

ADDENDUM

Raadsvoorstel bestemmingsplan Hofstede de Wijck, gemeente Elburg

Aanvullingen Toelichting bestemmingsplan Hofstede de Wijck:

2.1.1 Landschap

2.2 Aanvulling op Planbeschrijving: verevening

3.2.3 Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland

3.2.4 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018

4.9.2 Aanvulling op Cultuurhistorie

Aanvulling Regels bestemmingsplan Hofstede de Wijck, gemeente Elburg:

Artikel 1 Begrippen, 1.32 Peil

Artikel 5 Wonen-1, 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

2.1.1 Landschap

Geomorfologie

In de ijstijden is door de stuwing van het landijs de stuwwal van het Veluwemassief ontstaan. Aan de randen van stuwwallen zijn smeltwaterterrassen ontstaan. De hoger gelegen stuwwal van de Veluwe gaat in noordwestelijke richting over in laag gelegen gebieden. Deze laagte wordt onderbroken door een iets hoger gelegen dekzandrug. De lijn van Oosterwolde naar Hoge Enk en Doornspijk is zo'n hoger gelegen dekzandrug. Vanwege de hogere ligging ontstonden hier de dorpen. Na de ijstijden steeg het grondwaterniveau en werd er op de lage plaatsen en in de kwelzone veen gevormd. Op de zeer lage en weinig doorlatende gronden vond veenvorming plaats. In de loop van de 12e eeuw zijn delen van het veen weggespoeld waardoor de Zuiderzee ontstond. Aan de rand met de Zuiderzee is klei afgezet. Langs de Zuiderzee is nooit bedijking geweest, omdat het gebied van nature hoger lag, namelijk op een strandwal. In de laagste gedeelten tussen de ruggen en hogere gronden is veen ontstaan, dat in dikte varieert van 40 tot 120 cm.

Occupatiegeschiedenis

De bodemopbouw en de waterhuishouding spelen een belangrijke rol in de wijze waarop het landschap is ontgonnen. In de Veluwe, met zijn hogere droge en arme zandgronden, zit het grondwater vaak meters diep. In de overgangszone van de beboste Veluwe naar het agrarische landschap van de gemeente Elburg is de grondwaterstand iets lager en was de bodemgesteldheid zodanig dat hier de eerste ontginningen plaatsvonden. Dit resulteerde in een kleinschalig en afwisselend landschap. Meer naar de randmeren toe vindt een constante aanvoer van kwel plaats en vond veenvorming plaats. Hier is sprake van een dicht stelsel van sloten en beken die zorgen voor de afwatering van het gebied. De grootschaligere veenontginning gaf dit gebied een open en weids karakter. Vanaf de 7e en 8e eeuw vestigden mensen zich definitief op het grondgebied van de gemeente Elburg. De bewoning vond plaats op de dekzandrug, Doornspijk is onder andere in deze tijd ontstaan. De hoger gelegen zandgronden aan de rand van de Stuwwal werden als eerste gebieden ontgonnen voor de landbouw. Individuele kleinschalige ontginningen van landbouwgrond en een boerderij langs de bos- en heidegebieden van het Veluwemassief of op flanken en de kamterrassen bepalen het ruimtelijke beeld. De ontginningen bestonden uit kampen, essen of enken.

Naast veedriften verbonden de kerkepaden ook de hogere drogere zandgronden met de lagere veengebieden. Hier stagneerde water plaatselijk op de lagere delen van de zandruggen en overgangsgebieden. Er ontstond veen en het gebied werd ontgonnen in smalle stroken.

Na de 13e eeuw groeide de bevolking sneller en nam de behoefte aan landbouwgrond toe. Meer en meer werden de lagere randzones van de Veluwe gebruikt als landbouwgrond. Vanaf 1300 werden de ontginningen grootschaliger aangepakt, waarbij er een strokenverkaveling ontstond.

De bewoonbaarheid van een groot deel van het grondgebied van de gemeente Elburg werd bedreigd door de Zuiderzee. Boerderijen werden daarom op terpen gebouwd ter bescherming tegen hoge waterstanden. In de 18e eeuw werden landgoederen en buitenplaatsen aangelegd. Een groot deel van het buitengebied van gemeente Elburg en Oldebroek was betrokken in de monumentale opzet van de landgoederen. Echter, een deel is in de 19e eeuw verdwenen. Enkele boscomplexen en restanten van lanen vormen hier relictten van.

De ruilverkavelingen ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering hebben gezorgd voor de aanleg van nieuwe wegen en boerderijen, bredere watergangen en grotere percelen en daarmee een efficiëntere bedrijfsvoering. Veel houtwallen en lanen zijn daardoor echter verdwenen waardoor de contrasten en verschillen in de landschapstypen langzaam sterk zijn afgenomen.

Het plangebied bevindt zich op een in 1100 ontgonnen dekzandrug omgeven door veenweide landschap. Het bijzondere aan deze locatie is het contrast tussen de besloten structuur op de zandrug en het open veenweidegebied. De basis voor versterking van het plangebied en een nieuw erf op een pol is onderbouwd in het gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen en het LOP zie paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid van de Toelichting. Vanuit het RAAP rapport en het Streekarchivariaat blijkt dat er in het plangebied 'De Wijk' rond 1800 een buitenplaats / hofstede heeft gestaan. Zie paragraaf 4.9 Cultuurhistorie van de Toelichting.

2.2. Planbeschrijving

Aanvulling

Verevening

Verevening betekent het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan de omgeving, waarbij het uitgangspunt is om de impact van de ruimtelijke ontwikkeling te 'vereffenen'. Verevening kan op verschillende manieren o.a. door bij te dragen aan een vitaal, beleefbaar en herkenbaar streekeigen landschap, door in te blijven zetten op het behoud en ontwikkeling van een hoogwaardig landschap. De bijdrage dient in eerste instantie altijd geleverd te worden op locatie, namelijk op het erf, als op de locatie onvoldoende mogelijkheden of kansen zijn kan verevening ook op een andere locatie plaats vinden. Verevening is een optelsom van verschillende maatregelen en investeringen die worden gedaan. Onderstaande punten geven een toelichting op de verevening en compensatie:

- Landschappelijke inpassing: In opdracht van de initiatiefnemers is op basis van de spelregels uit het gebiedsplan landschappelijke versterking en groene wiggen een inrichtingsschets gemaakt door het SAB (ontwerp- en adviesbureau op gebied van ruimtelijke ontwikkeling, stedenbouw en landschap) en een beplantingsplan door Stichting Landschapsbeheer Gelderland (SLG). De planlocatie met boomkwekerij en volkstuinten verandert hiermee naar een nieuw landschappelijk ingepast erf. Door de duidelijke omlijsting en aanleg van het erf wordt het 'eiland' versterkt en draagt dit bij aan de leesbaarheid van het landschap.
- Aanleg terp: De mogelijkheid voor de ontwikkeling van een nieuw erf komt voort uit het doel om het 'eilandstructuur' aan de Melksteeg te versterken. Een van de spelregels in het gebiedsplan 'Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen' is het ontwikkelen van een nieuw erf dat als nieuwe pol in het landschap ligt. De initiatiefnemers investeren in de aanleg van een nieuwe terp voor Hofstede de Wijk.
- Planologische verevening: Een woonbestemming wordt ingeleverd door initiatiefnemers elders in het buitengebied. Op basis van het bestemmingsplan zijn op Oostendorpstraat 29 twee

woningen toegestaan. Met het bestemmingsplan Hofstede de Wijck wordt het aantal woningen op Oostendorpstraat 29 teruggebracht naar één. Het totale bouwvolume blijft gelijk, echter het aantal toegestane woningen en daarmee de waarde van het perceel neemt af. Per saldo neemt het totale aantal woningen in het buitengebied niet toe en is er geen impact op het wooncontingent.

- Investerings in cultuurhistorie en beleving: De gemeente Elburg heeft in het LOP het plangebied de Wijk gekenmerkt als ‘cultuurhistorie/beleving’. Rond 1800 stond in het plangebied de Wijk een buitenplaats. Dit was één van de acht buitenplaatsen in Elburg. Deze historische buitenplaats is verdwenen. De nieuwe Hofstede de Wijck wordt gebouwd in de neoclassicistische stijl rond 1825 en is een investering in hoogwaardige architectonische kwaliteit met respect voor het verleden. Het nieuw te ontwikkelen erf ligt aan één van de twee toegangswegen tot het ‘eiland’ waar recreatieve wandelroutes langs komen. Hofstede de Wijck draagt zichtbaar bij aan de cultuurhistorische en beleavingswaarde van het gebied de Wijk.
- Investerings in het bio cultureel erfgoed door aanleg Collectieboomgaard: In samenwerking met de werkgroep Vergeten Fruitrassen erkend door het NFN - Stichting de Oerakker verbonden aan Wageningen University & Research is een officiële Collectieboomgaard samengesteld met de meest zeldzame, verloren gewaande fruitrassen. Door de aanleg van deze Collectieboomgaard worden de beschreven zeldzame rassen behoed voor definitieve verdwijning. Bij het samenstellen van de rassenlijst is eveneens rekening gehouden met rassen uit de tijd van de historische hofstede rond 1825. De zeldzame fruitrassen zijn een belangrijke bron voor nader onderzoek en worden vastgelegd in de genenbank database. De Collectieboomgaard en het (ent)materiaal staan ter beschikking voor de werkgroep Vergeten Fruitrassen en Stichting de Oerakker (verbonden aan Wageningen University & Research). In het kader van het ontwerp en de aanleg van het erf met de beplanting en de Collectieboomgaard wordt deze opengesteld als inspiratie erf voor studiedagen van de Stichting Landschapsbeheer Gelderland.
- Investerings in flora en fauna: In de paardenstal worden voorzieningen getroffen ten behoeve van een veilige en beschutte broedomgeving voor de boerenzwaluw. Deze voorzieningen worden samen met een specialist op dit gebied gerealiseerd, binnen 1 jaar na ingebruikname van het bijgebouw. Voor de steenuil wordt nestgelegenheid en een roestplaats conform de richtlijnen van STONE in het plangebied geplaatst. Deze voorzieningen worden binnen 1 jaar na ingebruikname van de woning aangelegd.
- Financiële verevening: In het gebiedsplan landschappelijke versterking en groene wiggen wordt gesproken over een financiële compensatie door een storting in het landschapsfonds. Dit landschapsfonds is er echter niet gekomen. De juridische basis om een financiële bijdrage te vragen ontbreekt dus. Als alternatief hiervoor is met initiatiefnemer afgesproken een financiële storting te doen aan Stichting Landschapsbeheer Gelderland. In overleg met SLG kan deze bijdrage geïnvesteerd worden in versterking van de landschappelijk kwaliteit of biodiversiteit bij voorkeur in het gebied in of rondom de Wijk.

De voorwaardelijke verplichtingen t.b.v. de versterking, inrichting en kwantitatieve en kwalitatieve instandhouding van het perceel zijn onder boete-, ketting- en derdenbeding opgenomen in de realisatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemers, waarin zij worden verplicht om binnen 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe woning, het perceel landschappelijk in te passen en onderhouden, in overeenstemming met het beplantingsplan. De hoogte van de financiële storting aan het SLG en de verplichting om het te storten is als Allonge opgenomen in de realisatie overeenkomst.

3.2.3 Geconsolideerde Omgevingsverordening

De geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018. De geconsolideerde versie bevat de actueel geldende situatie.

Wonen

1. Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
2. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
3. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Natuur

De planlocatie ligt, niet in het gebied dat is aangewezen als 'Gelders natuurnetwerk', Groene Ontwikkelingszone', Rustgebieden voor winterganzen' of 'Weidevogelgebieden'. Het perceel ligt eveneens niet in een gebied dat is aangewezen als 'Natura-2000 gebied'.

Landschap

Artikel 2.55 (ontwikkeling in Waardevol open gebied)

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Waardevol open gebied maakt geen bestemming mogelijk die de openheid van een Waardevol open gebied aantast. Met het oog op de maatschappelijke opgave voor duurzame energie, is het onder voorwaarden mogelijk om een windturbinepark met meer dan drie windturbines op te richten in open gebieden. Lid 4 van Artikel 2.55: Bij een omvangrijke uitbreiding van agrarische bebouwing aansluitend aan, maar wel buiten het bestaande agrarisch bouwperceel, voorziet het bestemmingsplan in een beeldkwaliteitsplan en de toelichting bij het bestemmingsplan in een ruimtelijk landschappelijk ontwerp.

Toelichting Lid 4.

Als het gaat om een omvangrijke uitbreiding die aansluitend, maar wel buiten het bestaande bouwblok plaatsvindt, dan is een ruimtelijk-landschappelijk ontwerp vereist. Bij een omvangrijke uitbreiding denken wij aan bebouwing met een oppervlak van circa 500 vierkante meter of meer dan wel met een nokhoogte van circa 11 meter.

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als: er geen reële alternatieven zijn; er sprake is van redenen van groot openbaar belang; compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage 6.

De provincie vraagt aan gemeenten om bij voorgenomen activiteiten in de Nationale Landschappen de ontwerpende benadering te (laten) toepassen, om te kunnen komen tot een goed oordeel over de wenselijkheid van deze activiteiten. Dit alles hoeft niet te betekenen dat er altijd zware nieuwe verantwoordingsverplichtingen voor initiatiefnemer en/of gemeenten ontstaan, en/of dat er een nieuwe landschapsanalyse gemaakt moet worden. Bestaand materiaal, zoals een actueel bestemmingsplan / LOP, kan voldoende basis zijn om tot gemotiveerde keuzes te komen. De bruikbaarheid van bestaand materiaal wordt ook bepaald door de aard en schaal van de ruimtelijke ingreep.

Toetsing

Wonen

De toetsing van de ladder duurzame verstedelijking (Ladder) is opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de toelichting. De ontwikkeling van Hofstede de Wijck betreft 1 woning en hoeft dus niet aan de landelijke ladder te worden getoetst. Voor de Gelderse Ladder geldt dat als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde. Omdat er in de omgevingsvisie geen minimale aantallen worden genoemd is de provincie gevraagd of aan de Gelderse Ladder getoetst moet worden.

- Antwoord Provincie: *De (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik verving in de omgevingsvisie en verordening de zoekzones (het betrof in het Streekplan zoekzones voor stedelijke ontwikkeling). Voor stedelijke ontwikkeling wordt op dit moment de lijn van de landelijke Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangehouden.*

Voor de Gelderse Ladder geldt hetzelfde als voor de landelijke ladder, toetsing is dus niet nodig.

Naast de toetsing aan de ladder voor duurzaam ruimtegebruik moet een nieuwe ontwikkeling passen binnen het recent provinciale beleid. Ontwikkeling Hofstede de Wijck is getoetst aan recent provinciaal beleid en past binnen het beleid van de provincie Gelderland.

Voor de ontwikkeling van Hofstede de Wijck heeft regionale afstemming plaatsgevonden. De provincie is vanaf het begin van het traject betrokken geweest bij de ontwikkeling van Hofstede de Wijck. De provincie is op de planlocatie geweest, heeft het plan getoetst en schriftelijk bevestigd dat er geen sprake is van strijdigheid met de Omgevingsverordening.

Hofstede de Wijck behoort tot de harde plancapaciteit van de gemeente Elburg en is positief beoordeeld tijdens een herprogrammering van de woningbouwlocaties van de gemeente Elburg. Bij het bestemmingsplan Hofstede de Wijck geldt dat er per saldo geen sprake is van het toevoegen van een woning, aangezien ter plaatse van de huidige woning van de initiatiefnemers aan de Oostendorperstraatweg 29A een woonbestemming wordt wegbestemd. Hiermee sluit Hofstede de Wijck aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Elburg.

Natuur

Wat betreft de ligging van de planlocatie op de themakaarten is er geen verschil met de verordening van 24 september 2014. De planlocatie ligt niet in het gebied dat is aangewezen als 'Gelders natuurnetwerk', 'Groene Ontwikkelingszone', 'Rustgebieden voor winterganzen' of 'Weidevogelgebieden'. Het perceel ligt eveneens niet in een gebied dat is aangewezen als 'Natura-2000 gebied'.

Landschap

Gelijk aan de Omgevingsverordening 2014 ligt het perceel in zowel 'Waardevol open gebied' 'als in Nationaal Landschap'.

Ten aanzien van Waardevol Landschap zijn de regels van de geconsolideerde omgevingsverordening 2018 niet anders ten opzichte van de verordening van 2014. Er is wel een verduidelijking toegevoegd bij het vierde lid:

4. Indien de **Bij een omvangrijke** uitbreiding als bedoeld in het derde lid een omvangrijke uitbreiding betreft, die **van agrarische bebouwing** aansluitend **aar**, maar wel buiten het bestaande agrarische bouwperceel, **plaatsvindt moet voorziet** het bestemmingsplan **zijn voorzien van in** een beeldkwaliteitsplan en **de toelichting bij het bestemmingsplan in** een ruimtelijk landschappelijk ontwerp ~~dat als toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen.~~

Toelichting vierde lid: Als het gaat om een omvangrijke uitbreiding die aansluitend, maar wel buiten het bestaande bouwblok plaatsvindt, dan is een ruimtelijk-landschappelijk ontwerp vereist. Bij een omvangrijke uitbreiding denken wij aan een bebouwing met een oppervlak van circa 500 meter of meer dan wel met een nokhoogte van circa 11 meter.

Paragraaf 3.2.2 van de Toelichting bevat de onderbouwing ten aanzien van het punt dat Hofstede de Wijck niet de grootschalige openheid van het landschap aantast. Aanvullend heeft de provincie bij de beoordeling van Hofstede de Wijck getoetst of het initiatief de openheid aantast.

- Reactie provincie: *Bij onze beoordeling, onder andere op de locatie van de beoogde bouw, is geconstateerd dat, door de aanwezige woningen aan de Tempelweg en de opgaande bomen die het projectgebied omzomen, geen sprake is van grootschalige openheid. Bij afwezigheid van de kernkwaliteit "(grootschalige) openheid" kan deze naar onze mening niet worden aangetast. Daarmee is er naar onze mening geen sprake van strijdigheid met de Omgevingsverordening*

Ten aanzien van het vierde lid: Hofstede de Wijck is geen agrarische bebouwing, betreft niet 500 vierkante meter of meer en heeft geen nokhoogte van 11 meter of meer. Op basis hiervan wordt geen ruimtelijk-landschappelijk ontwerp vereist.

Ten aanzien Nationaal Landschap geldt een aanpassing:

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en **maar** buiten de **Groene ontwikkelingszone**, het **Gelders natuurnetwerk** en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening **het op 17 oktober 2014** geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, **bedoeld bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen** niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in **bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van deze verordening.**

Bestemmingsplan Hofstede de Wijck ligt binnen een Nationaal Landschap, maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hiermee geeft de geconsolideerde verordening aan dat bestemmingsplan Hofstede de Wijck mogelijk is wanneer deze de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten. Dit is een verschil met de verordening van 2014 waarbij niet aantasten of versterken werd genoemd.

Naast de toetsing in paragraaf 3.2.2 van de Toelichting heeft de provincie bij de beoordeling van Hofstede de Wijck getoetst of het initiatief de kernwaarden aantast.

- Reactie provincie: *Naast Waardevol open Gebied is het plangebied gelegen in Nationaal Landschap Veluwe, in deelgebied Oosterwolde – Oldebroek. Dit deelgebied wordt als volgt omschreven: "Gradiënt van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via*

kleinschalig met houtsingels naar zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde.”
Enkele relevante kenmerken zijn:

- *Zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkaveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen, weinig bebouwing, wel boerderijen op pollen;*
- *Smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland in contrast met omliggend veenontginnings- en kleigebied.*

Bij beoordeling van het plan is gekeken in hoeverre er sprake is van aantasting van de in Bijlage 6 van de Verordening omschreven gebiedskenmerken. De ontwikkeling leidt naar onze mening niet tot aantasting van de kernwaarden, maar juist door het benadrukken van de hoogteverschil van de pol tot versterking. Dit is ook wat al eerder in het vooroverlegadvies is opgenomen.

Er hoeft geen nieuwe landschapsanalyse te worden gemaakt. Het bestaande materiaal Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggens en het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Elburg is voldoende basis voor de motivering voor de ontwikkeling van Hofstede de Wijck. Zie voor de toetsing van gemeentelijk beleid paragraaf 3.3.2 en 3.3.3.

3.2.4 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 vastgesteld. Het doel van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is: gezond, veilig, schoon en welvarend. ‘Vanuit het verleden: de Kracht van Gelderland’. De Omgevingsvisie gaat over ‘Gaaf Gelderland’. ‘Gaaf’ is een woord met twee betekenissen. ‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Gaaf Gelderland streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Samen: gebiedsgericht maatwerk

Gelderland blinkt uit in variatie. Er zijn verschillende regio's; ieder met een eigen kleur. Elke regio, elk gebied heeft zijn eigen achtergrond en karakter. Dit kenmerkt Gelderland en maakt haar sterk. Bij de oplossingsrichtingen wordt dan ook bewust rekening gehouden met de verscheidenheid van de Gelderse streken. Maatwerk is nodig. Elke regio heeft zijn eigen kwaliteiten, iconische projecten, specifieke locaties. Met partners in de regio verkennen zij welke kansen ze kunnen en willen benutten.

Toetsing

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat uit van een mooi Gelderland met respect voor historie en landschap. Gaaf betekent ook nieuw en vernieuwend met initiatieven die het ontwikkelen waard zijn. Gelderland blinkt uit in variatie en elk gebied in Gelderland heeft zijn eigen achtergrond en karakter waardoor maatwerk nodig is. De ontwikkeling van Hofstede de Wijck doet recht aan de cultuurhistorische beleving van de Wijk waar rond 1800 een hofstede heeft gestaan. Het plan is zorgvuldig landschappelijk ingepast. Hiertoe is in samenwerking met het SAB en Stichting Landschapsbeheer Gelderland landschappelijk een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld. De Hofstede wordt gasloos gebouwd. Passend binnen de eisen van de Omgevingsvisie voor het gasloos bouwen van nieuwbouw. Vanaf het begin van het initiatief is de Provincie Gelderland betrokken bij de ontwikkeling van Hofstede de Wijck. De Provincie is op de planlocatie geweest en heeft het onderhavige plan positief beoordeeld. Hiermee is gebiedsgericht samengewerkt met de Provincie Gelderland, Gemeente Elburg en initiatiefnemers. Het plan sluit dan ook aan bij de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018, vastgesteld 28 januari 2019

Op het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan 'Hofstede de Wijck', in werking treedt, geldt in het plangebied het op 28 januari vastgestelde bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Elburg, actualisatie 2018'. Bestemmingsplan Hofstede de Wijck lag ter inzage ten tijde van de actualisatie van het Bestemmingsplan Buitengebied 2012. Deze actualisatie heeft geen inhoudelijke consequenties voor bestemmingsplan Hofstede de Wijck.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied Tempelweg/Melksteeg grotendeels de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Er is geen bouwvlak opgenomen ter plaatse van het plangebied. Voor de noordelijke en oostelijke strook van het perceel geldt de bestemming 'Groen - Landschappelijke beplanting'. Deze gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en bestaande in- en uitritten.

Naast deze bestemmingen gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' en 'Waarde - Archeologie AMK'.

Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Waardevol landschap'. Voor het deel dat bestemd is als 'Agrarisch' geldt de functieaanduiding 'openheid'.

Toetsing

Op basis van de bestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan bebouwing op te richten ten behoeve van de woonfunctie. De voorgenomen ontwikkeling past daarom niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

4.9.2 Cultuurhistorie

Aanvulling

Archeologie – RAAP rapport

Om de verscheidenheid aan archeologische kenmerken van de gemeente Elburg in kaart te brengen en ter ondersteuning van het op te stellen gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg (AMZ) heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Elburg in 2012 archeologisch onderzoek laten uitvoeren naar de hele gemeente Elburg. Uit dit rapport blijkt dat er op De Wijk een buitenplaats heeft gestaan. Het wordt genoemd tussen de acht buitenplaatsen die Elburg voor 1832 rijk was. (pg 16. RAAP rapport). In het kader van de omvang wordt het volgende in het RAAP-rapport vermeld: Op pg. 59 valt De Wijk onder de kleinere buitenplaatsen in vergelijking tot Schouwenburg en Zwaluwenburg.

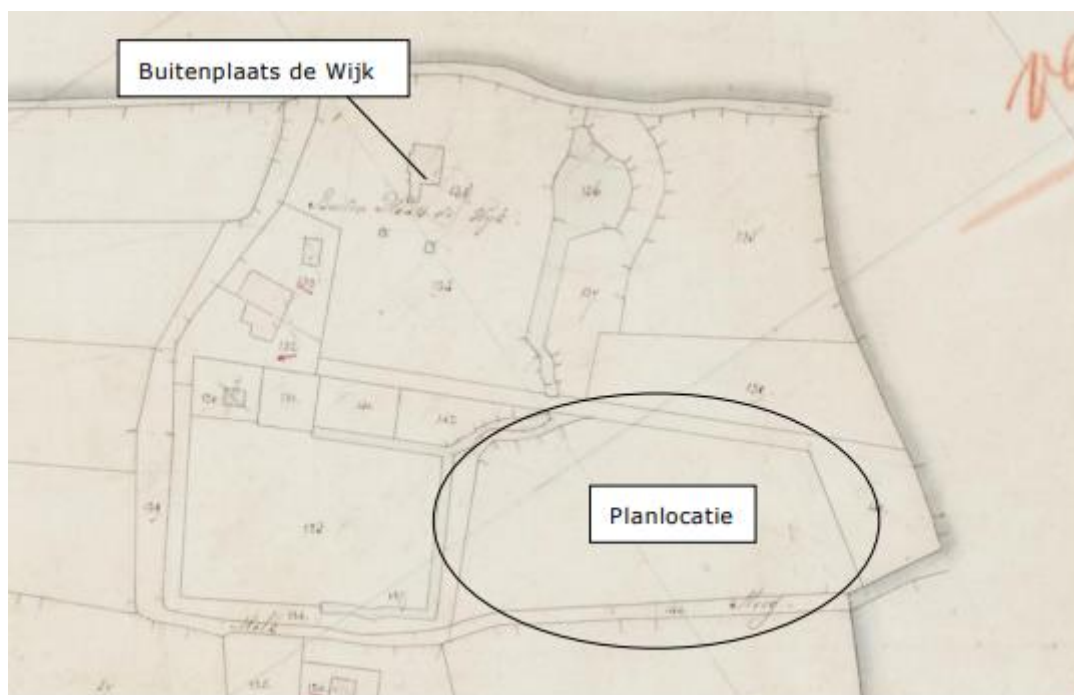
aan een rianter verblijf dan de stadswoning speelde ook prestige en mode een belangrijke rol. Uit de periode vóór 1832 vinden we binnen de huidige gemeente Elburg acht bestaande en/of verdwenen buitenplaatsen: Schouwenburg, Zwaluwenburg, Rozenburg of Rozenberg, Putten, De Wijk, Klarenbeek, Terbeek en de Ganzenberg. Deze landgoederen komen vermoedelijk voort uit oudere

Landhuizen en koepels

De landhuizen worden met kastelen, havezaten en kleinere stenen woontorens geschaard onder het containerbegrip 'notabel huis'. In de huidige gemeente Elburg hebben we er niet minder dan zeven op kaart kunnen zetten. Het betreft de (bestaande, verdwenen of verbouwde) landhuizen Zwaluwenburg, Rozenburg, Ganzenberg, De Wijk, Putten, Terbeek en Schouwenburg. Daarnaast zijn er nog drie gekarteerde bijgebouw(complex)en opgenomen. Een bijzondere vorm van notabele huizen zijn de theekoepels die in 1832 op de stadstuinen stonden, en waarvan we er enkele nog terugvinden langs het Bagijnendijkje. In 1832 stonden er hier en in de tuinen ten noorden van de stad niet minder dan 42.

Kadastraal minuutkaart 1831

Op de kadastrale kaart 1811-1832: minuutplan Elburg, Gelderland, sectie A, blad 01 (MIN05053A01) staat de buitenplaats De Wijk ingetekend in het gebied wat we nu kennen onder de naam de Wijk. Op kadastrale kaarten na 1831 is de buitenplaats niet meer terug te vinden.



Kadastraal minuutkaart 1831

Locatie

Waar de hofstede exact heeft gestaan is door (veld)onderzoek niet bevestigd, wel kan geconcludeerd worden dat in het gebied de Wijk een buitenplaats heeft gestaan. De totale oppervlakte van de Wijk is ca 6.4 Ha. Hiervan valt ca 4 Ha binnen de zoekzone zoals deze is opgenomen in het gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen. Het plangebied voor Hofstede de Wijk betreft 1.2 Ha van deze 4 Ha en ligt in het gebied de Wijk. Deze locatie wordt in het gebiedsplan Zoekzones landschappelijk versterking en groene wiggen letterlijk genoemd: *Op de pollen de Grote Vrijheid en De Wijk is ruimte voor de ontwikkeling van een enkel nieuw landgoed of nieuwe erf dat zo bijdraagt aan het gewenste landschappelijke versterken van het 'eiland' aan de Melksteeg, in het open landschap van de veenweiden.* Plangebied Hofstede de Wijk ligt in het gebied de Wijk, in de

zoekzone en ligt aan de Melksteeg. Gezien de afstand tot de andere huizen in het gebied de Wijk heeft deze locatie ook de minste impact op omwonenden.

Architectuur

Over de exacte verschijningsvorm is weinig bekend. In stukken uit 1825 uit het Streekarchivariaat Noordwest-Veluwe blijkt dat er een herenhuis op De Wijk heeft gestaan. In onderstaande akte is een duidelijke omschrijving van de aanwezige ruimtes opgenomen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het geen kleine boerderij was maar een woning van aanzienlijke omvang.

'Een Heerenhuis waarin beneden drie kamers, een spreekkamer, een keuken, een washuis, twee gewelfde kelders, eene ruime salon met drie schuiframen op de eerste verdieping vijf kamers, provisiekamer en een turfzolder voorts in een zolder over het gehele huis, waar eene meiden en eene knechtskamer. Een stalling voor vijf paarden benevens koetshuis en verdere bergplaats, wijders eenen gemetselde bakoven, eene ruime menagerie, een duiventil en verder getimmerten. Een tuinmanswoning bestaande in drie beneden kamers, eene keuken, stalling voor rundvee, buitenzoldersten kelders, nog twee appartementen hebben voorheen voor Heerenhuis gediend.'

Herenhuizen uit deze periode staan veelal bekend om de neo-classistische architectuur. Bekend is dat de oude hofstede, net als IJsselvliedt en Westerbeek woningen van dhr. R.A.L. Nobel zijn geweest. Beide woningen in neo-classistische stijl kenmerkend voor de periode 1770-1840.

Aanvulling bestemmingsplan Regels Hofstede de Wijck, gemeente Elburg

Artikel 1 Begrippen

1.32 Peil

a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte ~~bovenkant van de afgewerkte begane vloer bij voltooiing van de bouw~~ de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte ~~bovenkant van de afgewerkte begane vloer~~ van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

c indien in of op het water wordt gebouwd: ~~de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land~~ het plaatselijke niveau ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil

Artikel 5 Wonen-1

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maximum bouwhoogtes:

a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m met goedkeuring van Afdeling Dienstverlening gemeente Elburg;

b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m met goedkeuring van Afdeling Dienstverlening gemeente Elburg;

c overkappingen 2,7 m; 1 de maximale gezamenlijke oppervlakte van overkappingen bedraagt 20 m²;

d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.