



De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022 met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Tempelweg 7A"

overwegende:

dat initiatiefnemer voornemens is op het perceel Tempelweg 7A voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en ter compensatie hiervan een woning wenst op te richten;

dat het geheel op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en dat de gehele ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van het landelijk gebied;

dat de nieuwbouw van de woning niet past binnen het bestemmingplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" en daarom een nieuw bestemmingsplan "Tempelweg 7A" is opgesteld;

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan 'Tempelweg 7A' met ingang van 1 juni 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, met de mededeling van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ambtelijke toetsing op ondergeschikte onderdelen aanpassing behoeft;

dat het de volgende aanpassingen betreft:

- In artikel 5.2.2 lid b onder 1 van de regels wordt de zinsnede maximaal één bijgebouw verwijderd;
- Bijlage 2 van de regels wordt vervangen door de rapportage "erfadvies Tempelweg 7a".

dat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat over de uitvoering van het bestemmingsplan een realisatieovereenkomst is afgesloten met de rechthebbenden, waarmee de financiële risico's voor de gemeente, waaronder eventuele planschade, zijn afgedekt en de planherziening verder voor de gemeente geen financiële gevolgen heeft;

gelet op de bepalingen Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Tempelweg 7A" gewijzigd vast te stellen, een en ander met inachtneming van de in de overwegingen opgenomen aanpassingen en overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken met het kenmerk "NL.IMRO.0230.BPTEMPELWEG7A-VST1";
2. op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 31 oktober 2022

de voorzitter,

ir. J.N. Rozendaal



de griffier,

mr. D.H.A.A. Kassing



Ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Tempelweg 7A

Aanpassing 1:

Regel 5.2.2

Regeling ontwerpbestemmingsplan (was)

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde bijgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen worden uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouw' gebouwd met dien verstande dat:
 1. **maximaal 1 bijgebouw**, ter plaatse van de aanduiding 'maximaal toegelaten aantal' niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, waarbij één bijgebouw een maximum oppervlakte heeft van 200 m² en één bijgebouw een maximum oppervlakte heeft van 100 m²;
 2. de maximum goothoogte 3 m bedraagt;
 3. de maximum bouwhoogte 6 m bedraagt;

Regeling vast te stellen bestemmingsplan (wordt)

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde bijgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen worden uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouw' gebouwd met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal toegelaten aantal' niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, waarbij één bijgebouw een maximum oppervlakte heeft van 200 m² en één bijgebouw een maximum oppervlakte heeft van 100 m²;
 2. de maximum goothoogte 3 m bedraagt;
 3. de maximum bouwhoogte 6 m bedraagt;

Aanpassing 2

Bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan:

Ontwerp bestemmingsplan

Alleen de toekomstige inrichtingstekening (was)

Vast te stellen bestemmingsplan

Het volledige inrichtingsplan (wordt)

(zie volgende pagina's)

Bijlage 2: Ontwerp bestemmingsplan (was)

Bijlage 1: Inrichtingsplan

voor akkoord de gemeente:

datum.....

voor akkoord Dhr. E. van der Wolde

datum.....

-  aan te planten boom
-  bestaande boom
-  bestaande bebouwing
-  nieuwe bebouwing
-  aan te leggen groen
-  weidegrond
-  verharding
-  paardenbak

Landschappelijke inpassing Tempelweg 7a



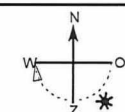
0 20 30 40 50 m

Schaal : 1:1000

Project : Landschappelijke inpassing
Deelnemer : PA2019
Naam : Fam E van der Wolde
Adres : Tempelweg 7a
PC, Plaats : 8081 PK Elburg

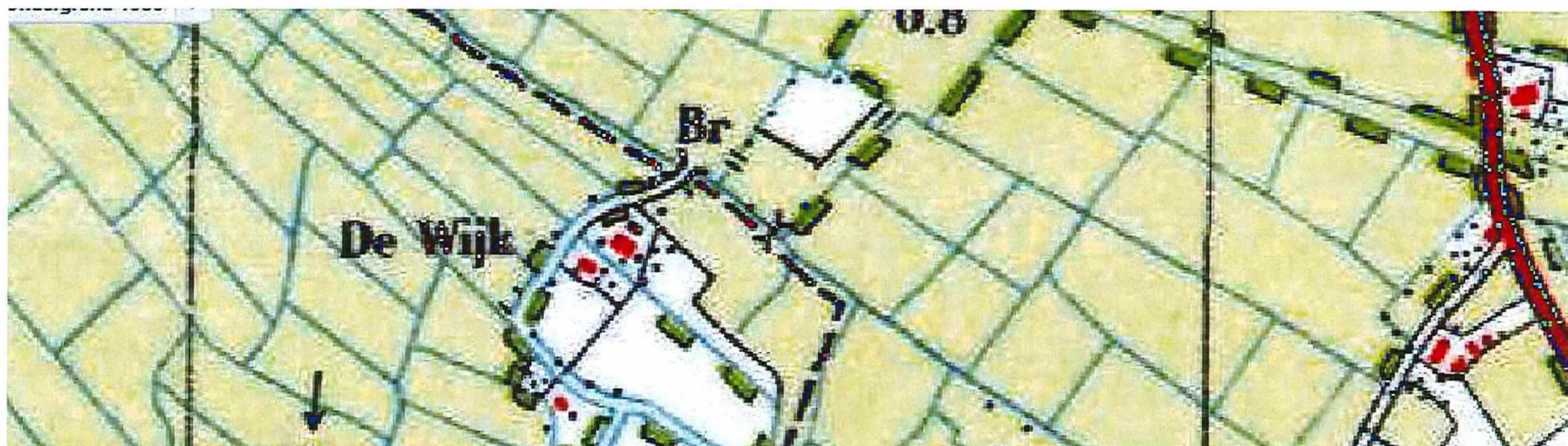
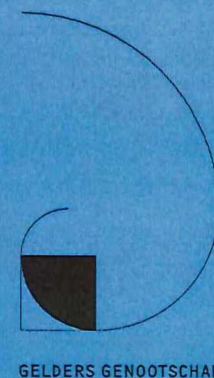
Opsteller Plan: E. Timmerman
Datum : november 2019
Versie : 1

Stichting Landschapsbeheer Gelderland
zorg voor ons landschap



Bijlage 2: vast te stellen bestemmingsplan (wordt)

Erfadvies Tempelweg 7a Elburg Gemeente Elburg



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2021

Erfadvies Tempelweg 7a Elburg Gemeente Elburg



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Elburg: Johnnie Meijer

Initiatiefnemer: familie van der Wolde

Adviseur: Erik De Graaf - Bouwkundig Tekembureau De Graaf

Definitief advies 7 december 2017

Aangepast 2 november 2021

Gelders Genootschap | 026 4421742

Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2021

Inleiding

Aan de Tempelweg 7 en 7a staat een voormalig agrarisch bedrijf. Het gaat om een boerderij op een terp en diverse schuren. Het achterhuis wordt bewoond door dhr. E. van der Wolde. De initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de regeling functieverandering van de gemeente Elburg. Op basis van dit VAB-beleid wil de initiatiefnemer een aantal schuren slopen en een kleine vrijstaande levensloopbestendige woning bouwen. De gemeente heeft het principeverzoek beoordeeld en heeft onder voorwaarden principe medewerking toegezegd aan deze ontwikkeling. Een van de voorwaarden is een advies van de ervenconsulent.

Advies

De gemeente Elburg wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in te schakelen om onafhankelijk advies over de Tempelweg 7a in Elburg te geven. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Elburg en de initiatiefnemer.

Relevant beleid

- *VAB-beleid gemeente Elburg 2016*

Belangrijke doelstelling van het beleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied, alsook het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied. Met het VAB-beleid wil Elburg de versterking van het buitengebied tegen gaan en het landelijke karakter bewaren. Uitgangspunten zijn o.a.:

- Verkleinen van het bouwvlak
- Positieve bijdrage aan de kwaliteit van het landschap in de omgeving.
- Behoud waardevolle erfbeplanting en landschappelijke elementen.
- Erfbeplanting moet bijdragen aan de karakteristiek van het landschap.
- Bestrating moet bijdragen aan het karakter van het nieuwe erf.

- *Landschapsontwikkelingsplan Elburg*

Het landschapsontwikkelingsplan zet in op het versterken van de verschillende landschapstypen zodat de leesbaarheid en beleefbaarheid

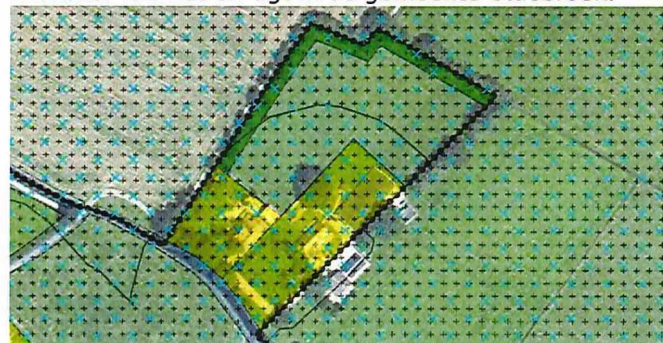
versterkt wordt. De locatie ligt in het half open kampenlandschap. Vooral op de zandruggen, zoals de Tempelweg is het landschap kleinschalig en het opent zich richting het omliggende open landschap. De wegen zijn bochtig door het hoogteverschil en de kavels hebben een onregelmatig blokvormingspatroon. Ambitie is herstel van de samenhang en balans tussen de verschillende elementen: beplanting, open ruimtes en bebouwing.

- *Ruimtelijke kwaliteit*

Het welstandsbeleid is gericht op een bebouwing die zich voegt naar haar plek in het landschap: eenvoud, natuurlijke materialen en terughoudend kleurgebruik.

- *Bestemmingsplan*

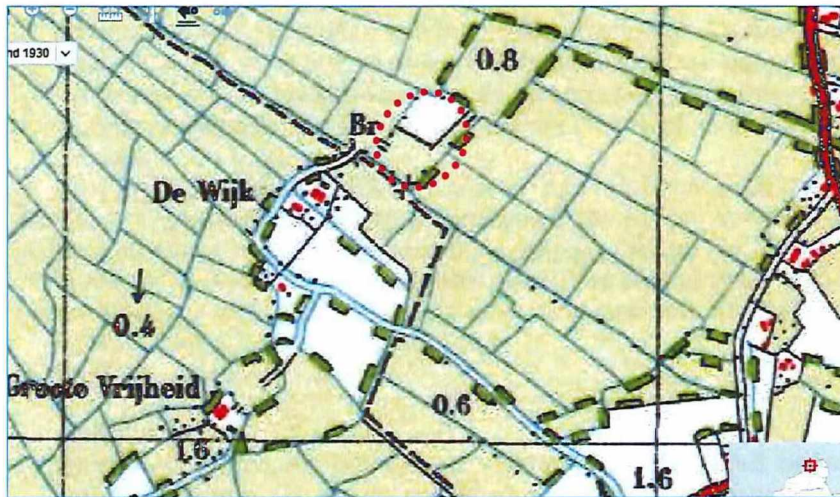
Het perceel heeft de bestemming wonen met twee wooneenheden. Het gebied heeft deels 'waarde-Archeologie AMK' wat betekent dat archeologisch onderzoek verplicht is. De landschappelijke beplanting rondom de kavel heeft de bestemming groen-landschappelijke beplanting en is bestemd voor het instand houden en ontwikkelen van landschappelijke beplanting en behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden. Het weiland binnen de landschappelijke beplanting heeft de dubbelbestemming 'specifieke vorm van waarde - openheid'. Een deel van het erf ligt in de gemeente Oldebroek.



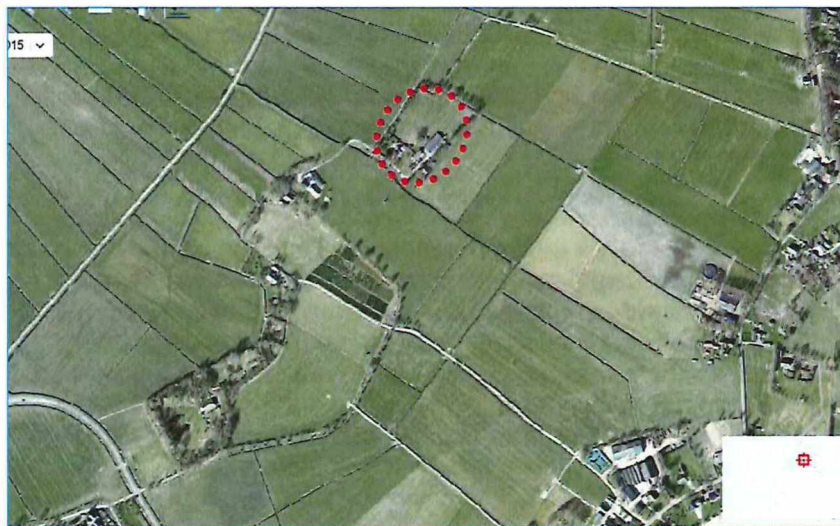
- *Provinciaal beleid*

De locatie ligt in het Nationaal Landschap De Veluwe. Ontwikkelingen zijn hier mogelijk mits de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Kernkwaliteiten zijn onder andere de herkenbaarheid van de gradiënt van hoge en besloten Veluwe naar het open veenweide gebied. Ook ligt het in het waardevol open gebied.

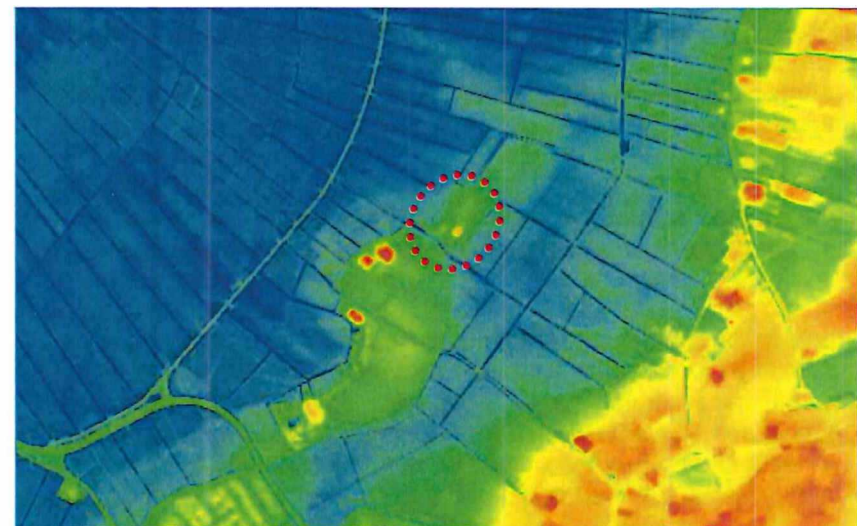
Analyse



Kaart landschap 1930. In het polderlandschap is de Tempelweg als zandrug duidelijk te herkennen aan de bochtige paden, ander grondgebruik en de aanwezigheid van bebouwing. Hoger en veiliger dan elders in de lage polders onder invloed van de Zuiderzee.



Luchtfoto 2015. Hoewel Elburg en Oosterwolde zijn gegroeid en wegen zijn bijgekomen is het landschap rond de locatie nauwelijks veranderd. De Tempelweg met de boerderij en beplanting vormen een eiland in het open landschap.



Hoogtekaart: de hoogte verloopt van (donker)blauw: laag via groen, geel en oranje naar rood (hoog). De zandrug van de Tempelweg is duidelijk waarneembaar (donkergroen). Als ook de zandrug van Oosterwolde aan de zuid-oostzijde.

Analyse

Landschap

De locatie ligt in het halfopen kampenlandschap. Het landschap heeft hier lange tijd onder invloed gestaan van de Zuiderzee. De polders zijn in de middeleeuwen ontgonnen. Bebouwing ontstond op de hoger gelegen zandruggen, veiliger voor de dynamiek van de Zuiderzee. De oude boerderijen liggen op terpen in het landschap. Zo ontstond een bijzonder contrast tussen de open polders, weiden en hooilanden, gescheiden door sloten en de meer besloten zandruggen met bebouwing, erfbeplanting en perceelgrensbeplanting.

Ook de Tempelweg is herkenbaar als meer besloten zandrug in de open polder. De locatie ligt nu aan het einde van de Tempelweg maar is ook ooit ontsloten geweest vanaf de Winterdijk in Oosterwolde. Dat is nu een recreatief pad. De locatie ligt als een groen eiland in de polder. De boerderij op een terp, de naast gelegen jongere woning staat op maaiveld. Het gehele perceel ligt hoger dan de rest van de polder.

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

- Contrast besloten zandrug met bebouwing en open polder
- Groen eiland in open landschap



De boerderijen aan de Tempelweg als groen eiland in de open polder.



Boerderijen op terpen (Tempelweg 7).



Landschappelijke beplanting rondom het perceel Tempelweg 7 en 7a. Contrast tussen open polder en besloten zandrug.

Analyse



Luchtfoto 2015

Kenmerken Tempelweg 7a

- A De boerderij staat op een terp. Het voorhuis en voortuin met boomgaard is van een andere eigenaar (oranje kader). De boerderij heeft een karakteristieke uitstraling, door de dubbele bewoning is het onderscheid tussen voorhuis en achterhuis wat vervaagd.
- B Het achterhuis en achtererf is van de initiatiefnemer. Het achtererf wordt ontsloten via de oorspronkelijke toegang van het erf. Deze blijft behouden.
- C Grote schuur bekleed met damwanden. Staat iets gedraaid ten opzichte van de noklijn van de boerderij en kavellijnen. Deze schuur wordt gesloopt.
- D De overige schuurtjes in rood aangegeven, worden gesloopt.
- E De gehele perceelsrand is beplant met streekeigen beplanting. Daarmee wordt het contrast met de besloten zandrug en de open polder versterkt.
- F Waardevolle beukenbomen.
- G Waardevol open weiland.
- H De Tempelweg slingert over de zandrug en is deels beplant met laanbomen wat het besloten karakter van de zandrug versterkt.
- I Buurperceel met woning.
- J Oude ontsluiting vanaf Oosterwolde is nu een recreatief wandel- en fietspad.

Er wordt ruim 2.450 m3 aan gebouwen gesloopt.

Analyse

Locatie en gebouwen

Het erf is gelegen op een rechthoekig perceel, een groen eiland in het open polderlandschap. Op dit perceel zijn twee woningen gelegen. Een jonge burgerwoning en de boerderij van Tempelweg 7 en 7a. Het is een karakteristieke boerderij gelegen op een terp. De boerderij is georiënteerd op de Tempelweg en wordt dubbel bewoond. De initiatiefnemer woont in het achterhuis. Op het erf staan diverse schuren, een grote en een aantal kleinere. Deze worden allemaal gesloopt in kader van de functieverandering.

Hoewel de boerderij geheel bewoond wordt is er nog een duidelijk onderscheid in 'voor' en 'achter' op het erf. De voorzijde (van oorsprong woonzijde en sierzijde) is duidelijk herkenbaar door de oriëntatie, gevelindeling en boomgaard. De achterzijde (de werkzijde en meer informele zijde) is eenvoudig ingericht en wordt gedomineerd door de grote schuur.

Aanknopingspunten voor ontwikkeling van het erf.

- Karakteristieke indeling van 'voor' en 'achter'.
- Hoofdgebouw met karakteristieke elementen.
- Ligging op de terp.
- Karakteristieke erfbeplanting.



Het achterhuis van de boerderij, bewoond door initiatiefnemer. De gevelindeling is niet meer karakteristiek. De terp is duidelijk herkenbaar.



Zicht over het achtererf met doorkijkje naar de open polder en beplanting van de Winterdijk. Links de grote schuur.



De voorzijde van de boerderij op de terp vanaf de Tempelweg met karakteristieke leilinde en boomgaard.



Zicht van het achtererf richting de Tempelweg.

Advies



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A** De boerderij is het hoofdgebouw op het erf. Overige bebouwing is daar qua uitstraling aan ondergeschikt. Bijzonder is dat de boerderij op een terp staat. Dit blijft zo.
- B** De tweede woning komt achter de boerderij aan het erf / ontsluitingspad. Het is een levensloopbestendige duurzame woning van maximaal 500 m³. Het heeft één bouwlaag met flink zadeldak. Het bijgebouw wordt verplaatst naar een plek tussen de nieuwe woning en de nieuwe schuur van A. Dit bijgebouw is maximaal 100 m².
- C** De schuren maken onderdeel uit van het erf en hebben een agrarische uitstraling met een kap. Gebruik natuurlijke materialen en donkere kleuren. De schuur bij het achterhuis is groter in het kader van de hobbyboerenregeling. Er wordt voldoende grond beheert. De grote schuur C heeft een oppervlak van maximaal 200 m².
- D** De oude garage wordt gesloopt en de open plek wordt groen ingericht en omzoomd met streekeigen beplanting. De garage komt terug als bijgebouw bij de tweede woning (B).
- E** De waardevolle solitaire beuken blijven behouden.
- F** De bestaande ontsluiting van het erf blijft behouden en ontsluit alle woningen op het erf.
- G** De groene omzooming van het perceel is waardevol. Het geeft de bebouwing een groen kader en versterkt het contrast van de besloten zandrug met de open polder. Waarnodig wordt de bomensingel aangevuld en versterkt met streekeigen beplanting.
- H** De open wei blijft agrarisch en open.
- I** De paardenbak krijgt een landschappelijke inpassing van streekeigen hagen.
- J** De groene omzooming langs het pad blijft herkenbaar als groene doorgaande lijn. Zo blijft het oorspronkelijke perceel herkenbaar.

Streekeigen beplanting

- Bomenrijen: voornamelijk eik, maar ook elzen en essen. Aangevuld met struikvormers zoals vuilboom, inlandse vogelkers en hazelaar.
- Solitaire bomen: Beuk, eik, linde.
- Hagen bij woningen en boerderijen: beuk of veldesdoorn.
- Hoogstam fruitboomgaard.

Advies

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Toelichting

Het nieuwe erf wordt compact door de nieuwe bebouwing te concentreren achter de boerderij, aan het bestaande erfpad. Door het verdwijnen van de grote schuur wordt de bebouwing transparanter en kleinschaliger. De initiatiefnemer wenst een kleine levensloopbestendige woning. De nieuwe woning en schuren worden uitgevoerd met zadeldak, in natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Zo blijft de boerderij het hoofgebouw op het erf en wordt de agrarische uitstraling van het achtererf behouden.

De inrichting blijft eenvoudig en beperkt tot het gebied rondom de woningen. Groene streekeigen hagen en struiken kaderen de woonerven in. Het weiland blijft open en agrarisch en de waardevolle kavelgrensbeplanting wordt waar nodig aangevuld en versterkt. De beplanting rondom het perceel geven de bebouwing een groen kader en versterkt het contrast van de besloten zandrug met de open polder.

Inspiratiebeelden

De beelden op de volgende pagina zijn ter inspiratie.



Uitwerking erf schets in landschappelijk inrichtingsplan met streekeigen beplanting door Landschapsbeheer Gelderland.

Inspiratiebeelden



Voorbeeld van een erf met boerderij, gezamenlijk bijgebouw en schuurwoning. (Vink)



Kleine woningen uitgevoerd in zwarte kleuren, karakteristiek voor de Noord Veluwe.



Voorbeeld van een eenvoudige woning met agrarische uitstraling.



Voorbeelden van landelijke woningen op een oud erf, ondergeschikt aan de oude boerderij.



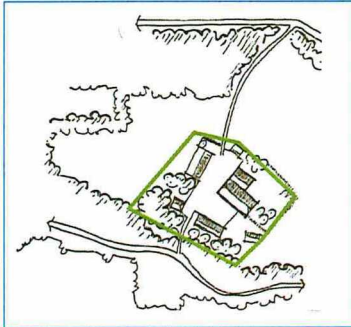
Voorbeeld van een eenvoudige woning met agrarische uitstraling.



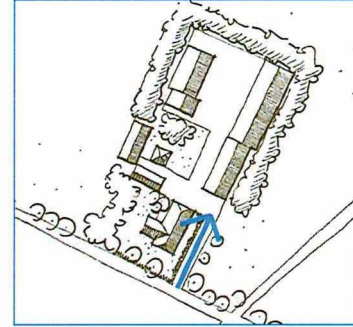
Sfeerbeelden erfinrichting.

BIJLAGE: Erfprincipes

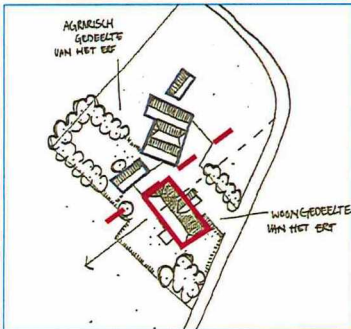
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



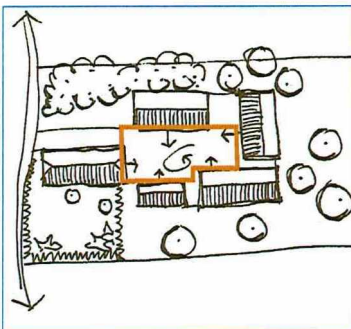
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.



Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl

