

Collegevoorstel

Onderwerp:	Principeverzoek revitalisering landgoed Nederrijk	
Vergadering B&W:	2 november 2021	
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul	
Openbaarheid:	O	
Zaaknummer:	Z-21-093131	
Documentnummer:	VB/21/05706	
Ambtenaar:	Tom Onderstal	
Datum document:	7 oktober 2021	
Bijlagen:	1. Collegevoorstel d.d. 1 oktober 2019	2. Principeverzoek 3. Aanzicht agrarisch bedrijf
Ter besluitvorming		
<p>Voorstel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een positief standpunt in te nemen op het plan voor revitalisering van Landgoed Nederrijk onder de voorwaarde dat op de locatie Oude Kleefsebaan alle woonbebouwing (incl. bijgebouwen) dient te worden gebouwd binnen de footprint van de bestaande voormalige agrarische bebouwing. 2. De initiatiefnemer het plan verder te laten uitwerken in een masterplan voor het gehele landgoed waarbij in ieder geval de volgende aspecten belangrijk zijn: <ul style="list-style-type: none"> • participatie; • beheer van het landgoed op de langere termijn; • te realiseren natuur- en landschapswaarden; • cultuurhistorische samenhang; • beeldkwaliteit; • duurzaamheid. 		
<p>Besluit:</p> <p>Akkoord conform voorstel.</p> <p>Wethouder Fleuren neemt een minderheidsstandpunt in o.a. vanwege onvoldoende maatschappelijke meerwaarde en structurele kostendragers. Ook vindt zij het aantal te bouwen woningen onevenredig veel in vergelijking met het functieveranderingsbeleid (beter bekend als Rood voor Rood).</p>		

TOELICHTING COLLEGEVOORSTEL

Aanvulling naar aanleiding van collegebehandeling 19 oktober 2021

1. Financiering landgoed: u vraagt zich af op welke wijze de woningbouw op lange termijn kan bijdragen aan de financiering van het beheer van het landgoed. Voor het vitaal houden van het landgoed is structureel geld nodig, terwijl de inkomsten van woningbouw incidenteel zijn. De inkomsten van het landgoed bestaan uit pachtinkomsten van landbouwgronden en van de grond onder de woningen op het landgoed. De grond onder de bestaande woningen is en blijft in eigendom van het landgoed. Dat geldt ook voor de nieuwe woningen die het landgoed wil bouwen. Door de grond in eigendom te houden en te verpachten heeft het landgoed jaarlijks vaste inkomsten. In de anterieure overeenkomst met het landgoed kunnen we vastleggen dat de grond onder de woningen niet separaat wordt verkocht.
2. Aanzicht agrarisch bedrijf: aan de Oude Kleefsebaan ligt het voormalig agrarische bedrijf. Daar wil het landgoed nieuwe woningen bouwen. Het voormalige agrarisch bedrijf ligt circa 50 meter van de Oude Kleefsebaan. In bijlage 3 vindt u foto's van het agrarisch bedrijf vanaf de Oude Kleefsebaan. Bij de herontwikkeling naar wonen is het van belang dat er één erf ontstaat met gebouwen die wat betreft bouwmassa, positionering en beeldkwaliteit een eenheid zijn. Ook moet het nieuwe erf landschappelijk worden ingepast. Het nieuwe erf hoeft vanaf de Oude Kleefsebaan niet uit het zicht te liggen, maar mag de zichtlijnen vanuit de Oude Kleefsebaan niet te veel verstoren. Dat bereik je door de woningen te bouwen rondom een compact erf. Daarom stellen we de voorwaarde dat de footprint van de nieuwe bebouwing gelijk moet blijven aan die van het huidige agrarische bedrijf. Het is aan de initiatiefnemer om dit verder uit te werken.
3. Tegengaan splitsing woningen: de initiatiefnemer wil aan de Zevenheuvelenweg een landhuis bouwen met een inhoud van 1.500 m³. Een dergelijke grote woning is aantrekkelijk om te splitsen naar meerdere woningen of kamers. We zijn geen voorstander van splitsing omdat meer woningen ook meer impact heeft op de omgeving. Bijvoorbeeld de bouw van meer bijbehorende bouwwerken, meer parkeerplaatsen, meer verkeersbewegingen, etc. Vanwege de ligging middenin een natuurgebied is het niet wenselijk om meer dan één woning toe te voegen. We kunnen in het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst vastleggen dat splitsing en verkamering niet is toegestaan.
4. Maatschappelijke meerwaarde landgoedplan: de initiatiefnemer wil graag vijf nieuwe woningen bouwen. Dat is meer dan wat op grond van het functieveranderingsbeleid mogelijk is. Daar krijgt de samenleving ook veel voor terug:
 - sloop voormalige en vervallen agrarische bebouwing;
 - beperking van bouwmogelijkheden van bestaande bebouwing;
 - wegwerken achterstallig onderhoud aan de natuur- en landschapselementen op het landgoed;
 - de aanplant van een groot aantal natuur- en landschapselementen, waaronder 1,6 kilometer aan hagen, 550 meter aan houtwallen en een hoogstamboomgaard;
 - versterking van de natuurwaarden op het landgoed, bijvoorbeeld door herstel en aanleg poelen;
 - nieuwe zichtlijnen, zodat het landgoed voor de bezoekers beter te beleven is;
 - een aantrekkelijk landgoed om te wandelen door de aanleg van nieuwe wandelpaden, het opknappen van bestaande wandelpaden en het realiseren van nieuwe rustpunten.

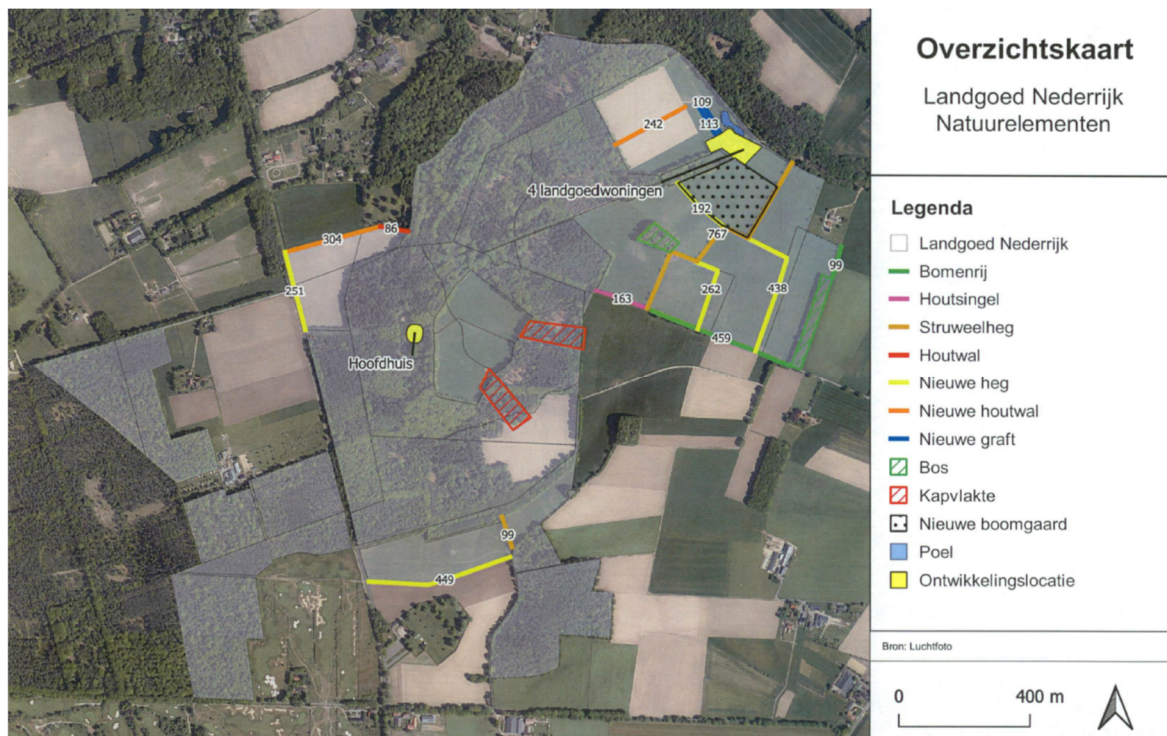
Inleiding

De eigenaar van Landgoed Nederrijk heeft al jaren de wens om het landgoed te revitaliseren. Op dit moment is er op het landgoed sprake van achterstallig onderhoud aan het aanwezige groen. In het verleden is veel landbouwgrond aan het landgoed onttrokken. Waardoor er onvoldoende kostendragers over zijn om het landgoed goed te beheren. Om de revitalisering mogelijk te maken zijn er volgens de initiatiefnemer nieuwe kostendragers nodig.

De eigenaar van het landgoed heeft al eerder verzoeken ingediend voor revitalisering. Tot nu toe hebben we op geen enkel verzoek een positief standpunt ingenomen. Het laatste besluit is van 1 oktober 2019 (zie bijlage 1).

De initiatiefnemer heeft het volgende voorstel voor revitalisering van het landgoed:

- de sloop van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Oude Kleefsebaan 154;
- de bouw van vier woningen van 750 m³ op de locatie van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Oude Kleefsebaan 154;
- de bouw van een nieuwe woning van 1.500 m³ tussen de woningen Zevenheuvelenweg 42 en 44;
- beperking van de planologische bouwmogelijkheden voor de bestaande woningen aan de Zevenheuvelenweg;
- terugbrengen van de parkachtige beplanting op de brink naast de woningen Zevenheuvelenweg 42 en 44;
- het wegwerken van achterstallig onderhoud aan het aanwezige bos en diverse natuur en landschapselementen;
- de aanleg van nieuwe natuur- en landschapselementen, waaronder 1,6 kilometer aan hagen en 550 meter aan houtwallen.



Figuur 1: overzicht aan te leggen natuur- en landschapselementen (getallen zijn lengte aan te leggen element)

Beoogd effect

Een principestandpunt op een plan voor revitalisering van Landgoed Nederrijk. Het doel van een principestandpunt is om in een vroegtijdig stadium duidelijkheid te krijgen over de wenselijkheid van een initiatief. Met een principestandpunt kan de initiatiefnemer het landgoedplan verder uitwerken.

In dit voorstel beoordelen we de wenselijkheid van het initiatief. Daarbij hebben wij op hoofdlijnen gekeken naar de volgende aspecten:

- cultuurhistorie;
- natuur en landschap.

In de toets op wenselijk hebben wij niet (in detail) gekeken naar de volgende aspecten:

- uitkomsten participatie;
- duurzaamheid;
- (borging) beheer landgoed;
- diverse omgevingsaspecten, zoals bodem, geluid, archeologie.

Deze aspecten komen meestal pas aan de orde bij de uitwerking van een plan.

Argumenten

1.1 De voorgestelde landgoedontwikkeling biedt een kans om de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten in het gebied te versterken

De initiatiefnemer stelt voor om te investeren in de natuur- en landschapswaarden van het landgoed. Het gaat daarbij deels om herstel en onderhoud aan bestaande natuur- en landschapselementen, maar ook om de aanleg van nieuwe elementen. Zo wil de initiatiefnemer een groot aantal nieuwe hagen en houtwallen aanplanten. De locatie van de hagen en houtwallen zijn tot stand gekomen in afstemming met de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap (VNC). VNC geeft daarbij de voorkeur aan het aanplanten van hagen en houtwallen, omdat deze een hogere natuurwaarde hebben dan bos. Ook zijn hagen en houtwallen interessanter voor de landschapsbeleving. Aangezien het landgoed openbaar toegankelijk is, hebben de investeringen ook een positieve invloed op de publieke beleving van het landgoed.

1.2 Er lijkt draagvlak te zijn voor het plan voor revitalisering van het landgoed

De initiatiefnemer heeft de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap (VNC) betrokken bij het voorstel voor de revitalisering van Landgoed Nederrijk. Zo heeft VNC geadviseerd over de aanleg van nieuwe landschapselementen. VNC staat positief tegenover het ingediende principeverzoek. Wij vinden het wenselijk dat VNC betrokken blijft bij de verdere uitwerking en uitvoering van het landgoedplan.

Wij hebben het principeverzoek ook voorgelegd aan de provincie. De provincie is overwegend positief over het initiatief. Zij beschouwen het plan als kansrijk. De provincie wil bij de verdere uitwerking van de plannen meer inzicht in de verhouding rood-groen. Ook wil de provincie dat het beheer en onderhoud van het landgoed geborgd wordt in de verdere planvorming.

Verder is het initiatief twee maal gepresenteerd en besproken in het periodieke Partneroverleg natuur en landschap Berg en Dal, waaraan alle natuur-, landschaps- en heemkundeorganisaties deelnemen die in onze gemeente werkzaam zijn. Het initiatief werd daarbij positief ontvangen.

In de verdere uitwerking van het landgoedplan dient de initiatiefnemer ook de omgeving en andere belanghebbenden, zoals verenigingen op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie, te betrekken. Dan moet blijken of er ook echt draagvlak is voor het plan.

1.3 Door de woonbebouwing te concentreren op de bestaande footprint van het voormalig agrarisch bedrijf blijft de landschappelijke impact van de nieuwe woningen beperkt

De initiatiefnemer wil vier woningen bouwen op de plaats van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Oude Kleefsebaan. De woningen krijgen een maximale inhoud van 750 m³. De bouw van woningen in het gebied kan een nadelige impact hebben op het landschapsbeeld ter plaatse. Het gaat dan niet alleen om de woningen zelf, maar ook om de bijbehorende bouwwerken. Op een groot perceel kan iemand vergunningsvrij tot 150 m² aan bijbehorende bouwwerken. De huidige agrarische bebouwing is compact van opzet, met drie schuren die gegroepeerd zijn rond de voormalige bedrijfswoning (zie figuur 2). Deze kleinschalige opzet die past binnen de erfgedachte willen we behouden. Daarom stellen wij voor om alleen woonbebouwing, inclusief vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken, toe te staan op de footprint van het voormalig agrarisch bedrijf. De footprint heeft een oppervlakte van circa 1.900 m². Verder dient de initiatiefnemer met een voorstel te komen op welke wijze de erven van de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast.



Figuur 2: voormalig agrarisch bedrijf aan de Oude Kleefsebaan

1.4 De bouw van de woning aan de Zevenheuvelenweg is cultuurhistorisch passend

Op het landgoed staan drie woningen die alle drie een monumentale status hebben. De initiatiefnemer wil tussen het voormalige jachthuis en koetshuis een nieuwe woning bouwen met een inhoud van 1.500 m³. De locatie is iets gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke locatie waar het landhuis ooit was gepland. Dit landhuis is door omstandigheden nooit gebouwd. De beoogde locatie in de 'druppel' van de wegenstructuur in plaats van erachter in het bestaande weiland past beter in de huidige natuur- en landschapswaardering van het landgoed.

Vanuit cultuurhistorie is de voorgestelde locatie en grootte van de woning denkbaar. De nieuw te bouwen woning heeft wat betreft grootte een goede verhouding tot de omliggende monumentale bebouwing. In de verdere uitwerking van het landgoedplan dient de initiatiefnemer de monumentendeskundige van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) te betrekken. Er kan voor het ontwerp inspiratie gehaald worden uit het in 1916 geplande landhuis.

2.1 *Het initiatief moet nog verder worden uitgewerkt om een ruimtelijke procedure op te kunnen starten*

Het nu ingediende plan is geschikt om u een eerste standpunt in te laten nemen. Bij een positief standpunt kan de initiatiefnemer het landgoedplan verder uitwerken. Daarbij is het betrekken van de omgeving en belanghebbende partijen, zoals natuurorganisaties en cultuurhistorische organisaties een belangrijk onderdeel. Mogelijk leidt dat tot een wijziging van het landgoedplan. We leggen het plan ook voor aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor de aspecten cultuurhistorie en beeldkwaliteit. Zo krijgen wij en de initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium inzicht in de gewenste beeldkwaliteit.

In het uit te werken landgoedplan dient de initiatiefnemer ook aandacht te besteden aan het beheer van het landgoed op de langere termijn. Daarbij moet de initiatiefnemer in gaan op vragen als: Hoe zorgt de initiatiefnemer er voor, dat de voorgestelde natuur- en landschapswaarden daadwerkelijk worden gerealiseerd en in stand worden gehouden? Op welke wijze wordt het landgoed beheerd? Sluit de initiatiefnemer een langjarig contract af voor het beheer en met welke partij? Hoe wil de initiatiefnemer langjarig borgen dat de pachtinkomsten ook daadwerkelijk worden besteed aan het beheer van het landgoed?

Andere onderwerpen die in het landgoedplan aan bod moeten komen zijn:

- te realiseren natuur- en landschapswaarden;
- weg te werken achterstallig onderhoud;
- duurzaamheid van de nieuw te bouwen woningen.

Kanttekening

1.1 *De initiatiefnemer wil meer woningen bouwen dan op grond van ons functieveranderingsbeleid mogelijk is*

Voor het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied hebben wij het functieveranderingsbeleid. Kern van dit beleid is dat er overtollige bebouwing wordt gesloopt in ruil voor nieuwe woningen. Minstens 750 m² voor één vrijstaande woning en minstens 1.500 m² voor twee vrijstaande woningen. Daarnaast moet de nieuw te bouwen woningen landschappelijk worden ingepast. Centraal bij een ontwikkeling naar wonen staat de erfgedachte: nieuwe woningen en bijbehorende bouwwerken worden bij voorkeur rond een erf gesitueerd. Een woning in het buitengebied mag niet groter worden dan 750 m³.

De initiatiefnemer wil in totaal vijf nieuwe woningen realiseren: één woning ter hoogte van Zevenheuvelenweg 42 en 44 en vier woningen ter plaatse van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Oude Kleefsebaan 154. De woningen aan de Oude Kleefsebaan worden maximaal 750 m³ en de woning aan de Zevenheuvelenweg 1.500 m³. Daarvoor in de plaats wil de initiatiefnemer het voormalig agrarisch bedrijf slopen. Het gaat dan om circa 800 m² aan bebouwing, inclusief bedrijfswoning. Verder is de initiatiefnemer bereid om de onbenutte bouw mogelijkheden voor de reeds bestaande woningen te beperken (circa 950 m³). Volgens ons beleid zou de initiatiefnemer maximaal twee woningen mogen terugbouwen, omdat hij ook een woning sloopt.

Het functieveranderingsbeleid is niet geschreven voor de ontwikkeling van (bestaande) landgoederen, maar voor de functieverandering van solitaire (voormalige) agrarische bedrijven. Omdat het principeverzoek meer behelst dan alleen de functieverandering van het agrarisch bedrijf aan de Oude Kleefsebaan, is het functieveranderingsbeleid minder geschikt om het principeverzoek af te wegen. Bij de afweging of het verzoek ruimtelijk passend is,

hebben wij afgewogen of de voorgestelde kwaliteitsverbeteringen in verhouding staan tot de extra bebouwing die wordt toegevoegd en of er sprake is van een negatieve impact op de beleving van het landgoed en de cultuurhistorische samenhang. Daarbij zijn we tot de conclusie gekomen dat het principeverzoek kansrijk is, mits de woonbebouwing aan de Oude Kleefsebaan zich beperkt tot de footprint van de voormalige agrarische bebouwing.

Tenslotte moet we niet vergeten dat het landgoed met een omvang van circa 200 hectare een publiek belang heeft. Ten eerste op het gebied van natuur en landschap. Ten tweede op het gebied van recreatie en toerisme. Het landgoed is openbaar toegankelijk en het Pieterpad loopt over het landgoed. Ten derde op het gebied van cultuurhistorie. Op het landgoed zijn enkele monumentale gebouwen aanwezig. Vanuit deze belangen is het te verantwoorden, dat wij nieuwe bebouwing toestaan in ruil voor een revitalisering van het landgoed. We willen dan wel de zekerheid dat het landgoed op de langere termijn ook vitaal en openbaar toegankelijk blijft.

Financiële onderbouwing

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek brengen wij leges in rekening. De eerstvolgende stap is dat de initiatiefnemer het landgoedplan verder uitwerkt. Hierbij maakt de gemeente beperkte kosten. Komt het uiteindelijk tot een ruimtelijke procedure, dan sluiten wij met de initiatiefnemer een overeenkomst af voor verhaal van gemeentelijke kosten.

Duurzaamheid

Duurzaamheid dient meegenomen te worden in het landgoedplan.

Communicatie

Wij informeren de initiatiefnemer over uw besluit. Daarnaast willen wij de pers informeren over uw besluit.

Aanpak/uitvoering

De initiatiefnemer dient het landgoedplan verder uit te werken. Daarbij is het belangrijk dat hij de omgeving betreft, maar ook natuurorganisaties als VNC. Het uiteindelijke landgoedplan leggen wij vervolgens ter besluitvorming aan u voor. Bij een positief besluit kan de ruimtelijke procedure opgestart worden.

Met name de aanleg en het beheer van de toegezegde nieuwe hagenstructuur kan een discussiepunt worden in de toekomst. Voorkomen moet worden dat de natuurorganisaties vinden dat de aanleg en het beheer tekortschieten en vervolgens voortdurend de gemeente gaan manen om te handhaven.

Advies van adviserende Teams

Dit advies is afgestemd met de medewerkers Natuur en Landschap en Cultuurhistorie. Tevens is het principeverzoek afgestemd met de provincie. Het standpunt van de provincie wijkt niet af van ons standpunt.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.

De bijlage is openbaar.

Bijlagen

1. Collegebesluit d.d. 1 oktober 2019

2. Principeverzoek
3. Aanzicht voormalig agrarisch bedrijf