



## Advies Voorontwerp-bestemmingsplan

Gemeente Elburg  
T.a.v. het college  
Postbus 70  
8080 AB ELBURG

Gemeente Elburg	
Ingek.:	04 DEC. 2019
Zaaknr.:	30998
Documentnr.:	

Datum  
3 december 2019

Zaaknummer  
2019-012832

Onderwerp  
Nieuwstadsweg 17

Inlichtingen bij  
Dieter Bakker  
026 359 9798  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

Blad  
1 van 4

Beste meneer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het voorontwerp-bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie aan de Nieuwstadsweg 17 in Elburg, dat we op 5 november 2019 ontvingen. We hebben uw plan bestudeerd.

### Inhoud van het voorontwerp

Op de locatie stond tot voor een paar jaar geleden een kassencomplex. De initiatiefnemer wil in plaats daarvan vier woningen realiseren. Het huidige bestemmingsplan moet daarvoor worden gewijzigd.

### Provinciaal belang

In het voorontwerp spelen provinciale belangen een rol. Deze belangen zijn nog onvoldoende meegewogen in uw plan. Daarom brengen wij hierover een advies uit.

### De bijlage is onderdeel van deze brief

U vindt ons advies in de bijlage. Ik verzoek u onze opmerkingen te verwerken in het ontwerp-bestemmingsplan.

We horen het graag als u het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl).

Markt 11 | 6811 CG Arnhem  
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

BNG Bank Den Haag  
NL74BNGH0285010824  
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751

 provincie  
**Gelderland**

**Datum**  
3 december 2019

**Zaaknummer**  
2019-012832

**Blad**  
2 van 4

**Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Dieter Bakker.

Ik wens u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Wij versturen deze brief in afschrift naar Waterschap Vallei en Veluwe.

Met vriendelijke groet,  
namens de algemeen directeur van de provincie Gelderland,



Carlien Bakker  
Programmamanager Ruimte

**Bijlage:**

- advies

**Voor deze brief geldt:**

- Besluit omgevingsrecht, artikel 6.18, in samenhang met Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1

**Datum**  
3 december 2019

**Zaaknummer**  
2019-012832

**Blad**  
3 van 4

## 1 Onderbouwing van het advies

In uw plan spelen provinciale belangen een rol. In de volgende paragrafen leest u welke belangen dat zijn, en waarom die in uw plan nog onvoldoende zijn meegewogen. Het gaat om de inpassing in het landschap (1.1) en in het ontbreken van een toelichting op de Groene Ontwikkelingszone (1.2).

### 1.1 Landschap

#### **Waardevol open gebied en Nationaal landschap**

Het plangebied grenst aan een Waardevol open gebied. Wij streven ernaar om de openheid van karakteristieke landschappen te behouden. Openheid is een kernkwaliteit in deze gebieden. Nieuwe bestemmingen mogen de openheid niet aantasten.

Het plangebied grenst ook aan Nationaal landschap Veluwe. De Nationale landschappen zijn sterke symbolen in het Gelders Landschap. Ze zijn nationaal en internationaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit. Nieuwe bestemmingen zijn alleen mogelijk als die de kernkwaliteiten van de Nationale landschappen behouden of versterken.

#### **Afwegingen en advies**

Op de huidige locatie stonden kassen. Deze zijn inmiddels gesloopt. De bouw van vier woningen is landschappelijk een duidelijke verbetering ten opzichte van de voormalige situatie. De openheid wordt verbeterd.

Wij missen nog een goede onderbouwing hoe de tuinen zich verhouden tot de openheid. Door de openheid van het omliggende landschap zijn de woningen en tuinen van verre afstand te zien. Dit vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Wij adviseren u daarom in het erftransformatierapport uitgebreider in te gaan op de relatie tussen de woningen, de bijbehorende tuinen en het aangrenzende open landschap.

### 1.2 Gelders natuurbeleid

In het provinciaal ruimtelijk beleid onderscheiden we het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Van deze gebieden zijn wezenlijke kenmerken of waarden vastgesteld. Het plangebied ligt in de GO.

#### **Groene Ontwikkelingszone**

Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen in de GO zijn alleen mogelijk als ze de kernkwaliteiten van het gebied substantieel versterken. Voor nieuwe grootschalige ontwikkelingen gelden dezelfde eisen als in het GNN. Van een grootschalige ontwikkeling is sprake, als de nieuwe ontwikkeling van een zodanig aard en schaal is dan wel qua effecten zodanig is, dat het karakter van het betreffende gebied verandert.

**Datum**

3 december 2019

**Zaaknummer**

2019-012832

**Blad**

4 van 4

### **Afwegingen en advies**

Op de locatie stond een bedrijf met kassen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zou dit opnieuw kunnen worden gerealiseerd. De beoogde nieuwe situatie is qua omvang en verschijningsvorm bescheidener. Het kan worden omschreven als een kleinschalige ontwikkeling. De kernkwaliteiten van het gebied waarin het initiatief is gelegen zullen substantieel moeten worden versterkt. In de toelichting staat niets beschreven over de Groene Ontwikkelingszone en hoe het initiatief bijdraagt aan de kernkwaliteiten in het gebied. Wij adviseren u de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te vullen.

### **Voor dit advies geldt:**

- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 2.55
- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 2.56
- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 2.52