



Raadsbrief

Behandelaar: A. Haga
Emailadres: anne.haga@elburg.nl

Datum: 19 november 2019
Portefeuillehouder: A.C. Sneevliet
Zaaknummer: 30769
Bijlagen: ..

Onderwerp

Beantwoording vragen reactie omwonenden op second opinion Hofstede de Wijck

Inleiding

In de commissievergadering van 4 november 2019 is de second opinion besproken die door Haver Droeze is geschreven als reactie op het bestemmingsplan *Hofstede de Wijck*. De second opinion is, voordat behandeling in de commissie plaats vond, gedeeld met initiatiefnemers en de omgeving met het verzoek te reageren. Hier is gebruik van gemaakt door middel van een schriftelijke reactie en door inspraak in de commissievergadering. Naar aanleiding van de behandeling in de commissie heeft de raad verzocht de vragen die in de schriftelijke reactie van de omwonenden stond door het college te laten beantwoorden.

Beantwoording

- *Men stelt dat dit bestemmingsplan overeenkomt met onderhavig liggende bestemmingsplan (Buitengebied 2012). Dit klopt niet. Dit perceel ligt niet binnen de zoekzone landschappelijke versterking in de streekplanuitwerking van de provincie Gelderland. Dit schrijft het bestemmingsplan voor om in aanmerking te komen voor uitbreiding woning tot 1200 kuub.*

In het bestemmingsplan buitengebied 2012 was het voor kavels van meer dan 5.000 m² met de bestemming Wonen en gelegen in de zoekzone Landschappelijke versterking mogelijk een woning te bouwen met een inhoud tot 1.200 m³. In de geactualiseerde versie van 2018 zijn deze voorwaarden nagenoeg gelijk gebleven. In de provinciale streekplanuitwerking staat dat aan de planologische uitwerking van de zoekzones een door de provincie geaccordeerd gebiedsplan ten grondslag moet liggen. Dit is niet de streekplanuitwerking wat door de provincie is opgesteld (dat is niet meer geldig), maar een door de gemeente opgesteld gebiedsplan landschappelijke versterking en groene wiggen. Het door de gemeente opgestelde gebiedsplan is in samenwerking met de provincie tot stand gekomen.

- *Daarnaast schrijft ditzelfde bestemmingsplan voor dat men een bouwvlak/woonbestemming heeft van minimaal 5000 M², hier voldoet men niet aan. Daarom stellen wij dat 750 kuub de maximale inhoudt is voor een woning op dit perceel. De verwarring ligt waarschijnlijk bij de actualisatie 2018 waar regels te gunste van deze ontwikkeling zijn aangepast. Dit is exact de reden waarom we hier destijds bezwaar tegen hebben gemaakt*

De kavel heeft een oppervlakte van 11.820 m², welke vrijwel geheel bestemd is als Wonen en voldoet hiermee ruimschoots aan de voorwaarde van minimaal 5.000 m². Deze voorwaarde bestond al in 2012 en is 2018 niet aangepast ten gunste van deze ontwikkeling.

- *Bureau Haver Droeze stelt terecht vast dat dit bestemmingsplan niet is getoetst aan de huidige provinciale verordening en dat de provinciale zoekzones niet meer bestaan. Wat echter niet klopt is de aanname van dit bureau dat de landschappelijke waarden zijn gewijzigd in deze nieuwe omgevingsverordening. De restrictie, te weten waardevol open gebied en nationaal landschap, golden ook al in de vorige provinciale verordening voor dit gebied.*

Een aanvulling op de toetsing aan de huidige provinciale verordening is opgenomen in het addendum. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het plan. Het beleid betreft *Waardevol open gebied* en *Nationaal Landschap*, de toetsing door de provincie aan dit beleid heeft plaats gevonden:

Reactie provincie Waardevol Landschap:

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

Reactie provincie Nationaal Landschap:

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.

- *Onze stelling dat dit gebied nooit door de provincie is benoemd als zoekzone blijft onbeantwoord terwijl dit van essentieel belang is.*

In de streekplanuitwerking staat dat aan de planologische uitwerking van de zoekzones een door de provincie geaccordeerd gebiedsplan ten grondslag moet liggen. Dit is niet de streekplanuitwerking wat door de provincie is opgesteld, maar een door de gemeente opgesteld gebiedsplan. In samenwerking met de provincie Gelderland heeft de gemeente Elburg het beleid verder uitgewerkt in het gemeentelijk gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking groene wiggen. In het gebiedsplan is het gebied rond de Melksteeg en de Tempelweg nader gedefinieerd en is letterlijk de ruimte voor een nieuw erf aan de Melksteeg benoemd.

- *Ook hadden we graag reactie gekregen op de precedentwerking die van deze ontwikkeling uitgaat, we hebben dit wel benoemd in onze zienswijzen.*

Er is geen sprake van precedentwerking. Deze vraag is reeds beantwoord op pagina 39 en 40 van de zienswijzenota.

- *Zo constateert men dat de bouwmaten niet kloppen doordat men de gronden rondom de woning en op deze manier peil 0 oneigenlijk verhogen.*

Haver Droeze constateert dat het bouwplan in beginsel voldoet aan de regels. De definitie van het peil wijkt af van hetgeen in bestemmingsplannen gebruikelijk. De definitie in bestemmingsplan Hofstede de Wijk is overgenomen uit het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Elburg. Haver Droeze adviseert om de definitie aan te passen op basis van de BOR. Dit is verwerkt in het addendum. Aanpassing van de definitie heeft geen gevolgen voor het bouwplan, omdat de nok- en goothoogte van het plan ook op basis van de nieuwe definitie binnen de regels blijven.

- *Verder bevestigt dit bureau dat er getoetst moet worden aan de huidige provinciale verordening i.p.v. het vervallen zoekzone beleid, men stelt vast dat dit niet is gedaan.*

Toetsing aan de geconsolideerde omgevingsverordening is opgenomen in het addendum.

- *Ook constateert het bureau dat de afweging over hoe de omvang van dit bouwplan zich verhoudt tot de openheid en overige kernkwaliteiten ontbreekt.*
- *Daarnaast ontbreekt een inhoudelijke landschappelijke analyse van ruimtelijke en landschappelijke structuren en kernkwaliteiten.*
- *Ook stelt dit bureau een cultuurhistorische onderbouwing te missen en geeft aan dat dit aangevuld zou moeten worden.*

In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de gebiedsanalyse in het *Landschap Ontwikkelings Plan (LOP)* en het *Gebiedsplan Zoekzones Landschappelijke versterking en groene wiggen*. Hierin is onder andere is beschreven dat er ruimte aan de Melksteeg is voor een enkel nieuw landgoed of erf. Daarnaast blijkt uit de cultuurhistorie dat er een voorname hofstede heeft gestaan. De nieuwe hofstede wordt gebouwd met respect voor deze historie uit 1800. Bij de landschappelijke versterking en de verevening is rekening gehouden met de omvang van de nieuw te ontwikkelen Hofstede de Wijck. Voor de volledigheid is in het addendum een aanvulling opgenomen over de onderwerpen Landschap, Gebiedsanalyse en Cultuurhistorie.

- *Tot slot stelt men vast dat de uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan niet deugdelijk geborgd is.*

De gemeenteraad geeft in de Inspraaknota aan toe te zullen zien dat de aan te brengen hekwerken niet ontsierend zullen zijn voor het landschap. Gelet op het feit dat de erfafscheidingen zonder vergunning kunnen worden gebouwd, is het echter niet mogelijk om te sturen op de gewenste beeldkwaliteit. Haver Droeze geeft aan dat wanneer men sturing hierop dit kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze aanpassing is opgenomen in het addendum door artikel 5.2.4 in de regels aan te vullen.

Inhoudelijke kernboodschap

Een groot aantal van deze vragen en opmerkingen zijn al in de zienswijzennota van reactie voorzien. Zo zijn de thema's 1. Onderbouwing in beleid, 2. Landschappelijke waarden en inpassing, 3. Cultuurhistorisch perspectief, 4. Bouwmogelijkheden & 5. Flora & Fauna uitvoerig beschreven.

Op basis van de zienswijzennota en de second opinion heeft de initiatiefnemer voorgesteld de Toelichting en de Regels van het bestemmingsplan op onderdelen aan te vullen en/of te wijzigen. De aanpassingen zijn in de vorm van een addendum bij hun inspraakreactie gevoegd. Het college kan zich vinden in de aanvullingen en stelt de raad om het bestemmingsplan op basis van het addendum aan te passen.