stellen als kader om te kunnen sturen op de ruimtelijke ontwikkelingen. De gebiedsvisie dient gebaseerd te zijn op de waarden van het gebied. Vanwege de aanwijzing als beschermd stadsgezicht is de cultuurhistorie een belangrijk element. Tot slot zijn alle ons bekende initiatieven meegenomen in het proces. Participatie en draagvlak vormen een belangrijk onderdeel van de visie.

De waarden van het gebied en de cultuurhistorische analyse zijn vertaald in zes uitgangspunten waarlangs het ruimtelijk kader is opgesteld. Deze zijn: zichten koesteren, grenzen verhelderen, intensiveren versus ontlasten, divers en meervoudig ruimtegebruik, (bio)diversiteit en verbinding maken. Deze waarden zijn participatief tot stand gekomen. In de verschillende deelgebieden en de ruimtelijke uitgangspunten komen deze zes criteria steeds weer terug.
Vrijwel alle ons bekende initiatieven hebben een plek gekregen in de visie. Alle stakeholders zijn voortdurend bij het proces betrokken geweest en in elke fase uitgenodigd. In september hebben alle initiatiefnemers met elkaar om tafel gezeten.
Een enkel initiatief viel af door ruimtegebrek. Op andere plekken is spraken van concurrerende initiatieven. De visie heeft aandacht voor voldoende parkeerplaatsen, woningbouwontwikkeling, sport, cultuur en groen. De visie kent gebieden gericht op behoud en ontwikkeling. Kortom, zowel door de makers als tijdens de participatiemomenten was er oog voor een goede belangenafweging. Ook in de zienswijzenota is dat terug te zien, zeker waar verschillende mensen, botsende inzichten hebben.

# Beantwoording raadsvragen

Ad 5 De financiering
Of de kosten en de baten volledig in evenwicht zijn voor de gemeente is niet bekend. Dat was ook geen onderdeel van de opdracht. De visie heeft duidelijk oog voor kostenvragers en kostendragers. Of alles gerealiseerd zal worden, zal de tijd leren. De vergelijking kan getrokken worden met de havenvisie. Ook deze kent geen financiële paragraaf. Deze visie is tussen 2011 en nu wel grotendeels gerealiseerd, met financiële inbreng van de gemeente.

**Werkafspraken vanaf 1 september 2019**

- Indiener stuurt vragen naar griffie;
- Griffie stuurt vragen door naar raad, college B&W en MT;
- Vragen worden beantwoord in het sjabloon raadsvragen;
- Beantwoording van technische vragen namens de portefeuillehouder;
- Beantwoording van politieke vragen altijd door het college van B&W;
- iBabs gebruiken voor het beantwoordingsproces;
- Geaccordeerde beantwoording via iBabs naar de griffie
- Griffie zorgt voor verspreiding naar de raad.

# Schriftelijke vragen LEV nav beeldvormende vergadering Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht

Rick van Velthuysen <rick@rickvanvelthuysen.nl>

Za 17-6-2023 17:55

Aan:**raadsleden <raadsleden@elburg.nl>;college <college@elburg.nl>**
CC:Griffie <griffie@elburg.nl>

Beste Diane,

Onderstaand de vragen van LEV n.a.v. beeldvormende vergadering van afgelopen woensdag over de Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht bericht aan de wethouder en haar ambtenaar. Mocht de Griffie deze vragen in een zekere vorm willen gieten voor schriftelijke vragen, dan is dit geen probleem. Het gaan ons specifiek om de antwoorden die wij graag zouden willen ontvangen op onderstaande.

Dag Lyda en Marianne,

Naar aanleiding van de Beeldvormende vergadering van afgelopen woensdag over de Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht, resten LEV toch een paar technische vragen waarvan wij het antwoord graag wil horen vóór de Oordeelsvormende vergadering.

- Hoe is Burpo Stiel BV betrokken? Op welke wijze is opdracht aan hen verstrekt bijvoorbeeld de aanbesteding, waren hier meerdere partijen voor uitgenodigd of niet? Was deze opdracht openbaar, of is de opdracht onderhands verstrekt?

- In hoeverre is Buro Stiel B.V. -zonder enige kwalificatieoordeel over hun gedegen werk- ondertussen al-dan-niet partij in deze door hunzelf opgestelde Gebiedsvisie, met hun vestiging aan de Ledige Stede 29 in de Vesting van Elburg en is dit wettelijk toegestaan?

- Hoeveel kosten zijn er gemaakt voor het werk van Buro Stiel voor de totstandkoming van de onderhavige Gebiedsvisie?

- Is er een connectie tussen Buro Stiel en de inspreker heer Van Norel? Wat LEV opviel tijdens de beeldvormende vergadering was het slotbetoog van de voorzitter van de -overigens door ons zeer gewaardeerde- oudheidkundige vereniging Arent Thoe Boecop. In zijn eerste bijdrage gaf hij aan dat de vereniging zich eigenlijk niet politiek wil uiten "...Arent Thoe Boecop is ook huiverig om in te spreken. Ik sta hier met gemengde gevoelens want wij willen ook geen actiegroep zijn … " [Check beeldvormende vergadering 0:57:32]. Dit lijkt ons in tegenspraak met zijn korte (alleen aan hem toegestane?) slotbetoog en dat leidt bij ons tot de vraag "is er een connectie tussen Buro Stiel en Arent Thoe Boecop en/of haar bestuursleden, danwel is er misschien een rol (al dan niet benoemd) als adviseur?"

- Wethouder Sneevliet gaf aan dat het lastiger is om zaken toe te voegen aan de Gebiedsvisie dan om eruit te halen. De vraag van LEV is: wat zijn nu de politieke keuzes die raadsleden hebben? In onze beleving zijn dat er vijf:

  1. ongewijzigd vaststellen

  2. geheel afwijzen

  3. met amendement één/meerdere onderdelen verwijderen

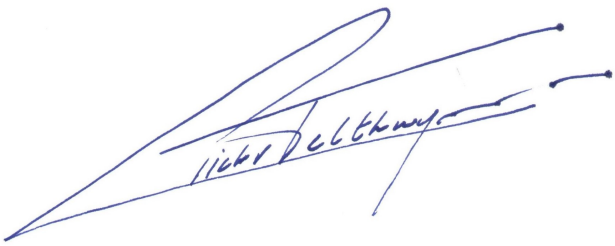
  4. met amendement één/meerdere delen aanpassen/toevoegen

  5. motie aan College om iets te doen (bijv. nader uit te zoeken, of mee te nemen in de Omgevingsvisie)

Klopt dit?

En tav punt 4 heeft LEV het goed begrepen dat wethouder Sneevliet aangaf dat dit lastiger is dan optie 3 aangezien het College dan eerst terug moet naar de Rijksdienst? Zou dit uitgelegd kunnen worden?

Met een vriendelijke groet



Rick van Velthuysen
Fractievoorzitter LEV

# Beantwoording raadsvragen

## Schriftelijke vragen op basis van artikel 155 Gemeentewet en de artikelen 3.2.6 (rondvraag), 3.4.6 (schriftelijke vragen) en 3.4.7 (vragenhalfuur) Organisatieverordening gemeenteraad Elburg 2018

| **Vraagstelling** | | **IDnr actiepunt** ID |
|---|---|---|
| ☒ | Schriftelijke technische vragen | - Indienen schriftelijk kort en bondig geformuleerd<br>- Beantwoording schriftelijk uiterlijk binnen drie werkdagen |

**Indiener:** de heer D.A. van Velthuysen

**Fractie:** LEV

**Datum:** 22 augustus 2023

**Zaaknummer:** 212327

**Onderwerp:** Visie beschermd stadsgezicht

**Raadsvragen:**
Naar aanleiding van de Beeldvormende vergadering van afgelopen woensdag over de Gebiedsvisie BeschermdStadsgezicht, resten LEV toch een paar technische vragen waarvan wij het antwoord graag wil horen vóór de Oordeelsvormende vergadering.

1. Hoe is Buro Stiel BV betrokken? Op welke wijze is opdracht aan hen verstrekt bijvoorbeeld de aanbesteding, waren hier meerdere partijen voor uitgenodigd of niet? Was deze opdracht openbaar,of is de opdracht onderhands verstrekt?

2. In hoeverre is Buro Stiel B.V. -zonder enige kwalificatieoordeel over hun gedegen werk- ondertussenal-dan-niet partij in deze door hunzelf opgestelde Gebiedsvisie, met hun vestiging aan de Ledige Stede 29 in de Vesting van Elburg en is dit wettelijk toegestaan?

3. Hoeveel kosten zijn er gemaakt voor het werk van Buro Stiel voor de totstandkoming van de onderhavige Gebiedsvisie?

4. Is er een connectie tussen Buro Stiel en de inspreker heer Van Norel? Wat LEV opviel tijdens de beeldvormende vergadering was het slotbetoog van de voorzitt er van de -overigens door ons zeergewaardeerde- oudheidkundige vereniging Arent Thoe Boecop. In zijn eerste bijdrage gaf hij aan datde vereniging zich eigenlijk niet politiek wil uiten
"...Arent Thoe Boecop is ook huiverig om in tespreken. Ik sta hier met gemengde gevoelens want wij willen ook geen actiegroep zijn … " [Checkbeeldvormende vergadering 0:57:32]. Dit lijkt ons in tegenspraak met zijn korte (alleen aan hem toegestane?) slotbetoog en dat leidt bij ons tot de vraag "is er een connectie tussen Buro Stiel en Arent Thoe Boecop en/of haar bestuursleden, danwel is er misschien een rol (al dan niet benoemd)als adviseur?"

5. Wethouder Sneevliet gaf aan dat het lastiger is om zaken toe te voegen aan de Gebiedsvisie dan om eruit te halen. De vraag van LEV is: wat zijn nu de politieke keuzes die raadsleden hebben? In onze beleving zijn dat er vijf:
1. ongewijzigd vaststellen
2. geheel afwijzen
3. met amendement één/meerdere onderdelen verwijderen

# Beantwoording raadsvragen

4. met amendement één/meerdere delen aanpassen/toevoegen
5. motie aan College om iets te doen (bijv. nader uit te zoeken, of mee te nemen in deOmgevingsvisie)
Klopt dit?
En tav punt 4 heeft LEV het goed begrepen dat wethouder Sneevliet aangaf dat dit lastiger is dan optie 3 aangezien het College dan eerst terug moet naar de Rijksdienst? Zou dit uitgelegd kunnen worden?

**Toelichting:**

**Antwoord:**

Ad 1 Betrokkenheid Buro Stiel
Voor de visie zijn onderhands 3 offertes opgevraagd conform ons aanbestedingsbeleid. Een van de drie Buro's was buro Stiel. Buro Stiel heeft voor hun offerte samenwerking gezocht met H+N+S+ landschapsarchitecten uit Amersfoort. De opdracht is gegund aan H+N+S+ landschapsarchitecten met Buro Stiel als onderaannemer. De gemeente heeft dus geen contract met buro Stiel.

2. De positie van Buro Stiel in relatie tot de vestigingsadres
Buro Stiel is een professionele partij die in de aanbestedingsprocedure als voordeel had dat ze Elburg goed kennen. Ze zijn inderdaad gevestigd in de Vesting. Dat gebied valt buiten de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht. Wij zien geen problemen bij een onderaannemerschap met bedrijven uit onze eigen gemeente. In tegendeel zelfs, waar mogelijk heeft lokaal aanbesteden onze voorkeur.

3. De kosten voor Buro Stiel
De gemeente heeft geen contract met Buro Stiel maar met H+N+S+ Landschapsarchitecten. Uw raad heeft in april 2022 70.000 euro ter beschikking gesteld voor het opstellen van deze visie. Dit bedrag is conform de offerte van H+N+S+ Landschapsarchitecten. Ten gevolge van de diverse zienswijzen is een overschrijding ontstaan van afgerond 2.000 euro.

4. De relatie tussen Buro Stiel en Arent thoe Boecop.
Of er een relatie is tussen de twee genoemde partijen, zult u aan henzelf moeten vragen. Medewerkers/vrijwilligers van beide organisaties kennen elkaar wel. Wij hebben bij Buro Stiel of bij Arent thoe Boecop geen adviseurs aangesteld.

5. De politieke keuzes
De vijf opties die u noemt, zijn correct en allen mogelijk. Een amendement is een wijzigingsvoorstel, een amendement kan niet een voorstel volledig veranderen. Een amendement op de uitgangspunten van de visie is daarmee niet goed denkbaar, dat haalt het fundament van de visie onderuit. Amendementen op onderdelen van de visie, die passen binnen de uitgangspunten zijn zeer wel mogelijk. Dat kan zowel om toevoegen als om verwijderen gaan. Een advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is daarvoor niet nodig.
Wat betreft de 5e optie, met een motie kan de raad richting geven aan het vervolg. De vastgestelde gebiedsvisie wordt onderdeel van de omgevingsvisie. Daar is geen motie voor nodig. Wel kan een motie bv. prioriteiten stellen. Na vaststelling willen we gaan werken aan een ontwikkelstrategie om fasegewijs de visie te realiseren. In die ontwikkelstrategie geven we ook aan waar we als gemeente zelf het initiatief willen nemen, en wat we aan de markt overlaten. Met een motie kan de raad kaders stellen voor de prioritering en invulling van de ontwikkelstrategie.

## Beantwoording raadsvragen

- Indiener stuurt vragen naar griffie;
- Griffie stuurt vragen door naar raad, college B&W en MT;
- Vragen worden beantwoord in het sjabloon raadsvragen;
- Beantwoording van technische vragen namens de portefeuillehouder;
- Beantwoording van politieke vragen altijd door het college van B&W;
- iBabs gebruiken voor het beantwoordingsproces;
- Geaccordeerde beantwoording via iBabs naar de griffie
- Griffie zorgt voor verspreiding naar de raad.

Elburg 18 september 2023.

Geachte voorzitter, geachte leden van de raad,

Ten eerste wil ik jullie aandacht vragen voor het gebied De Mheengronden, het pleidooi van Arent thoe Boecop was om de natuur in dit gebied ten volle te beschermen.

Ik las kort na dit pleidooi het boek:

Uit de shit, een uitgave van de Correspondent.

Het kan: de stikstofcrisis oplossen én boeren perspectief geven. In een glasheldere en hoopgevende analyse laat bioloog en journalist Thomas Oudman zien hoe we het stikstofprobleem samen hebben veroorzaakt, en hoe we er samen weer uit kunnen komen.

Door de essentiële waarde van de landbouw voor de samenleving te onderkennen, kunnen we de polarisatie tussen links en rechts, tussen stad en platteland, tussen natuur en landbouw overstijgen. Zo kunnen we gezamenlijk op weg naar een oplossing

Wat zou het dan mooi en vooruitstrevend zijn wanneer de Gemeente Elburg daar stappen in zet en welk gebied leent zich daar bijzonder goed voor: De Mheengronden.

Het grasland kan weer een paradijs worden voor het bodemleven en daarmee voor het hele ecosysteem. Bonte weilanden met tientallen grassoorten en geurende kruiden. Van kleigronden vol pinksterbloemen, margrieten en knoopkruid tot veenweides vol klaver, koekoeksbloemen en zuring. Met zoemende bijen, kleurrijke vlinders en ontelbare andere insecten. Een welkom thuis voor duizenden kwetterende vogels, zoals zwaluwen, kieviten en grutto's. En wie weet wat we nog meer tegen komen, als we ruim baan geven aan de natuur.

Dan kunnen we ook gelijk de overstap maken van de Mheengronden naar het terrein aan de Molenweg, waarvoor een prachtig plan is ingebracht: de Belevingstuinderij!

Onlangs las ik de Duurzame troonrede van Ruud Zanders(voorzitter van Caring Farmers) 4 september 2023 (Trouw) en moest ik aan de plannen voor een Belevingstuinderij denken.

Ik las oa het volgende, en ik kan de gehele lezing aanraden.

'Korte keten vergroot de vitaliteit van de lokale gemeenschap'
De afgelopen tien jaar ontwikkelden zich al van onderop de zogenoemde korte ketens: minder schakels om voedsel uit de regio op het bord van de burger te krijgen. In bestaande ketens zijn hiervan al diverse voorbeelden te noemen. Er zijn hieruit ook diverse mooie nieuwe ondernemingen en initiatieven ontstaan waarbij boeren en burgers nauw samenwerken. Nogmaals ontwikkeling van de lokale korte keten vergroot de vitaliteit van de lokale gemeenschap.

Ik zou jullie dan ook willen adviseren om de plannen voor de Belevingstuinderij een kans te geven, aan de Molenweg.

Durf te kiezen en ga aan de slag!

Bertha de Gunst

Schriftelijke vraag voor de beeldvorming fractie CU:
3.2.6 van de Organisatieverordening
Mondelinge beantwoording in de vergadering

| | |
|---|---|
| Indiener: | Maroeska Veldkamp |
| Datum: | 18 september 2023 |

**Onderwerp:**
Raadsvoorstel Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht

**Inleiding:**

De CU heeft, gelet op de behandeling van dit onderwerp voor de zomer en met kennis van de beantwoording op de eerder gestelde schriftelijke vragen, nog de volgende beeldvormende vragen:

1. Er ligt voor om de Structuurvisie Beschermd stadsgezicht vast te stellen. In de visie worden dan ook keuzes gemaakt in het belang van dit stadsgezicht: openheid, aandacht voor cultuurhistorie, weinig ruimte voor bebouwing en ontwikkeling. Een structuurvisie vraagt echter een integrale afweging, als wij dat tenminste onderzoeken. Daarin wordt dus zorgvuldig gekeken naar alle belangen. Kan worden toegelicht hoe die integrale afweging is gemaakt? Of moet die integrale afweging later worden gemaakt in het kader van de omgevingsvisie en is dit één invalshoek in die integrale afweging?
2. De visie bevat weinig zaken met opbrengend vermogen, dus de mogelijkheden tot een dekkend kostenverhaal binnen de visie zijn beperkt. Komen de realisatiekosten voor rekening van de gemeente en in hoeverre is de realisatie van de visie vrijblijvend?
3. Er is sprake geweest van verschillende initiatieven. Welke inzet is gepleegd om die initiatieven bij elkaar te brengen?
4. Verschillende verenigingen hebben toekomstplannen binnen de begrenzing van het beschermd stadsgezicht die nu geen plek hebben. Daarnaast is er weerstand tegen zaken die nu in de visie staan (vb: woningbouw De Meent en verlenging Patterijstraat). Hoe moeilijk is het na vaststelling om nog af te wijken van deze visie? Welke procedure is daarvoor nodig?

Gemeente
Elburg

Gemeente Elburg

# Gebiedsvisie Beschermd Stadsgezicht

# Waarom ook alweer?

- Uniek gebied
- Niets kon
- Veel initiatieven uit de samenleving
- Niet alles kan

Behoefte aan een kader: wat vinden we wel goed, en wat niet.

# Wat is het

Visie: welke kant willen we op/stip op de horizon

Afwegingskader: langs welke lat leggen we verzoeken

Structuurvisie (huidige wet): Juridisch instrument voor kostenverhaal

Omgevingsvisie (Omgevingswet): Vanaf eind 2024

# En wat is het niet

- Geen blauwdruk
- Geen bestemmingsplan
- Geen stedenbouwkundige ontwerp
- Geen beeldkwaliteitsplan
- Geen keiharde voorschriften

# Gaan we alles realiseren?

**Zeker niet**

Hoofdkoers ligt vast

Vaste waarden = eis

Ruimtelijke uitgangspunten = kader

Ontwikkelkansen = voorbeeld

# Gaan we alles realiseren?

**Zeker niet**

Het is aan de markt en de samenleving

Gemeente kan initiëren, faciliteren en soms uitvoeren

# Voorbeeld Molenkamp

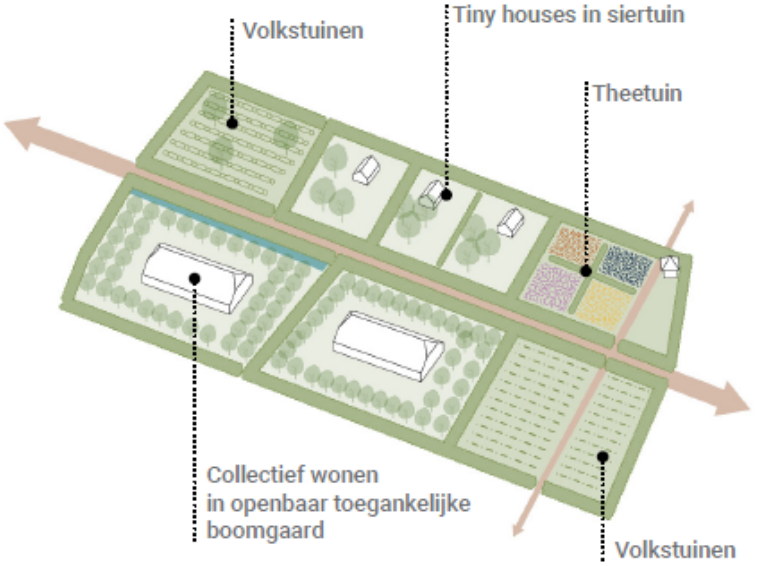
Hoofdkoers: Integrale gebiedsontwikkeling

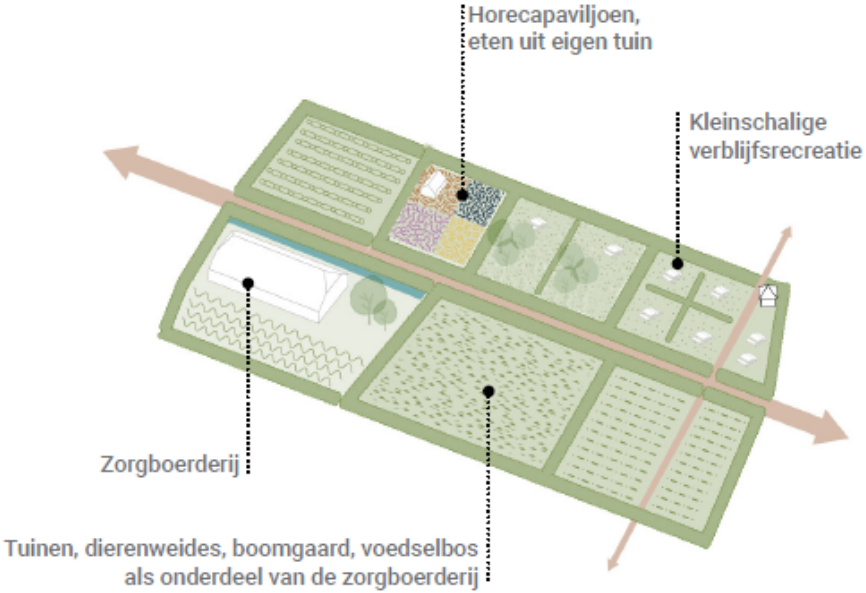
Vaste waarde: Behoud historisch tuinencomplex en de theekoepel

Ruimtelijk uitgangspunt: Herkenbaar houden en nieuwe betekenis geven aan historisch tuinencomplex

Gemeente Elburg

# Ontwikkelkans



# Wat kan de raad?

Amendement: wijziging van een voorstel.

NIET volledig veranderen van een voorstel.

Visie en kaders verwoord op pag. 28 en 29.

zijn de fundamenten van de visie.

Die kun je niet amenderen, want dan valt het hele bouwwerk om.

# Wat kan de raad?

Fundamenten uitgewerkt per deelgebied:

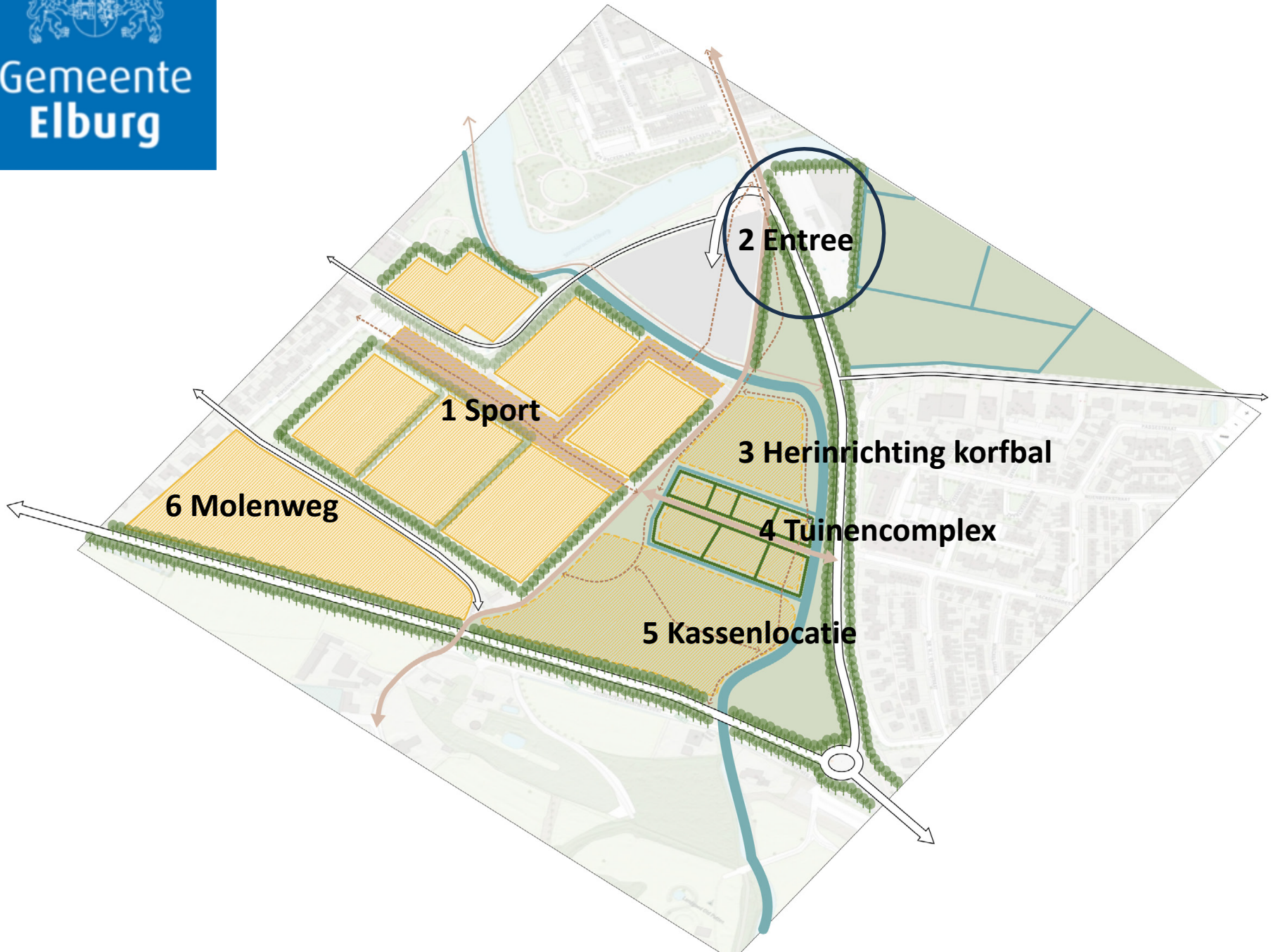
| | |
|---|---|
| Hoofdkoers | niet amendeerbaar |
| Vaste waarden | niet amendeerbaar |
| Ruimt. Uitgangspunten | Beperkt amendeerbaar |
| Ontwikkelkansen | amendeerbaar |

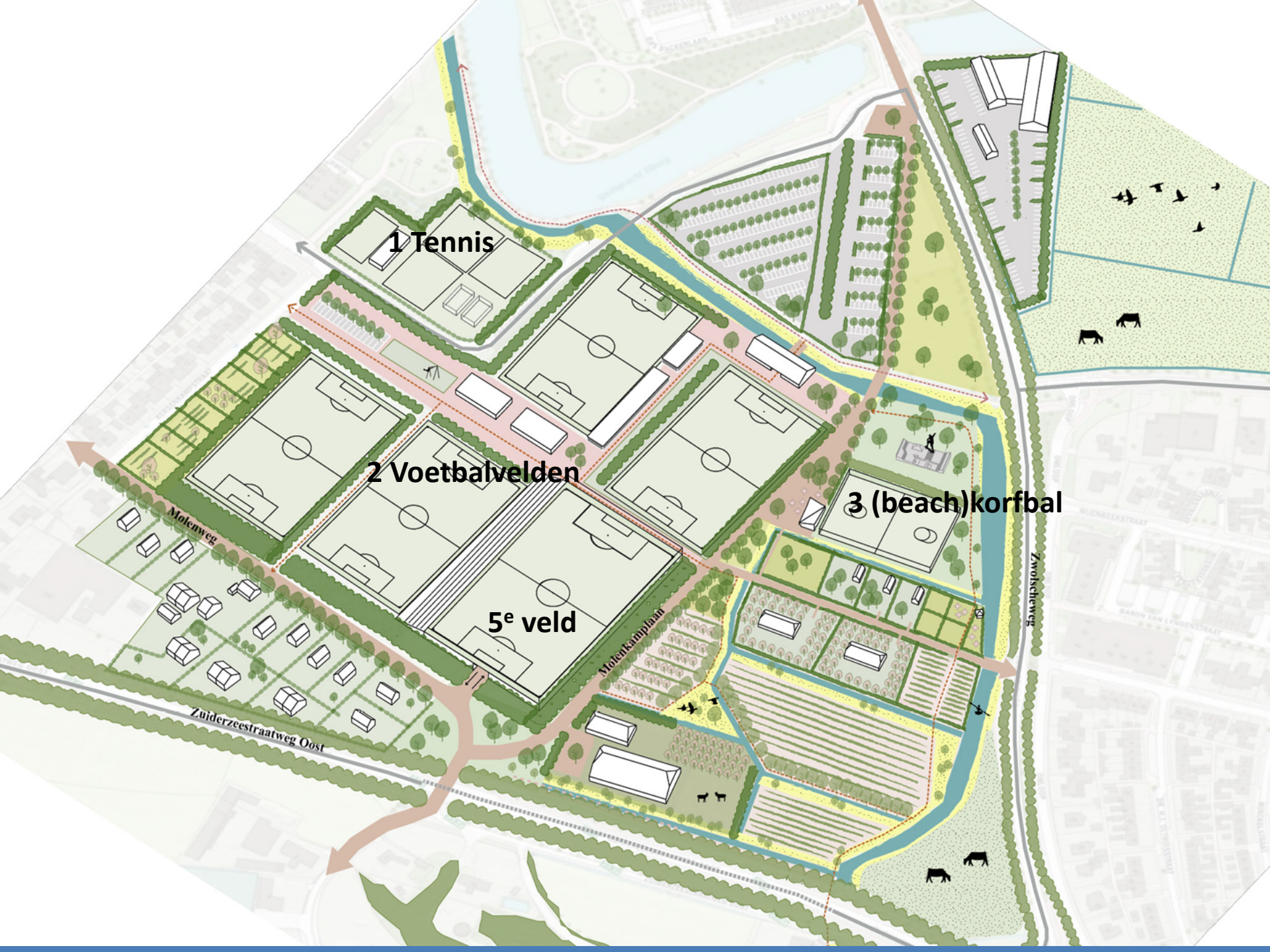
# Wat kan de raad?

Voorbeelden

- Amendement op parkeren onder 5e voetbalveld
- Amendement op tiny houses in Breede Gang
- Teksten minder concreet maken
- Woningbouw Vrijheid schrappen

Gemeente Elburg




1 Tennis
2 Voetbalvelden
3 (beach)korfbal
5e veld
Molenweg
Molenkamplaan
Zuiderzeestraatweg Oost
Zwolscheweg

# Notitie

Overleg en visie (direct) belanghebbenden ontwikkeling deelgebied Molenkamp

aan Gemeenteraadsfracties, wethouder RO, griffier

van Elburger Sport Club vertegenwoordigt door de heer J. van der Beek en de heer I. Steert.
Tennisclub Elburg vertegenwoordigt door de heer R. van 't Hoff.
Familie Docter en Broeikas (vertegenwoordigt door de heer J. Blom en mevrouw G. van der Horst).
Bemog i.r.t. gronden Omnia (vertegenwoordigt door de heer P. Vos).
Tuineigenaren Historisch Tuinencomplex vertegenwoordigt door familie Hensbergen, familie Balk (vertegenwoordigt door de heer Baardemans), Jansen Vastgoed B.V. (vertegenwoordigt door Robert Jansen).

datum 13 september 2023

Overleg tussen (direct) belanghebbenden heeft plaatsgevonden op 22 augustus 2023 (Huiken) en op 11 september 2023 in de Groeikas met als doel een gemeenschappelijke visie te formeren evenals overeenstemming tot een integraal plan.

Op 22 augustus 2023 waren vertegenwoordigd: familie Docter, Groeikas, ESC, TC Elburg, Bemog(Omnia), familie Hensbergen en familie Balk (door de heer Baardemans) alsmede vertegenwoordiger van de fracties van AB en VVD.

Op 11 september 2023 kwamen de familie Docter, Groeikas en familie Hensbergen bijeen. Tussentijds is er contact geweest met de Korfbalvereniging Elburg en de nieuwe eigenaar van een perceel tuingrond langs het "Voetbalpaadje"; Jansen Vastgoed B.V. en haar bestuurder Robert Jansen.

In deze overleggen ontstond gaandeweg het beeld dat er vijf op zichzelf staande ontwikkelingen gaande zijn die zich in grote lijnen als volgt laten duiden.

### *1. ESC*

ESC wil op zo kort mogelijk termijn een vijfde veld realiseren en is in dat kader bezig met het maken van een plan van aanpak. Verder wenst ESC de huidige tweedeling van haar terreinen op te heffen door het omleggen van het “voetbalpaadje” langs de noordzijde van het te realiseren vijfde veld. ESC ziet geen meerwaarde in een integrale ontwikkeling.

### *2. KV Elburg*

KV Elburg wil haar huidige terrein volledig behouden en heeft dan voldoende ruimte om haar activiteiten in de komende jaren te blijven uitvoeren en ontwikkelen. Er is vanuit het perspectief van KV Elburg geen aanleiding om mee te gaan in een integrale ontwikkeling.

### *3. TC Elburg*

De TC Elburg wil de huidige capaciteit voor reguliere tennisbanen behouden in combinatie met de realisatie van Padelbanen. De gesprekken rondom de realisatie van de Padelbanen verlopen traag. Voor TCE is de realisatie van de Padelbanen op korte termijn belangrijk daar zij aan de huidige vraag om Padelbanen willen voldoen enerzijds en anderzijds vanwege de aanzuigende werking die dit met zich meebrengt ten aanzien van nieuwe leden.

### *4. Familie Docter*

In het gebied Molenkamp bevinden zich kassen en landbouwgrond, die de familie Docter wil gaan gebruiken voor tuinbouw en uitbreiding van hun onderneming. De familie Docter en Groeikas willen graag in gesprek blijven met Omnia en de andere belanghebbenden over de ontwikkeling van een belevenissentuin. Tevens behoren de herbouw van de schuur tot deze plannen.

Als kennispartner hierbij, heeft familie Docter en Broeikas de Leefbaarheidsalliantie vanuit Provincie Gelderland bereid gevonden om mee te denken in mogelijkheden tot verwezenlijking.

### *5. Omnia*

Omnia heeft aangegeven pas een besluit te willen nemen over de toekomst van haar gronden in het gebied Molenkamp als een visie is vastgesteld. Omnia zelf heeft geen concrete plannen om het gebied te bebouwen althans hiervan is geen blijk gegeven tijdens de informatieavonden noch bijeenkomsten en raadsvergaderingen. Een door Bemog ontwikkelt plan voor de gronden van Omnia lijkt daarmee niet zonder meer doorgang te vinden.

### *6. Eigenaren historische tuinen.*

De eigenaren van deze tuinen zoeken naar mogelijkheden om te komen tot een rendabele exploitatie. Daarbij vragen eigenaren om brede kaders voor het historisch tuinencomplex.

De eigenaren van het historisch tuinencomplex willen graag gebruikmaken van de ontwikkelruimte om de in hun bezit zijnde gronden te bestemmen voor kleinschalige woonvorm. Het idee is om een seniorenhofje te realiseren met de naam "Molenkamphof".
Grondgebonden woning, zonder verdieping voor senioren die middels architectuur en sedum(groene)daken volledig opgaat in de historische omgeving.

Een vergelijking met de idee van Maria Catharina Feith (het Feithenhof): "Wél de vrijheid, niet de eenzaamheid" staat onze ontwikkeling na vanwege het een hoog gemeenschappelijk karakter.
Gedoeld wordt op een gemeenschappelijke ruimte, pluktuin en gezamenlijk onderhoud van de binnentuin. De historische theekoepel zal een prominente plek binnen de ontwikkeling behouden.

Met de ontwikkeling van een Molenkamphof kan worden bijgedragen aan het tegengaan van het zogenaamde scheefwonen binnen de gemeente Elburg en bovenal een fijne leefomgeving voor ouderen worden gerealiseerd. Verder is het een pluspunt dat een woonvorm als deze eveneens bijdraagt in de veiligheid van het voetbalpaadje middels de aanwezigheid van bewoners en herstructurering van het "voetbalpaadje ".
Wij hebben architect Michiel Lammerink gevraagd om voor de beeldvormende vergadering van aanstaande maandag een eerste planopzet te maken.
Zodra deze opzet is ontvangen zal deze naar de Raad worden gestuurd.
De eerste schetsen van deze plannen zullen tijdens de beeldvormende vergadering van de gemeenteraad van 18 september a.s. worden gepresenteerd.

**Beschouwing**

Duidelijk wordt dat alle eigenaren en gebruikers van het gebied vanuit hun eigen belang naar ontwikkeling van het gebied kijken en dat zij de gewenste ontwikkelingen bij voorkeur zo snel mogelijk willen realiseren.

De gepresenteerde plannen van de bureaus Stiel en H+N+S+ zijn gebaseerd op een gewenste landschappelijke ontwikkeling en kunnen bij de nu voorliggende plannen voor een groot deel worden gerealiseerd. Knelpunten doen zich voor bij realisering van verbindingszones tussen het Schootsveld en landgoed Old Putten. In breder perspectief (omgevingsvisie, (passend) wonen), wordt een stedenbouwkundige component binnen de thans voorliggende structuurvisie gemist. Tevens roepen belanghebbenden met klem op tot het stellen van brede abstractere kaders. Op die wijze wordt aan belanghebbenden meer ruimte geboden om hieraan zelf invulling te geven in goed overleg met elkaar.

Direct belanghebbenden kunnen elkaar vinden in de volgende waardenvisie:

> *"Sociale verbinding door gecombineerd en groen ondernemerschap met inachtneming van cultuurhistorische kenmerken voor een toekomstbestendig en sterker Elburg."*

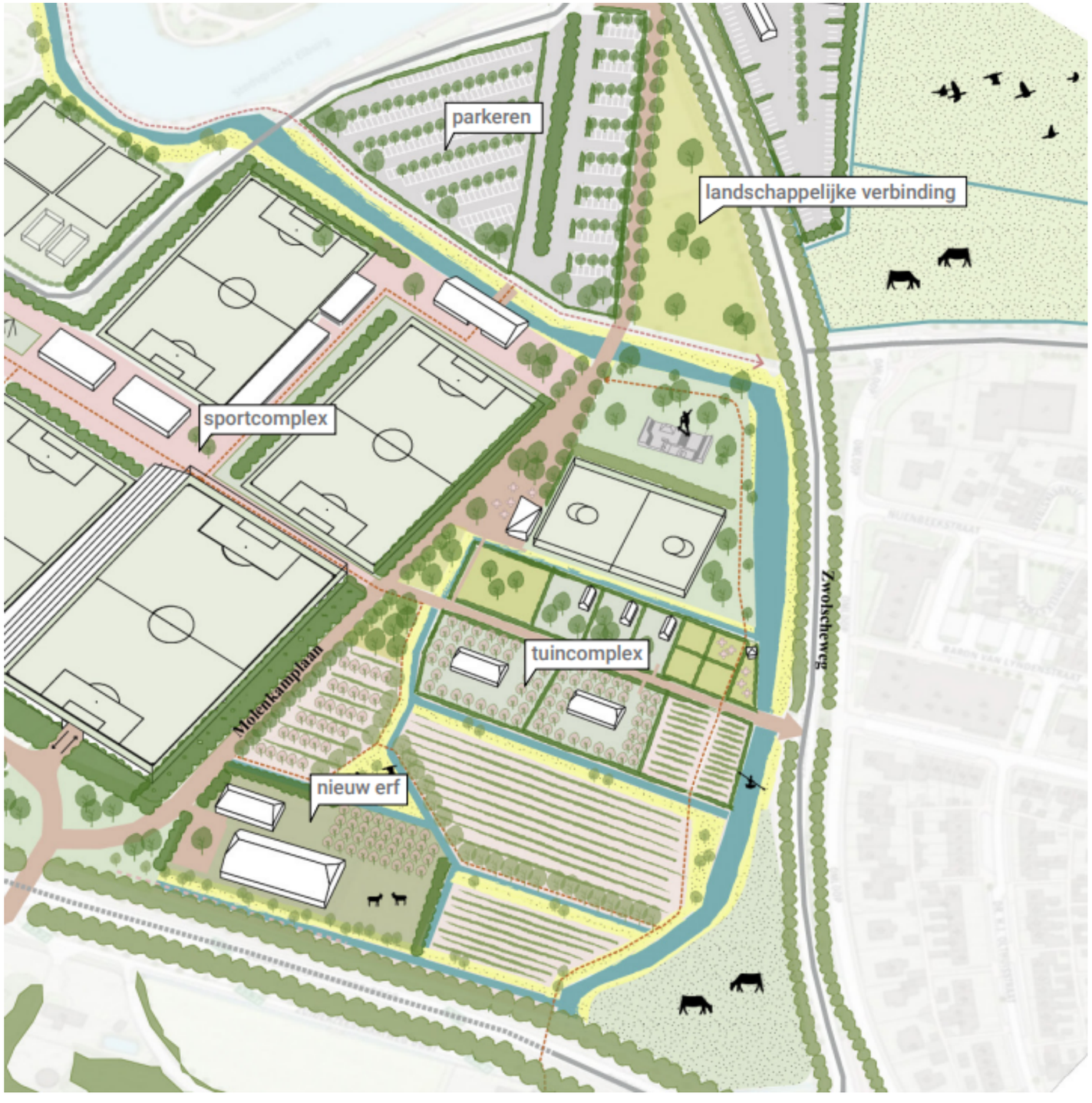
Daarbij wensen zij voor wat betreft het deelproject Molenkamp een impuls te geven aan gezondheid door gezond voedsel, betaalbare sportfaciliteiten, sportcapaciteit voor jong en oud en maatschappelijk betrokkenheid door

woningbouw te realiseren in een prikkelend en open landschap. Ten aanzien van het laatstgenoemde wordt daarbij aan ouderenzorg gedacht, al dan niet gecombineerd met mensen met een beperking. De eerste variant heeft thans een effect op de woning-doorstroming en biedt kansen aan starters en het middensegment voor wat betreft het beschikbaar komen van bestaande woningbouw.

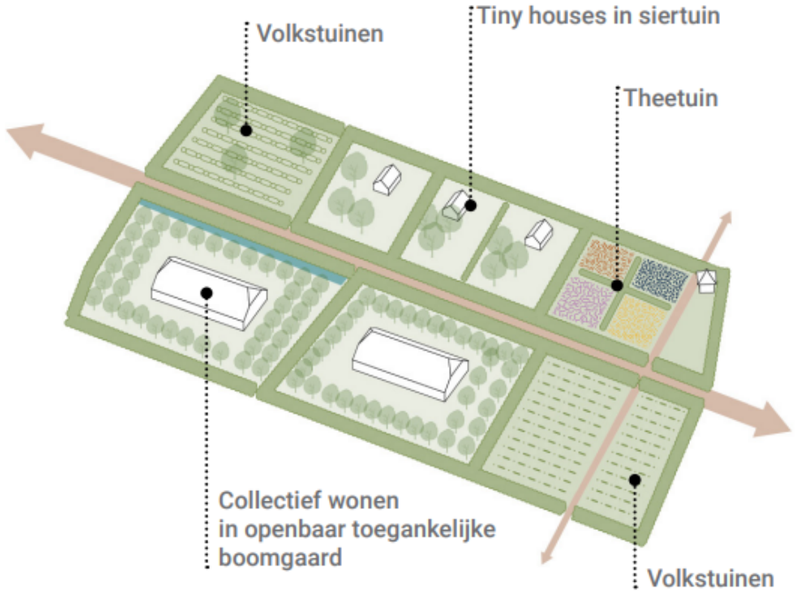
Gebleken is dat er meer regie en coördinatie nodig is om reeds genoemde waarden visie tot wasdom te laten komen. Belanghebbenden hopen dat de gemeente met de aanstelling van een gebiedscoördinator het gebiedsproces samen met belanghebbenden spoedig wil opstarten.

# Ontwikkeling Hofwoningen Elburg – mogelijke invulling uit huidige structuur visie



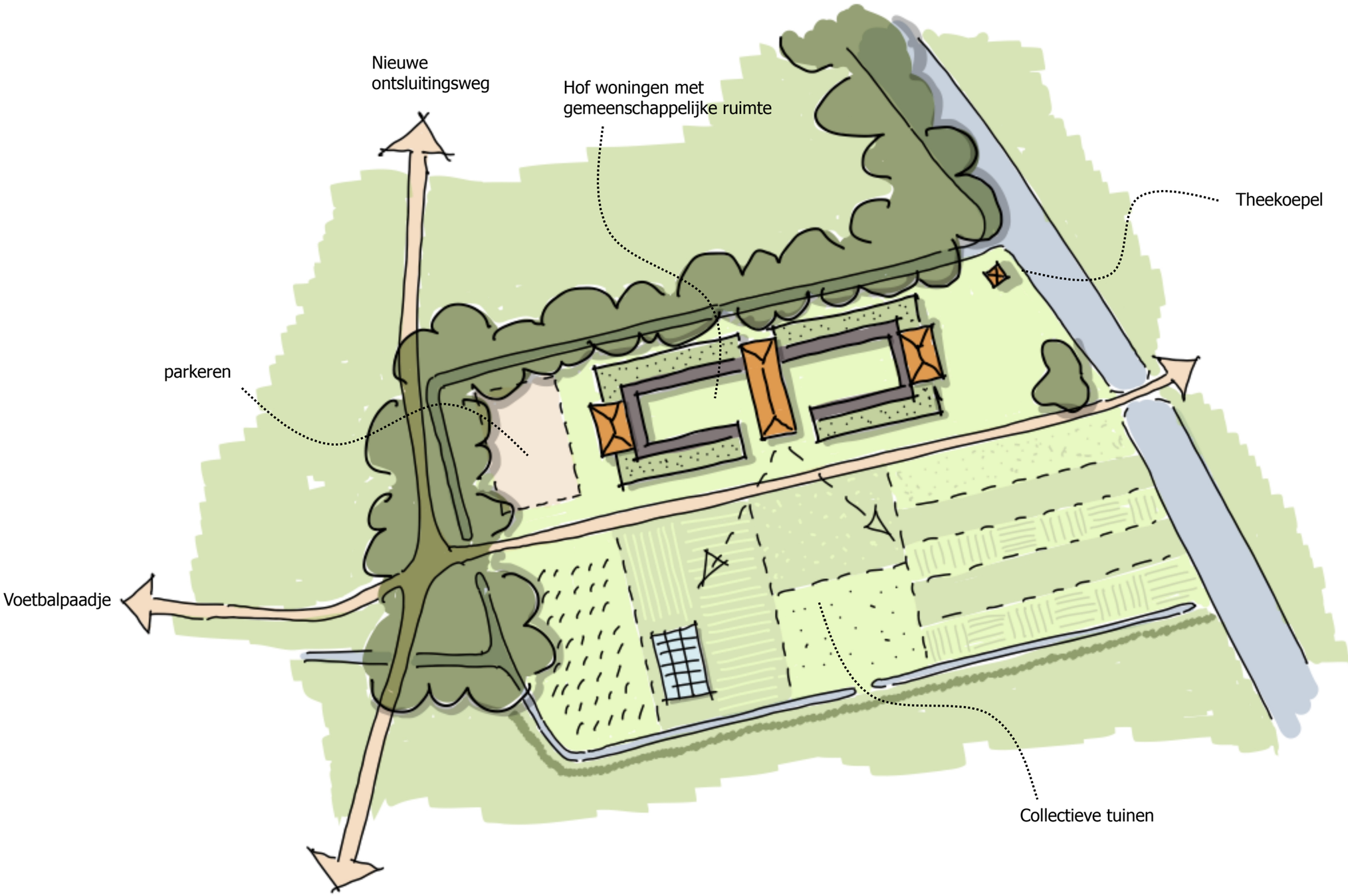


2. Restant van een historisch tuinencomplex aan de Zwolscheweg. Het terrein is grotendeels braakliggend en overgroeid. De grenzen zijn niet meer herkenbaar, evenals de historische onderverdeling in tuinen (hagen). Op één van de tuinen staat, aan de Puttenerbeek een historische theekoepel. Vroeger hebben hier meer theekoepels gestaan. Ontwikkelruimte/herbestemming van dit complex is nodig om het op te kunnen knappen en weer betekenis te geven.



# Ontwikkeling Hofwoningen Elburg – schets nieuwe situatie tuinencomplex






15 september 2023

15 september 2023

# Ontwikkeling Hofwoningen Elburg – referentiebeelden architectuur

Peters & Lammerink **architecten**

15 september 2023

# Notitie

## Overleg en visie (direct) belanghebbenden ontwikkeling deelgebied Molenkamp

aan Gemeenteraadsfracties, wethouder RO, griffier

van Elburger Sport Club vertegenwoordigt door de heer J. van der Beek en de heer I. Steert.
Tennisclub Elburg vertegenwoordigt door de heer R. van 't Hoff.
Familie Docter en Broeikas (vertegenwoordigt door de heer J. Blom en mevrouw G. van der Horst).
Bemog i.r.t. gronden Omnia (vertegenwoordigt door de heer P. Vos).
Tuineigenaren Historisch Tuinencomplex vertegenwoordigt door familie Hensbergen, familie Balk (vertegenwoordigt door de heer Baardemans), Jansen Vastgoed B.V. (vertegenwoordigt door Robert Jansen).

datum 13 september 2023

Overleg tussen (direct) belanghebbenden heeft plaatsgevonden op 22 augustus 2023 (Huiken) en op 11 september 2023 in de Groeikas met als doel een gemeenschappelijke visie te formeren evenals overeenstemming tot een integraal plan.

Op 22 augustus 2023 waren vertegenwoordigd: familie Docter, Groeikas, ESC, TC Elburg, Bemog(Omnia), familie Hensbergen en familie Balk (door de heer Baardemans) alsmede vertegenwoordiger van de fracties van AB en VVD.

Op 11 september 2023 kwamen de familie Docter, Groeikas en familie Hensbergen bijeen. Tussentijds is er contact geweest met de Korfbalvereniging Elburg en de nieuwe eigenaar van een perceel tuingrond langs het "Voetbalpaadje"; Jansen Vastgoed B.V. en haar bestuurder Robert Jansen.

In deze overleggen ontstond gaandeweg het beeld dat er vijf op zichzelf staande ontwikkelingen gaande zijn die zich in grote lijnen als volgt laten duiden.

### 1. *ESC*

ESC wil op zo kort mogelijk termijn een vijfde veld realiseren en is in dat kader bezig met het maken van een plan van aanpak. Verder wenst ESC de huidige tweedeling van haar terreinen op te heffen door het omleggen van het “voetbalpaadje” langs de noordzijde van het te realiseren vijfde veld. ESC ziet geen meerwaarde in een integrale ontwikkeling.

### 2. *KV Elburg*

KV Elburg wil haar huidige terrein volledig behouden en heeft dan voldoende ruimte om haar activiteiten in de komende jaren te blijven uitvoeren en ontwikkelen. Er is vanuit het perspectief van KV Elburg geen aanleiding om mee te gaan in een integrale ontwikkeling.

### 3. *TC Elburg*

De TC Elburg wil de huidige capaciteit voor reguliere tennisbanen behouden in combinatie met de realisatie van Padelbanen. De gesprekken rondom de realisatie van de Padelbanen verlopen traag. Voor TCE is de realisatie van de Padelbanen op korte termijn belangrijk daar zij aan de huidige vraag om Padelbanen willen voldoen enerzijds en anderzijds vanwege de aanzuigende werking die dit met zich meebrengt ten aanzien van nieuwe leden.

### 4. *Familie Docter*

In het gebied Molenkamp bevinden zich kassen en landbouwgrond, die de familie Docter wil gaan gebruiken voor tuinbouw en uitbreiding van hun onderneming. De familie Docter en Groeikas willen graag in gesprek blijven met Omnia en de andere belanghebbenden over de ontwikkeling van een belevenissentuin. Tevens behoren de herbouw van de schuur tot deze plannen.

Als kennispartner hierbij, heeft familie Docter en Broeikas de Leefbaarheidsalliantie vanuit Provincie Gelderland bereid gevonden om mee te denken in mogelijkheden tot verwezenlijking.

### 5. *Omnia*

Omnia heeft aangegeven pas een besluit te willen nemen over de toekomst van haar gronden in het gebied Molenkamp als een visie is vastgesteld. Omnia zelf heeft geen concrete plannen om het gebied te bebouwen althans hiervan is geen blijk gegeven tijdens de informatieavonden noch bijeenkomsten en raadsvergaderingen. Een door Bemog ontwikkelt plan voor de gronden van Omnia lijkt daarmee niet zonder meer doorgang te vinden.

### 6. *Eigenaren historische tuinen.*

De eigenaren van deze tuinen zoeken naar mogelijkheden om te komen tot een rendabele exploitatie. Daarbij vragen eigenaren om brede kaders voor het historisch tuinencomplex.

De eigenaren van het historisch tuinencomplex willen graag gebruikmaken van de ontwikkelruimte om de in hun bezit zijnde gronden te bestemmen voor kleinschalige woonvorm.
Het idee is om een seniorenhofje te realiseren met de naam “Molenkamphof”.
Grondgebonden woning, zonder verdieping voor senioren die middels architectuur en sedum(groene)daken volledig opgaat in de historische omgeving.

Een vergelijking met de idee van Maria Catharina Feith (het Feithenhof): “Wél de vrijheid, niet de eenzaamheid” staat onze ontwikkeling na vanwege het een hoog gemeenschappelijk karakter.
Gedoeld wordt op een gemeenschappelijke ruimte, pluktuin en gezamenlijk onderhoud van de binnentuin. De historische theekoepel zal een prominente plek binnen de ontwikkeling behouden.

Met de ontwikkeling van een Molenkamphof kan worden bijgedragen aan het tegengaan van het zogenaamde scheefwonen binnen de gemeente Elburg en bovenal een fijne leefomgeving voor ouderen worden gerealiseerd. Verder is het een pluspunt dat een woonvorm als deze eveneens bijdraagt in de veiligheid van het voetbalpaadje middels de aanwezigheid van bewoners en herstructurering van het “voetbalpaadje “.
Wij hebben architect Michiel Lammerink gevraagd om voor de beeldvormende vergadering van aanstaande maandag een eerste planopzet te maken.
Zodra deze opzet is ontvangen zal deze naar de Raad worden gestuurd.
De eerste schetsen van deze plannen zullen tijdens de beeldvormende vergadering van de gemeenteraad van 18 september a.s. worden gepresenteerd.

Beschouwing

Duidelijk wordt dat alle eigenaren en gebruikers van het gebied vanuit hun eigen belang naar ontwikkeling van het gebied kijken en dat zij de gewenste ontwikkelingen bij voorkeur zo snel mogelijk willen realiseren.

De gepresenteerde plannen van de bureaus Stiel en H+N+S+ zijn gebaseerd op een gewenste landschappelijke ontwikkeling en kunnen bij de nu voorliggende plannen voor een groot deel worden gerealiseerd. Knelpunten doen zich voor bij realisering van verbindingszones tussen het Schootsveld en landgoed Old Putten. In breder perspectief (omgevingsvisie, (passend) wonen), wordt een stedenbouwkundige component binnen de thans voorliggende structuurvisie gemist. Tevens roepen belanghebbenden met klem op tot het stellen van brede abstractere kaders. Op die wijze wordt aan belanghebbenden meer ruimte geboden om hieraan zelf invulling te geven in goed overleg met elkaar.

Direct belanghebbenden kunnen elkaar vinden in de volgende waardenvisie:

> *“Sociale verbinding door gecombineerd en groen ondernemerschap met inachtneming van cultuurhistorische kenmerken voor een toekomstbestendig en sterker Elburg.”*

Daarbij wensen zij voor wat betreft het deelproject Molenkamp een impuls te geven aan gezondheid door gezond voedsel, betaalbare sportfaciliteiten, sportcapaciteit voor jong en oud en maatschappelijk betrokkenheid door

woningbouw te realiseren in een prikkelend en open landschap. Ten aanzien van het laatstgenoemde wordt daarbij aan ouderenzorg gedacht, al dan niet gecombineerd met mensen met een beperking. De eerste variant heeft thans een effect op de woning-doorstroming en biedt kansen aan starters en het middensegment voor wat betreft het beschikbaar komen van bestaande woningbouw.

Gebleken is dat er meer regie en coördinatie nodig is om reeds genoemde waarden visie tot wasdom te laten komen. Belanghebbenden hopen dat de gemeente met de aanstelling van een gebiedscoördinator het gebiedsproces samen met belanghebbenden spoedig wil opstarten.

**BESCHERMD STADSGEZICHT ELBURG**

Geachte leden van de raad van Elburg,

Bij de voortzetting van de beeldvormende vergadering over het Beschermd Stadsgezicht van Elburg willen we nog eens benadrukken dat de vesting Elburg met zijn unieke vorm een landelijke uitstraling heeft. Vrijwel nergens in Nederland is een stad met een zo uniek schootsveld. Rondom de oude vestingstad liggen open weidegebieden die dit unieke karakter van Elburg benadrukken. Daarnaast grenzen aan de vesting twee unieke moestuinencomplexen. De ene is bij de oudere Elburgers bekend als de tuinen van Aart van Piet (Aart Westerink) en ligt aan de noordoostkant van de stad. Het andere moestuinencomplex kennen we in de volksmond als de Brede Gang en ligt aan de zuidwest kant van de vesting. Beiden hebben van oudsher een uniek karakter. En nog steeds worden er door diverse Elburgers op kleinschalig niveau groenten en fruit gekweekt.

In cultuurhistorisch opzicht is het gebied heel uniek in de zin dat de Brede Gang de oorspronkelijke verbindingsweg vormde van het oude Doornspijk naar Elburg. In een denkbeeldige lijn vormen daardoor de Brede Gang en de Ellestraat een eeuwenoude, doorgaande weg. Dat is heel goed zichtbaar als men op de wal ter hoogte van de Ellestraat staat. Door een eventuele verstening van het gebied van de Brede Gang zou het unieke karakter van dit gebied ernstig worden verstoord.

In het conceptplan van het vast te stellen Beschermd Stadsgezicht wordt de optie in beeld gebracht om mogelijk **tiny houses** te bouwen in het gebied van de Brede Gang. Arent thoe Boecop maakt daartegen om meerdere redenen ernstig bezwaar. We moeten voorkomen dat er in dit gebied gebouwd gaat worden. Dat tast het unieke karakter van dit tuinencomplex ernstig aan. De rust wordt daarmee zeer verstoord door allerlei verkeersbewegingen (auto’s van bewoners, koerierdiensten, vuilophaaldiensten enz.). Iedere vorm van permanente bewoning legt een niet wenselijke druk op dit unieke gebied.

**Arent thoe Boecop wil dan ook graag een amendement indienen om de tiny houses in dit gebied niet toe te staan en te schrappen uit het conceptplan!**

Namens het bestuur van Arent thoe Boecop,
Pauline van Zweden, voorzitter
Willem van Norel, vice-voorzitter

Elburg, 18 september 2023

# Notitie

## Overleg en visie (direct) belanghebbenden ontwikkeling deelgebied Molenkamp

aan Gemeenteraadsfracties, wethouder RO, griffier

van Elburger Sport Club vertegenwoordigt door de heer J. van der Beek en de heer I. Steert.
Tennisclub Elburg vertegenwoordigt door de heer R. van 't Hoff.
Familie Docter en Broeikas (vertegenwoordigt door de heer J. Blom en mevrouw G. van der Horst).
Bemog i.r.t. gronden Omnia (vertegenwoordigt door de heer P. Vos).
Tuineigenaren Historisch Tuinencomplex vertegenwoordigt door familie Hensbergen, familie Balk (vertegenwoordigt door de heer Baardemans), Jansen Vastgoed B.V. (vertegenwoordigt door Robert Jansen).

datum 13 september 2023

Overleg tussen (direct) belanghebbenden heeft plaatsgevonden op 22 augustus 2023 (Huiken) en op 11 september 2023 in de Groeikas met als doel een gemeenschappelijke visie te formeren evenals overeenstemming tot een integraal plan.

Op 22 augustus 2023 waren vertegenwoordigd: familie Docter, Groeikas, ESC, TC Elburg, Bemog(Omnia), familie Hensbergen en familie Balk (door de heer Baardemans) alsmede vertegenwoordiger van de fracties van AB en VVD.

Op 11 september 2023 kwamen de familie Docter, Groeikas en familie Hensbergen bijeen. Tussentijds is er contact geweest met de Korfbalvereniging Elburg en de nieuwe eigenaar van een perceel tuingrond langs het "Voetbalpaadje"; Jansen Vastgoed B.V. en haar bestuurder Robert Jansen.

In deze overleggen ontstond gaandeweg het beeld dat er vijf op zichzelf staande ontwikkelingen gaande zijn die zich in grote lijnen als volgt laten duiden.

### 1. *ESC*

ESC wil op zo kort mogelijk termijn een vijfde veld realiseren en is in dat kader bezig met het maken van een plan van aanpak. Verder wenst ESC de huidige tweedeling van haar terreinen op te heffen door het omleggen van het “voetbalpaadje” langs de noordzijde van het te realiseren vijfde veld. ESC ziet geen meerwaarde in een integrale ontwikkeling.

### 2. *KV Elburg*

KV Elburg wil haar huidige terrein volledig behouden en heeft dan voldoende ruimte om haar activiteiten in de komende jaren te blijven uitvoeren en ontwikkelen. Er is vanuit het perspectief van KV Elburg geen aanleiding om mee te gaan in een integrale ontwikkeling.

### 3. *TC Elburg*

De TC Elburg wil de huidige capaciteit voor reguliere tennisbanen behouden in combinatie met de realisatie van Padelbanen. De gesprekken rondom de realisatie van de Padelbanen verlopen traag. Voor TCE is de realisatie van de Padelbanen op korte termijn belangrijk daar zij aan de huidige vraag om Padelbanen willen voldoen enerzijds en anderzijds vanwege de aanzuigende werking die dit met zich meebrengt ten aanzien van nieuwe leden.

### 4. *Familie Docter*

In het gebied Molenkamp bevinden zich kassen en landbouwgrond, die de familie Docter wil gaan gebruiken voor tuinbouw en uitbreiding van hun onderneming. De familie Docter en Groeikas willen graag in gesprek blijven met Omnia en de andere belanghebbenden over de ontwikkeling van een belevenissentuin. Tevens behoren de herbouw van de schuur tot deze plannen.

Als kennispartner hierbij, heeft familie Docter en Broeikas de Leefbaarheidsalliantie vanuit Provincie Gelderland bereid gevonden om mee te denken in mogelijkheden tot verwezenlijking.

### 5. *Omnia*

Omnia heeft aangegeven pas een besluit te willen nemen over de toekomst van haar gronden in het gebied Molenkamp als een visie is vastgesteld. Omnia zelf heeft geen concrete plannen om het gebied te bebouwen althans hiervan is geen blijk gegeven tijdens de informatieavonden noch bijeenkomsten en raadsvergaderingen. Een door Bemog ontwikkelt plan voor de gronden van Omnia lijkt daarmee niet zonder meer doorgang te vinden.

### 6. *Eigenaren historische tuinen.*

De eigenaren van deze tuinen zoeken naar mogelijkheden om te komen tot een rendabele exploitatie. Daarbij vragen eigenaren om brede kaders voor het historisch tuinencomplex.

De eigenaren van het historisch tuinencomplex willen graag gebruikmaken van de ontwikkelruimte om de in hun bezit zijnde gronden te bestemmen voor kleinschalige woonvorm.
Het idee is om een seniorenhofje te realiseren met de naam “Molenkamphof”.
Grondgebonden woning, zonder verdieping voor senioren die middels architectuur en sedum(groene)daken volledig opgaat in de historische omgeving.

Een vergelijking met de idee van Maria Catharina Feith (het Feithenhof): “Wél de vrijheid, niet de eenzaamheid” staat onze ontwikkeling na vanwege het een hoog gemeenschappelijk karakter.
Gedoeld wordt op een gemeenschappelijke ruimte, pluktuin en gezamenlijk onderhoud van de binnentuin. De historische theekoepel zal een prominente plek binnen de ontwikkeling behouden.

Met de ontwikkeling van een Molenkamphof kan worden bijgedragen aan het tegengaan van het zogenaamde scheefwonen binnen de gemeente Elburg en bovenal een fijne leefomgeving voor ouderen worden gerealiseerd. Verder is het een pluspunt dat een woonvorm als deze eveneens bijdraagt in de veiligheid van het voetbalpaadje middels de aanwezigheid van bewoners en herstructurering van het “voetbalpaadje “.
Wij hebben architect Michiel Lammerink gevraagd om voor de beeldvormende vergadering van aanstaande maandag een eerste planopzet te maken.
Zodra deze opzet is ontvangen zal deze naar de Raad worden gestuurd.
De eerste schetsen van deze plannen zullen tijdens de beeldvormende vergadering van de gemeenteraad van 18 september a.s. worden gepresenteerd.

Beschouwing

Duidelijk wordt dat alle eigenaren en gebruikers van het gebied vanuit hun eigen belang naar ontwikkeling van het gebied kijken en dat zij de gewenste ontwikkelingen bij voorkeur zo snel mogelijk willen realiseren.

De gepresenteerde plannen van de bureaus Stiel en H+N+S+ zijn gebaseerd op een gewenste landschappelijke ontwikkeling en kunnen bij de nu voorliggende plannen voor een groot deel worden gerealiseerd. Knelpunten doen zich voor bij realisering van verbindingszones tussen het Schootsveld en landgoed Old Putten. In breder perspectief (omgevingsvisie, (passend) wonen), wordt een stedenbouwkundige component binnen de thans voorliggende structuurvisie gemist. Tevens roepen belanghebbenden met klem op tot het stellen van brede abstractere kaders. Op die wijze wordt aan belanghebbenden meer ruimte geboden om hieraan zelf invulling te geven in goed overleg met elkaar.

Direct belanghebbenden kunnen elkaar vinden in de volgende waardenvisie:

> *“Sociale verbinding door gecombineerd en groen ondernemerschap met inachtneming van cultuurhistorische kenmerken voor een toekomstbestendig en sterker Elburg.”*

Daarbij wensen zij voor wat betreft het deelproject Molenkamp een impuls te geven aan gezondheid door gezond voedsel, betaalbare sportfaciliteiten, sportcapaciteit voor jong en oud en maatschappelijk betrokkenheid door

woningbouw te realiseren in een prikkelend en open landschap. Ten aanzien van het laatstgenoemde wordt daarbij aan ouderenzorg gedacht, al dan niet gecombineerd met mensen met een beperking. De eerste variant heeft thans een effect op de woning-doorstroming en biedt kansen aan starters en het middensegment voor wat betreft het beschikbaar komen van bestaande woningbouw.

Gebleken is dat er meer regie en coördinatie nodig is om reeds genoemde waarden visie tot wasdom te laten komen. Belanghebbenden hopen dat de gemeente met de aanstelling van een gebiedscoördinator het gebiedsproces samen met belanghebbenden spoedig wil opstarten.

Rondvraag voor de beeldvorming fractie CU:
3.2.6 van de Organisatieverordening
Mondelinge beantwoording in de vergadering

| | |
|---|---|
| Indiener: | Gert-Jan Hoeve |
| Datum: | 18 september 2023 |

**Onderwerp:**
De Vier Merken

**Inleiding:**
In 2020 heeft de provincie Gelderland het agrarisch bedrijf gekocht aan de Veldweg in Doornspijk. Daarna is er door een collectief van agrariers onder de naam De Vier Merken een plan gemaakt hoe dit bedrijf kan worden ingezet voor extensivering, vermindering van de stikstofbelasting, weidevogelbeheer en een aantal andere doelen. In oktober 2022 is dit plan gepresenteerd, samen met diverse andere initiatieven. Tot nu toe is er nog geen besluit genomen door de provincie, terwijl dit wel was voorzien.

Vragen:

1. Wat weet het college over de voortgang van de procedure?
2. In hoeverre is het college bereid om richting het college van GS aan te dringen op spoedige duidelijkheid en terugkoppeling te geven aan de initiatiefnemers?