Gemeente Elburg
T.a.v. de leden van de Gemeenteraad
Zuiderzeestraatweg Oost 19
8081 LA Elburg

Epe, 1 juni 2026

Betreft: Inbreng Erfgoedvereniging Heemschut i.z. Stedenbouwkundig Plan Elburg-Zuid en Oostendorp-Zuid (agendapunt 3 juni 2026)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van het voorliggende Stedenbouwkundig Plan Elburg-Zuid en Oostendorp-Zuid, dat op 19 mei jl. door het college is gepresenteerd en door u in de Raadsinformatiebijeenkomst van woensdag 3 juni 2026 wordt besproken, vraagt Erfgoedvereniging Bond Heemschut (commissie Gelderland) uw aandacht voor de inpassing van de stedenbouwkundige overgangszone aan de zuid/west westrand van het plangebied 'Oostendorp-Zuid'.

Heemschut erkent de omvangrijke woningbouwopgave waar de gemeente Elburg voor staat en ondersteunt het belang daarvan. Wij vinden het positief dat de genoemde (erfgoed)organisaties bij de planvorming betrokken zijn, al vragen wij ons af hoe groot de genoemde 'waardering' van deze organisaties voor het plan werkelijk is.

Goed te zien is, dat het plan -sinds de Verkenning uit 2024- zodanig is aangepast dat de directe, historische zichtlijn tussen de landgoederen Old Putten en Schouwenburg open blijft. Door het laten vervallen van de bebouwing aan de zuidzijde van Old Putten, behoudt het landschap daar haar open karakter.

Wij spreken onze zorg uit over de geplande overgang tussen de nieuwe wijk en de historische (landgoederen)zone ten zuiden en ten westen van 'Oostendorp-Zuid', onder andere in relatie tot Rijksmonumentaal landgoed Old Putten. In het stedenbouwkundig plan is hier, onder de naam "De Bakens", gekozen voor de realisatie van appartementencomplexen met een bouwhoogte van 4 tot 5 bouwlagen (ca. 12 tot 15 meter hoog).

Hoewel wij constateren dat deze gebouwen op fysieke afstand van het eigenlijke landhuis Old Putten staan, introduceren deze volumes een forse verandering in de schaal ten opzichte van het omliggende, open historische landschap richting het zuiden en Old Putten. Een abrupte overgang

van het fraaie landschap naar gebouwen van deze hoogte zal negatief van invloed zijn op de biotoopwerking en de landschappelijke beleving, juist in een zone die intensief door wandelaars en recreanten wordt gebruikt.

Wij willen de gemeenteraad dan ook aanraden te kiezen voor een consistente lijn in de bescherming van het Elburgse erfgoed:

1. In vrijwel het gehele plangebied hanteert de gemeente (ter bescherming van de molenbiotoop) een strikte, lagere bouwhoogte van 7,10 tot 8,43 meter in een losse opzet.
2. Wij verzoeken u vriendelijk te onderzoeken of deze methodiek ook kan worden toegepast op de overgangszone naar de landgoedbiotoop, door de hoogte van "De Bakens" aan de uiterste westrand bij voorkeur af te schalen naar een meer dorps en landschappelijk-vriendelijk volume van maximaal 8 à 9 meter (laagbouw met kap).
3. Daarnaast raden wij aan om in het definitieve plan te waarborgen dat wordt voorzien in een goede landschappelijke overgang aan deze uiterste rand, om de visuele overgang naar onder andere het Rijksmonumentale ensemble van Old Putten op een natuurlijke wijze te filteren.

Met deze aanpassing behoudt de gemeente de beoogde woningbouwaantallen, terwijl de landschappelijke biotoop van een van Elburgs belangrijkste buitenplaatsen op een zorgvuldige manier wordt ontzien.

Wij hopen dat u dit optimalisatievoorstel wilt betrekken bij uw beraadslagingen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Erfgoedvereniging Bond Heemschut
Commissie Gelderland

Contactadres in dit dossier:
[redacted] / tel. 06-[redacted]

Bijlage: vragenblad

BIJLAGE

Ter ondersteuning van uw beraadslagingen geven wij u graag een aantal constructieve vragen mee die u aan het college zou kunnen stellen:

1. **Over de bouwhoogten:** “Waarom is in het plangebied (ter bescherming van de molenbiotoop) strikt gekozen voor een lagere bouwhoogte van circa 7 tot 8 meter, terwijl aan de zuid/westzijde pal grenzend aan de landgoedbiotoop van Old Putten een hoogte van 12 tot 15 meter ("De Bakens") wordt toegestaan? Is hier een vergelijkbare bescherming van de landschappelijke overgang overwogen?”

2. **Over het draagvlak bij erfgoedinstanties:** “In het raadsvoorstel wordt gesproken over de ‘waardering’ van Arent Thoe Boecop, de RCE en de Stichting Landgoederen en Kastelen voor de zorgvuldige inpassing. Hebben deze instanties ook expliciet ingestemd met de voorgestelde bouwhoogte van 4 tot 5 bouwlagen van 'De Bakens' zo dicht op de overgangszone, of betrof hun waardering hoofdzakelijk de hoofdlijnen van het plan?”

3. **Over de landschappelijke randvoorwaarden:** “Is het college bereid om in de verdere uitwerking van het Omgevingsplan (of de beeldkwaliteitseisen) dwingend voor te schrijven dat er aan de uiterste randen van het project extra aandacht wordt geschonken aan het groen dat de visuele overgang naar het open landschap en het Rijksmonument Old Putten op een natuurlijke wijze filtert?”

4. **Over ontbrekende beeldkwaliteitscriteria:** “In het meest westelijke deel van het plandeel 'Oostendorp-Zuid' is een specifiek veld aangeduid waarvoor criteria onder de letter D van toepassing zouden moeten zijn en In het meest oostelijke deel van het plandeel 'Elburg-Zuid' is een specifiek veld aangeduid waarvoor criteria onder de letter C van toepassing zouden moeten zijn (zie o.a. de kaart op pagina 61 en 65 van het Stedenbouwkundig Plan). De exacte criteria en uitwerking voor deze categorieën C en D lijken in de stukken te ontbreken. Kan het college hierover nog een aanvulling geven, zodat de raad de beeldkwaliteit voor deze specifieke velden objectief kan beoordelen?”