

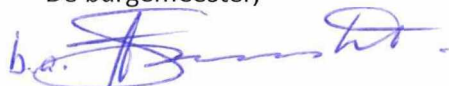
Inspraak- en Vooroverlegverslag 'Hofstede De Wijck'

November 2018

Bestaande uit pagina 1 tot en met 42.

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg d.d. 3 december 2018

De burgemeester,



Ir. J.N. Rozendaal

de secretaris,



J.K.C. van der Jagt

Verslag van behandeling van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties, betreffende het voorontwerpbestemmingsplan “Hofstede de Wijck”

Het voorontwerpbestemmingsplan “Hofstede De Wijck” heeft voor inspraak en vooroverleg ter inzage gelegen van 18 juli tot en met 28 augustus 2018. Een ieder is gedurende de termijn van de terinzagelegging in de gelegenheid gesteld hierover zijn of haar reactie aan het gemeentebestuur kenbaar te maken.

In totaal zijn 7 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ontvangen. Alle reacties zijn ontvankelijk

De reacties zijn opgenomen in deze nota en van een beoordeling voorzien. Hierbij is aangegeven of de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Vanwege privacyredenen is deze nota geanonimiseerd

Ontvangstdatum: 27-08-2018

Tekst inspraakreactie

- 1.0 Door middel van dit schrijven wil ik u erop wijzen dat ik onoverkomelijke bezwaren heb tegen de plannen omtrent de bouw van Hofstede de Wijck aan de Tempelweg/Melksteeg te Elburg.

Allereerst, mocht dit aan uw aandacht ontsnapt zijn, wijs ik u op de brief die door alle huidige bewoners aan de Tempelweg op 24 juli jongstleden aan B&W van Elburg gestuurd is, en waarin nogmaals onomwonden duidelijk gemaakt wordt dat er geen enkel draagvlak bestaat voor de mogelijkheid om aan de Tempelweg/Melksteeg te bouwen. Niet door(..), niet door iemand anders, wanneer dan ook.

Mijn bezwaren betreffen een vijftal onderwerpen: de visie, het historisch perspectief, het bestemmingsplan, de natuur en tenslotte de bouwplannen zelf.

1.1. **De visie: Zoekzones landschappelijke versterking & groene wiggen**

Allereerst wil ik nogmaals vaststellen dat ik nooit een kans gekregen heb om inspraak te hebben en/of bezwaar in te dienen. Hoe kan het anders dat ik, 8 jaar na dato, nu zo in de weerstand zit?

Bij de bekendmaking van de inspraakprocedure voor de Zoekzones is nooit ons gebied genoemd.

Vreemd, omdat de gemeente heeft toegegeven dat zij zelf, als uitbreiding op de provinciale plannen, ons buurtschap als extra zoekzone benoemd heeft. Waarom ons dan niet daarover geformeerd? Waarom is er niemand van de Tempelweg uitgenodigd in de klankbordgroep, terwijl er expliciet beweerd wordt dat gebiedsbewoners daarin mede gewerkt hebben.

Wij konden geen gebruik maken van de inspraak procedures, gewoonweg omdat wij niet op de hoogte waren en konden zijn van het bestaan van de zoekzones.

1.1.1. **Reactie gemeente**

Om te komen tot een vastgestelde gebiedsvisie Landschappelijke Versterking en Groene Wiggen, is de procedure zoals voorgeschreven in de Algemene wet bestuursrecht gevolgd. De visie geldt voor twee gemeenten, Elburg en Oldebroek en betreft het grondgebied van beide gemeenten. Om die reden zijn betrokkenen geïnformeerd via bekendmakingen in de Huis aan Huis en op de website van de gemeente.

Het ontwerp van het gebiedsplan heeft vanaf 19 januari 2011 gedurende een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. In de publicatie is uitgebreid aandacht besteed aan de inhoud van het plan, het plan gebied en de klankbordgroep.

In de publicatie van 18 januari 2018 staat onder andere het volgende:

“Plangebied

Het gebiedsplan heeft betrekking op het deel van het buitengebied gelegen ten oosten van de Zuiderstraatweg West en Oost en ten noordoosten van de kern Elburg en de daar de geplande woon- en werkgebieden. Het gebiedsplan geeft een uitwerking van de zoekzones

landschappelijke versterking en de groene wiggen, zoals deze in de provinciale structuurvisie zijn opgenomen.

Lange termijn visie

Het gebiedsplan vormt een visie voor de langere termijn en dient als toetsingskader voor landschappelijke en/of ruimtelijke planinitiatieven van particulieren, overheid of andere instellingen. Tevens is het een ruimtelijk kader voor nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied en stedelijke ontwikkelingen, zoals wonen en werken. Deze visie krijgt een uitwerking in het nog vast te stellen landschapsontwikkelingsplan (LOP). Tevens vindt er een afstemming plaats met het landschapsbeleid in de nieuwe structuurvisie, waaraan thans wordt gewerkt.

Klankbordgroep

Het gebiedsplan is in samenwerking met een klankbordgroep voorbereid. In deze klankbordgroep hebben onder meer landschappelijke instanties, gebiedsbewoners, LTO, waterschap, provincie en rijk mede gewerkt aan de totstandkoming van dit plan. Het gebiedsplan heeft een intergemeentelijk karakter en bevat ook een deel van het buitengebied van de gemeente Oldebroek. Dit deel van het gebiedsplan behoort tot de bevoegdheid en verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur van Oldebroek. Door de nauwe samenwerking tussen beide gemeenten is een integraal gebiedsplan tot stand gekomen voor de bovenlokale landschappelijke structuur".

Locatie De Wijk ligt in het noordoosten van Elburg. In de bekendmaking zat een link naar de website ruimtelijkeplannen.nl. Door op de link te klikken was ook het plangebied op kaartbeeld zichtbaar.

[Home](#) > [Inwoners](#) > [Wonen, Wijken, Milieu](#) > [Wonen](#) > [Geldende visies en ruimtelijke plannen](#) > [Zoekzones landschappelijke versterking groene wiggen](#) > [Inspraak ontwerp Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen](#).

Inspraak ontwerp Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen.

Burgemeester en wethouders van Elburg maken bekend, dat met ingang van woensdag 19 januari 2011 gedurende 6 weken het ontwerp van het gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen ter inzage ligt voor inspraak.

Plangebied

Het gebiedsplan heeft betrekking op het deel van het buitengebied gelegen ten oosten van de Zuiderstraatweg West en Oost en ten noordoosten van de kern Elburg en de daar de geplande woon- en werkgebieden. Het gebiedsplan geeft een uitwerking van de zoekzones landschappelijke versterking en de groene wiggen, zoals deze in de provinciale structuurvisie zijn opgenomen.

Het ontwerp-gebiedsplan ligt gedurende de hiervoor genoemde termijn voor een ieder in het gemeentekantoor (afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling), Zuiderzeestraatweg Oost 19 te Elburg/Oostendorp ter inzage. Het ontwerpplan kan gedurende de genoemde termijn ook worden geraadpleegd via de gemeentelijke website (www.elburg.nl/bekendmakingen/ruimtelijkeontwikkeling/ruimtelijkeplannen/visies). Tegen betaling zijn kopieën van de stukken verkrijgbaar.

Uitsnede gepubliceerde kaartblad met locatie



Vervolgens is het gebiedsplan in de raadsvergadering van 18 april 2011 vastgesteld. Van de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven is door niemand gebruik gemaakt. Ook de vaststelling van de gebiedsvisie is gepubliceerd.

Indiener had dus op de hoogte kunnen zijn van de gebiedsvisie en de inhoud ervan.

Vervolgens is de gebiedsvisie verwerkt in de Structuurvisie Elburg 2030 en is hetzelfde plan opgenomen in de Omgevingsvisie Elburg 2018. Ook in het kader van deze beide visies, zijn geen opmerkingen gemaakt over de Gebiedsvisie Landschappelijke Versterking en Groene Wiggen als onderdeel van deze visies.

Vervolg tekst inspraakreactie

- 1.2. In de Zoekzone documenten staat nadrukkelijk dat de nieuwe erven hun inspiratie in de bestaande erven binnen die zoekzone moeten vinden. *“De bestaande (agrarische) erven dienen als metafoor en inspiratiebron voor nieuwe erven.”*

Initiatiefnemers zeggen dat hun plan geïnspireerd is op de in de omgeving voorkomende grotere en rijkere boerderijen. Daarbij halen zij als voorbeelden aan IJsselvliedt, Westerbeek of het koetshuis in Hulshorst. Allemaal woningen die ver buiten de zoekzone liggen (Huize Westerbeek ligt zelfs in Frederiksoord, 65 kilometer vanaf de Tempelweg), die helemaal niet lijken op de in de zoekzone aanwezige woningen, boerderijen en erven.

Het plan houdt zich dus niet aan de regels zoals verwoord in diezelfde visie die het schijnbaar voor hem mogelijk maakt om te bouwen: wel de lusten, niet de lasten?

Het is duidelijk dat zij zich, met zo een afwijkende bouw, buiten de gemeenschap van de zoekzone willen plaatsen. Waarom een hofstede? Zijn de bestaande boerderijen te lelijk om als inspiratiebron te dienen? Waarom een knal-wit gebouw, dat vloekt met de omgeving en de natuur?

De gemeente heeft zelf een aantal zoekzones, waaronder die aan de Tempelweg, bedacht, gebaseerd op en als nadere uitwerking van het provinciale beleid van die tijd. Echter, al in 2015 heeft de provincie haar visie omtrent zoekzones afgeschaft en vervangen door een omgevingsverordening. De gemeente had toen haar eigen streekplanuitwerking moeten herzien, omdat de rechtvaardiging van die visie, zijnde de provinciale zoekzones, weggevallen was.

Initiatiefnemers hebben in 2016 een eerste aanzet gemaakt voor hun huidige plannen, gebruik makend van de ruimte die geboden leek te worden door de zoekzones. Op dat moment was echter de bestuurlijke grond voor de zoekzones reeds verdwenen.

Het historisch perspectief

In de door initiatiefnemers gepresenteerde historische documenten is sprake van Landgoed de Wijk, Hofstede de Wijk, Landgoed en Erf de Wijk, Landgoed de Wijk en Heerenhuis, Landhuis de Wijk, Buitenplaats de Wijk. Het kan dus van alles zijn geweest.

Dat de heer Nobel in *Hofstede* de Wijk woonde in 1818 is onwaarschijnlijk. Hij woonde in een huis in een gebiedje dat De Wijk heette. Waarschijnlijk had dat huis de vorm van een boerderij, zoals heel gebruikelijk in die omgeving. Bronnen hebben het over *“verkochten de erfgenamen de eigendommen in 1817 aan R.A.L. Nobel, wonende “op den Huyze de Wijk” bij Elburg.”* (uit *“Van een herberg naar een hotel”*, over de geschiedenis van Frederiksoord).

Dat Dhr. Nobel later (1824) landhuis IJsselvliet heeft laten bouwen, maakt het alleen maar waarschijnlijker dat zijn woning in De Wijk een gewone boerderij was. Meneer wilde op stand gaan wonen, en dat deed hij niet in De Wijk.

Dat het een hofstede was in de door initiatiefnemers gepresenteerde vorm, daar bestaat geen enkel bewijs voor. Dit is ook de mening van oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop.

Dat de archeologische opgravingen niets van belang hebben aangetoond is derhalve logisch. Er heeft nooit iets archeologisch gestaan.

Er is geen enkele historische grondslag om een hofstede te bouwen.

Er heeft daar in de buurt ooit een huis gestaan, wellicht zelfs wel honderd jaar. Sinds bijna 200 jaar staat er niets meer. Dát is een goede historische reden om *niet* te bouwen.

1.2.1. Reactie gemeente

Al in een vroeg stadium hebben de initiatiefnemers geïnformeerd bij de beleidsmakers van het gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene Wiggén hoe de ‘inspiratie in de bestaande erven’ geïnterpreteerd kan worden. Aangegeven werd dat in een groter gebied inspiratie kan worden opgedaan dan alleen de in zoekzone omdat er letterlijk staat: *‘Deze nieuwe erven vinden hun inspiratie in de bestaande erven die per landschapstype kan verschillen’* (Bron: Zoekzones landschappelijke versterking groene wiggén pag. 51). Het landschapstype betreft een half open kampenlandschap en dit gebied is groter dan de zoekzone.

Indiener heeft het over de inspiratie van het voorbeeld IJsselvliet en Westerbeek. Deze voorbeelden zijn genoemd in kader van de historie en niet als nabijgelegen inspiratie in de zoekzone.

De inspiratie in nabijgelegen herenboerderijen is gezocht in een reeks van ca. 10 rijkere herenboerderijen in de gemeente Elburg, Oldebroek en Nunspeet in het landschapstype half open kampenlandschap. Daarnaast is inspiratie gevonden in specifieke elementen van ook historische gebouwen als Old Putten en Zwaluwenburg en het koetshuis. Zie hiervoor de tekst in de toelichting op het bestemmingsplan. Onder deze afbeeldingen staat vermeld welke elementen als inspiratie hebben gediend. Voorbeeld Old Putten: Wit hoofdgebouw met stenen bijgebouwen en de detaillering in het metselwerk van de bijgebouwen. Voorbeeld Zwaluwenburg: vorm en verhouding voor het koetshuis en natuurstenen trap aan

de voorzijde. Voorbeeld Koetshuis' vorm van het koetshuis dient als inspiratie voor de bijgebouwen.

IJsselvliedt en Westerbeek zijn zoals aangegeven genoemd vanuit historie. Het bijzondere van De Wijk is dat er een herenhuis heeft gestaan en dat bekend is van wie het huis is geweest. IJsselvliedt en Westerbeek zijn net als Heerenhuis de Wijk woningen van dhr. R.A.L. Nobel geweest. Beide woningen in neo-classicistische stijl kenmerkend voor de periode 1770-1840.

Dat er een Hofstede in het gebied de Wijk heeft gestaan is een bijzondere historische bijkomstigheid en geeft een rijke historische onderbouwing

Indiener stelt dat de gemeente haar streekuitwerking had moeten herzien in 2015 omdat de rechtvaardiging van de visie de provinciale zoekzones weggevallen zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan "Hofstede de Wijk" is getoetst aan het provinciale beleid in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening

In dit inspraak- en vooroverlegverslag is ook de reactie van de Provincie Gelderland op het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen

Indiener stelt verder dat er geen bewijs en historische grondslag is om een hofstede te bouwen, waarschijnlijk was de woning een gewone boerderij.

Vanuit stukken uit 1825 uit het Streekarchivariaat Noordwest-Veluwe blijkt dat er een herenhuis op De Wijk heeft gestaan.

Er is een duidelijke omschrijving. *Het Landgoed de Wijk genaamd gelegen onder Elburg te bestaande in. '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'*

Antikel een

De te verkoopen goederen zijn de volgende:

Het Landgoed de Wijk genaamt gelegen onder Elburg te staande in:

a. Een Heerenhuis waarin beneden twee kamers, een spreekkamer, een keuken, een vuur-schouw, twee gewelfde kelders, een ruime stalling met drie deurschijf ramen op de eerste verdieping vijf kamers, provisiekamer en een stalfolder, wordt een zolder over het gehele huis waargenomen en een knechtskamer.

b. Een stallings voor vijf paarden benevens koetshuizen verdaar berg, plaats, wijders een gemeld seld en bakoven, een ruime nagerie, een keukentil en verder getimmerde, aldaar een koker van Elburg bekant onder nummer een honderd en tachtig 8^{ste} 18^{ste} de Lame in acht tien honderd zes en twintig aangelegd in de grond lasten op teken dertig gulden, negen centen 36, 09.

c. Een tuinhuis met woning bestaande in drie beneden kamers, een keuken, stalling voor runderen, buiten kelders en kelders, nog twee apparaten hebben voorheen voor Heerenhuis gedand, mede staande onder nummer een honderd en tachtig 8^{ste} 18^{ste} de Lame in acht tien honderd zes en twintig aangelegd in de grond lasten op teken dertig gulden, negen centen 36, 09.

In een andere akte uit 1825 wordt Heerenhuis de Wijk 'Hofstede de Wijk' genoemd. Zie onderstaande afbeelding. Vandaar de naam Hofstede de Wijk.

Voor Lijst van Verkop. van:

1. het Landgoed de Wijk, omk. de deuren, op staande boomen	445.20
2. de Hofstede de Wijk	277.20
3. Een ruime hoeve of hof	55.20
	777.60
13% op een ten	101.09
13% op een ten	101.09
	202.18
	979.7

Uit het RAAP rapport blijkt ook dat er op De Wijk een buitenplaats is heeft gestaan. Het wordt genoemd tussen de acht buitenplaatsen die Elburg voor 1832 rijk was. (pg 16. RAAP rapport).

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.

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.

Bij Doornspijk ligt de buitenplaats Klarenbeek. Alhoewel het al in de 16e eeuw vermeld werd, moet het eerste landhuis met de tuinen naar alle waarschijnlijkheid, net als Schouwenburg en Zwaluwenburg, een (ruime) eeuw later gedateerd worden. De drie andere, kleinere buitenplaatsen dateren eveneens uit de Nieuwe tijd. We zullen ze in deze studie niet individueel bespreken.

Dat er een Hofstede in het gebied de Wijk heeft gestaan is een bijzondere historische bijkomstigheid en geeft een rijke historische onderbouwing.

Vervolg tekst inspraakreactie

1.3. Het bestemmingsplan

Ik heb mijn bezwaren tegen de actualisatie 2018 van het bestemmingsplan 2012 in een andere brief aan u kenbaar gemaakt (28 juni 2018). De hiernavolgende bezwaren betreffen specifiek de aanpassingen die, speciaal en alleen maar bedacht zijn om de nieuwbouw van (..) mogelijk te maken.

1.3.1. **Reactie gemeente**

Indiener heeft inderdaad een zienswijze over het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de "zienswijzenota" die onderdeel uit maakt van dit bestemmingsplan.

Deze twee procedures staan op zichzelf. Het voorontwerpbestemmingsplan "Hofstede De Wijk" is opgesteld om de ontwikkeling van een nieuw erf aan de Tempelweg/Melksteeg mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is namelijk in strijd met het geactualiseerde bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018".

Vervolg tekst inspraakreactie

1.4. De natuur

Er is een Beplantingsplan door initiatiefnemers gemaakt ter compensatie van het verlies van het natuurschoon. Tevens een verplichting ter compensatie van het extra rood. Hiermee lijkt ook voldaan te worden aan een andere eis in de visie zoekzones, namelijk dat men financieel moet bijdragen aan de landschapsontwikkeling.

Hoe dat er uit ziet, en om welke bedragen dat gaat, wordt niet nader gespecificeerd. Blijkbaar moet het ingediende Beplantingsplan afdoende compensatie zijn. Los van de vraag of het voldoende compensatie en financiële bijdrage is, twee opmerkingen:

- Er zijn zulke kleine planten gekozen dat het effect daarvan pas over tientallen jaren merkbaar zal zijn.

- Het plan is mede tot stand gekomen met behulp van een ambtenaar van Elburg. Hoe kan dit plan dan ooit nog objectief en onafhankelijk getoetst worden?

Door de bouw van de hofstede gaan de kernkwaliteiten van dit stuk landschap verloren. Het is een waardevol open gebied, dat zo moet blijven. De door ons geraadpleegde instanties, waaronder de Vogelbescherming, de Gelderse Natuur en Milieufederatie en de Stichting Landschapselementen Elburg, onderschrijven dit.

1.4.1. **Reactie gemeente**

In het gebiedsplan “Landschappelijke versterking en groene wiggen” wordt inderdaad gesproken over een financiële compensatie door het in leven roepen van een landschapsfonds. Dit is echter niet gebeurd. De juridische basis om een financiële bijdragen te vragen ontbreekt dus. Het voordeel moet vooral worden gehaald uit de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf zelf en het toepassen van nieuwe landschappelijke elementen ter plaatse.

Doel is dat het nieuwe erf volgens de spelregels bijdraagt aan landschappelijke versterking: *‘Op de pollen de Grote Vrijheid en de Wijck is ruimte voor de ontwikkeling van een enkel nieuw landgoed of erf dat zo bijdraagt aan het gewenste landschappelijke versterken van het eiland aan de Melksteeg in het open landschap van de veenweiden’* Pg 75.

De verevening vindt ook plaats door het inleveren van een woonbestemming elders in het buitengebied.

Het beplantingsplan is opgesteld door een externe partij. Het is opgesteld door Ing. E. Timmerman MSc. adviseur bij Stichting Landschapsbeheer Gelderland. Zie het beplantingsplan in de bijlage van het voorontwerp bestemmingsplan. Er is bewust gekozen voor deskundig en onafhankelijk advies ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Er is vakkundig gekeken naar de plantensoorten, de gelaagdheid en versterking van de biodiversiteit met een optimale bloeihoogte. Naast Stichting Landschapsbeheer Gelderland is samengewerkt met de werkgroep Vergeten Fruitrassen erkend door het NFN - Stichting de Oerakker (verbonden aan Wageningen University & Research). Er is een officiële collectieboomgaard ontwikkeld met de meest zeldzame en verloren gewaande fruitrassen. Er zijn ongeveer 120 van deze bijzondere collectieboomgaarden in Nederland. Dit is een unieke toevoeging voor de gemeente Elburg. Bij het samenstellen van de rassenlijst is eveneens rekening gehouden met rassen uit de tijd van de historische hofstede rond 1825. Zowel de gemeente Elburg als de Provincie Gelderland heeft de landschappelijke inpassing getoetst en akkoord bevonden.

Indiener stelt dat de kernkwaliteit waardevol open gebied verloren gaat. Korthedshalve wordt als reactie op deze bewering verwezen naar de vooroverlegreactie van de provincie Gelderland.

De basis voor versterking van het plangebied en een nieuw erf is beschreven in gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen Pag 19, 40. *‘De ruilverkaveling en efficiëntere bedrijfsvoering hebben gezorgd voor bredere watergangen en grotere percelen. Veel houtwallen en lanen zijn hierdoor verdwenen waardoor de contrasten en verschillen in de landschapstypen langzaam steeds verder nivelleert. Vervaging van de heldere overgangen en grenzen tussen de verschillende landschapstypen. Dit betekent dat ingezet moet worden op het aanbrengen van de samenhang van de afzonderlijke structuur en patronen binnen de zones zelf en op het accentueren van de verschillen tussen de zones onderling. Gezocht wordt naar de cultuurhistorische en landschappelijke vanzelfsprekende overgangen en grenzen. Zones zullen benadrukt worden zodat er een helder en leesbaar landschap ontstaat. Langs deze lijnen zijn recreatieve routes mogelijk die zorgen voor een optimale beleving van het*

landschap Heldere begrenzing van juist met name deze open gebieden versterkt het contrast met de kleinschalige en meer besloten structuur van de zandruggen.

In het gebiedsplan "Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen" wordt de planlocatie als volgt gekenmerkt. 'Op de pollen de Grote Vrijheid en de Wijck is ruimte voor de ontwikkeling van een enkel nieuw landgoed of erf dat zo bijdraagt aan het gewenste landschappelijke versterken van het eiland aan de Melksteeg in het open landschap van de veenweiden' Pg 75

Vervolg tekst inspraakreactie

1.5. De bouwplannen

Om hun hofstede te kunnen realiseren moet niet alleen het huidige bestemmingsplan aangepast worden, maar ook meteen een beroep gedaan worden op alle mogelijke uitzonderingsclausules in dat bestemmingsplan. Want een huis van 750 m³ is niet groot genoeg, het moet 1 200 m³ zijn.

Woningen voldoen aan de volgende kenmerken.

- a. woningen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;*
- b. het aantal woningen mag niet meer dan 1 bedragen,*
- c. de maximale inhoud van de woning bedraagt 1200 m³;*
- d. de maximale goothoogte bedraagt 6 m;*
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m.*

Maar zelfs dat is niet genoeg. Men wil nog groter! Omdat dat, zelfs met toepassing van alle uitzonderingen, niet mogelijk is, is er een truc bedacht.

Eerst maakt men een heuvel van 3 meter hoog. Dat noemt men dan een pol, want dat is zogenaamd historisch verantwoord omdat sommige andere erven aan de Tempelweg ook op een pol staan.

Dat de vroegere hofstede de wijk, waar men die historische rechten aan denkt te ontleen, nooit op een pol gestaan heeft doet verder niet ter zake. Daarna zegt men dat peil 0, van waaraf gemeten dient te worden, begint boven op die heuvel.

Zo denkt met de regels te omzeilen: vanaf peil 0 is de maximale bouwhoogte minder dan 10 meter, de maximale goothoogte minder dan 6 meter en de inhoud minder dan 1.200 m³. Maar zonder die kunstmatige heuvel, en inclusief een enorme kelder, die dus helemaal niet onder de grond ligt, is alles groter en hoger dan toegestaan.

Eenzelfde truc wordt uitgehaald met de bijgebouwen. eerst het peil-0 ophogen, dan klopt alles weer

Dat dit niet is toegestaan moge duidelijk zijn.

"In artikel 1, tweede lid, zijn enkele meetvoorschriften opgenomen die van toepassing zijn, voor zover in deze bijlage niet anders is aangegeven.

In onderdeel a is opgenomen dat afstanden, net als onder het Bblb, loodrecht worden gemeten.

Voor het meten van de hoogte van bouwwerken is in onderdeel b een nieuwe specifieke meetbepaling opgenomen. Deze is samengesteld uit een drietal in de jurisprudentie ontwikkelde meetwijzen. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Dit is de staat van het terrein zoals gelegen direct aansluitend aan het

bouwwerk, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. Deze meetwijze is niet ongebruikelijk en wordt op zichzelf veelvuldig toegepast in bestemmingsplannen. Een onbedoeld effect van enkel deze meetbepaling kan zijn dat terreinen, tijdens de afwerking na voltooiing van de bouw, op ongewenste wijze opgehoogd kunnen worden (zie in dit verband bijvoorbeeld ABRvS 1 oktober 2008, 200709151/1, LJN: BF3905, TBR 2008, 212 en ABRvS 8 oktober 2008, 200800365/1, LJN:BF7226). Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een situatie waarin een perceel(gedeelte) met een halve meter wordt opgehoogd, en op die ophoging een bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd van de maximaal toegestane hoogte van 3 m. Voor omwonenden ontstaat op deze wijze het beeld van een bouwwerk met een hoogte van 3,5 m. Om dergelijke ongewenste aanpassingen van terreinhoogten te voorkomen is in aansluiting op voorbedeelde meetbepaling het criterium toegevoegd dat niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk buiten beschouwing moeten blijven. Deze eveneens uit jurisprudentie afkomstige clausule (zie bijvoorbeeld ABRvS 7 juli 1995, H01 94.0078, BR 1995, 857, en ABRvS 12 november 2008, 200801111/1, LJN: BG4092) leidt ertoe dat gronden niet eerst vrijelijk (en ongelimiteerd) opgehoogd kunnen worden, waarna vervolgens vanaf dat nieuwe peil de hoogtebepaling van het vergunningvrije bouwwerk kan plaatsvinden. Indien ophogingen of verdiepingen zijn aangebracht die niet bij het natuurlijk verloop van de grond passen, behoren deze bij het meten van de hoogte van het bouwwerk buiten beschouwing te worden gelaten. In dat geval dient te worden gemeten vanaf de oorspronkelijke, voor de plaatsgevonden ophoging of verdieping aanwezige, als natuurlijk aan te merken terreinhoogte.”

Op deze wijze wordt er een enorm wit (!) huis van bijna 12 (!) meter hoog en met een inhoud van bijna 1.500 m³ gebouwd midden in een open en waardevol landschap. Het karakter, het uitzicht, de beleving van mijn woonomgeving wordt onherstelbaar aangetast door een kolos van illegale propertyes.

Tenslotte

Ik verzoek u deze inspraakreactie gegrond te verklaren en het voorontwerpbestemmingsplan Hofstede De Wijck niet verder in procedure te brengen

1.5.1. Reactie gemeente

Indiener stelt dat er een truc is bedacht, en dat er een pol van 3 meter wordt aangelegd en daardoor een nokhoogte van 12 meter en een inhoud van 1500m³ wordt gerealiseerd die door de omvang niet passend is.

De door indiener genoemde afmetingen zijn onjuist. De maten van de woning zijn af te lezen van de bouwtekeningen. Er wordt een pol van 1 meter hoog, de kelder komt 2 m onder het maaiveld te liggen. De nokhoogte van de woning is 8 meter. (Dit is 9 meter incl. terp) De omvang van de woning valt binnen de maximale inhoud en hoogtes die gesteld zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Elburg. Artikel 1, tweede lid is hiermee niet van toepassing.

C maximale inhoud van de woning 1200 m ³ -	Hofstede de Wijck wordt 1 141,72 m ³ buitenwerks gemeten
D De maximale goothoogte bedraagt 6 m	Hofstede de Wijck heeft een goothoogte van 5 m (incl. pol 6m)
E de maximale nokhoogte bedraagt 10 m -	Hofstede de Wijck heeft een nokhoogte van 8 meter (incl. pol 9 m)

De inhoud valt niet buiten de toon van de boerderijen die er in de omgeving staan. De woning van indiener heeft bijvoorbeeld een inhoud van 1.620m³.

De terp voor Hofstede de Wijck is onderdeel van de spelregels/ontwerpprincipes van de gemeente en wordt conform deze spelregels aangelegd: Zie: Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen. Pag. 79.

spelregels Grote Vrijheid/De Wijck

- 'polleneiland' voorzien van groen kader, duidelijke omlijsting, versterken eiland
- kavelstructuur versterken met bomenrij (bijvoorbeeld knotwilgen langs kavelsloten)
- **nieuw erf ontwikkelen dat als nieuwe pol in het landschap ligt**
- binnen [strak] groen kader heeft het erf, als contrast, een natuurlijk groen karakter
- water is een terugkerend element bij het erf binnen het 'polleneiland'
- toegangen tot eiland meenemen in groene omlijsting

Het is zeer aannemelijk dat het heerenhuis de Wijck op een pol heeft gestaan. In het gedenkboek van 'neerlands watersnood in februari 1825' pag. 571 word de woning vermeld bij een reddingsactie waar 80 mensen op Landgoed de Wijck (hoger liggende landgoed) in veiligheid zijn gebracht. Hieruit blijkt dat de woning op een hoger en droog liggend deel heeft gestaan. Een andere bron geeft aan: Rond de Tempelweg F.J. Bakker – 1985 citaat: *'Hoewel de Wijck vrij hoog gelegen is, heeft een eventueel huis toch op een terp gestaan. Als een dergelijk huis, om wat voor reden dan ook verlaten wordt, zijn de boeren uit de omgeving er als de kippen bij geweest om de fundamenten en de overige grond weg te halen en te verwerken in hun eigen terp. Grond was schaars in deze streken.*

Tav uitzicht van de indiener kan het volgende worden opgemerkt. Er is geen uitzicht op Hofstede de Wijck vanuit de woning Tempelweg 1. De afstand tussen beide woningen is 290 m. De woning van indiener is eveneens landschappelijk ingepast, zodat er geen zichtscriterium geldt.



Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Ontvangstdatum: 27-08-2018

Tekst inspraakreactie

- 2.0. Met veel genoeg wonen wij op het perceel Tempelweg 3 te Elburg, welk perceel op zeer korte afstand is gelegen van het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan kadastraal bekend E128
- 2.1. In het onderhavige geval is er nog sprake van een voorontwerpplan maar op voorhand wijs ik er op dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de raad bestemmingen moet aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

Het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van ontwikkelingen op perceel E 128 is ongewenst omdat dit tot doel heeft nieuwbouw ten behoeve van bewoning te faciliteren in het waardevol open gebied. In de omgevingsverordening van de provincie staat o.a. in art 2.7.4.1 dat geen bestemmingen mogelijk zijn die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten. Het perceel ligt niet binnen de door de provincie aangewezen Groene Ontwikkelingszone (waar wel ontwikkelingen mogelijk zouden zijn). Het perceel ligt in een door de gemeente aangewezen zoekzone landschappelijke versterking die niet overeenkomt met de door de provincie aangewezen zoekzones in de streekplanuitwerking. Bovendien was ten tijde van de aanvraag het streekplan van de provincie vervangen door de omgevingsverordening. Daardoor waren de zoekzones van de gemeente ook niet meer geldig, daar die een uitwerking zijn van het streekplan.

In de Omgevingsvisie Gelderland, die door provinciale staten van Gelderland is vastgesteld op 11 november 2015, staat dat de provincie en haar partners samen naar een vitaal buitengebied streven. Bij initiatieven voor functieverandering voor wonen en werken stelt de provincie dat het zogenoemde "nieuwe rood" in het buitengebied een kwaliteitsverbetering in het gebied moet zijn. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat sprake is van sloop en/of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

In het onderhavige geval is er geen sprake van sloop en/of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. Alleen al om deze reden voldoet het voorontwerpplan niet aan de Omgevingsvisie Gelderland.

Zowel bij functieverandering naar wonen of werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de Groene Ontwikkelzone, moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie wat betreft aard en schaal passend is. Dat wil zeggen dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen.

Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking en dergelijke) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied wat betreft karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling, dus niet passend.

2.1.1. Reactie gemeente

In de eerste inspraakreactie wordt ook verwezen naar de Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland en het feit dat waardevol open gebied verloren zou gaan.

Met de medewerkers van de provincie Gelderland is uitgebreid gesproken over de verhouding van het plan om een nieuw erf te realiseren aan de Melksteeg/Tempelweg tot het beleid van de provincie Gelderland. Door de provincie is echter positief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie vindt u terug in dit vooroverleg- en inspraakverslag, onder vooroverlegreactie nummer 2. Korthedshalve verwijzen wij naar deze reactie.

2.2. Vervolg tekst inspraakreactie

Draagvlak. geen enkele van de huidige bewoners van de Tempelweg kan zich vinden in de megalomane nieuwbouwplannen. En handtekeningenlijst ter bevestiging hiervan is al in uw bezit.

2.2.1. Reactie gemeente

In eerste instantie waren niet alle huidige bewoners van de Tempelweg tegen het plan voor het ontwikkelen van een nieuw erf aan de Tempelweg/Melksteeg. Inmiddels is dat wel het geval, wat ook blijkt uit de inspraakreacties. De genoemde handtekeningenlijst is in ons bezit.

Het principebesluit van het college om mee te werken aan de ontwikkeling van het nieuwe erf is tot twee keer toe in een commissievergadering besproken, nl. op 13 maart en op 4 september 2017. Tijdens deze vergaderingen hebben omwonenden gebruik gemaakt van het spreekrecht om hun bezwaren tegen het plan toe te lichten. Desondanks heeft de gemeenteraad op 25 september 2017 besloten om het principebesluit van het college te ondersteunen. Naar aanleiding van dit besluit hebben initiatiefnemers het onderhavige bestemmingsplan laten opstellen.

2.3. Vervolg tekst inspraakreactie

In het onderhavige geval maakt het voorontwerpplan het mogelijk dat er een woning kan worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 1200 m³ en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast biedt het voorontwerpplan de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren met een maximale oppervlakte van 200 m² en een maximale bouwhoogte van 6 meter,

Echter, er zal ook nog onder deze woning een souterrain worden gerealiseerd waardoor de inhoud van de woning aanzienlijk zal toenemen. Een woning van meer dan 1200 m³ (volgens de bouwtekeningen 1500 m³) met bijgebouwen van 200 m² en een bouwhoogte 6 meter kan naar mijn oordeel niet meer beschouwd worden als passend in het karakter van het onderhavige buitengebied en is dermate groot dat het gemakkelijk twee gezinnen zou kunnen accommoderen (dubbele bewoning was ook de oorspronkelijke reden om 1200m³ te gaan toestaan). Het beleid van naburige gemeenten laat dan ook hooguit woningen tot 700 m³ en bijgebouwen tot 100 m² toe.

2.3.1. Reactie gemeente

Wat betreft het berekenen van de inhoud van de woning wordt korthedshalve verwezen naar onze reactie op de inspraakreactie 1. Bovendien hebben initiatiefnemers een aanvraag

omgevingsvergunning ingediend, die getoetst is aan het onderhavige bestemmingsplan. Het bouwplan is qua inhoud en oppervlakte in overeenstemming met het bestemmingsplan en wordt dus niet groter dan is toegestaan. De maatvoering van 1200 m³ voor de woning en 200 m² voor de bijgebouwen is de maximale maat die binnen het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012" is toegestaan. Dit wordt als passend binnen het gebied beschouwd, omdat hier meerdere grote woningen staan. De woning Tempelweg 1 heeft een inhoud van ruim 1600 m³. Het is niet de bedoeling dat de nieuw te bouwen woning dubbel wordt bewoond en in de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied is nu opgenomen dat de minimale inhoudsmaat van een woning 1200 m³ moet zijn om deze te kunnen splitsen.

Het is aan de gemeenteraad om het eigen ruimtelijke beleid te bepalen

2.4. *Vervolg tekst inspraakreactie*

Het bouwvlak is onnodig dicht op ons perceel geprojecteerd, met ongunstige gevolgen voor te verwachten overlast. Tenslotte merk ik nog op dat als gevolg van deze woningbouwplannen het thans bestaande uitzicht vanuit mijn woning en perceel geheel verloren gaat. Bovendien verwacht ik aanzienlijke waardevermindering van mijn perceel met woning.

2.4.1 **Reactie gemeente**

Het bouwvlak ligt op een afstand van ongeveer 100 meter van de woning van indiener. De woning Tempelweg 3 is landschappelijk ingepast. Het is inderdaad zo dat het bestaande uitzicht vanuit de woning van indiener gaat veranderen. Als er daardoor een waardevermindering van de woning optreedt, kan deze schade worden verhaald op de initiatiefnemers

2.5. *Vervolg tekst inspraakreactie*

Ten aanzien van de planregels heb ik de volgende bezwaren:

Volgens ruimtelijkeplannen.nl heeft de verbeelding behorende bij het voorontwerpplan alleen de enkelbestemming Wonen -1. Echter in de planregels is ook de bestemming Wonen opgenomen. Onduidelijk is waarvoor deze bestemming is opgenomen

Zowel bij de bestemming wonen als bij de bestemming Wonen - 1 is aangegeven dat de gronden mede bestemd is voor aan huis verbonden beroepen, met een maximum van 150 m². Hiertegen heb ik bezwaren aangezien 150 m² veel te grote oppervlakte is voor aan huis gebonden beroepen. Daarnaast ontbreekt ten onrechte in de begripsomschrijving (artikel 1 van de planregels) een omschrijving van dit begrip)

In artikel 5.2. van de planregels is aangegeven dat de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt. Hiertegen heb ik bezwaren omdat ik een dergelijk bouwhoogte veel te hoog acht om nog te kunnen spreken van in schaal passend in de omgeving. Dit geldt temeer nu het peil volgens dit voorontwerpplan wordt gemeten: de hoogte bovenkant van de afgewerkte vloer bij voltooiing van de bouw. Ook tegen artikel 1.32 en artikel 2.5 van de planregels heb ik bezwaren. Hiermee kan niet worden voorkomen dat de woning kan worden gebouwd op een verhoogd terrein, met als mogelijk resultaat een gebouw van 13 meter hoog!

Volgens de planregels kunnen er in het plangebied tevens bijgebouwen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 200 meter. Hiertegen heb ik bezwaren omdat ik een dergelijk groot oppervlak voor bijgebouwen niet passend vind in het buitengebied. Het is ook

geen agrarisch bedrijf! Daarnaast is in deze regel een maximale bouwhoogte gegeven van 6 m. Hiertegen heb ik bezwaren omdat dit veel te hoog is, zeker als deze ook gebouwd gaan worden op verhoogd terrein!.

In artikel 5.2.4 van de planregels is nog vermeld dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter mogen bedragen. Hiertegen heb ik bezwaren omdat onduidelijk is waarvoor deze bouwwerken opgericht moeten worden.

Tenslotte heb ik bezwaren tegen artikel 5.5.2 van de planregels welke de realisatie van bed en breakfast mogelijk moet maken met een maximale oppervlakte van 100 m². Realisatie van een bed en breakfast zal extra verkeersstromen met zich meebrengen. Hiervan verwacht ik overlast te ervaren. Daarnaast is niet onderbouwd waarom een oppervlakte toegestaan is van 100 m².

Er dreigt een KOLOSSALE woning in het waardevol open gebied te worden gebouwd, met catastrofale effecten voor landschap en natuur, dit onder het mom van landschappelijke versterking! Dit is niet alleen onze mening als belanghebbende buurtbewoners maar ook die van onder andere de Gelderse Natuur en MilieuFederatie, de Vogelbeschermingswacht en de SLE.

Wij verzoeken u onze inspraakreactie gegrond te verklaren en het voorontwerpbestemmingsplan Hofstede De Wijck niet verder in procedure te brengen.

2.5.1 Reactie gemeente

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een nieuw erf met woning en bijgebouwen aan de Tempelweg/Melksteeg te realiseren en de dubbele woonbestemming op de woning Oostendorperstraatweg 29 te verwijderen. De woning Oostendorperstraatweg 29 heeft de bestemming "Wonen". Omdat voor de nieuwe woning maatwerk wordt geleverd is ervoor gekomen dit perceel te bestemmen als 'Wonen – 1'.

In artikel 1 onder 1.5 staat het begrip 'aan huis verbonden beroepen' uitgelegd. Aan huis gebonden beroepen zijn bij recht toegestaan, met andere woorden: hiervoor is geen vergunning nodig. De oppervlakte die hiervoor in het bestemmingsplan is opgenomen, betreft een algemene regel, die ook voor de woning van indiener geldt.

Wat betreft de maatvoering van de woning verwijzen wij naar de beantwoording onder inspraakreactie 1. Zoals gezegd wordt in het bestemmingsplan maatwerk geleverd, in die zin dat ook voor goot- en nokhoogte steeds aansluiting is gezocht bij de maatvoering zoals gebruikt in het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012". De maatvoering van bijgebouwen is niet gerelateerd aan het hebben van een agrarisch bedrijf, maar aan de oppervlakte van het perceel. Dit is een algemene regeling, die voor het hele buitengebied van toepassing is. Hetzelfde geldt voor de maat voor bouwwerken geen gebouwen zijnde (b.v. een vlaggenmast) en de mogelijkheid om Bed en Breakfast aan te bieden. Dit zijn regels die voor het hele buitengebied gelden. Bed en Breakfast is niet zonder meer toegestaan. Hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd en moet aan de genoemde voorwaarden worden voldaan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Tekst inspraakreactie

3.0 In september 2016 heb ik een huis gekocht aan de Tempelweg na raadpleging van het bestemmingsplan

3.1. Ik heb als buurtbewoner ernstig bezwaar tegen de bouw ontwikkeling van Hofstede de Wijck op basis van de volgende punten:

1. Bebouwing op deze plek dient geen enkel maatschappelijk of landschappelijk doel en biedt slechts voordelen voor de desbetreffende familie.

2. Een dergelijke woning (wit, groot, hoog) is zodanig dominant en opzichtig dat het huidige kleinschalige open landschap ernstig zal worden verstoord. Dit lijkt meer een persoonlijke, megalomane tendens te bevredigen dan blijkt te geven voor enig respect voor het landschap en de omgeving,

3. Het eerder geboden historisch perspectief door de familie is inconsistent en lijkt niet gestoeld op enige historische feitelijkheid. Voor meer details verwijs ik u naar de inspraakreactie 1 d.d. 22 augustus 2018.

Persoonlijk vind ik het huidige gedrag van de gemeente in deze kwestie verbazingwekkend en vraag ik mij af of deze zaak door de gemeente op gelijke voet met andere zaken wordt behandeld.

Het landschap zal ingrijpend veranderen, terwijl alle buurtbewoners en ook andere bewoners van Elburg het landschap, zoals het nu is, mooi en bijzonder vinden.

3.1.1. Reactie gemeente

Het is inderdaad waar dat initiatiefnemers belang hebben bij uitvoering van het bouwplan. Zij hebben daarbij een beroep gedaan op bestaand beleid van de gemeente Elburg en daar hebben zij het recht toe. De gemeente heeft getoetst of het initiatief in overeenstemming is met het beleid en besloten om daar medewerking aan te verlenen.

De welstandscommissie heeft zich meermalen gebogen over het ontwerp van de woning in relatie tot de omgeving. De welstandscommissie heeft haar overwegingen in een schriftelijke reactie vastgelegd. Zie hiervoor de beantwoording naar aanleiding van inspraakreactie 5.

Wat het historisch perspectief betreft, verwijzen wij naar het antwoord hierover, onder inspraakreactie 1.

Uitgangspunt van de gemeente is: gelijke monniken, gelijke kappen. Dit is als motiveringsplicht ook vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht. Het komt alleen niet zo vaak voor dat plannen exact hetzelfde zijn. Over het algemeen geldt dat voor de meeste plannen maatwerk geleverd moet worden.

Er zal zeker een verandering in het landschap plaatsvinden en wij begrijpen ook dat de indiener liever had dat er niets zou veranderen. Helaas is dit niet te garanderen en ook niet reëel. Wij vinden wel dat een goede landschappelijke inpassing heel belangrijk is en zijn ervan overtuigd dat initiatiefnemers dit goed hebben opgepakt. Wij verwachten dat daardoor

de omgeving vanuit het perspectief van deze inspreker niet heel erg gaat veranderen, omdat er nu ook al een houtwal ligt, die verstevigd zal worden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Ontvangstdatum: 29-08-2018

Inspraakreactie ingediend door de Gelderse Natuur- en Milieufederatie, Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem

Tekst inspraakreactie

- 4.0. Wij hebben, mede nav uw schrijven van 13 juli jl., kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan Hofstede de Wijck. Hierbij ontvangt u mede namens de Vogelbeschermingswacht Noord-Veluwe, onze reactie.

De GNMF heeft zich zowel door de gemeente, de initiatiefnemer als omwonenden laten informeren. We hebben het plan met name getoetst op basis van het geldende omgevingsbeleid van de provincie De Omgevingsverordening Gelderland is hiervoor in belangrijke mate richting gevend. Betreffend plangebied is daarin aangeduid als onderdeel van het Nationaal Landschap Veluwe, deelgebied Oosterwolde en specifiek aangeduid als waardevol open gebied. De meest opvallende te beschermen kernkwaliteiten zijn voor het plangebied en de omgeving daarvan het open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkaveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen, weinig bebouwing, wel boerderijen op pollen. Vooral de Tempelweg met de reeks historische en deels monumentale bebouwing valt hierbij op en vormt een unieke setting in het cultuurhistorische landschap. Deze staan ook gewaardeerd als archeologische monumenten op de Atlas Leefomgeving.

Omgevingsverordening

Artikel 2.7.4.1 Waardevol open gebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een waardevol open gebied maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan geen bestemmingen mogelijk die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten.

Artikel 2.7.4.2 Nationaal landschap

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in blage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van deze verordening.

Het plan bestudeerd hebbende komen we tot het volgende:

- 4.1. Per saldo is met het plan in het buitengebied sprake van een toename van bebouwd oppervlak en bouwvolume. Het projectplan voorziet in niet gebiedseigen woonbebouwing met een buitenhuis van minimaal 1200 kubieke meter voor het hoofdgebouw.

4.1.1 Reactie gemeente

Deze constatering is juist.

4.2. Vervolg tekst inspraakreactie

Verhoudingsgewijs is veel meer mogelijk aan woonbebouwing dan in vergelijking tot bijvoorbeeld bij functieverandering van agrarische bebouwing. Met het toevoegen van

woonfuncties aan het buitengebied op VAB locaties geldt in de gemeente Elburg een maximum inhoud voor een woning van 750 m³ met daaraan gekoppeld een reductie van het totale bouwperceel. Tegelijkertijd gelden er ook randvoorwaarden voor een goed landschapsplan. Ligt de locatie in een gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden' dan dient het bestemmingsvlak verkleind te worden met minimaal 30%. Het erfinrichtingsplan dient binnen twee jaar na verlening van de omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd als voorwaardelijke verplichting onder een boetebeding.

4.2.1 Reactie gemeente

Deze constatering is juist.

4.3. Vervolg tekst inspraakreactie

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van bewoning in nu nog onbebouwd gebied met een toegestane maatvoering van 1200 m² met daarbij 200 m² meter aan bijgebouwen. Bij toepassing van artikel 5.2.3 f kan de oppervlakte aan bijgebouwen nog verder worden uitgebreid. Verder geeft artikel 12 a nog de mogelijkheid tot afwijking in bouw- en goothoogte van 10%.

4.3.1. Reactie gemeente

De verwijzing naar artikel 5.2.3 f is voor ons onduidelijk, omdat artikel 5.2.3. wel bestaat, maar geen lid f heeft. Los daarvan moet worden opgemerkt dat de oppervlakte aan bijgebouwen niet verder kan opgerekt, omdat 200 m² de maximale maat voor bijgebouwen in woonbestemmingen is. De uitbreiding van 10% geldt voor goot- en nokhoogten. Dit is een afwijkingsbevoegdheid, waarvan alleen bij nieuwbouw eventueel gebruik kan worden gemaakt. In het bouwplan wordt hiervan geen gebruik gemaakt.

4.4. Vervolg tekst inspraakreactie

Er staat in de stukken dat op grond van de Welstandsnota de beeldkwaliteit en daarmee de uitstraling van de woningen in het buitengebied wordt gewaarborgd. De oppervlakte van bijgebouwen bij de woningen mag in de regel in het buitengebied maximaal 100 m² bedragen. Maar in voorliggend geval is dat dus minimaal het dubbele.

4.4.1. Reactie gemeente

De oppervlakte van bijgebouwen bij woningen in het buitengebied is afhankelijk van het gebruik en de oppervlakte grond waarover de eigenaar de beschikking heeft. 200 m² is de maximale maat in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012", maar ook in het actualisatieplan dat nog in procedure is.

4.5. Vervolg tekst inspraakreactie

Het plan staat het hobbymatig houden van paarden toe. Tegelijkertijd worden er geen randvoorwaarden gesteld t.a.v. hoeveelheid en vormgeving van hekwerken in relatie tot het landschap. Een hoogte van 2 meter is in een groot deel van het plangebied toegestaan. Bekend is dat hekwerken, zoals bij paardenhouderijen, het landschap kunnen ontsieren.

4.5.1. Reactie gemeente

Wij zijn ervan overtuigd dat initiatiefnemers oog hebben voor kwaliteit, ook wat betreft hekwerken. Maar we zullen erop toezien dat de aan te brengen hekwerken niet ontsierend zullen zijn voor het landschap.

4.6 Vervolg tekst inspraakreactie

Het voorontwerp plan bevat naar onze mening een groot areaal met bestemming wonen. Beter zou zijn om bij het buitengebied passende bestemmingen op te nemen voor erf, tuin en andere groenvoorzieningen. Dit om het open en groene karakter te bewaren.

4.6.1. Reactie gemeente

Bij het maken van het nieuwe bestemmingsvlak is de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012" gevolgd. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt tussen erf, tuin en wonen. Alleen landschappelijke beplanting wordt apart aangeduid. Dat is ook terug te vinden in het voorontwerp. Verder is met initiatiefnemers een overeenkomst gesloten, waarin zij worden verplicht om binnen 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe woning, het perceel landschappelijk in te passen, in overeenstemming met het beplantingsplan, opgesteld door Stichting Landschapsbeheer Gelderland, dat deel uit maakt van de overeenkomst.

4.7. Vervolg tekst inspraakreactie

Er is naar onze mening ten onrechte getoetst aan het inmiddels gedateerde Streekplanbeleid van de Provincie zoals dat gold ruim voor de huidige Omgevingsverordening en de daar nog voorliggende Ruimtelijke Verordening Gelderland. Het beleid met zoekzones landschappelijke versterking e.d. is al geruime tijd niet meer van toepassing. Dit nog los van het feit dat de beoogde locatie niet in een provinciale zoekzone landschappelijke versterking lag.

4.7.1. Reactie gemeente

Korthedshalve verwijzen wij naar de vooroverlegreactie van de provincie Gelderland, die in dit inspraak- en vooroverlegverslag is opgenomen.

4.8. Vervolg tekst inspraakreactie

Wanneer het gaat om duurzaam ruimtegebruik in het landelijke gebied en sprake is van voornemens tot woningbouw dan vinden wij dat VAB locaties hiervoor benut moeten worden ten behoeve van het opruimen van leegstaande agrarische gebouwen en landschappelijke versterking ter plaatse. Naar onze mening betreffen dat reële alternatieven nu het beoogde plan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aan zal tasten.

4.8.1. Reactie gemeente

Wij begrijpen de opmerking en delen de mening over duurzaam ruimtegebruik. Het is ook ons beleid om VAB locaties te benutten voor nieuwe woningen in het buitengebied. Dat is vastgesteld beleid. Net als het beleid "Landschappelijke versterking en groene wiggen". Als een beroep wordt gedaan op vastgesteld beleid, is het onze insteek om daar indien mogelijk maatwerk voor te leveren.

4.9. Vervolg tekst inspraakreactie

Artikel 8.1 Waarde - Waardevol landschap uit het bestemmingsplan stelt dat de aangewezen gronden onder deze aanduiding, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede zijn bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de landschapswaarden. Echter nergens wordt in de planregels concreet aangegeven welke waarden dat zijn en welke bestaande waarden behouden moeten worden. Een koppeling met de omgevingsverordening Gelderland wat betreft de beschermde kernkwaliteiten van het Nationale Landschap ontbreekt bijvoorbeeld.

4.9.1. Reactie gemeente

In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Elburg 2012” staat op pagina 48 het volgende: voor de beschrijving van landschapswaarden van het gebied wordt verwezen naar het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Elburg en de samenvatting van de waarden in hoofdstuk 2.2. van de toelichting.

In het geldende plan uit 2012 is aangegeven dat het waardevol landschap uit de destijds geldende verordening is dubbel bestemd. De input hiervoor vormde de streekplanuitwerkingen Waardevol landschap Randmeerkust, Oosterwolde en Veluwemassief. De dubbelbestemming Waarde – Waardevol landschap uit het geldende BP/ontwerp BP is vele malen groter dan het in de nu geldende verordening aangeduide landschap. In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplan is het de bedoeling om dit alsnog aan te passen.



Waardevol landschap buiten GNN, GO en NHW uit verordening Gelderland, jan 2018 (lichtgroen horizontaal gestreept) VS bestemming Waarde – Waardevol landschap, geldende BP 2012 + ontwerp BP (groen gestippeld)

4.10 *Vervolg tekst inspraakreactie*

Artikel 7 uit het bestemmingsplan bepaalt dat het plangebied voor het grootste gedeelte ligt in de zone "waarde archeologie hoge verwachtingswaarde". Daarin is het niet mogelijk om zonder onderzoek en omgevingsvergunning grondwerkzaamheden te verrichten zoals het ophogen van gronden. Wij hebben begrepen dat er een soort kunstmatige terp zou worden opgericht ter hoogte van de bouwlocatie voor de woning. Het is op voorhand niet duidelijk of dit ook daadwerkelijk kan worden vergund. Daarmee is de uitvoerbaarheid van voorliggend plan niet aangetoond. Wat ons verder opvalt is dat het bouwperceel geen hoge archeologische verwachtingswaarde heeft op de verbeelding. Terwijl dit juist wel verwacht had mogen worden als hier inderdaad sprake zou zijn van mogelijke resten van historische bebouwing in de bodem.

4.10.1. **Reactie gemeente**

In juni 2018 is het rapport naar aanleiding van het archeologisch onderzoek uitgebracht. Het (sleuven)onderzoek heeft niets opgeleverd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het plan. Het perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde archeologie hoge verwachtingswaarde". Voor het aanbrengen van de terp wordt vergunning verleend.

4.11. *Vervolg tekst inspraakreactie*

Het Landschapsplan is zowel op de planverbeelding, in de planregels als via een voorwaardelijke realisatieverplichting niet geborgd, met uitzondering van beplanting langs de perceelsgrens.

Openheid refereert ook vaak naar openheid in relatie tot het ontbreken van of het in beperkte mate voorkomen van bebouwing. Onze vraag is daarom hoe de openheid in voorliggend plan zich verhoudt tot de openheid in de oude situatie? Immers de beoogde woningbouw met bijgebouwen zal de omgeving nadrukkelijk domineren als het gaat om het landschapsbeeld. Dat de oude kwekerij is opgeruimd vinden we uit landschappelijk opzicht overigens op zich een goede zaak.

4.11.1. **Reactie gemeente**

Het aspect 'openheid' is door de provincie beoordeeld. Korthedshalve verwijzen wij naar de vooroverlegreactie van de provincie, die ook in dit verslag is opgenomen.

4.12. *Vervolg tekst inspraakreactie*

Of hier ooit in het verre verleden een groot huis zou hebben gestaan, zoals gesteld wordt in de ruimtelijke onderbouwing, kunnen we niet goed beoordelen, maar het lijkt ons wat vergezocht. Dan zouden er ook resten in de bodem gevonden moeten worden. Om hier los van de historische context van de Zuiderzee nu een soort terp op te richten met nieuwe niet gebiedseigen bebouwing voelt voor ons kunstmatig. Duidelijk is dat het hier gaat om een omgeving met een hoge archeologische en cultuur-historische waarde.

Er ontbreekt naar onze mening een landschappelijk-cultuurhistorisch analyse van de gevolgen van het bouwplan op de bestaande landschappelijke-cultuurhistorische setting> open landschap en oude bebouwing op terpen. Het bouwplan met daarin een grote woning wijkt significant van de directe omgeving af. Wij hebben eerder verzocht na te gaan of het bouwplan kan worden aangepast, namelijk kleinschaliger, met een gebiedseigen karakter en anders gesitueerd in de omgeving.

4.12.1. Reactie gemeente

Korthedshalve verwijzen wij naar de beantwoording zoals opgenomen onder inspraakreactie 1 en naar het advies van de monumenten-/welstandscommissie (Het Oversticht) onder inspraakreactie 5.

4.13. Vervolg tekst inspraakreactie

Het evt. toestaan van een hoge antennemast tot 45 meter via de afwijkingsregels in artikel 12 achten wij in deze omgeving niet wenselijk.

4.13.1. Reactie gemeente

Dit zijn we met u eens We zullen deze regel uit de planvoorschriften verwijderen.

4.14. Vervolg tekst inspraakreactie

Met betrekking tot het uitgevoerde natuuronderzoek is het de vraag of slechts 1 veldbezoek in de maand december afdoende is voor een goede effectbeoordeling en of daarmee niet bepaalde voorkomende natuurwaarden zijn gemist Het signaleren van het eventueel voorkomen van vleermuizen en vogels vraagt onderzoek in meerdere perioden van het jaar.

De Vogelbeschermingswacht Noord-Veluwe constateert dat de omgeving van belang is voor verschillende uilensoorten en dat niet onderzocht is wat de gevolgen van herontwikkeling van het plangebied voor deze soorten zijn.

4.14.1. Reactie gemeente

Uit het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen (zoals verblijf- of nestplaatsen) niet aanwezig zijn Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kunnen deze beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van deze soorten is daarom niet noodzakelijk. Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecooloog met kennis van vogels door middel van één veldbezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. (P20 Quick Scan Natuur).

4 15 Vervolg tekst inspraakreactie

Het herontwikkelen en roeren van de gronden is bijvoorbeeld nadelig voor voorkomende soorten. Want ook prooidieren zoals muizen voor bijvoorbeeld uilen worden daarbij verjaagd. Herontwikkeling van biotoop heeft in de meeste gevallen een nadelige invloed op de aanwezigheid (of het aanwezig blijven) van uilen. Vooral steenuilen zijn namelijk juist gebaat bij ouder biotoop dat niet te netjes is

De Vogelbeschermingswacht constateert dat de omgeving meerdere uilensoorten herbergt Naast de steenuil zijn dat de ransuil en ook de kerkuil Het natuuronderzoek maakt hier geen melding van.

Toelichting bevindingen Vogelbeschermingswacht Noord-Veluwe

De omgeving van het plangebied is één van de beste terreinen in de omgeving voor steenuilen. Aan de Tempelweg hangen diverse steenuilenkasten. Tevens broeden er aan de rand van dit gebied ransuilen. Verder broedt de kerkuil langs de Oostendorpseveldweg. Incidenteel wordt er nabij het plangebied ook de velduil waargenomen, met name tijdens de voorjaars trek

De aanwezigheid van al deze uilen duidt op een zeker mate van hoge voedseldichtheid. Het biotoop is mede ideaal vanwege de luwe en ruige hoekjes en structuur van houtwallen en struiken. Op het specifieke terrein van de taxuskwekerij is de verwachting ook dat er ruim voedsel voorhanden is. Het herontwikkelen en roeren van de gronden is in dat opzicht altijd nadelig te noemen voor dieren (dus ook de prooien van de muizen e.d. die als voedsel voor de uilen dienen). Vooral Steenuilen zijn gebaat bij ouder biotoop dat niet te netjes is. Herontwikkeling van biotoop heeft in de meeste gevallen een nadelige invloed op de aanwezigheid (of het aanwezig blijven) van uilen. In die zin wordt aangenomen dat de reeds uitgevoerde werkzaamheden een negatieve uitwerking hebben op het biotoop van voorkomende uilensoorten

4.15.1. Reactie gemeente

Momenteel is het plangebied in gebruik als bomenkwekerij, de gronden worden hierdoor met regelmaat geroerd. Bij de ontwikkeling van Hofstede de Wijck worden de gronden echter tijdelijk geroerd. Met het beplantingsplan van Stichting Landschapsbeheer Gelderland wordt er een blijvende structuur gecreeerd, door versterking van de houtwal, aanleg van nieuwe houtwallen, struweelhagen, hoogstamboomgaard, solitaire bomen en een oorspronkelijk erf. Bij het samenstellen van de beplanting is tevens rekening gehouden met een optimale bloeihoogte. Dit is een positieve ontwikkeling voor de biodiversiteit: insecten, voedselvoorziening voor vogels, schuilgelegenheid, en nestgelegenheid.

Steenuil. Voor de steenuil wordt nestgelegenheid (marterproofkast) en een roestplaats conform de richtlijnen van STONE in het plangebied geplaatst. Deze voorzieningen worden binnen 1 jaar na ingebruikname van de woning aangelegd.

Boerenwaluw: De laatste decennia hebben zich grote veranderingen voorgedaan in het buitengebied. De schaalvergroting en efficiëntere bedrijfsvoering heeft niet alleen gezorgd voor bredere watergangen en grotere percelen, het verdwijnen van houtwallen en lanen. De geïntensiverde bedrijfsvoering heeft er ook toe geleid dat de Boerenwaluw het moeilijk heeft en momenteel op de Rode lijst van bedreigde diersoorten staat. In de Toelichting pg. 12 staat vermeld dat er ingezet wordt op de boerenwaluw. In de paardenstal worden voorzieningen getroffen ten behoeve van een veilige en beschutte broedomgeving voor de boerenwaluw. Deze voorzieningen worden samen met een specialist op dit gebied Dhr. B van den Brink – Stg. Hirundo (Stichting voor boerenwaluw, Stichting Hirundo) gerealiseerd, binnen 1 jaar na ingebruikname van het bijgebouw.

Andere vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd nestelen in gebouwen in stedelijk gebied, onder dakpannen of in kieren van muren (gierzwaluw), in oude nesten van kraaien en roofvogels in naaldbomen (ransuil), in holtes in bomen en in gebouwen (steenuil), in nissen van kerktorens of in andere toegankelijke gebouwen in agrarisch gebied (kerkuil) of op speciale nestpalen (ooievaar). Deze elementen zijn niet in het plangebied aanwezig. Nesten van deze vogelsoorten zijn daarom niet in het plangebied te verwachten. (Pg 18 Quick Scan Natuur).

Mogelijk dat het perceel wordt gebruikt als foerageergebied. Omdat het plangebied in het buitengebied is gelegen en omsloten wordt door open veenweide zijn in de omgeving echter

voldoende alternatieve gebieden aanwezig waar uilen voedsel kunnen vinden. Daarom is niet te verwachten dat het plangebied essentieel foerageergebied bevat.

Door de ontwikkeling van een nieuw erf zal de kwekerij en het gebruik van bestrijdingsmiddelen verdwijnen; deze ontwikkeling is voor vogels een positieve bijdrage.

Door het versterken van de houtwallen, aanleg van nieuwe houtwallen, struweelhagen, hoogstamboomgaard en plaatsing van solitaire bomen wordt er meer schuil- en nestgelegenheid gecreeerd.

4.16 *Vervolg tekst inspraakreactie*

Conclusie.

Naar onze mening past voorliggend plan niet binnen de te beschermen beleidskaders. Zeker wanneer we kijken naar het geldende VAB beleid van de gemeente, waarin het toestaan van een reguliere extra woning gekoppeld is aan randvoorwaarden t.a.v. landschapsversterking en afname van het totale bouwoppervlak ter plaatse. Wij zouden dan ook liever zien dat, nu veel agrarische locaties vrijkomen, de voorkeur wordt gegeven aan herontwikkeling van een VAB locatie in plaats dat woningbouw plaats vindt in nu onbebouwd waardevol open gebied. Verder is naar onze mening het natuuronderzoek te beperkt geweest met één veldbezoek in de winter en daarmee niet representatief. Mogelijke gevolgen voor diverse uilensoorten zijn met name onderbelicht. Met betrekking tot het landschapsplan en de borging daarvan bestaat veel onduidelijkheid.

4.16.1 Reactie gemeente

De conclusie is een samenvatting van argumenten die in deze inspraakreactie naar voren zijn gebracht. Korte tijdshalve verwijzen wij naar onze reactie onder de betreffende opmerkingen.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat uit artikel 12 van de planregels, de mogelijkheid om een antennemast op te richten, wordt verwijderd.

Ontvangstdatum: 28-08-2018

Tekst inspraakreactie

- 5.0. Door middel van dit schrijven wil ik u wijzen op de bezwaren die ik heb tegen het voorontwerpbestemmingsplan hofstede de Wijck, kadastraal bekend als E128. Dit voorontwerpbestemmingsplan zou mogelijk maken dat er op korte afstand van ons perceel een buitenproportionele woning gebouwd wordt.

5.1. Zoekzones

Ten eerste ben ik van mening dat er ten onrechte invulling wordt gegeven aan een later toegevoegde zoekzone en wel om de volgende redenen:

In de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking van december 2006 zijn zoekzones aangegeven, zoals Zoekzone wonen, Zoekzone werken, en de Zoekzone landschappelijke versterking. Op deze laatste baseert de gemeente haar besluit van 8 maart 2011, om het gebiedsplan "zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen", voor zover betrekking hebbende op het grondgebied van de gemeente Elburg, vast te stellen. Wat blijkt echter: op de kaart van 12-12-2006 staat het gebied bij de Tempelweg/Melksteeg helemaal niet aangewezen als zoekzone! De grondslag en legitimatie waarop de gemeente de ruimte biedt om aan de Tempelweg/ Melksteeg te gaan bouwen, namelijk omdat zich daar een zoekzone bevindt die dat mogelijk maakt, ontbreekt dus volledig!

De uitleg van het college in de brief van 25 juni 2018, na onze constatering dat de zoekzone later is toegevoegd, is voor mij werkelijk onbegrijpelijk. De zone zou zijn toegevoegd in de verdere uitwerking van de door de provincie gestelde zones, zogenaamd het inzoomen op de aangegeven zones. In de visie staat letterlijk dat de door de provincie gestelde zoekzones veel ruimer zijn dan nodig. Hoe komt men dan later nog buiten deze al te ruime zoekzones terecht? Bovendien ligt deze zone, die later is toegevoegd, binnen het waardevol open gebied. Dit laat zien dat dit geen gewenste locatie is voor een ruimtelijke ontwikkeling. Dat blijkt ook uit huidige provinciale visies en verordeningen waarin staat dat deze locatie niet is aangemerkt als groene ontwikkelingszone, maar juist is aangemerkt als waardevol open gebied met de daarbij behorende beschermingen. Daarnaast vraag ik mij af waarom er überhaupt invulling wordt gegeven aan een beleid dat inmiddels al jaren niet meer van toepassing is. De provincie kent deze zoekzones niet meer en ons is uitgelegd dat eventuele gewenste landschappelijke versterking is geregeld binnen de Groene ontwikkelingszone. Het perceel valt echter niet binnen deze groene ontwikkelingszone.

5.1.1. **Reactie gemeente**

Het is een feit dat de zoekzone Tempelweg in de uitwerking van de gebiedsvisie "Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen" is toegevoegd als zoekzone in de gebiedsvisie. De gebiedsvisie is opgesteld in overleg met onder andere de provincie Gelderland, die zitting heeft gehad in de klankbordgroep. De suggestie dat invulling wordt gegeven aan een beleid dat al jaren niet meer van toepassing is, onderschrijven wij niet. De

provincie heeft de zoekzones vervangen door de Groene Ontwikkelzone, maar deze is veel groter, dan het gebied dat eerst de zoekzones bestreek. Om toch recht te doen aan het feit dat in het huidige bestemmingsplan “Buitengebied Elburg 2012” wordt gesproken over zoekzones, is in overleg met de provincie afgesproken dat de verwijzing in het bestemmingsplan naar “zoekzones landschappelijke versterking in het streekplan” nu wordt vervangen door de Gebiedsvisie Landschappelijke versterking en Groene Wiggen. Dit zal in het voorontwerpbestemmingsplan nog worden aangepast

5.2. *Vervolg tekst inspraakreactie*

Historische onderbouwing

Ik teken ook bezwaar aan tegen de vage historische claim omtrent de Hofstede en de bewoner hiervan. Er heeft op het betreffende perceel nooit bebouwing gestaan en al zeker niet de beweerde Hofstede. Na enig speurwerk dat werd gestaafd door de Arent thoe Boecop vereniging kom ik tot het volgende:

De heer Nobel is waarschijnlijk kortstondig in bezit geweest van Huyze de Wijck in Elburg. Dit is een waarschijnlijk een eenvoudige boerderij geweest wat af te lezen valt aan de historische kaarten. Huyze de Wijck was veel kleinschaliger dan bijvoorbeeld de grote vrijheid. Daarnaast zijn in de regionale stadsarchieven tientallen aktes te vinden waaruit blijkt dat de heer Nobel in de wijde omgeving onvoorstelbaar veel grond en opstallen aankocht en deze met hetzelfde gemak weer verkocht. Feitelijk staat vast dat R.A.L. Nobel tot 1817 in Ruinen heeft gewoond en is in 1817 voor circa één jaar verhuisd naar Frederiksoord, voordat hij ook dit optrekje weer verkocht. In 1819 kwam de heer Nobel in bezit van Huize IJsselvliedt, in dat zelfde jaar kocht hij onder andere een statig groot herenhuis aan de Oudestraat in kampen. Hij bekleedde vanaf 1820 een bestuurdersfunctie bij de nutsspaarbank te kampen en ook zijn zoon (latere burgemeester van Oldebroek) werd geboren in 1820 in kampen. Het is dus aannemelijk dat z'n dagelijks leven van 1819 tot 1824 afspeelde in kampen alvorens hij IJsselvliedt liet bouwen. Er is dus geen enkele historische onderbouwing om een landhuis te bouwen, dat is geïnspireerd op onder andere Huize IJsselvliedt, enkel en alleen omdat de heer Nobel hier ooit in de buurt gewoond zou hebben

5.2.1. **Reactie gemeente**

Wat betreft de historische onderbouwing verwijzen wij korthedshalve naar de uitgebreide beantwoording onder inspraakreactie 1.

5.3. *Vervolg tekst inspraakreactie*

Cultuurhistorische waarden

Voor ons staat vast dat deze ontwikkeling geen recht doet aan de cultuurhistorische waarden van onze buurt. De Hofstede doet afbreuk aan het gebiedseigen karakter, te weten de openheid van het landschap en de boerderijen op de terpen, waarvan er twee zelfs aangemerkt zijn als monument

5.3.1. **Reactie gemeente**

Wat betreft de cultuurhistorische waarden verwijzen wij eveneens naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

5.4. Vervolg tekst inspraakreactie

Het bestemmingsplan.

Hieronder de bezwaren tegen de wijzigingen in de actualisatie 2018 van het bestemmingsplan 2012 welke van toepassing zijn op deze ontwikkeling

- 1 In 2010 ging de gemeente met tegenzin akkoord met een uitbereiding van de inhoud van woningen in het buitengebied van 600 m³ naar 750 m³. Dat vond men toen al veel te groot. Waarom is nu 1.200 m³ dan wel acceptabel?
- 2 Waarom 1.200 m³ (en niet 1.100 m³ of 1.250 m³)? Dat blijkt historisch verklaarbaar. Vóór 2010 mocht men slechts ter grootte van 600 m³ bouwen. Er was echter een probleem met dubbele bewoning. Daar bestonden toen geen regels voor. Dus werd besloten dat bij dubbele bewoning er 2 x 600 m³ toegestaan was, dus 1.200 m³. Nu wil men in het nieuwe bestemmingsplan die 1.200 m³ handhaven, echter de eis dat dat alleen mag bij dubbele bewoning laten vallen. Waarom? Dan is het ook logisch om terug te gaan naar maximaal 750 m³.
- 3 In onze buurgemeentes mag men maximaal 700 m³ bouwen. Waarom in Elburg dan tot 1.200 m³?
4. In de actualisatie 2018 van het bestemmingsplan 2012 wordt de beperkende voorwaarde geschrapt dat alleen van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken als "de betreffende gronden in het streekplan van de provincie Gelderland behoren tot de zone landschappelijke versterking". Dat moest er wel uit, want dat streekplan van de provincie Gelderland bestaat niet meer en bovendien ligt dit perceel niet binnen de zone landschappelijke versterking uit deze streekplanuitwerking uit 2006. Dus er is geen enkele grondslag om hier een inhoud van 1200 m³ toe te staan!
- 5 Echter, door die beperkende voorwaarde te schrappen mag plotsklaps zo ongeveer iedereen, waar dan ook in het buitengebied, gaan bouwen, mits in het bezit van 5.000 m² grond. Dat was niet de bedoeling. Dus nu komt er een nieuwe beperkende voorwaarde: men mag tot 1.200 m³ bouwen mits de benodigde 5.000 m² grond in de zoekzone landschappelijke versterking ligt. Terwijl de zoekzones toch verdwenen waren?
6. Ook de beperking dat de aanvrager gronden moet hebben met de bestemming wonen is verdwenen, nu volstaat de bestemming agrarisch al.

Het feit dat het hele perceel een woonbestemming zou krijgen en daardoor een mogelijkheid bied voor een paardenbak vind ik erg bezwaarlijk en onnodig. Het is voor mij onvoorstelbaar dat deze kolossale gebouwen met honderden meters wit gestuukte gevel in combinatie met een paardenbak en een tuin gezien wordt als landschappelijke versterking!

5.4.1. Reactie gemeente

Indiener heeft inderdaad een zienswijze over het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de "zienswijzenota" die onderdeel uit maakt van dit bestemmingsplan.

Deze twee procedures staan op zichzelf. Het voorontwerpbestemmingsplan "Hofstede De Wijck" is opgesteld om de ontwikkeling van een nieuw erf aan de Tempelweg/Melksteeg mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is namelijk in strijd met het geactualiseerde bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018".

5.5. *Vervolg tekst inspraakreactie*

De planregels

De hieronder genoemde regels voor bebouwing vind ik buitenproportioneel en zijn niet passend in onze buurt, waar alleen woningen staan met bescheiden nok en goothoogtes. Verder komen ze niet overeen met de regels in het bestemmingsplan buitengebied die gelden voor deze buurt.

Woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. woningen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen mag niet meer dan 1 bedragen;
- c. de maximale inhoud van de woning bedraagt 1200 m²;
- d. de maximale goothoogte bedraagt 6 m;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m.

Dit gezegd hebbende blijkt dat deze afmetingen nog niet voldoende zijn! ik voel mij misleid nu blijkt dat de woning nog veel groter zou worden door een truc met peil O.

Zoals ik de tekening lees, wordt het terrein opgehoogd rondom de woning en gaat vanaf deze opgebrachte grond terrein O pas gelden. Hierdoor wordt de woning nog hoger en zullen ook de bijgebouwen veel hoger komen te liggen. Dit vind ik zeer bezwaarlijk en onacceptabel!

5.5.1 **Reactie gemeente**

Kortheidshalve verwijzen wij ook voor dit punt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Conclusie

In artikel 4.3.2. wordt de aanduiding "Groene Ontwikkelzone" gewijzigd in: 'overige zone – zoekzone landschappelijke versterking'.

Verder geeft de inspraakreactie geen reden tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aanvullend advies van het Gelders Genootschap bij inspraakreactie 5 en de reactie van Het Oversticht

De indiener van inspraakreactie 5, heeft een advies opgevraagd over het voorontwerpbestemmingsplan van het Gelders Genootschap. Dit advies d.d. 28 augustus 2018 is als bijlage 1 aan dit verslag toegevoegd. In de inspraakreactie wordt verder niet naar dit advies verwezen.

Toch hebben wij gemeend de huidige welstands- en monumentencommissie om een reactie te vragen naar aanleiding van het advies van het Gelders Genootschap.

Reactie Het Oversticht

In een reactie op het advies van het Gelders Genootschap aan de indiener van inspraakreactie 5 hebben wij van de welstands-/monumentencommissie (Het Oversticht) op 16 oktober 2018 de volgende onderbouwing van het initiatief ontvangen:

“Bovengenoemde aanvraag voor het bouwen van een woning met bijgebouwen is vooruitlopend op de indiening van een definitief plan, een aantal keren in het spreekuur van de welstand geweest voor advisering. De gemeente Elburg vraagt de geïntegreerde welstands- en monumentencommissie om haar positieve welstandsadvies nader te motiveren.

Beoordelingskader De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied ‘open polders’ in de welstandsnota van de gemeente Elburg. Dit welstandsgebied valt onder welstandsniveau 2, de zogenaamde ‘reguliere toetsing’. Hieronder vallen de gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente gezien geen zware toetsing nodig hebben. De welstandsbeoordeling in het buitengebied richt zich op het handhaven of gericht veranderen* en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Aan de commissie is bij de beoordeling van het plan meegegeven dat het hier ging om het ontwikkelen van een nieuw erf in de vorm van een Hofstede.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria van belang:

De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

- 1. Hoofd- en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel, bedrijfsgebouwen (stallen, schuren) teruggelegen ten opzichte van het woongebouw situeren, rondom een centraal erf.*
- 2. De hoofdvorm is een eenduidige, kloeke bouwmassa op een rechthoekige basis met een eenvoudig en harmonisch samengestelde massa opbouw.*
- 3. Lage gootlijn, zonder of met weinig doorbrekingen als dakopbouwen of dakkapellen.*
- 4. Aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.*
- 5. Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlkenmerken en materialisering het uitgangspunt.*
- 6. Kleuren per gebouw zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar*
- 7. Kleur gebruik in gedekte tinten.*

Bevindingen De aanvraag betreft het bouwen van een woning met bijgebouwen. Uitgangspunt is dat het erf met de gebouwen een Hofstede/buitenplaats vormt, geïnspireerd op de voormalige buitenplaats De Wijk (die aan de Tempelweg nabij de huidige boerderij de Wijk heeft gelegen).

Hiermee is, gebaseerd op historie, gekozen voor het 'gericht veranderen van de basiskwaliteit'* van deze specifieke plek. Het hoofdgebouw is qua gerichtheid aan de weg gerelateerd maar ligt op relatief grote afstand van de weg. Het omringende groen heeft voldoende massa waardoor de bebouwing het beeld niet overheerst. De hoofdvorm bestaat uit een eenduidige kloeke bouwmassa op een rechthoekige basis met een eenvoudig en harmonisch samengestelde massa opbouw (2). De bijgebouwen zijn in maat en schaal duidelijk ondergeschikt, maar sluiten in vormgeving aan op de woning (4). Hierdoor ontstaat een samenhangend, doch hiërarchisch geheel (1). Bij een Hofstede/buitenplaats is het gebruikelijk dat bij het hoofdgebouw sprake is van een gebouw met 'allure'. De opdrachtgevers hebben zich daarom laten inspireren door landgoederen en buitenplaatsen elders in de gemeente, waarbij er 3 van de 4 ook een witte kleurstelling hebben. Zij hebben getracht hierbij aansluiting te zoeken. De gevelopbouw, het materiaal- en kleurgebruik, de toegepaste stijlkenmerken en de detaillering zijn passend bij bebouwing op een Hofstede/buitenplaats.

Conclusie De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Tot slot De commissie realiseert zich dat het formeel vormgegeven ontwerp niet aansluit bij de agrarische bebouwingskenmerken zoals die in de directe omgeving voorkomen. Zij wijst er daarom nogmaals op dat bij de welstandsbeoordeling uitgegaan is van het 'gericht veranderen van de basiskwaliteit'* van deze specifieke plek door middel van de ontwikkeling van een nieuw erf in de vorm van een Hofstede. Criteria 3, 5, 6 en 7 zijn dan ook vanuit dat perspectief beoordeeld (passend bij een Hofstede/buitenplaats).

Inspraakreactie 6

Ontvangstdatum: 30-08-2018

Inspraakreactie ontvangen van de Vogelbeschermingswacht Noord – Veluwe, p/a Schokkerstraat 43,
8081 KL Elburg

Tekst inspraakreactie

- 6.0. Hierbij geven wij u te kennen dat wij de Gelderse Natuur en Milieufederatie hebben gemachtigd om mede namens de Vogelbeschermingswacht Noord-Veluwe een reactie in te laten dienen op het 'voorontwerpbestemmingsplan Hofstede de Wijck', aan de Tempelweg in Elburg (briefnr. 18109,bo).

Reactie gemeente

De inspraakreactie van de Gelderse Natuur- en Milieufederatie, staat onder nummer 4 in dit verslag.

Ontvangstdatum 30-08-2018

Tekst inspraakreactie

- 7.0. Door middel van dit schrijven willen wij u erop wijzen dat wij grote bezwaren hebben tegen te plannen omtrent de bouw van Hofstede de Wijck aan de Tempelweg/Melksteeg te Elburg.

Het bevreemd ons ten zeerste dat op deze locatie een plan is gevat om zo'n groot gebouw neer te zetten. Op deze plek heeft nooit een Hofstede gestaan dus historisch gezien heeft dit helemaal geen basis. Dan wordt het ook nog in een kunstmatig aangebrachte terp gezet.

Wat ons verbaasd heeft is dat er in 2010 akkoord is gegeven met uitbreiding van inhoud woningen buitengebied van 600m³ naar 750m³. Waarom mag (..) wel een woning neerzetten van 1200m³ wat totaal afwijkend is ten opzichte van dit plan.

Wij willen tevens bezwaar maken op de hoogte van alle gebouwen, ons inziens is dit veel te hoog in dit landschap is geplaatst. De sfeer van het landschap zal hierdoor negatief worden aangetast. Waarom niet een gelijkwaardig uitziende boerderij passend bij de andere al aanwezige boerderijen.

Wat ons verder nog meer frustrereert is dat het gebouw ook nog wit gemaakt zal worden, en dus nog meer zal gaan schreeuwen in het landschap.

De beplanting om het gebouw zal nooit genoeg zijn/worden om dit gebouw weer in het groen te laten verdwijnen. Zelfs de term: "boompje groot mensje dood" zal niet van kracht zijn, omdat de bomen niet voldoende groot kunnen worden om dit gebouw te maskeren.

Verder willen we bezwaar indienen op het plan van het plaatsen van een paardenbak. De daarbij aanwezige lichtvervuiling zal nogmaals de aanwezige fauna schade toebrengen, hier valt te denken aan o.a. de aanwezige uilen en vleermuizen.

Wat ons nog van het hart moet is dat wij vinden dat door de komst van dit gebouw, het landschap en de natuur voorgoed geschonden zal zijn. Weer een stuk cultuur-/ natuurhistorie wat verloren gaat rondom Elburg.

Dit gezegd hebbende hopen wij dat u deze kwestie Hofstede De Wijck vooral integer en betrouwbaar wilt gaan benaderen. Bekijk het ook eens vanuit het perspectief van het landschap.

Reactie gemeente

Al de opmerkingen die door de indieners worden gemaakt, zijn in de andere inspraakreacties ook al naar voren gekomen. Korte tijdshalve verwijzen wij naar onze reactie op de diverse onderwerpen. Met name in de inspraakreacties 1, 2, 3 en 5 komen dezelfde onderwerpen aan de orde. Wat betreft het uiterlijk van het gebouw (de hofstede) in relatie met de omgeving, verwijzen wij naar de brief van de welstands-/monumentencommissie, onder inspraakreactie 5.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Ontvangstdatum: 03-09-2018

Advies van de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland, Postbus 234, 7300 AE Apeldoorn.

Tekst vooroverlegreactie

- 8.0. U heeft mij op 16 juli 2018 gevraagd te adviseren over de verandering van het bestemmingsplan "Hofstede De Wijck" (8e partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012"). U wilt weten of deze verandering past binnen de normen van wet- en regelgeving. In deze brief geef ik u graag antwoord. Daarnaast geef ik u adviezen over de algemene fysieke veiligheid. Door deze op te volgen verkleint u de kans op calamiteiten, of - als er zich toch een ongeluk voordoet - beperkt u de gevolgen.

Advies over Bevi, Bevb en Bevt.

Uw voornemen past binnen de normen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv) en Besluit externe veiligheid transport (Bevt).

Advies over de algemene veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Vanuit externe veiligheid is geen advies noodzakelijk. De aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorziening en zelfredzaamheid zijn wel relevant en van belang.

Bereikbaarheid

Het plangebied is slechts via een zeer smalle weg bereikbaar. Passeren zal lastig zijn. Wel kan het plangebied van twee zijden benaderd worden.

Bluswatervoorziening

De bluswatervoorziening is onvoldoende. Op ruim 100 meter van het plangebied is een ondergrondse brandkraan (OBK) met een beperkte capaciteit beschikbaar (zie afbeelding). Ik adviseer u om bij de bouwaanvraag de bluswatervoorziening op orde te (laten) brengen. U kunt hiervoor de accounthouder VNOG de heer H. Pap benaderen, email: h.pap@vnog.nl.

Zelfredzaamheid

Waarschuings- en alarmeringstijd

De rijksoverheid heeft voor het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten een nagenoeg landelijk dekkend netwerk van WAS-palen neergezet. Dit Waarschuings- en Alarmeringsstelsel (WAS) wordt maandelijks getest (1e maandag van de maand). Waarschuwen bij een dreigende ramp is op die manier voldoende geborgd. Logischerwijs staan de WAS-palen opgesteld in gebieden die de meeste personen herbergen. Het plangebied valt net buiten het bereik van deze WAS-palen (zie afbeelding). De zelfredzaamheid van de aanwezige mensen binnen het bestemmingsplan kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Burgers zullen dan zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>).

Ik adviseer u om de toekomstige bewoners te wijzen op deze mogelijkheid.

Reactie gemeente

De opmerking over de bluswatervoorziening en de waarschuwings- en alarmeringstijd is doorgegeven aan initiatiefnemers.

Conclusie

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Ontvangstdatum: 02-10-2018

Advies van de Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Tekst van de vooroverlegreactie

- 9.0. Hartelijk dank voor het voorontwerp bestemmingsplan dat we op 13 juli 2018 ontvingen. We hebben uw plan bestudeerd.

Inhoud van het voorontwerp Het plan omvat het oprichten van een woning aan de Tempelweg hoek Melksteeg, in een gebied dat is aangemerkt als Nationaal Landschap Veluwe en is aangewezen als waardevol open gebied.

Provinciaal belang In het voorontwerp spelen provinciale belangen een rol. Deze belangen zijn meegewogen in uw plan. Aanvullend daarop brengen wij hierover een advies uit.

De bijlage is onderdeel van deze brief U vindt ons advies in de bijlage. Ik verzoek u onze opmerkingen te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

We horen het graag als u het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formuliernaam. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl.

Voor deze brief geldt:

- Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1

Onderbouwing van het advies.

In uw plan speelt het provinciale belang Waardevol open gebied een rol. Dit belang is voldoende meegewogen, maar wij willen u toch nog een advies meegeven.

Waardevol open gebied

Ons beleid

Het plangebied ligt (deels) binnen een waardevol open gebied. Wij streven ernaar om de openheid van karakteristieke landschappen te behouden. Openheid is een kernkwaliteit in deze gebieden. Nieuwe bestemmingen mogen de openheid niet aantasten. Uitzondering is gemaakt voor de uitbreiding van agrarische bebouwing en windturbineparken met meer dan drie windturbines. Hiervoor geldt een 'ja-mits benadering'; er zijn dus strikte voorwaarden aan die bestemmingen verbonden.

Afwegingen

Het initiatief ligt in een gebied dat gekenmerkt wordt door een met bomen omzoomde verhoging in het verder open landschap. Daarmee is er geen sprake van openheid in dit specifieke deel van het grotere gebied dat is aangewezen als open landschap. Ik ben van mening dat er daarmee geen strijdigheid is met dit provinciaal belang. Wel wil ik u wijzen op het volgende. In de toelichting op het bestemmingsplan verwijst u op pagina 19 naar provinciaal beleid. De door u gebruikte definitie van 'Waardevol open gebied' is niet juist. De

onderbouwing van het initiatief is op dit punt verder inhoudelijk goed, maar zou - met gebruikmaking van de juiste definitie - verder aangescherpt kunnen worden.

Advies

Ik adviseer u de definitie van "Waardevol open gebied" zoals beschreven op pagina 19 aan te passen aan de juiste definiering in onze Verordening. Deze luidt: "Gebied waar grootschalige openheid als kernkwaliteit geldt." Ik verzoek u de onderbouwing in de toelichting op dit punt aan te passen en waar nodig aan te vullen.

Voor dit advies geldt:

- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 2.7.4.1

Reactie gemeente

Akkoord met deze vooroverlegreactie.

Conclusie

De definitie van "Waardevol open gebied" zoals beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan, wordt in overeenstemming gebracht met de definitie van de Provinciale Omgevingsverordening.



GELDERS
genootschap

De heer Blaauw
Tempelweg 8
8081 PK Elburg

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

Arnhem, 28 augustus 2018

Betreft Advies Hofstede de Wijck Elburg

Uw referentie Dhr. Blaauw

Onze referentie CS/k.2018056

Geachte heer Blaauw,

Aanleiding

Als bewoner van de Tempelweg in Elburg maakt u zich samen met burens zorgen over de voorgenomen ontwikkeling van Hofstede de Wijck, op een perceel aan de Tempelweg / Melksteeg. Het gaat daarbij om de realisering van een grote woning met bijgebouwen en bijbehorende inrichting op een perceel dat nu een agrarische bestemming heeft. U heeft het Gelders Genootschap gevraagd hierover onafhankelijk advies uit te brengen in het kader van de planologische procedure. Hoofdvraag is of een dergelijke ontwikkeling ruimtelijk en landschappelijk mogelijk is.

Kader plangebied

• *Provinciaal beleid*

De locatie ligt in het Nationaal Landschap De Veluwe, ruimtelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer deze de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Relevante kernkwaliteiten zijn:

- Gradiënt van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschalig met houtsingels naar zeer open weidegebied, ten noorden van Oosterwolde.
- Karakteristieke veenontginningen ten noorden en zuiden van de Zuiderzeestraatweg met strokenverkaveling. In het zuidelijk deel hiervan houtwallen en opvallende lanen (met lichte lintbebouwing). De veenontginningen bestaan uit stroken grasland haaks op de hoogtelijn, gescheiden door sloten.
- Zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkaveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen, weinig bebouwing, wel boerderijen op pollen.
- Een groot gedeelte van de polder Oosterwolde ligt onder NAP-niveau. De polder werd en wordt beschermd door de Zeedijk.
- Het dekzand en het omringende veen- en kleigebied verschillen in de verkaveling, respectievelijk onregelmatig blokvormig en strookvormig, en in de bebouwing, respectievelijk relatief dichte en relatief dunne.
- Smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland, in contrast met omliggend veenontginnings- en kleigebied.

De locatie ligt in provinciaal Waardevol open gebied: hier zijn geen bestemmingen mogelijk die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten.

Beleid voor landschappelijke versterking en groene wiggen maken geen onderdeel meer uit van de huidige omgevingsvisie en – verordening.

• Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan: Centraal uitgangspunt van de landschapsvisie is de unieke landschappelijke verscheidenheid te behouden.

De locatie ligt in het half open kampenlandschap. Denkrichting hiervoor is herstel van de samenhang en balans tussen de verschillende elementen. Een goede balans tussen aangeplante perceelsranden en open percelen is belangrijk. Het karakter van een half open landschap moet behouden blijven. Bij medewerking aan nieuwe initiatieven in het landelijk gebied, zoals 'rood voor rood' of nieuwe mogelijkheden op grond van bestemmingsplan, zal een actieve bijdrage worden gevraagd om te komen tot een versterking van de erfbeplanting en de realisatie van houtsingels. Daarbij is versterking van de padenstructuur en het aanbrengen van wegbeplanting voor het vergroten van het contrast met het polderlandschap gewenst.

Daarnaast is er een aantal opgaven geformuleerd:

- Kernranden: bebouwing in Elburg ligt vaak als een eiland van compacte bebouwing in de open polder. Dit geldt ook voor het ensemble van de locatie. Doel is het versterken van (nieuwe) groene erven en de groene overgang naar het landschap.
- Recreatief routenetwerk: voor de locatie ligt er een opgave voor lokale ommetjes en ontwikkeling van een verbonden padennetwerk over de noord-zuid gradiëntenlijn.

Welstandsbeleid

Het gebied 'open polders' valt onder welstandsniveau 2. In het open poldergebied van de gemeente Elburg is weinig bebouwing aanwezig. Boerderijen staan verspreid langs wegen. Een enkele keer wordt het open landschap geleed door concentraties van bebouwing. De schaarse bebouwing in het open landschap bestaat uit terpboerderijen. Deze boerderijen vormen samen met bijgebouwen en erfbeplanting zelfstandige ensembles. Belangrijk is de handhaving van het weidse karakter van het open poldergebied. De (terp)boerderijen benadrukken de uitgestrektheid van het landschap en vormen markante ensembles. Ze zijn een boeiende onderbreking, door de enigszins losse compositie van de gebouwen. Verdichting en schaalvergroting zijn slechts met zeer grote uitzondering mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het landelijke gebied benaderd worden. Door functieveranderingen kan de weidsheid van het landschap aangetast worden, zoals de afname van beeldbepalende agrarische bedrijven. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Bij de toetsing wordt gelet op: relatie met de omgeving, bouwwerk op zichzelf en detaillering. Daarnaast worden er criteria gegeven voor onder andere situering, massa en hoofdvorm, detaillering en afwerking erven. Deze vormen samen met de beschreven gebiedskenmerken het toetsingskader.

Bestemmingsplan buitengebied

Het bestemmingsplan laat de ontwikkeling op deze locatie niet toe. De locatie heeft een agrarische bestemming en dubbelbestemming 'waardevol landschap'. In het kader van deze bestemming dient, alvorens een besluit kan worden genomen over het verlenen van de daar opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor woningen groter dan 750 m³, onder voorwaarden van o.a. goede landschappelijke inpassing en een woonbestemming van minimaal 5000 m². Dit geldt ook voor grotere bijgebouwen. De maximale goot- en nokhoogte zijn respectievelijk 4 m en 8 m. Waar een specifieke bouwaanduiding is aangegeven, is de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 6 m en 8 m.

Structuurvisie Elburg 2030

De locatie is gelegen in het plangebied 'Groene erven en/of landgoederen'. Daarbij geeft de kaart 'wonen' aan dat de locatie ligt in 'Groene erven als kleinschalige uitbreiding van de rand van de kernen'. De gemeente wil inspelen op de veranderende woonvragen, maar met kwaliteit. De aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en dorpse waarden zijn hiervoor vertrekpunt.

VAB-beleid gemeente Elburg

Met de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing zijn er onder voorwaarden mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen of het vergroten van bestaande woningen. Belangrijk uitgangspunt is een positieve bijdrage aan de kwaliteit van landschap en omgeving.

Doelstelling van het beleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied. Met het beleid wil Elburg het landelijk karakter bewaren.

Landschappelijke versterking en groene wiggen

Het beleid voor landschappelijke versterking maakt de ontwikkeling van wonen in combinatie met landschapsversterking mogelijk. Voor de verschillende zones zijn spelregels opgesteld. Ook het ensemble van de Grote Vrijheid en De Wijk behoort tot de zoekzone 'landschappelijke versterking'. Aan de oostzijde van het open veenweidegebied vormen de pollens de Grote Vrijheid en De Wijk een bijzondere landschappelijke eenheid. Omgeven door het open veenweidegebied wordt ingezet op het versterken van de 'eilandstructuur' van deze pollens. Versterking door aanleg van erfbeplantingen en randbeplantingen vergroot het contrast tussen de openheid van het veenweidegebied en de pollenstructuur. Op de pollens de Grote Vrijheid en De Wijk is ruimte voor de ontwikkeling een nieuwe locatie, die zo bijdraagt aan het gewenste landschappelijk versterken van het 'eiland' aan de Melksteeg, in het open landschap van de veenweiden.

Specifieke spelregels zijn:

- 'Polleneiland' voorzien van groenkader, duidelijke omlijsting, versterken van eiland.
- Kavelstructuur versterken met bomenrij (bijvoorbeeld knotwilgen langs kavelsloten).
- Nieuw erf ontwikkelen dat als nieuwe pol in het landschap ligt.
- Binnen (strak) groen kader heeft het erf, als contrast, een natuurlijk groen karakter.
- Water is een terugkerend element bij het erf binnen het 'polleneiland'.
- Toegangen tot het eiland meenemen in de groene omlijsting.

Cultuurhistorie

De Tempelweg vormt een bebouwingscluster in het open polderlandschap. Bebouwing is hier ontstaan op hoger gelegen zandruggeten en vaak nog verhoogd. Een veilige plek om te wonen in de natte polder, die ook lange tijd onder invloed stond van de Zuiderzee. De Tempelweg met de oude bebouwingslocaties is een waardevol ensemble, gelegen op een dekzandrug in het open polderlandschap. Er geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De boerderij aan Tempelweg 1 is een gemeentelijk monument. Oorspronkelijk genaamd "De grote Vrijheid", aangezien het de grootste boerderij in het gebied "De Vrijheid" was. Het heeft ondanks interne verbouwingen zijn beeldbepalende karakter behouden. Het erf is omgeven door houtsingels en vormt een duidelijk herkenbaar element aan de Tempelweg. Ook de boerderij aan de Tempelweg 6 is een gemeentelijk monument. Boerderij met bakhuys en houten schuur zijn vrij gesitueerd in het landschap op een terp. Het erf vormt een beeldbepalend element in het landschap en het is een goed voorbeeld van een klein boerenerv uit het begin van de 20ste eeuw.

Ook wordt er melding gemaakt van de verdwenen buitenplaats De Wijk. Deze is terug te vinden op de kadastrale minuutplan van 1811-1831. Daarna is het niet meer op kaarten terug te vinden. De buitenplaats ligt op een andere locatie dan het huidige plan voor Hofstede de Wijk.

Landschapsanalyse

De locatie maakt onderdeel uit van een zandrug. Het landschap heeft hier lange tijd onder invloed gestaan van de Zuiderzee. De polders zijn in de middeleeuwen ontgonnen. Deze oorspronkelijke verkavelingsstructuur is nog goed te herkennen. Bebouwing ontstond op hoger gelegen zandruggeten, veiliger voor de dynamiek van de Zuiderzee en een droge plek tussen het veen. De oude boerderijen liggen op terpen in het landschap. Zo ontstond een bijzonder contrast tussen de open polders en de meer besloten zandrug met bebouwing, erfbeplanting en perceelsgrensbeplanting en een meer onregelmatige verkaveling. De bochtige wegen volgen het reliëf.



Foto's omgeving: eiland in de open polder. Boerderijen op terpen aan de weg.

De huidige bebouwing op deze zandrug bestaat voornamelijk uit oude boerderijen op terpen met forse kappen en lage goten, zoals de Grote Vrijheid en De Wijk. Deze liggen aan de Tempelweg, aan de noordrand van de zandrug. Op de overgang van hoog/droog en laag/nat tussen hooi- en weilanden en de hoger gelegen akkers. Op de kostbare akkergronden werd bij voorkeur niet gebouwd. De Tempelweg en Melksteeg zijn oude wegen. Het geheel vormt een groen eiland met een agrarisch karakter. Het plangebied zelf is nooit bebouwd geweest en ligt aan de rand van de zandrug. Van de buitenplaats is niets meer terug te vinden. Niet in aanleg en evenmin in reliëf. Gezien de schaal van landschap en locatie zal dit een bescheiden uitstraling hebben gehad. Op de kadastrale minuutplan 1811-1832 is de locatie kleinschaliger dan De Grote Vrijheid en is de buitenplaats ten oosten van de huidige boerderij De Wijk terug te vinden.

Het perceel zelf is in de huidige situatie als agrarisch perceel in gebruik als kwekerij, maar al lange tijd niet onderhouden.



Kaart ca. 1930



Luchtfoto 2015

Ook in de huidige tijd is het onderscheid tussen 'het polleneiland' en polder nog goed te herkennen.

Plan Hofstede de Wijck

De initiatiefnemer heeft het agrarische perceel aan de Tempelweg / Melkweg gekocht. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en is nu in gebruik als kwekerij. Hij is voornemens er een woning met bijgebouwen te realiseren. De nieuwe bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw voorzien van een kelder, halfverdiept in de opgehoogde pol, één laag met hoge verdiepingshoogte en een verdieping onder de grote mansardekap. De bijgebouwen vormen één laag met een kap, zadeldak en liggen achter het hoofdgebouw. De inhoud van de woning bedraagt 1.200 m³, de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 200 m². De maximale goothoogte bedraagt 6 m en de maximale bouwhoogte 10 m. Het perceel van ca. 1 hectare krijgt daarbij een landschappelijke inrichting die deels bestaat is.

Basis voor deze aanvraag is het gemeentelijk beleid 'Landschappelijke versterking en groene wigen'. Dit is een uitwerking van het provinciaal streekplan uit 2006. Daarbij wordt bebouwing mogelijk gemaakt in samenhang met landschappelijke versterking. De wooneenheid komt over van een ander perceel van de initiatiefnemer. De ontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan of het VAB-beleid niet mogelijk. De keuze voor een hofstede / landhuis is gebaseerd op de voormalige buitenplaats de Wijk, die aan de Tempelweg nabij de huidige boerderij de Wijk heeft gelegen. Gerefereerd wordt aan landhuizen elders in de gemeente.

Zie ook onderstaande afbeeldingen uit de ruimtelijke onderbouwing.



Inrichtingsschets (bron: SAB)



Old Putten - Elburg
Wit hoofdgebouw met steen
bijgebouwen en detaillering in het
metaalwerk van bijgebouwen

Zwarteboord - r' Harde
Vorm, verhouding en
gerundheid van dit koetshuis en
kleur steen dient als inspiratie
voor de bijgebouwen. De
natuursteen trap wordt toegepast
aan de voorzijde van hofstede.



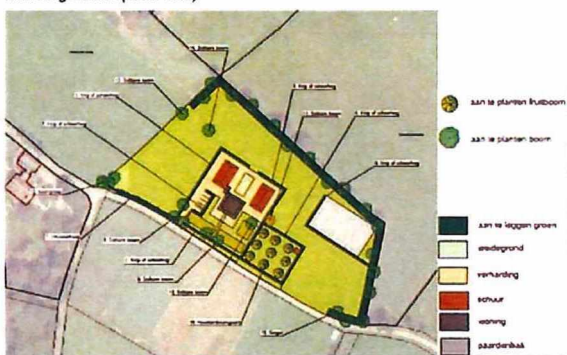
Koetshuis - Halthorst
Vorm van dit koetshuis dient als
inspiratie voor de bijgebouwen



IJsselveld

Westerbeek

Instituut de heer en mevrouw
Pelleboer Hofstede de Wijck



Ontwerpschets bij het beplantingsplan (bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland)

Planbeoordeling hofstede De Wijck

De omgeving kenmerkt zich door (oude) boerderijen op pollen met groene erfinrichting. Kleinschalige maar beeldbepalende bebouwing aan de rand van de zandrug met een erfinrichting die aansluit bij de lijnen, verkaveling, sloten en reliëf van de zandrug. De inrichting van de Hofstede versterkt de bestaande perceelsrandbeplanting, maar de verdere symmetrische inrichting en ligging midden op de kavel sluit niet aan bij de kenmerken voor erven, of een locatie en inrichting die aansluiten bij de landschappelijke ondergrond. Daarnaast heeft het perceel een beperkte omvang waarmee de landschappelijke versterking in verhouding tot de bebouwing minimaal is. De gebiedskwaliteiten op landschapsniveau worden daarmee minimaal versterkt (bestaande beplanting). De gekozen opzet sluit niet aan bij het landschap en het karakter van de omgeving en vormt daarmee een aantasting. Kansen voor versterking van de recreatieve routestructuur en vergroening van de toegangswegen worden niet benut.

Het plan gaat uit van een centraal op het perceel gelegen grote woning die door de beeldkwaliteit, volume, stucwerk, mansardekap en symmetrische bijgebouwen een 'landhuisuitstraling' heeft, met een landschappelijke inrichting die refereert aan een agrarisch erf. De locatie van de woning heeft geen landschappelijke achtergrond maar ligt vrij willekeurig in het midden van de kavel. Zo maakt het geen onderdeel uit van het bestaande ervencluster. Door de voorname uitstraling, materialisering en kleurstelling van de gebouwen, de symmetrische opzet en de centrale ligging, tast het de hofstede de beeldbepalende uitstraling van de monumentale boerderijen aan en daarmee het karakter van het 'polleneiland'. Daarnaast krijgt het gehele perceel een woonbestemming wat de landschappelijke inrichting niet waarborgt.

Hofstede de Wijck of buitenplaats de Wijk heeft op een andere locatie gelegen, aan de Tempelweg aan de rand van de zandrug. Het plan heeft een schaal en inrichting die niet aansluiten bij het huidige agrarische karakter en kenmerken. Een agrarisch erf kenmerkt zich door agrarische volumes, met een hoofdgebouw en met forse gesloten zadeldaken met een

informele setting. Vanuit het huidige landschap, het beleid en cultuurhistorisch oogpunt, is er geen aanleiding een ontwikkeling met deze uitstraling toe te laten. De bijdrage aan het landschap is beperkt en staat niet in verhouding tot bijvoorbeeld het VAB-beleid. Naast sanering van de kwekerij gaat het vooral om tuininrichting. De belangrijkste groene omkadering was al aanwezig en is als zodanig bestemd. Er wordt geen bijdrage geleverd aan de recreatieve routestructuur en wegbepanting. Omdat de locatie wel op de zandrug ligt is de aantasting van de openheid niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het ruimtelijke beleid is een ontwikkeling binnen het 'polleneiland De Grote Vrijheid en De Wijk' onder voorwaarden mogelijk. Dan gaat het om een ontwikkeling dat aansluit bij het karakter van het polleneiland zoals een erf. Er mag geen significante aantasting plaatsvinden van de gebiedskwaliteiten en kernkwaliteiten en er wordt een actieve bijdrage aan het versterken van de kwaliteit van het landschap verwacht vanuit beleid. Het voorstel betreft geen erf. Er is daarmee weinig rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kenmerken en de kwaliteiten van de omgeving. De landschappelijke versterking en de bijdrage aan landschappelijke en ruimtelijke doelstellingen is te gering, zeker in verhouding tot de omvang van de bebouwing. De kwaliteit van het 'polleneiland' als geheel wordt niet versterkt. Ook vanuit cultuurhistorisch perspectief is er geen aanleiding voor een landhuis.



Ing. C.M.H. Steentjes
Adviseur ruimtelijke kwaliteit en landschap