

Bestemmingsplan | Toelichting

Hofstede De Wijck

Gemeente Elburg



Datum: 16 december 2019

Projectnummer: 150419.01

ID: NL.IMRO.0230.PH8BUITENGEB2012-VST1

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	7
2	Het plan	8
2.1	Huidige situatie plangebied	8
2.2	Planbeschrijving	10
3	Beleid en regelgeving	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	30
4	Milieu- en omgevingsaspecten	39
4.1	Milieueffectrapportage	39
4.2	Bodem	40
4.3	Natuur	41
4.4	Bedrijven en milieuzonering	42
4.5	Geluid	43
4.6	Luchtkwaliteit	44
4.7	Externe veiligheid	46
4.8	Water	47
4.9	Archeologie	50
4.10	Cultuurhistorie	53
4.11	Verkeer en parkeren	59
4.12	Kabels en leidingen	59
5	Wijze van bestemmen	60
5.1	Algemeen	60
5.2	Methodiek	60
5.3	Bestemmingen	61
5.4	Algemene regels	63
6	Economische uitvoerbaarheid	64
7	Procedure	65
7.1	Algemeen	65
7.2	Inspraak en vooroverleg	65
7.3	Zienswijzen	65
7.4	Gewijzigde vaststelling	65

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Quick scan natuur
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch vervolgonderzoek
- Bijlage 7: Inspraak- en vooroverlegverslag
- Bijlage 8: Zienswijzennota
- Bijlage 9: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 10: Collegebesluit
- Bijlage 11: Addendum

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer is voornemens een nieuw erf op een perceel aan de Tempelweg/ Melksteeg in Elburg te realiseren. Het perceel is momenteel in gebruik door een boomkwekerij en voor volkstuinten. In de nieuwe situatie komt dit gebruik te vervallen. Ten grondslag aan de ontwikkeling ligt de op 1 mei 2012 door de gemeenteraad van Elburg vastgestelde visie 'Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen'. Aanleiding voor deze visie zijn de in de streekplanuitwerking van de provincie Gelderland opgenomen zoekzones voor landschappelijke versterking. Hier mogen op een beperkte schaal woningen worden gebouwd, mits er een bijdrage wordt gedaan aan de landschappelijke versterking. In de visie zijn gebieden gearceerd waar landgoederen of nieuwe erven mogelijk zijn. Met voorliggend plan kan een bijdrage worden geleverd aan de landschappelijke versterking die ter plaatse gewenst is.

Om bovenstaande reden hebben zowel de gemeente Elburg als de provincie Gelderland aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan. De beoogde ontwikkeling in het plangebied is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling en maakt daarmee de ontwikkeling planologisch mogelijk.

Het is de bedoeling dat het aantal woningen in het buitengebied van Elburg niet toeneemt. In dit kader wordt ter plaatse van de huidige woning van de initiatiefnemer aan de Oostendorperstraatweg 29A een woonbestemming wegbestemd. Deze locatie is om die reden eveneens in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Elburg, ten noordoosten van de kern Elburg. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (blauwe ster) en aanduiding locatie waar woonbestemming wordt wegbestemd (rode ster)



Globale ligging plangebied Tempelweg/Melksteeg (bron: Google Maps)



Globale ligging plangebied Oostendorperstraatweg (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012', dat op 24 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg.

Locatie Tempelweg/Melksteeg

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied Tempelweg/Melksteeg grotendeels de bestemming 'Agrarisch'.

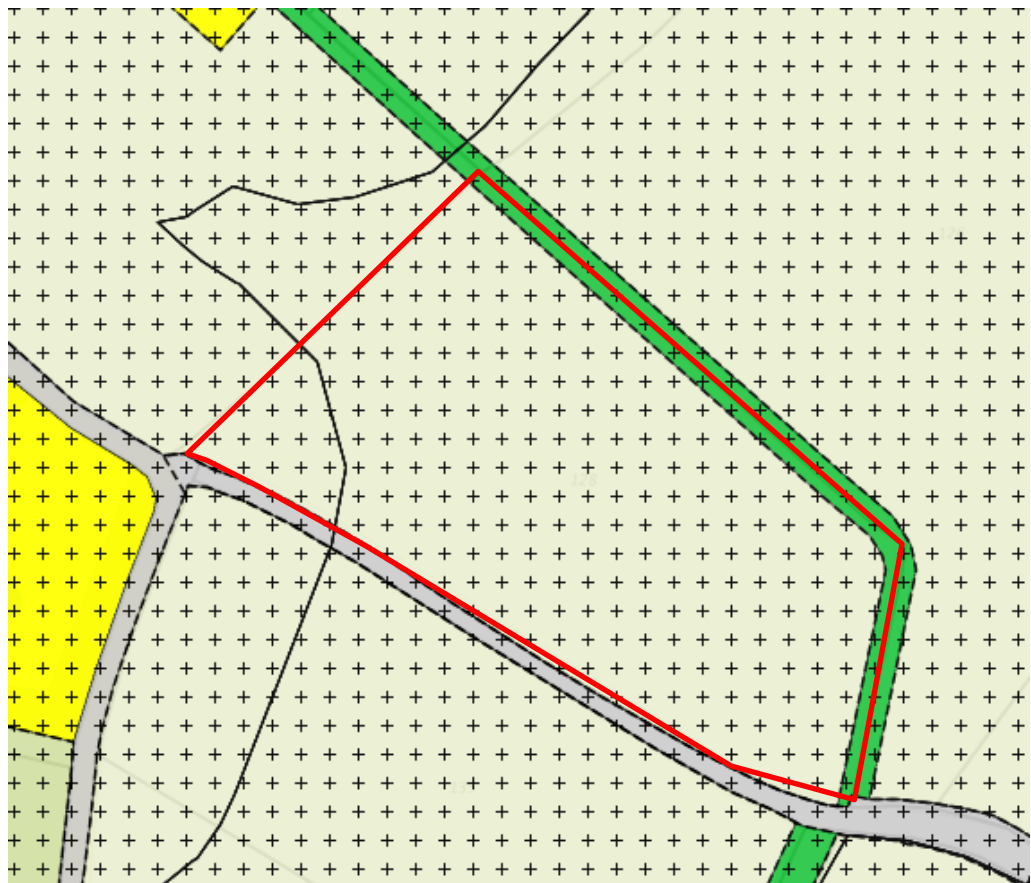
Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Er is geen bouwvlak opgenomen ter plaatse van het plangebied. Voor de noorde-

lijke en oostelijke strook van het perceel geldt de bestemming 'Groen - Landschappelijke beplanting'. Deze gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en bestaande in- en uitritten.

Naast deze bestemmingen gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' en 'Waarde - Archeologie AMK'. Deze dubbelbestemmingen beogen archeologische waarden te beschermen.

Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Waardevol landschap'. Voor het deel dat bestemd is als 'Agrarisch' geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid'. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de landschapswaarden. Bij ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierop aangeduid met een rood kader.



Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012' met aanduiding plangebied Tempelweg/Melksteeg (rood), Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

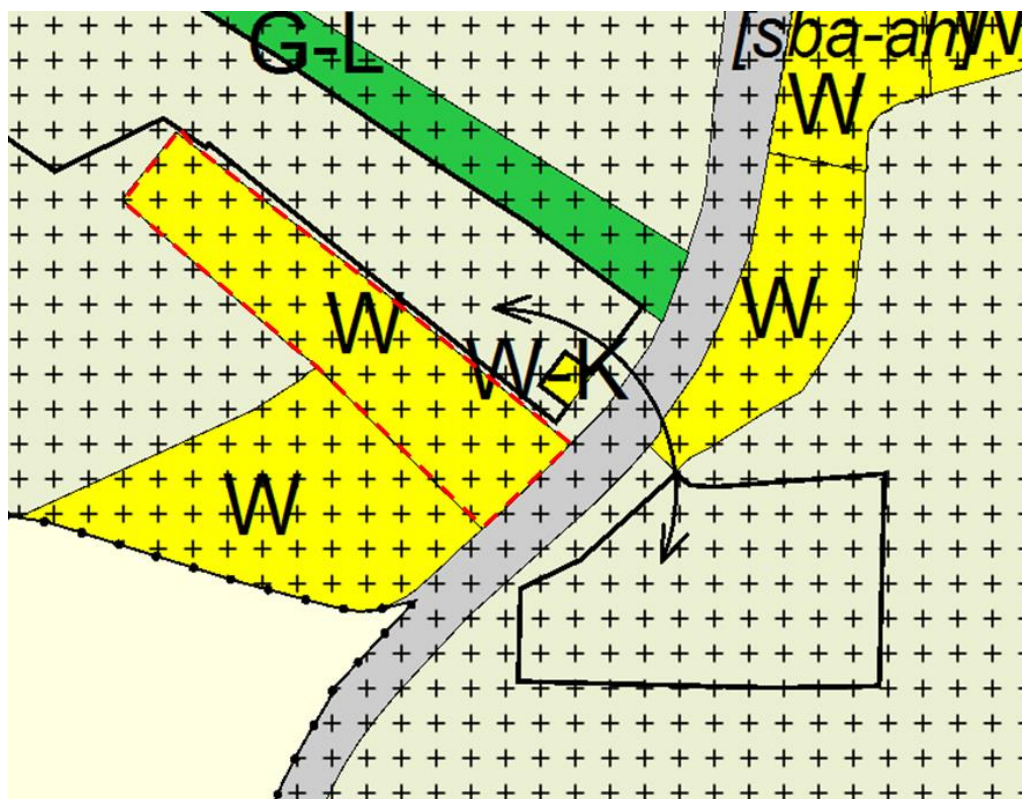
Op basis van de bestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan bebouwing op te richten ten behoeve van de woonfunctie. De voorgenomen ontwikkeling past daarom niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018

Tijdens de ter inzagelegging van het voorliggende plan is op 28 januari 2019 het bestemmingsplan [Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018](#) vastgesteld en vigerend voor het plangebied geworden. Naar aanleiding van de actualisatie is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid' vervangen door de functieaanduiding 'openheid'. De inhoud van dit bestemmingsplan verschilt verder wat betreft onderhavig plan niet met het hierboven beschrevene.

Locatie Oostendorperstraatweg

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt voor deze locatie een bestemming 'Wonen'. In de regels is één woning toegestaan per bestemmingsvlak, maar op basis van de regeling en bijlage 6 blijkt dat ter plaatse van de Oostendorpsestraatweg 29 twee woningen toegestaan zijn.



Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012' met aanduiding plangebied (rood), Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Op basis van dit bestemmingsplan zijn ter plaatse twee woningen toegestaan, de bedoeling is dit aantal terug te brengen naar één. Op dit punt dient het geldende bestemmingsplan te worden bijgesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft het plan, waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie, de planbeschrijving en de historie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de gevolgde procedure (Hoofdstuk 7).

2 Het plan

In het hiernavolgende hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op de locatie Melksteeg/ Tempelweg. Het plangebied betreft ook de locatie Oostendorperstraatweg; hier vindt een 'technische' aanpassing ten opzichte van het bestemmingsplan plaats, waarmee één woning wordt wegbestemd. Er vinden geen feitelijke aanpassingen aan deze locatie plaats.

2.1 Huidige situatie plangebied

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door agrarische gronden. Het plangebied zelf is ruim 1 hectare groot en momenteel in gebruik door een boomkwekerij en voor volkstuinen. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Melksteeg, aan de noord- en oostzijde door landschappelijke beplanting en aan de westzijde door agrarische gronden.

Het plangebied bestaat uit een grasland met een grote hoeveelheid kweekgoed, van de soorten taxus, laurierkers en enkele soorten naaldbomen. In het oosten van het plangebied zijn volkstuinen aanwezig. Langs de grens van het plangebied groeien braam, zwarte els en zomereik. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Impressie plangebied (bron: SAB)

2.1.1 *Landschap*

Geomorfologie

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

Occupatiegeschiedenis

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

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

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

De bewoonbaarheid van een groot deel van het grondgebied van de gemeente Elburg werd bedreigd door de Zuiderzee. Boerderijen werden daarom op terpen gebouwd ter bescherming tegen hoge waterstanden. In de 18e eeuw werden landgoederen en buitenplaatsen aangelegd. Een groot deel van het buitengebied van gemeente Elburg en

Oldebroek was betrokken in de monumentale opzet van de landgoederen. Echter, een deel is in de 19e eeuw verdwenen. Enkele boscomplexen en restanten van lanen vormen hier relictten van.

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

Het plangebied bevindt zich op een in 1100 ontgonnen dekzandrug omgeven door veenweide landschap. Het bijzondere aan deze locatie is het contrast tussen de besloten structuur op de zandrug en het open veenweidegebied. De basis voor versterking van het plangebied en een nieuw erf op een pol is onderbouwd in het gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen en het LOP zie paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid van de Toelichting. Vanuit het RAAP rapport en het Streekarchivariaat blijkt dat er in het plangebied 'De Wijk' rond 1800 een buitenplaats / hofstede heeft gestaan. Zie paragraaf 4.10 Cultuurhistorie van de Toelichting.

2.2 Planbeschrijving

Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens een nieuw erf op een perceel aan de Tempelweg/ Melksteeg in Elburg te realiseren. Het perceel is momenteel in gebruik door een boomkwekerij en voor volkstuinen. In de nieuwe situatie komt dit gebruik te vervallen. Ten grondslag aan de ontwikkeling ligt de visie 'Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen' van de gemeente Elburg. Aanleiding voor deze visie zijn de in de streekplanuitwerking van de provincie Gelderland opgenomen zoekzones voor landschappelijke versterking. Centraal staan de begrippen 'zoekzones landschappelijke versterking' en 'groene wiggen':

- De zoekzones zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar op een beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd, mits er een bijdrage wordt gedaan aan de landschappelijke versterking volgens de spelregels uit deze visie. De zoekzones landschappelijke versterking zijn gelegen in het multifunctionele gebied waar de regionale behoefte aan landelijk wonen geacommodeerd zou kunnen worden. Het gaat dan om het toevoegen van een beperkt aantal woningen of kleinschalige woon-werkcombinaties in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur en bijdragend aan landschappelijke versterking.
- De groene wiggen zijn gebieden waar behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen CVN en randen wordt voorgestaan.

De gebiedsuitwerking voor zoekzones landschappelijke versterking geeft aan op welke wijze het landschap versterkt kan worden en waar door middel van het toevoegen van nieuwe rode ontwikkelingen kan worden bijgedragen aan de gewenste versterking van de kwaliteiten van het landschap. Dit gebeurt op basis van een landschapsarchitectonische gebiedsanalyse en wordt gerelateerd aan de landschappelijke kernkwaliteiten van te onderscheiden landschapstypen. Daarbij worden ontwerptechnische 'spelregels' en ontwerpprincipes benoemd voor de ontwikkeling van het landschap en

de nieuwe rode ontwikkelingen. Met voorliggend plan wordt volgens deze spelregels een bijdrage geleverd aan de ter plaatse gewenste landschappelijke versterking.

'Nieuw erf'

Onderhavig plan betreft een nieuw erf. Dit is een begrip uit de gebiedsvisie. De volgende omschrijving is hierbij gegeven in de gebiedsvisie:

Van [de nieuwe erven] wordt een deel van de opbrengsten gebruikt om te investeren in de aanleg van nieuwe landschappelijke elementen. Deze nieuwe erven vinden hun inspiratie in de bestaande erven die per landschapstype kan verschillen. De bestaande (agrarische) erven dienen als metafoor en inspiratiebron voor nieuwe erven. Voor deze nieuwe rode ontwikkelingen in het kader van de rood voor groen regeling zijn [de gebiedsvisie] de zogenaamde spelregels uitgewerkt in samenhang met het in de omgeving te ontwikkelen landschappelijke raamwerk.

Landschappelijke versterking

Het gebied De Wijk ligt op in 1100 ontgonnen zandrug. Door de hogere ligging lagen boerderijen en zelfs vroeger een hofstede (herenhuis, buitenplaats), genaamd De Wijk, beschermd tegen de natte en waterrijke omgeving.

Om zich beter te beschermen werden de boerderijen op zogenaamde pollen aangelegd. Het landschap was kleinschalig en door houtwallen en singels beschermd tegen het omringende open windere landschap. De oude hofstede is verdwenen en ook veel beplanting langs de perceelsgrenzen en erven is verminderd. Het eiland is steeds minder vanuit het open landschap te herkennen. De grenzen tussen de verschillende landschapstypen vervagen. Het gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen vermeldt het volgende:

Op de pollen De Grote Vrijheid en De Wijk is ruimte voor de ontwikkeling van een enkel nieuw landgoed of nieuwe erf, dat zo bijdraagt aan het gewenste landschappelijke versterken van het 'eiland' aan de Melksteeg in het open landschap van de veenweiden.

pagina 75 gebiedsplan

De ontwikkeling van het nieuwe erf Hofstede De Wijck zet landschappelijk in op het versterken van het 'eiland' aan de Melksteeg in het open veenweidelandschap. In navolgende luchtfoto is het huidige contrast tussen het besloten met bomen omzoomde eiland en het open veenweide landschap goed herkenbaar.



Luchtfoto met globale ligging planlocatie (rode cirkel), bron: maps.google.nl

Het nieuwe erf voegt zich tussen de andere aanwezige erven. De erven liggen aan een weg, zijn omzoomd door beplanting en liggen los van elkaar. Ook het nieuwe erf ligt als een los erf in het landschap aan een weg en wordt omzoomd door deels bestaande houtsingel. De bebouwing houdt duidelijk afstand van de bestaande bebouwing en erven. De nieuw te realiseren hofstede refereert aan de oude Hofstede De Wijk dat in het gebied genaamd De Wijk heeft gestaan, dit gebied ligt op een zandrug. De woning wordt aangelegd op een licht verhoogde pol en de ontwikkeling zet in op het handhaven en terugbrengen van beplantingsstructuren zoals o.a. houtwallen, singels, een boomgaard. Hierdoor levert de ontwikkeling een bijdrage aan het versterken van de kleinschaligheid en beslotenheid van de zandrug en de pollen. Het 'eiland' wordt helderder begrensd en is daardoor weer duidelijker herkenbaar en leesbaar vanuit het omringende open veenweidelandschap.

Inrichtingsvoorstel

Ten behoeve van de ontwikkeling is een inrichtingsvoorstel opgesteld. Op navolgende afbeelding is de inrichtingsschets opgenomen.



Inrichtingsschets (bron: SAB)

De inrichtingsschets richt zich op de uitgangspunten voor een ontwikkeling van een nieuw erf met een woning en het hobbymatig houden van dieren (paarden). Het hobbymatig houden van dieren heeft geen winstoogmerk en is alleen bedoeld voor eigen gebruik en is hiermee niet te zien als bedrijfsmatige activiteit.

De bebouwing, tuin en erf zijn als een samenhangend ensemble ontworpen. De bebouwing, bijgebouwen, boomgaard en formelere tuin liggen op een compact erf dat door de verhoogde ligging ervaren wordt als een pol, aansluitend op de pollen en de bebouwing in de omgeving. Rondom het erf zijn weilanden gelegen, die aan de noord- en oostzijde omzoomd worden door singelbeplanting. Deze beplanting is deels al aanwezig. Door aanvullende nieuwe aanplant ontstaat een goed gesloten beplantingssingel die de bebouwing afschermt van het open veenweidegebied. De hofstede, omringende tuin, erf en bongerd met hoogstam fruitbomen liggen beschut tegen de houtsingel aan. De hoogstam fruitboomgaard wordt een zogenoemde Collectie Boomgaard met oude zeldzame fruitrassen die onderdeel zijn van het Nederlands bioculturele erfgoed. Twee solitaire lindes met onder begroeiing markeren aan de Melksteeg de perceelgrenzen van de hofstede en zorgen ervoor dat de bebouwing vanaf de Tempelweg omlijst wordt door deze beplanting. Vanuit het omliggende bestaande erf aan de Tempelweg is hierdoor beperkt zicht op de nieuwe bebouwing van de hofstede.

Aan de zuidzijde wordt langs het erf met bebouwing en de boomgaard een haag aangelegd. Vanuit het huis is sprake van een duidelijke zichtlijn over het open weiland aan de zuidzijde. Op een bescheiden wijze oriënteert de bebouwing zich op deze open ruimte. Goed gelegen ten opzichte van de zon en een optimale beleving van de open ruimte. Dit open weiland is onderdeel van de aanwezige kleinschalige structuur en is begrensd door een brede beplantingssingel langs een watergang. Overgangen en begrenzingen zijn natuurlijk en passend bij het buitengebied van Elburg.

Beeldkwaliteit bebouwing

De architectuur van de herenboerderij en de bijgebouwen zijn geïnspireerd op de in de omgeving voorkomende bebouwing van grotere en rijkere boerderijen, landgoederen en de door de heer R.A.L. Nobel (bewoner van de oude hofstede de Wijk in 1825) bewoonde statige landhuizen IJsselvliedt en Westerbeek. De specifieke kenmerken worden als leidraad gebruikt voor het realiseren van een nieuw erf. Zie hiervoor navolgende foto's.





Voorbeelden woningen die ter inspiratie van ontwikkeling hebben gediend.

De neo-classicistische stijl is eenduidig en straalt een zekere robuustheid uit. De hoge verdiepingen, de donkere mansardekap en witte bepleistering zijn kenmerkend voor deze stijl. Er is sprake van een duidelijk hoofdgebouw dat zich onderscheidt van de bijgebouwen.

De nieuwe bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw voorzien van een base-ment/kelder halfverdiept in de opgehoogde pol, 1 laag met hoge verdiepingshoogte en een verdieping onder de grote mansarde kap. De bijgebouwen zijn één laag met een kap, zadeldak en liggen achter het hoofdgebouw. De inhoud van de woning bedraagt 1.200 m^3 , de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 200 m^2 . De maximale goothoogte bedraagt 6 m en de maximale bouwhoogte 10 m.

Er worden hoogwaardige materialen toegepast. De kleurstelling is ontleend aan de historische landhuizen, hoofdgebouw in een witte kleur, accenten van natuursteen en hout, met een donkere mansardekap. De bijgebouwen zijn eenvoudiger uitgevoerd in een bruine baksteen met een donker zadeldak.

Er worden voorzieningen aangebracht die aantrekkelijk zijn voor o.a. zwaluwen om te broeden. Zo mogelijk kunnen ook andere voorzieningen worden meegenomen in het gebouw die vriendelijk zijn voor in het gebied voorkomende diersoorten.

Beeldkwaliteit erf

De bebouwing, tuin en erf worden als samenhangend ensemble ontworpen, passend in het landschap. Verhardingen voor ontsluiting en parkeren sluiten aan bij de uitstraling van de hofstede. Gebakken klinkers of een halfverharding van grind rondom het hoofdgebouw.

Beukenhagen omsluiten het erf aan de voorzijde en de zijkanten van de pol. De boomgaard vormt een onderdeel van het erf.

Beplantingssoorten van zowel het erf als de landschapselementen sluiten aan bij in het gebied voorkomende soorten.

Beplantingsplan

In het beplantingsplan¹ zijn de diverse nieuw aan te leggen landschapselementen uit het inrichtingsplan tot in detail uitgewerkt en beschreven. De aan te leggen landschapselementen zijn weergegeven in een ontwerpschets (zie navolgende afbeelding). Per landschapselement is in het beplantingsplan een korte toelichting gegeven op de cultuurhistorische waarde van dit element op het erf en een uitwerking gemaakt resulterend in een lijst van aan te leggen soorten en aantallen. Het beplantingsplan is als bijlage bij de regels gevoegd.



Ontwerpschets bij het beplantingsplan (bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland)

Parkeren

Het perceel biedt voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

¹ Beplantingsplan Tempelweg / Melksteeg, Stichting Landschapsbeheer Gelderland, 29 januari 2018.

Verevening

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

- Landschappelijke inpassing: In opdracht van de initiatiefnemers is op basis van de spelregels uit het gebiedsplan landschappelijke versterking en groene wiggen een inrichtingsschets gemaakt door het SAB (ontwerp- en adviesbureau op gebied van ruimtelijke ontwikkeling, stedenbouw en landschap) en een beplantingsplan door Stichting Landschapsbeheer Gelderland (SLG). De planlocatie met boomkwekerij en volkstuinen verandert hiermee naar een nieuw landschappelijk ingepast erf. Door de duidelijke omlijsting en aanleg van het erf wordt het 'eiland' versterkt en draagt dit bij aan de leesbaarheid van het landschap.
- Aanleg terp: De mogelijkheid voor de ontwikkeling van een nieuw erf komt voort uit het doel om het 'eilandstructuur' aan de Melksteeg te versterken. Een van de spelregels in het gebiedsplan 'Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen' is het ontwikkelen van een nieuw erf dat als nieuwe pol in het landschap ligt. De initiatiefnemers investeren in de aanleg van een nieuwe terp voor Hofstede de Wijck.
- Planologische verevening: Een woonbestemming wordt ingeleverd door initiatiefnemers elders in het buitengebied. Op basis van het bestemmingsplan zijn op Oostendorpstraat 29 twee woningen toegestaan. Met het bestemmingsplan Hofstede de Wijck wordt het aantal woningen op Oostendorpstraat 29 teruggebracht naar één. Het totale bouwvolume blijft gelijk, echter het aantal toegestane woningen en daarmee de waarde van het perceel neemt af. Per saldo neemt het totale aantal woningen in het buitengebied niet toe en is er geen impact op het wooncontingent.
- Investerings in cultuurhistorie en beleving: De gemeente Elburg heeft in het LOP het plangebied de Wijk gekenmerkt als 'cultuurhistorie/beleving'. Rond 1800 stond in het plangebied de Wijk een buitenplaats. Dit was één van de acht buitenplaatsen in Elburg. Deze historische buitenplaats is verdwenen. De nieuwe Hofstede de Wijck wordt gebouwd in de neoclassicistische stijl rond 1825 en is een investering in hoogwaardige architectonische kwaliteit met respect voor het verleden. Het nieuw te ontwikkelen erf ligt aan één van de twee toegangswegen tot het 'eiland' waar recreatieve wandelroutes langs komen. Hofstede de Wijck draagt zichtbaar bij aan de cultuurhistorische en belevingswaarde van het gebied de Wijk.
- Investerings in het bio cultureel erfgoed door aanleg Collectieboomgaard: In samenwerking met de werkgroep Vergeten Fruitrassen erkend door het NFN - Stichting de Oerakker verbonden aan Wageningen University & Research is een officiële Collectieboomgaard samengesteld met de meest zeldzame, verloren gewaande fruitrassen. Door de aanleg van deze Collectieboomgaard worden de beschreven zeldzame rassen behoed voor definitieve verdwijning. Bij het samenstellen van de rassenlijst is eveneens rekening gehouden met rassen uit de tijd van

de historische hofstede rond 1825. De zeldzame fruitrassen zijn een belangrijke bron voor nader onderzoek en worden vastgelegd in de genenbank database. De Collectieboomgaard en het (ent)materiaal staan ter beschikking voor de werkgroep Vergeten Fruitrassen en Stichting de Oerakker (verbonden aan Wageningen University & Research). In het kader van het ontwerp en de aanleg van het erf met de beplanting en de Collectieboomgaard wordt deze opengesteld als inspiratie erf voor studiedagen van de Stichting Landschapsbeheer Gelderland.

- Investerings in flora en fauna: In de paardenstal worden voorzieningen getroffen ten behoeve van een veilige en beschutte broedomgeving voor de boerenzwaluw. Deze voorzieningen worden samen met een specialist op dit gebied gerealiseerd, binnen 1 jaar na ingebruikname van het bijgebouw. Voor de steenuil wordt nestgelegenheid en een roestplaats conform de richtlijnen van STONE in het plangebied geplaatst. Deze voorzieningen worden binnen 1 jaar na ingebruikname van de woning aangelegd.
- Financiële verevening: In het gebiedsplan landschappelijke versterking en groene wiggan wordt gesproken over een financiële compensatie door een storting in het landschapsfonds. Dit landschapsfonds is er echter niet gekomen. De juridische basis om een financiële bijdrage te vragen ontbreekt dus. Als alternatief hiervoor is met initiatiefnemer afgesproken een financiële storting te doen aan Stichting Landschapsbeheer Gelderland. In overleg met SLG kan deze bijdrage geïnvesteerd worden in versterking van de landschappelijk kwaliteit of biodiversiteit bij voorkeur in het gebied in of rondom de Wijk.

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

3 Beleid en regelgeving

In het hiernavolgende hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op de aansluiting van de beoogde ontwikkeling op de locatie Melksteeg/Tempelweg op het geldende beleid. Het plangebied betreft ook de locatie Oostendorperstraatweg; hier vindt een 'technische' aanpassing ten opzichte van het bestemmingsplan plaats, waarmee één woning wordt wegbestemd. Hieraan hoeft niet te worden getoetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (tegenwoordig NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavig plan betreft een woningbouwlocatie en is dus aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Uit jurisprudentie is namelijk inmiddels gebleken dat bij kleinschalige projecten, zoals de bouw van enkele woningen, geen toetsing vereist wordt. Onderhavig plan betreft één woning en kan dus als kleinschalig worden beschouwd. Om die reden is het doorlopen van de Ladder niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte aan de woning te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Nadien is de omgevingsvisie op onderdelen aangevuld (actualisatieplan). De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. In de Omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelder-

land. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Paragraaf 1.2 vermeldt dat de realisatie van deze tweede centrale doelstelling vooral betekent: ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek. Aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap. Dit ruimtelijke initiatief is een schoolvoorbeeld van de match die gemaakt wordt tussen de kwaliteiten van de plek of het gebied en de kwaliteiten van het betreffende plan. Dit plan is zorgvuldig landschappelijk ingepast. Hiertoe is samen met Stichting Landschapsbeheer Gelderland een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarnaast doet Hofstede De Wijck recht aan de cultuurhistorische beleving van De Wijk waar in 1800 een hofstede heeft gestaan. Langs de planlocatie lopen wandelroutes en een zogenaamd 'Klompenpad'. Hofstede De Wijck zal een bijdrage leveren aan de beleving van cultuur, natuur en landschap langs deze routes. Onderhavig plan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning in het buitengebied van Elburg. Hiermee wordt de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd. Het plan sluit dan ook aan bij de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening, die op 24 september 2014 door Provinciale Staten werd vastgesteld, wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. Nadien is de omgevingsverordening op onderdelen aangevuld (de laatste geconsolideerde versie is van januari 2018). De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning in het buitengebied. Derhalve zijn de thema's 'wonen', 'natuur' en 'landschap' van belang in het kader van dit plan.

Wonen

In de verordening (artikel 2.2.1.1) wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Woningen dienen dus aan de regionale behoefte te voldoen.

Natuur

Volgens de kaart 'Natuur' ligt het perceel niet in een gebied dat is aangewezen als 'Gelders natuurnetwerk', 'Groene ontwikkelingszone', 'Rustgebieden voor winterganzen' of 'Weidevogelgebieden'.



Uitsnede kaart 'Natuur' Omgevingsverordening met daarop het plangebied aangeduid met een blauwe pijl (Bron: Provincie Gelderland).

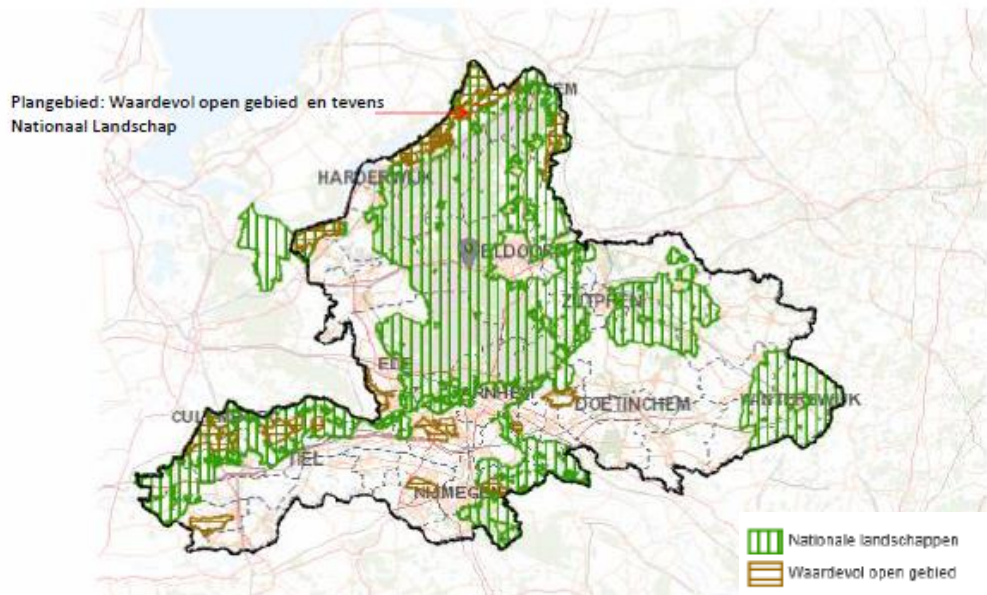
Volgens de kaart 'Natuur-toelichtend' ligt het perceel eveneens niet in een gebied dat is aangewezen als 'Natura 2000-gebied'.



Uitsnede kaart 'Natuur-toelichtend' Omgevingsverordening met daarop het plangebied aangeduid met een blauwe pijl (Bron: Provincie Gelderland).

Landschap

Volgens de kaart 'Landschap' ligt het perceel in zowel een 'Nationaal landschap' als in 'Waardevol open gebied'.



Themakaart 'Landschap' Omgevingsverordening met daarop het plangebied aangeduid met een rode pijl (Bron: Provincie Gelderland).

Voor gebieden binnen een Nationaal landschap en buiten de Groene ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, geldt dat alleen bestemmingen mogelijk zijn die de kernkwaliteiten van een Nationaal landschap niet aantasten of zo mogelijk verder versterken. Hier kan een uitzondering op worden gemaakt als er geen reële alternatieven zijn, er sprake is van redenen van groot openbaar belang of er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen.

Waardevol open gebied

De provincie streeft ernaar om de openheid van karakteristieke landschappen te behouden. Voor deze gebieden geldt dat geen bestemmingen mogen worden toegelaten die de openheid van de waardevolle open gebieden 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.

Toetsing

Wonen

In het plangebied is sprake van het realiseren van een nieuw erf in het buitengebied van Elburg. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen dat nieuwe woonlocaties en woningen pas zijn toegestaan wanneer dit past in het kwalitatief woonprogramma en kwantitatieve regionale woonopgave.

In voorliggend geval is per saldo geen sprake van het toevoegen van een woning, aangezien ter plaatse van de huidige woning van de initiatiefnemers aan de Oostendorperstraatweg 29A een woonbestemming wordt wegbestemd.

Nationaal landschap, tevens Waardevol open gebied

Het plangebied ligt in Nationaal Landschap De Veluwe, deelgebied Oosterwolde - Oldebroek. 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. De smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland in contrast met omliggend veenontginnings- en kleigebied. Het plangebied ligt tevens in 'Waardevol open gebied'. De definitie van Waardevol open gebied luidt 'Gebied waar grootschalige openheid als kernkwaliteit geldt.'

Locatie Hofstede De Wijck ligt niet in een gebied dat is aangewezen als Gelders Natuurnetwerk of Gelderse Ontwikkelingszone.

De Omgevingsverordening stelt: 'Ligt een waardevol open gebied binnen de begrenzing van een Nationaal Landschap dan geldt tevens dat alleen activiteiten zijn toegestaan die de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen niet aantasten en zo mogelijk verder versterken.' Ingrepen die deze kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen aantasten, zijn alleen mogelijk wanneer er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang, zoals onder meer argumenten die verband houden met de gezondheid, de openbare veiligheid, de werkgelegenheid, het ontstaan van voor het milieu wezenlijk gunstigere effecten of andere grote maatschappelijke opgaven. Daar staat tegenover dat voor de ontplooiing van die activiteiten een bijdrage moet worden geleverd aan de landschapskwaliteit. Hierbij kan sprake zijn van compensatie op gebiedsniveau'.

Hofstede De Wijck tast niet de grootschalige openheid van het landschap aan en tast niet de Kernkwaliteiten van het Nationaal landschap aan. Het plangebied kent in de huidige situatie geen grootschalige openheid. De Omgevingsvisie kenmerkt openheid als de mate waarin een gebied zonder bebouwing of opgaande beplanting is. Het gebied is een in 1100 ontgonnen zandrug, gekenmerkt door houtwallen en meerdere erven op pollen. Het betreft een besloten uitloop vanuit de bebouwde kom van Elburg. De planlocatie Hofstede De Wijck is momenteel omsloten met een houtwal en in gebruik door een bomenkwekerij en volkstuinen. Het draagt bij aan de gewenste landschappelijke versterking (conform Structuurvisie 2030, LOP en Zoekzones landschappelijke versterking groene wiggen) van het buitengebied en de verbetering van de kwaliteit en de cultuurhistorische waarde. Structuurvisie 2030 kenmerkt de planlocatie als 'Groene erven als kleinschalige uitbreiding van de rand van de kernen'. LOP kenmerkt de planlocatie als een 'Half open kampenlandschap en Cultuurhistorie/beleving'. Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen kenmerkt de planlocatie als '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'. Bij de toetsing aan de Structuurvisie 2030, LOP en Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen zal worden aangetoond dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Verder worden in de Omgevingsverordening geen regels genoemd die relevant zijn voor dit plan. Het plan is daarom niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.2.3 Geconsolideerde Omgevingsverordening

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

Wonen

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

Natuur

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

Landschap

Artikel 2.55 (ontwikkeling in Waardevol open gebied)

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

Toelichting Lid 4.

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

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

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

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

Toetsing

Wonen

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

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

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

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

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

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

Natuur

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

Landschap

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

Ten aanzien van Waardevol Landschap zijn de regels van de geconsolideerde omgevingsverordening 2018 niet anders ten opzichte van de verordening van 2014. Er is wel een verduidelijking toegevoegd bij het vierde lid²:

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

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

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

- Reactie provincie: *Bij onze beoordeling, onder andere op de locatie van de beoogde bouw, is geconstateerd dat, door de aanwezige woningen aan de Tempelweg en de opgaande bomen die het projectgebied omzomen, geen sprake is*

² Geschrapte delen zijn doorgehaald, toegevoegde delen zijn onderstreept.

van grootschalige openheid. Bij afwezigheid van de kernkwaliteit “(grootschalige) openheid” kan deze naar onze mening niet worden aangetast. Daarmee is er naar onze mening geen sprake van strijdigheid met de Omgevingsverordening

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

Ten aanzien Nationaal Landschap geldt een aanpassing³:

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

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

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

- Reactie provincie: *Naast Waardevol open Gebied is het plangebied gelegen in Nationaal Landschap Veluwe, in deelgebied Oosterwolde – Oldebroek. Dit deelgebied wordt als volgt omschreven: “Gradiënt van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschalig met houtsingels naar zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde.” Enkele relevante kenmerken zijn:*
 - *Zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkaveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen, weinig bebouwing, wel boerderijen op pollen;*
 - *Smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland in contrast met omliggend veenontginnings- en kleigebied.*

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

Er behoeft geen nieuwe landschapsanalyse te worden maken. Het bestaande materiaal Zoekzones landschappelijke versterking en groene wigg en het Landschaps-

³ Geschrapte delen zijn doorgehaald, toegevoegde delen zijn onderstreept.

ontwikkelingsplan gemeente Elburg is voldoende basis voor de motivering voor de ontwikkeling van Hofstede de Wijck. Zie voor de toetsing van gemeentelijk beleid paragraaf 3.3.2 en 3.3.3.

3.2.4 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Samen: gebiedsgericht maatwerk

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

Toetsing

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030

Op 24 september 2012 heeft de gemeente Elburg de Structuurvisie Elburg 2030 vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de gemeente haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De ambities van de gemeente rondom de functies wonen, economie, mobiliteit, welzijn, groen en water, landschap en natuur, recreatie, cultuur,

milieu en duurzaamheid zijn hierin samengebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de kernen en het buitengebied. De visie biedt hiermee één actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen.

Landschap Elburg

De afwisseling in het landschap is het visitekaartje van de gemeente Elburg. Het landschap van Elburg is in hoofdlijnen bepaald door de ligging van Elburg op de overgang van de hoger gelegen Veluwe en de laag gelegen Randmeren (voormalige Zuiderzee). Het landschap is noordoost-zuidwest georiënteerd: parallel aan de Randmeren en parallel aan de Veluwe. De historische nederzettingenpatronen en de doorgaande ontsluitingen volgen deze parallel. Haaks hierop zijn houtwallen langs agrarische percelen en lokale ontsluitingen gelegen. Op een hoger gelegen dekzandrug die min of meer evenwijdig aan de kust is gelegen, zijn de dorpen Doornspijk, Hoge Enk en Oostendorp gelegen. Deze hoger gelegen dekzandrug heeft in het verleden de afwatering van een deel van het gebied belemmerd, waardoor plaatselijk enkele veengebieden zijn ontstaan.



Uitsnede uit kaartbeeld landschappen uit structuurvisie met aanduiding plangebied

Aanvullend op de bescherming van waarden die het bestemmingsplan biedt, heeft het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) een functie om de versterking van de landschappelijke kwaliteiten te stimuleren door concrete handvatten te bieden die bij het maken of toetsen van plannen behulpzaam zijn. Input daarvoor levert het project “Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen”. De legenda van de plankaart Structuurvisie Elburg 2030 geeft aan dat het plangebied ligt in: ‘Groene erven en/of landgoederen [indicatief]’.

Visie

In de visie wordt gesteld dat in 2020 de gemeente Elburg in haar fraaie omgeving ruimte biedt aan rust en ruimte. Naast het belangrijke culturele erfgoed, is er een rijke schakering van natuur- en cultuurlandschappen die op fraaie wijze met elkaar worden verbonden. Ook wordt over de visie voor 2020 gesteld dat in het buitengebied kleinschalige rode ontwikkelingen gerealiseerd zijn, waarvan de opbrengsten hebben bijgedragen aan de gewenste landschapsversterking.

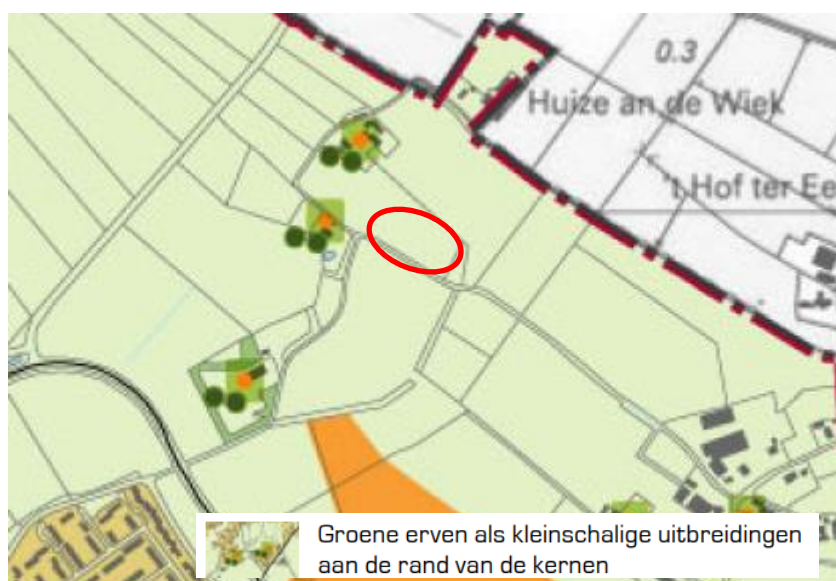


Kaart Structuurvisie Elburg 2030, met aanduiding plangebied rood omcirkeld
(bron: Structuurvisie Elburg 2030)

Uit de kaart Structuurvisie Elburg 2030 blijkt dat het plangebied in het gebied 'Groene erven en/of landgoederen' is gelegen.

Wonen

Uit de kaart Wonen uit de Structuurvisie Elburg 2030 (zie hierna) blijkt dat het plangebied in het gebied 'Groene erven als kleinschalige uitbreidingen aan de rand van de kernen' is gelegen.



Kaart Wonen Structuurvisie Elburg 2030, met aanduiding plangebied rood omcirkeld
(bron: Structuurvisie Elburg 2030)

Toetsing

In het plangebied is sprake van het realiseren van een nieuw erf in het buitengebied van Elburg. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'Groene erven en/of landgoederen' met een verwijzing in de legenda naar Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen. De ontwikkeling van een hofstede is hierbinnen passend. Daarnaast is het plangebied op de kaart Wonen aangewezen als 'Groene erven als kleinschalige uitbreiding van de rand van de kernen'. Hierbinnen is de ontwikkeling van een hofstede eveneens passend. Er is sprake van een nieuw erf, dat landschappelijk zal worden ingepast. De ontwikkeling is gelegen nabij de kern Elburg, aan de zijde waar reeds sprake is van een uitbreidingswijk, De Dijkjes.

3.3.2 Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen

Inleiding

Het gebiedsplan 'Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen' is op 1 mei 2012 door de gemeenteraad van Elburg vastgesteld. Het gebiedsplan geeft een uitwerking van de zoekzones landschappelijke versterking en de groene wiggen, zoals deze in de provinciale structuurvisie zijn opgenomen.

Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen

De zoekzones landschappelijke versterking betreffen gebieden waar bebouwing aanwezig is. Binnen de zoekzone landschappelijke versterking bestaat de mogelijkheid voor het ontwikkelen van nieuwe erven en landgoederen. De nieuwe erven vinden hun inspiratie in de bestaande erven die per landschapstype verschillen. De bestaande (agrarische) erven dienen als metafoor en inspiratiebron voor nieuwe erven.

De groene wiggen zijn overgangsgebieden tussen woonkernen en tussen het hoger gelegen Veluwebosgebied en het lager gelegen agrarische randmerengebied. In deze groene wiggen wordt naast de primaire functie landbouw, het behoud en de versterking van landschap en natuur voorgestaan.

De aanleiding en basis voor de landschapsversterking

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

Deelgebied Oostendorp/Oosterwolde

Onderhavig plangebied ligt in het deelgebied Oostendorp/Oosterwolde. Hier is sprake van lange landschappelijke linten van bebouwing en groen. De linten hebben elk een eigen karakter. Tussen de linten is sprake van een kleinschalig soms coulisseachtig

landschap. Open ruimten worden begrensd door houtwallen, erfbeplantingen en lanen. De pollen De Grote Vrijheid en De Wijk vormen een bijzondere landschappelijke eenheid. Omgeven door het open veenweidegebied wordt in de zoekzones ingezet op het versterken van de 'eilandstructuur' van deze pollen. De aanleg van erfbeplantingen en perceelsrandbeplantingen vergroten het contrast tussen de openheid van het omringende veenweidegebied en de pollenstructuur.

Zoals uit navolgende kaart blijkt is het plangebied gelegen binnen een zoekzone rood voor groen.

In de zoekzone rood voor groen bestaat naast het VAB beleid de mogelijkheid voor het ontwikkelen van nieuwe erven en landgoederen. Nieuwe erven zijn binnen spelregels mogelijk in de eerder genoemde lintstructuren en sluiten daarmee aan bij de oorspronkelijke occupatiepatronen. De intensiteit van de verdichting langs de linten en de te waarborgen zichtlijnen verschillen per lintstructuur. Voor elk lint gelden dus eigen spelregels die in de volgende paragraaf worden aangegeven.



Kaart 'Zoekzones landschappelijke versterking en groene wigen' met aanduiding plangebied rood omcirkeld binnen het 'eiland' van de pollen De Grote Vrijheid en De Wijk.

Pollen De Grote Vrijheid en De Wijk

Onderhavig plangebied maakt binnen het deelgebied Oostendorp/Oosterwolde deel uit van de pollen De Grote Vrijheid en De Wijk. Hierover wordt gesteld: "Aan de oostzijde van het open veenweidegebied vormen de pollen 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 pollen". Ook wordt gesteld: "Op de pollen De Grote Vrijheid en De Wijk is ruimte voor de ontwikkeling van een enkel nieuw landgoed of nieuwe erf dat zo bijdraagt aan het gewenste landschappelijke versterken van het 'eiland' aan de Melksteeg, in het open landschap van de veenweiden."

De spelregels die bij dit gebied gesteld zijn, zijn als volgt geformuleerd:

- '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.

Bron: pagina 79 Gebiedsvisie

Toetsing

In het plangebied is sprake van het realiseren van een nieuw erf in het buitengebied van Elburg. Het plangebied is aangewezen als zoekzone landschappelijke versterking met de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een nieuw erf of landgoed. Specifiek wordt in de gebiedsvisie gesproken over de ontwikkeling van een nieuw erf dat bijdraagt aan de versterking van het eiland aan de Melksteeg. Het planvoornemen voorziet in een dergelijke ontwikkeling. De locatie is specifiek benoemd in het beleidsstuk. Het nieuwe erf draagt, door het aanbrengen van nieuwe landschapselementen als houtsingels, hagen en een boomgaard met oude rassen, bij aan het gewenste landschappelijk versterken van het 'besloten eiland' aan de Melksteeg, omringd door het open landschap van het veenweidelandschap.

Het plangebied ligt in zijn geheel op een hoog deel van de zandrug. De aanleg van water in bijvoorbeeld de vorm van een poel is gezien de hogere ligging niet passend. De woning wordt verhoogd aangelegd ten opzichte van het maaiveld, zodat er een nieuwe 'pol' ontstaat. Het erf krijgt een groen karakter. De bebouwing op het erf vindt zijn inspiratie in de rijkere boerderijen, landgoederen en statige landhuizen die in het buitengebied van de gemeente Elburg voorkomen. Ook sommige boerderijen in het deelgebied Oostendorp/Oosterwolde zijn voorzien van een statiger symmetrisch ingedeeld voorhuis. De architectuur van de nieuwe woning is geïnspireerd op de beschrijving van de Hofstede die in 1826 in het gebied De Wijk heeft gestaan. Kenmerkend voor de landhuizen, buitenplaatsen en voorname woningen van Elburg is een symmetrische opbouw, wit pleisterwerk op de gevels of accenten in de gevels en donkere mansardekappen.

Met de voorgestelde ingrepen voor het versterken van het landschappelijke raamwerk, inrichting van het erf en bebouwing, wordt voldaan aan de spelregels voor De Grote Vrijheid / De Wijk: er is duidelijk sprake van een 'polleneiland' waarbij de kavelstructuur wordt versterkt met groen.

Als alternatief voor storting in een landschapsfonds is met de initiatiefnemer de afspraak gemaakt een financiële bijdrage te doen aan een stichting ten behoeve van de biodiversiteit en landschappelijke versterking van het buitengebied van de gemeente Elburg. De hoogte van het bedrag en de termijn waarbinnen dit moet plaats vinden is als addendum met boete- en kettingsbeding opgenomen in de realisatieovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. De verevening vindt ook plaats door het inleveren van een woonbestemming elders in het buitengebied.

De ontwikkeling sluit ten slotte aan bij de Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen.

3.3.3 *Landschapsontwikkelingsplan (LOP)*

Door de gemeente Elburg is het Landschapsontwikkelingsplan Elburg uitgewerkt om in combinatie met het bestemmingsplan voor het buitengebied de bescherming van waarden in het buitengebied te waarborgen. Het doel is om concrete handvatten voor landschappelijke kwaliteit te creëren. Hierin wordt de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente op hoofdlijnen beschreven.

Het buitengebied van de gemeente Elburg is opgedeeld in verschillende landschapstypen om de unieke landschappelijke verscheidenheid te behouden en waar mogelijk te versterken.

Half open kampenlandschap

Het plangebied is in het LOP aangewezen als 'Half open kampenlandschap'. De basisvisie streeft naar het versterken van het half open kampenlandschap op de dekzandruggen. De kleinschalige structuur als het centrale kenmerk van dit landschap wordt benadrukt door het behoud, aanvulling en de aanleg van houtsingels en erfbeplanting. Het verder ontwikkelen van een gedegen landschappelijk raamwerk door het versterken van de karakteristieke beplantingstructuur van houtsingels en erfbeplantingen draagt bij aan het vergroten van de leesbaarheid van het landschap. Overgangen met de aangrenzende meer open of juist meer besloten landschapstypen worden duidelijk zichtbaar en de contrasten worden versterkt. Het behouden van cultuurhistorische waarden is van belang voor de identiteit van het landschap en de waardering hiervan.

In aanvulling op houtsingels wordt het open kampenlandschap ook versterkt door behoud en ontwikkeling van streekeigen erfbeplanting. Het beleid richt zich op het omvormen van de bestaande erfbeplanting tot streekeigen erfbeplanting of de aanleg van nieuwe erfbeplanting bij de inpassing van nieuwe initiatieven. De erfbeplanting in het half open kampenlandschap dient bij voorkeur te bestaan uit boomgroepen bestaande uit eik, linde, paardenkastanje en beuk, boomgaarden (hoogstam), hagen van beuk of veldesdoorn en singels van eiken en diverse inheemse struikvormers.

Bij medewerking aan nieuwe initiatieven in het landelijk gebied zoals 'rood-voor-rood' of de toepassing van nieuwe mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan, zal een actieve bijdrage worden gevraagd om te komen tot een versterking van de erfbeplanting en de realisatie van houtsingels.



Visiekaart Landschapsonwikkelingsplan, met aanduiding plangebied rood omcirkeld
(bron: Landschapsonwikkelingsplan Elburg)

Toetsing

In het plangebied is sprake van het realiseren van een nieuw erf in het buitengebied van Elburg. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'Half open kampenlandschap'. Bij de ontwikkeling is, conform het LOP, sprake van een actieve bijdrage om te komen tot een versterking van de erfbeplanting en de realisatie van houtsingels. Er zal sprake zijn van houtwallen en singels op de kavelgrenzen, afgewisseld met onbeplante kavelgrenzen. Hierdoor ontstaat een variatie in landschap tussen open en besloten landschap. Conform LOP wordt verder het volgende aangelegd: een hoogstamboomgaard, hagen langs de voortuin, struweelhagen langs de grens van het erf, bomengroep van lindes en solitair. Het beplantingsplan is getoetst door de adviseur Natuur en Landschap van de gemeente Elburg.

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

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

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied Tempelweg/Melksteeg grotendeels de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Er is geen bouwvlak opgenomen ter plaatse

van het plangebied. Voor de noordelijke en oostelijke strook van het perceel geldt de bestemming 'Groen - Landschappelijke beplanting'. Deze gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en bestaande in- en uitritten.

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

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

Toetsing

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het hiernavolgende hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling op de locatie Melksteeg/Tempelweg. Het plangebied betreft ook de locatie Oostendorperstraatweg; hier vindt een 'technische' aanpassing ten opzichte van het bestemmingsplan plaats, waarmee één woning wordt wegbestemd. De uitvoerbaarheid hiervan hoeft niet te worden getoetst.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

4.1.2 Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe woning in de vorm van een nieuw erf in het buitengebied mogelijk. Dit is een activiteit, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De activiteit blijft wel ruim onder de gestelde drempelwaarden. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁴ opgesteld. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen of zelfs wellicht een licht positief milieueffect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient in een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college). Het m.e.r.-besluit zal te zijner tijd aan deze toelichting worden toegevoegd.

⁴ Vormvrije m.e.r.-beoordeling Hofstede De Wijck, SAB, 13 november 2018, kenmerk 150419.02.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieueffectbeoordeling geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Naar aanleiding hiervan heeft het college op 26 november 2018 besloten geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te volgen. Het collegebesluit is als bijlage aan de toelichting toegevoegd

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie. Voor het plangebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.2.2 Toetsing

Door Rouwmaat groep is in januari 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Het complete rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- in geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden;
- de hypothese “de gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt aangenomen.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegde gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden ten behoeve van bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

⁵ Rouwmaat groep, 22 januari 2018, Verkennend bodemonderzoek Tempelweg (ong) te Elburg, rapportnummer: MT-17645.

4.3 Natuur

4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

4.3.2 Toetsing

Door SAB is in januari 2018 een quick scan natuur uitgevoerd⁶. Het complete rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten weergegeven.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat er enkele Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. Door de afstand van het plangebied tot gebieden met stikstofgevoelige habitats zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden echter uitgesloten. Ook andere negatieve effecten zijn uitgesloten. Nader onderzoek in de vorm van een voor-toets Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Gelders natuurnetwerk of ander provinciaal beschermd gebied ligt. De bescherming van deze gebieden staat de beoogde ontwikkeling in het plangebied niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten boomarter, das, eekhoorn, steenarter, hazelworm, rugstreeppad, verschillende soorten vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor.

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.

Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de rugstreeppad zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

⁶ SAB, 31 januari 2018, Quick scan natuur, projectnummer: 150419.01.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd.

4.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van een 'rustig buitengebied', aangezien de directe omgeving van het plangebied zich voornamelijk kenmerkt door agrarische gronden en een enkele woning. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Melksteeg, aan de noord- en oostzijde door landschappelijke beplanting en aan de westzijde door agrarische gronden.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In het plangebied worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt, alleen een woonfunctie. Deze woonfunctie zorgt niet voor hinder op de omgeving. Er is daarom geen sprake van mogelijke hinder op de omgeving.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast de voornoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkel woningen en agrarische gronden die als weiland in gebruik zijn. Dit zijn geen hinderveroorzakende functies.

In de ruime omgeving van het plangebied afstand (ongeveer 500 meter) zijn verder enkele agrarische bedrijven (veehouderijen) gelegen. Voor veehouderijen geldt, afhankelijk van de gehouden dieren, hetzij een vaste afstand hetzij een geurnorm.

Gezien de afstand tot het plangebied en de dieren die bij deze bedrijven worden gehouden, kan worden geconcludeerd dat hieraan kan worden voldaan. Bovendien geldt voor de omliggende agrarische bedrijven dat er andere woningen veel dichterbij

deze bedrijven zijn gelegen, waardoor de nieuwe ontwikkeling niet leidt tot mogelijke belemmering van deze agrarische bedrijven.

Hiermee vormt het aspect geur veehouderij geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

4.5.2 Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van één woning. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen. De nieuwe woning komt te liggen binnen een wettelijke geluidszone van de omliggende wegen.

Door SAB is in januari 2018 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁷ uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- 1 de geluidbelasting vanwege de Tempelweg bedraagt maximaal 37 dB. Onderzoek naar maatregelen is voor deze weg niet noodzakelijk;
- 2 de geluidbelasting vanwege de Melksteeg bedraagt maximaal 44 dB. Onderzoek naar maatregelen is voor deze weg niet noodzakelijk;
- 3 de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt maximaal 49 dB. Bij een verplichte gevelwering vanuit het Bouwbesluit van minimaal 20 dB, is de binnenwaarde van 33 dB gewaarborgd. Nader onderzoek naar gevelwering is daarom niet noodzakelijk;
- 4 op het gebied van wegverkeerslawaaï kan het initiatief zonder meer doorgang vinden.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

⁷ SAB, 17 januari 2018, Akoestisch onderzoek Hofstede de Wijk Elburg, projectnummer: 150419.01.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.6.2 Toetsing

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt onderhavig plan de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een woningbouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool⁸ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied voor (onder andere) de jaren 2015, 2020 en 2030.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) langs de Oostelijke Rondweg in de nabijheid van het plangebied zoals opgenomen in de monitoringstool. De concentraties zijn representatief voor de concentraties binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

	Concentraties langs de Oostelijke Rondweg (ter hoogte van het plangebied)		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2016	15,4 µg/m ³	16,4 µg/m ³	9,8 µg/m ³
2020	11,7 µg/m ³	17,0 µg/m ³	10,2 µg/m ³
2030	8,0 µg/m ³	14,5 µg/m ³	8,1 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren (2016, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2016 verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

⁸ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect lucht geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn et cetera), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.7.2 Toetsing

Het plan betreft de realisatie van een nieuw woonerf in de vorm van een hofstede. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In navolgende figuur is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart (blauwe cirkel = ligging plangebied)

Volgens de risicokaart zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen gevestigd die gevaarlijke stoffen opslaan of vervoeren.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.8 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van het relevante nationale, provinciale en waterschap beleid ten aanzien van water voor deze ontwikkeling.

4.8.1 Nationaal beleid - Nationaal Waterplan 2016-2021

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien is het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

4.8.2 Provinciaal beleid - Omgevingsverordening

Op 11 november 2015 is Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden en natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

4.8.3 *Beleid Waterschap - Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe*

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het “hoe” volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen.

4.8.4 *Situatie plangebied*

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard. Er is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie is eveneens geen oppervlaktewater voorzien. Door de realisatie van de hofstede neemt in de toekomstige situatie het verhard oppervlak toe ten opzichte van de huidige situatie.

Bij onderhavig plan zal het vuilwater worden aangesloten op de DWA-riolering. Het regenwater zal niet worden aangesloten op de riolering en zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor is voldoende ruimte.

4.8.5 *Watertoets*

In het kader van de planontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat de korte procedure van kracht is. Het wateradvies is opgenomen als bijlage.

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd. Een boomkwekerij en volkstuinen worden gesaneerd ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning. Er is sprake van een kleinere toename aan verhard oppervlak dan 1.500 m². Het plan heeft een gering effect op de waterhuishouding en wordt hydrologisch als niet relevant gezien. Er is geen compenserende waterberging nodig.

4.8.6 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 *Archeologie*

4.9.1 *Algemeen*

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare

deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

De gemeente Elburg heeft een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld voor het hele grondgebied.

Hieruit is op te maken dat de gronden in het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. Deze waarden zijn vertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012". Het gevolg van de indicatie met gronden waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, is dat bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

4.9.2 Toetsing

Archeologisch inventariserend veldonderzoek

Omdat de nieuw te bouwen woning qua oppervlakte groter zal zijn dan 120 m², is allereerst een archeologisch inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase uitgevoerd.⁹

Het plangebied ligt op een dekzandrug. Deze rug is ontstaan tijdens de Laatste IJstijd. Op grond van de landschappelijke ligging kunnen archeologische resten gerelateerd aan bewoning op zandgronden uit de periode Neolithicum tot en met Middeleeuwen aanwezig zijn. Op grond van historische bronnen kunnen in het plangebied ook resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn, namelijk gerelateerd aan een Tempeliersvestiging, een leprozenhuis en buitenplaats De Wijk.

Het plangebied is op kaarten uit de 19^{de} en 20^{ste} eeuw onbebouwd. Het is momenteel in gebruik voor tuinbouw.

In het kader van dit onderzoek zijn boringen gezet. Het booronderzoek bevestigt dat het bodemprofiel bestaat uit dekzand waarin zich oorspronkelijk een podzolgrond heeft gevormd. Hierop ligt een antropogeen dek. De top van het antropogene dek is geroerd over een diepte van 30 tot 115 cm, waarschijnlijk als gevolg van het huidige gebruik voor de tuinbouw. Centraal en in het zuidoosten van het plangebied ligt onder het antropogene dek een restant van een podzolgrond (B en BC horizonten). In de rest van het plangebied is er sprake van een A- op C-horizont en mengvormen van de A-horizont met B en C-horizonten.

Bij het booronderzoek zijn vondsten verzameld. Een deel van het vondstmateriaal kan in de Romeinse tijd of ouder worden gedateerd. Dit wijst erop dat in de ondergrond archeologische resten uit deze periode aanwezig zijn. Omdat in het plangebied tevens resten van de podzolgrond van vóór de vorming van het antropogene dek aanwezig zijn, kunnen eventuele archeologische resten uit deze periodes bewaard zijn gebleven.

⁹ Bureau voor Archeologie Rapport 610, Melksteeg, Elburg, gemeente Elburg: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase, ISSN 2214-6687, 2 maart 2018.

De genoemde complextypen uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd bestaan hoofdzakelijk uit sporen en losse vondsten. Deze kunnen met boringen niet goed worden opgespoord. Echter, de variatie in de bodemopbouw kan niet alleen met het huidige gebruik worden verklaard en mogelijk hangt het samen met deze complextypen.

Geadviseerd wordt een proefsleuvenonderzoek uit te voeren op plaatsen waar de bodem met meer dan 30 centimeter beneden maaiveld wordt geroerd door de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Er is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd¹⁰. Doel van het proefsleuvenonderzoek was het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals vermeld in het bureau- en booronderzoek. Het gaat om gebied- of vindplaatsgericht onderzoek. Het proefsleuvenonderzoek is gebeurd door middel van waarnemingen in het veld, waarbij (extra) informatie is verkregen over bekende en/of verwachte archeologische waarden. Tijdens het veldwerk was er geen reden om van de onderzoeksmethodiek af te wijken zoals beschreven in het vooraf opgestelde Programma van Eisen (PvE). In totaal zijn er drie proefsleuven gegraven met een totale oppervlakte van 120 m². Alle proefsleuven waren tien meter lang en vier meter breed en zijn in de top van de C-horizont aangelegd.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in alle drie de proefsleuven in totaal zes greppels aangetroffen, waarvan drie zijn getypeerd als verkavelings- of erfgreppel en drie zijn getypeerd als ontwaterings- of ontginningsgreppel. De precieze functie en datering van de greppels kon met dit onderzoek niet worden achterhaald. Tijdens de vlak-aanleg zijn alleen enkele recente baksteenfragmenten aangetroffen in de bouwvoor. Deze zijn door de landbouwactiviteiten sterk gefragmenteerd en aangetast.

Het van nature gevormde bodemprofiel was voor een groot deel tot minimaal in de C-horizont verstoord. Door een combinatie van landbouwactiviteiten en bioturbatie is de bodem flink geroerd. Alleen in het zuidelijk deel van proefsleuf 2 is een bodemprofiel waargenomen welke grotendeels intact is.

Volgens de waardering op KNA voorgeschreven wijze krijgt de site een lage waardering en is het niet behoudenswaardig. Het selectieadvies is daarom dan ook om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling en is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Het definitieve selectiebesluit zal worden genomen door de bevoegde overheid, de gemeente Elburg.

4.9.3 Conclusie

Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat het plan vrijgegeven kan worden voor verdere ontwikkeling: vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Om de archeologische waarden bij eventuele toekomstige bouwplannen te beschermen zijn op het perceel buiten het bouwvlak (waar geen proefsleuven zijn gegraven) archeologische dubbelbestemmingen gelegd die ten doel hebben mogelijke archeologische waarden te beschermen.

¹⁰ Archeologisch proefsleuvenonderzoek 'Melksteeg te Elburg', Econsultancy, kenmerk 7057.001, datum 4 juni 2018.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.10.2 Toetsing

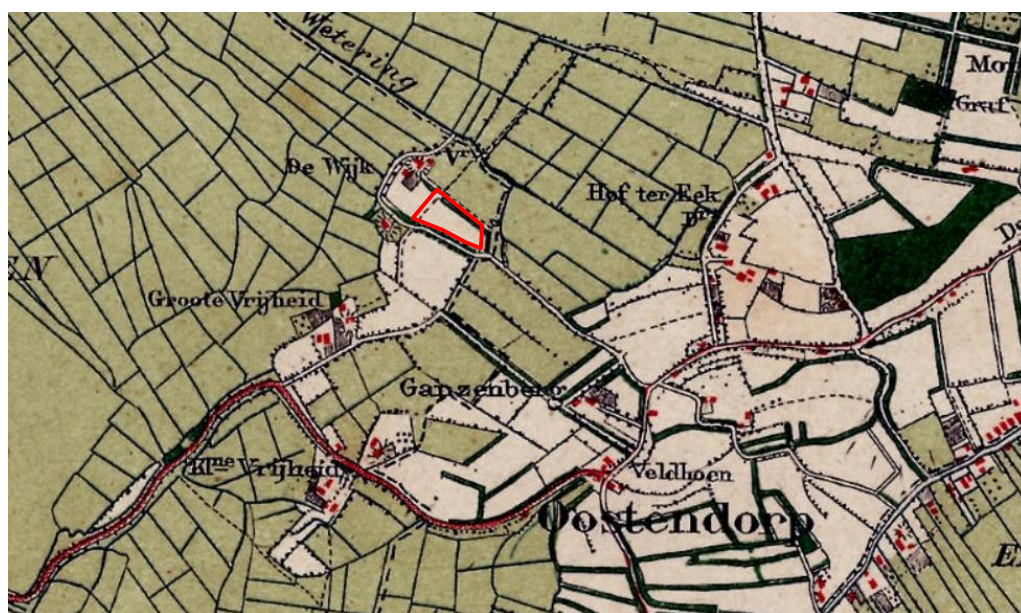
De Wijk – van ouds ook de Ekelder Wijk genoemd – werd rond 1100 vanuit het Hof ter Eekt ontgonnen. Vanuit dit hof werd het lager gelegen land in de richting van de Zuiderzee verder in cultuur gebracht. De allereerste ontginning in de polder was hier gestart rond 1100 en heeft een afwijkend verkavelingspatroon in vergelijking tot de omliggende gronden.

In 1359 werd de zomerdijk aangelegd langs de Zuiderzee. De naam zegt het al, de dijk bood bescherming in de zomer. 's Winters stroomde het water toch nog wel eens de polder in, maar niet meer elk jaar. Voorstellen om een hogere dijk te bouwen vonden niet bij iedereen instemming. Hoge dijken brachten hoge kosten met zich mee en waren bijna niet te herstellen als ze doorbraken. De kolken en wielen in de buurt van Kampen, Winterdijk of langs de Kerkdijk bij Doornspijk, zijn relicten van doorbraken waarbij de hele dijk verlegd moest worden na een doorbraak. Om bescherming te vinden tegen het hoge water in de winter werden zogenaamde 'pollen' opgeworpen. Dit zijn door de mens opgehoogde 'terpen' in het lager gelegen landschap. Langs de Tempelweg vinden we enkele van deze pollen, de laatste is aangelegd in 1933. Dit gebied lag al iets hoger in het landschap en vormde een goede basis voor de vestiging van boerderijen en ontginning van het landschap.

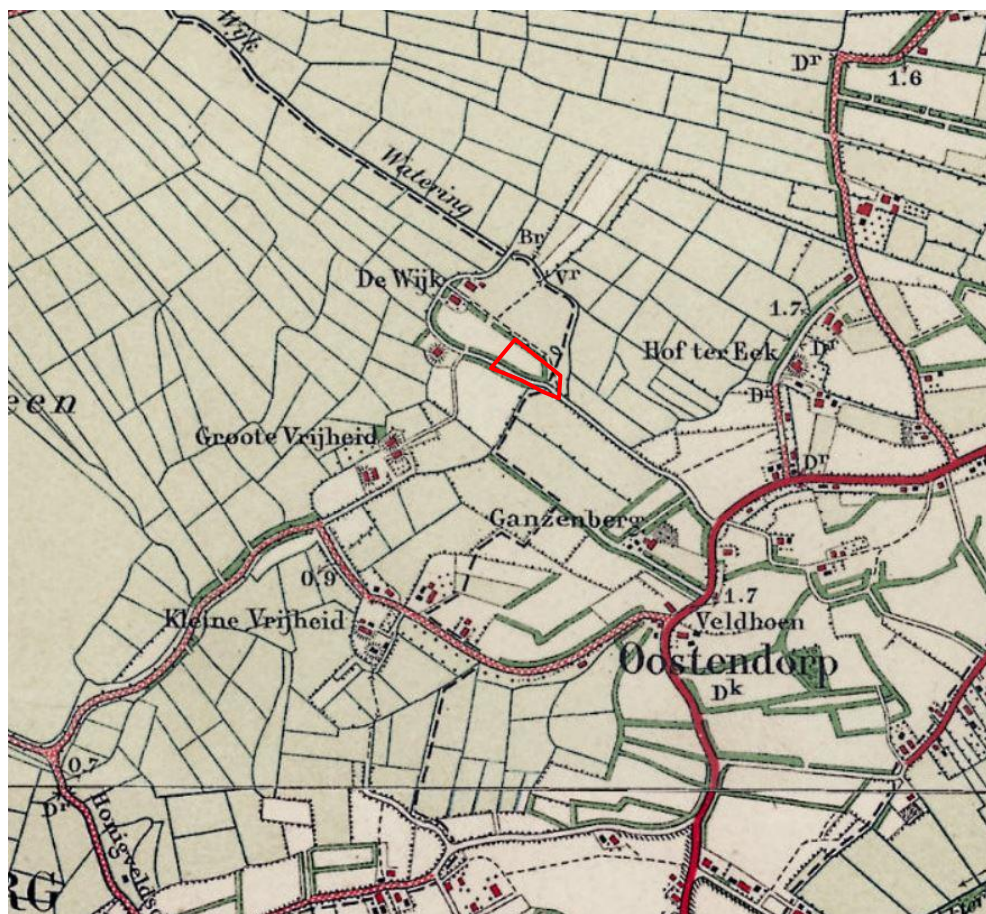
De Grote Vrijheid en De Wijk waren kleine clusters van pollen in het open gebied. Omgeven door beplanting werden de boerderijen beschermd tegen de wind in dit open landschap. Ook de percelen en wegen waren beplant waardoor dit gebied een besloten karakter had. Beide clusters waren rond 1900 slechts via smalle paden met elkaar verbonden. De Tempelweg is rond begin 20^e eeuw doorgetrokken richting het cluster van De Grote Vrijheid. De zuidelijke verbinding richting de Oostendorperstraatweg kwam daarmee te vervallen. In de contouren van de percelen zijn deze oude tracés nog terug te vinden. Dat geldt ook voor de ontsluiting richting De Wijk. De Melksteeg is de oude, nu nog steeds, onverharde verbinding in zuidelijke richting. De oorspronkelijke verkavelings- en padenstructuur is weinig veranderd en is nog steeds herkenbaar. Ook de beplantingsstructuren zijn nog deels aanwezig,



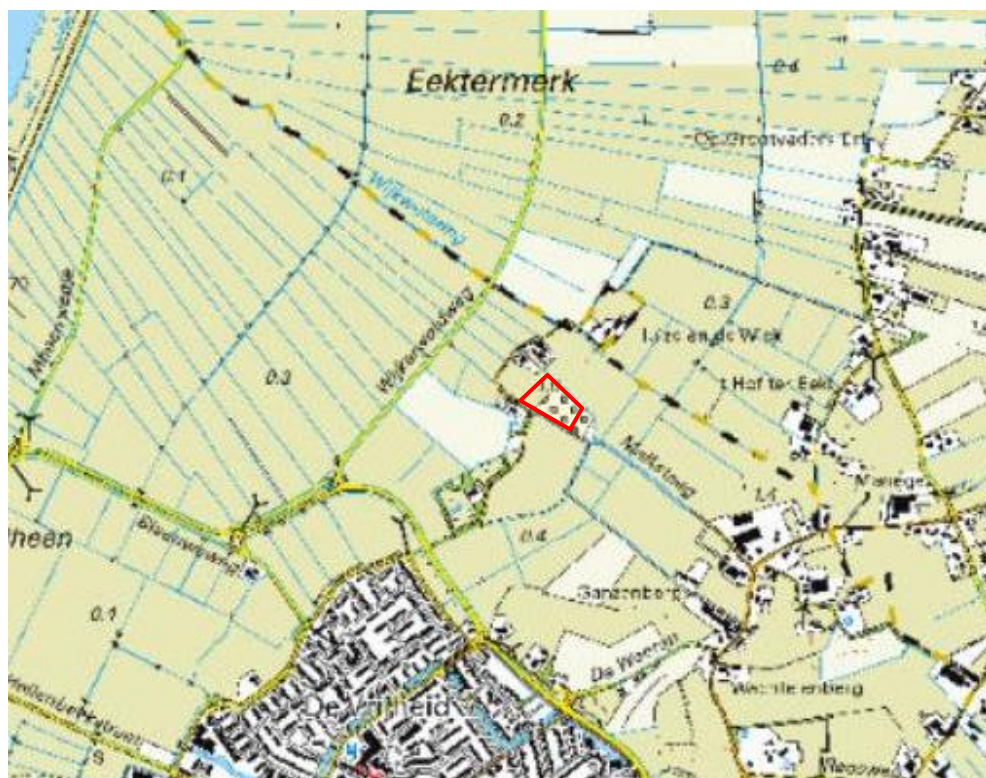
Kaart circa 1900 (Bron: www.topotijdreis)



Kaart circa 1900 (Bron: www.topotijdreis)

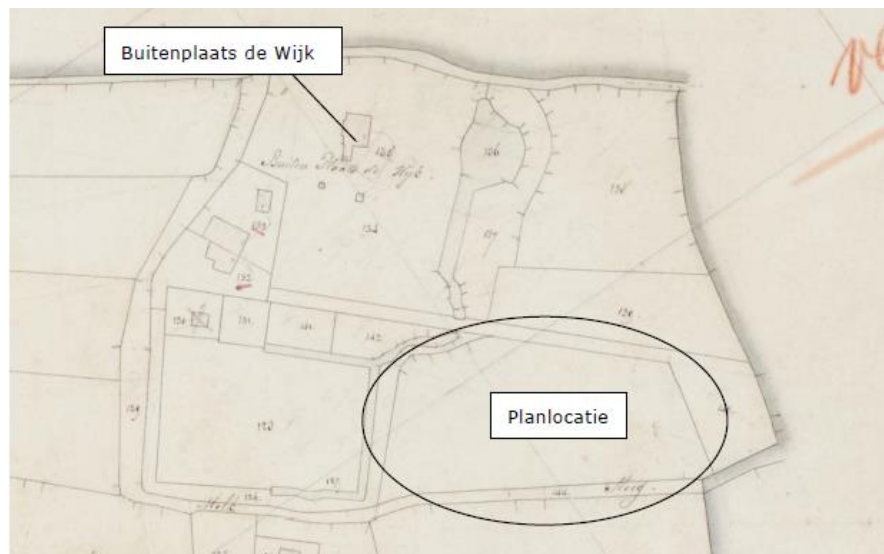


Kaart circa 1930 (Bron: www.topotijdreis)



Kaart circa 2015

Op De Wijk heeft een voornaam huis gestaan, Hofstede De Wijk. Op De Wijk ligt de grond wat hoger en daar werd de hofstede gesticht. Deze hofstede werd Ekelder Wijk of kortweg Wijk genoemd. In navolgende afbeelding is de kadastrale minuutkaart uit 1831 weergegeven, waarop deze buitenplaats is terug te vinden.



Uitsnede kadastraal minuutplan 1831

In 1818 woonde De heer R.A.L. Nobel (1777 – 1839) in Hofstede De Wijk. De heer R.A.L. Nobel was getrouwd met de steenrijke Johanna Gockinga en zij waren in het bezit van meerdere voorname woningen. In 1824 werd het landhuis IJsselvliet in Wezep in opdracht van de heer R.A.L. Nobel gebouwd.

Hoewel De Wijk vrij hoog ligt heeft de Hofstede toch op een terp gestaan. Als een dergelijk huis, om wat voor reden ook verlaten wordt, verwerkte de boeren uit de omgeving de fundamenteën en de overige grond in hun eigen terp. Grond was schaars in deze streken en zo konden de boeren toch hun veiligheid garanderen.



Kaart ca. 1800 Bron: www.topotijdreis

Archeologie - RAAP rapport

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

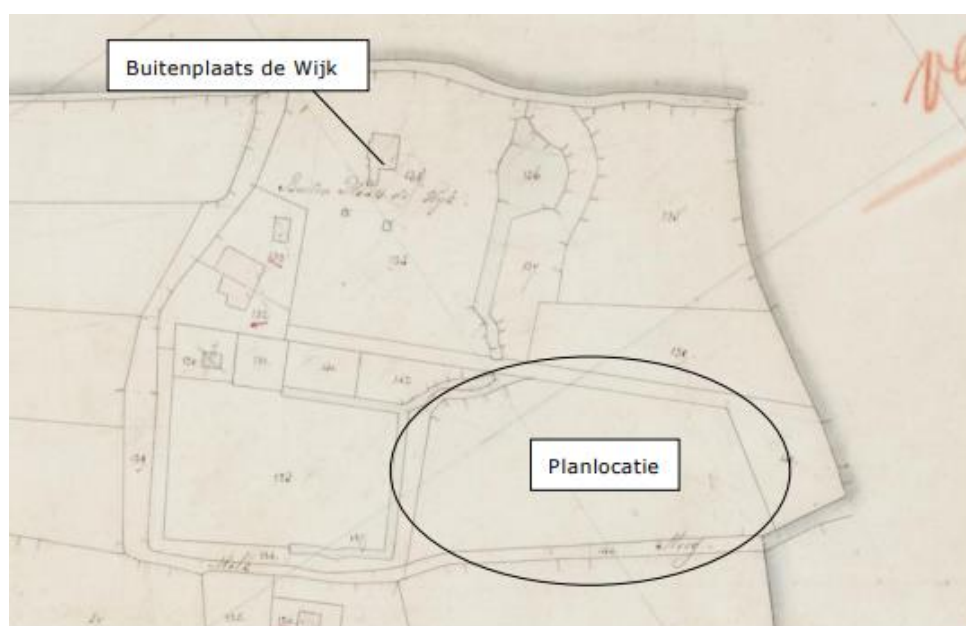
aan een rianter verblijf dan de stadswoning speelde ook prestige en mode een belangrijke rol. Uit de periode vóór 1832 vinden we binnen de huidige gemeente Elburg acht bestaande en/of verdwenen buitenplaatsen: Schouwenburg, Zwaluwenburg, Rozenburg of Rozenberg, Putten, De Wijk, Klarenbeek, Terbeek en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

Landhuizen en koepels

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

Kadastraal minuutkaart 1831

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



Kadastraal minuutkaart 1831

Locatie

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

Architectuur

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

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

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

4.10.3 Conclusie

In het plangebied heeft een herenhuis gestaan genaamd Hofstede De Wijck. Het nieuwe erf Hofstede De Wijck draagt met zijn voorname architectuur, groene erf en de verhoogde ligging bij aan de cultuurhistorische beleving van dit gebied. Het plan voor het nieuwe erf sluit aan bij de pollenstructuur van De Grote Vrijheid en De Wijk en brengt geen wijzigingen aan in de verkavelingsstructuur van dit gebied. De oude patronen blijven herkenbaar aanwezig. Nieuwe beplantingsstructuren versterken de herkenbaarheid van de oorspronkelijke beslotenheid van de pollen en het Eiland van de Melksteeg.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

De toekomstige functie in het plangebied zal voor verkeersgeneratie zorgen. In het plangebied wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. De verkeersgeneratie die dit met zich meebrengt heeft weinig invloed op de bestaande verkeersintensiteit op de omliggende wegen en kan derhalve worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Daarnaast zal er een inrit vanaf de nieuwe woning worden aangelegd om de woning op het Melksteeg te kunnen ontsluiten.

4.11.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruikge maakt van de kengetallen van het CROW.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de nieuwe woning uitgegaan van één vrijstaande woning in het buitengebied. De parkeernormen hierbij zijn als volgt:

	Minimaal aantal parkeerplaatsen	Maximaal aantal parkeerplaatsen
Vrijstaande woning	2,0	2,8

Het perceel biedt voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. In de regels is opgenomen dat aan de parkeernorm moet worden voldaan.

4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.12 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden. Voorafgaand aan de werkzaamheden binnen het plangebied zal een KLIC-melding worden gedaan om inzicht te geven in de mogelijk aanwezige kabels en leidingen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de uitgave “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012”, die wordt beheerd door GeoNovum. De verbeelding is IMRO-gecodeerd volgens IMRO2102.

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn daarom opgenomen bij de ‘verklaringen’.

5.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 8) bevat de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 9 tot en met 12) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 13 en 14) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving
- lid 2 bouwregels
- lid 3 nadere eisen (*indien aanwezig*)
- lid 4 afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*)
- lid 5 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 6 afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*)
- lid 8 Wijzigingsbevoegdheid (*indien aanwezig*)

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn de gebruikelijke bestemmingsregels en worden hier verder niet toegelicht.

5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen: 'Groen - Landschappelijke beplanting', 'Wonen' en 'Wonen - 1'. Daarnaast kent dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie AMK', 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' en 'Waarde - Waardevol landschap'.

5.3.1 Bestemming Groen - Landschappelijke beplanting

De noordelijke en oostelijke strook van het perceel zijn bestemd als 'Groen - Landschappelijke beplanting'. Deze gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden.

Alleen de bestaande gebouwde nutsvoorzieningen zijn toegestaan, verder mag er op deze gronden niet worden gebouwd. Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze vergunning moet worden geweigerd indien voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en/of natuurwaarden van het gebied.

5.3.2 Bestemming 'Wonen'

Deze bestemming is gelegd op de locatie Oostendorperstraatweg. De regeling is geheel gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012, met inbegrip van de wijzigingen op de regeling zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan [Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018](#), dat nog niet is vastgesteld. Verder zijn niet-relevante en onwenselijke bepalingen (zoals de bepaling inzake woningsplitsing) uit dit artikel geschrapt.

Uitvloeisel van de regeling is dat ter plaatse geen twee woningen meer toegestaan zijn, maar slechts één.

5.3.3 Bestemming 'Wonen - 1'

Deze specifieke woonbestemming is gelegd op de beoogde nieuwe woning binnen de planlocatie Melksteeg/Tempelweg. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met dien verstande dat er maar één woning gebouwd mag worden. Verder zijn aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, paardenbakken en parkeervoorzieningen toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Voor bijgebouwen geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, hetzelfde geldt voor bijbehorende bouwwerken.

De maximale goothoogte voor bijgebouwen bedraagt 3 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis uit te oefenen. Voor beroep aan huis geldt dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt niet dan 50% van het gezamenlijke vloeroppervlak bevat met een maximum van 150 m². Voordat men een bedrijf aan huis kan beginnen dient er eerst een omgevingsvergunning te worden verkregen.

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Deze voorwaardelijke verplichting bepaalt dat de gronden met bestemming 'Wonen - 1' alleen bewoond mogen worden indien de landschappelijke inpassing op de perceelsgrens is aangelegd en in stand wordt gehouden.

5.3.4 Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie AMK' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde'

De gronden die de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK' of 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' hebben als doel het behoud, de bescherming en/of archeologische waarden in de bodem. Indien er gebouwd worden in de gronden met deze bestemming dient er bij de bouw van een bouwwerk groter dan een bepaald oppervlakte een archeologisch rapport te worden overlegd.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden is bepaald dat zij verboden zijn om zonder omgevingsvergunning te worden uitgevoerd.

5.3.5 Dubbelbestemming 'Waarde - Waardevol landschap'

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor het ontwikkelen en in stand houden van de landschapswaarden. Voordat hier gebouwd mag worden dient er te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

5.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

Binnen het hoofdstuk algemene regels is binnen het artikel algemene bouwregels nog een parkeerregeling opgenomen. Hierin wordt bepaald dat indien er een bouwwerk gebouwd wordt en er wordt verwacht dat er geparkeerd moet worden bij een bouwwerk, het bouwwerk dan alleen mag worden gebouwd indien er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het plan en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Elburg en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

7 Procedure

7.1 Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling van Hofstede De Wijck wordt sinds geruime tijd overleg gevoerd met de buurt, waarbij ook de gemeente Elburg en de provincie Gelderland zijn betrokken.

7.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 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; deze zijn allen ontvankelijk bevonden.

In het Inspraak- en Vooroverlegverslag 'Hofstede De Wijck' zijn alle reacties besproken en beantwoord. Dit verslag is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 januari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende de termijn van de terinzagelegging in de gelegenheid gesteld hierover zijn of haar zienswijze aan het gemeentebestuur kenbaar te maken. In totaal zijn 4 schriftelijke zienswijzen en 1 mondelinge zienswijze ingediend.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk bevonden.

In de zienswijzennota 'ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning 'Hofstede de Wijck'' zijn alle zienswijzen besproken en beantwoord. Dit verslag is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

7.4 Gewijzigde vaststelling

De raad van de gemeente Elburg heeft het voorliggende bestemmingsplan op 3 juni 2019 gewijzigd vastgesteld. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen in het vastgestelde plan doorgevoerd:

- de ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de zienswijzennota. Dit betreft een aantal wijzigingen in de toelichting en de realisatieovereenkomst;
- de aanvullingen zoals opgenomen in het addendum naar aanleiding van de second opinion, welke als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Hierin zijn de volgende wijzigingen opgenomen:
 - verschillende tekstuele aanpassingen in de toelichting;
 - aanpassing van artikel 1 Begrippen, 1.32 Peil;
 - aanpassing van artikel 5 Wonen-1, 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.