

De heer Blaauw
Tempelweg 8
8081 PK Elburg

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

Arnhem, 28 augustus 2018

Betreft Advies Hofstede de Wijck Elburg

Uw referentie Dhr. Blaauw

Onze referentie CS/k.2018056

Geachte heer Blaauw,

Aanleiding

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

Kader plangebied

- *Provinciaal beleid*

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

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

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

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

- *Gemeentelijk beleid*

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

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

Daarnaast is er een aantal opgaven geformuleerd:

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

Welstandsbeleid

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

Bestemmingsplan buitengebied

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

Structuurvisie Elburg 2030

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

VAB-beleid gemeente Elburg

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

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

Landschappelijke versterking en groene wiggen

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

Specifieke spelregels zijn:

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

Cultuurhistorie

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

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

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

Landschapsanalyse

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



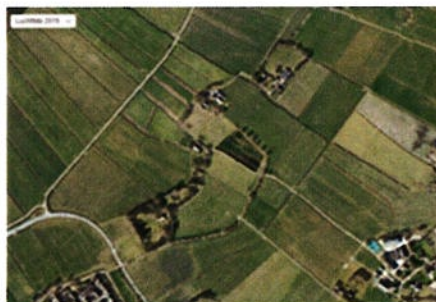
Foto's omgeving: eiland in de open polder. Boerderijen op terpen aan de weg.

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

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



Kaart ca. 1930



Luchtfoto 2015

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

Plan Hofstede de Wijck

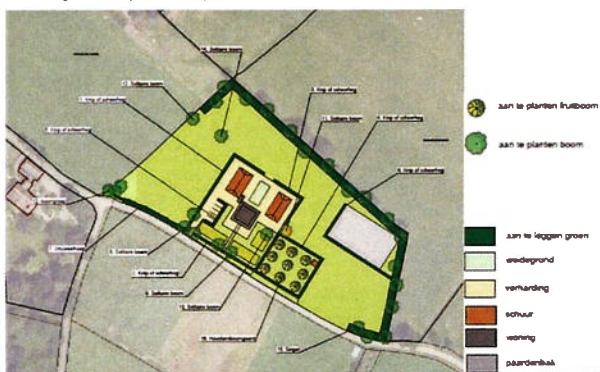
De initiatiefnemer heeft het agrarische perceel aan de Tempelweg / Melkweg gekocht. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en is nu in gebruik als kwekerij. Hij is voornemens er een woning met bijgebouwen te realiseren. De nieuwe bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw voorzien van een kelder, halfverdiept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

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

Zie ook onderstaande afbeeldingen uit de ruimtelijke onderbouwing.



Inrichtingsschets (bron: SAB)



Ontwerpschets bij het beplantingsplan (bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland)



Old Puiten - Elburg
Wit hoofdegebouw met stenen
bijgebouwen en detaillering in het
metalwerk van bijgebouwen.



Zwaluwwerburg - r' Harde
Vorm, verhouding en
gevalsteking van dit koetshuis en
kleur stenen dient als inspiratie
voor de bijgebouwen. De
watersloten trap wordt ingepast
aan de voorzijde van hofstede.



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



IJsselvlied



Westerbeek



Initiatief de heer en mevrouw
Pelleboer Hofstede de Wijck

Planbeoordeling hofstede De Wijck

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

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

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

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

Omdat de locatie wel op de zandrug ligt is de aantasting van de openheid niet aan de orde.

Conclusie

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



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