

Collegeadvies



Zaaknummer	112071
Portefeuillehouder	A.C. Sneevliet
Advies van	Arno Voskamp
I.o.m.	Jan Henk Timmerman, Fenrike Veenvliet, Gert Gerritsen, Mariëlle Bos, Hettie Tychon, Henk Boertien, Cor Duitman, RCE
Beslissing d.d.	30 maart 2021 Nummer
Conform voorstel.	
Besluit	Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Landgoed Klarenbeek.

Te nemen besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan die primair een ruimer gebruik van het landgoed Klarenbeek mogelijk maakt met een woonfunctie en maatschappelijke functie en secundair de bouw van een kapschuur, de aanleg van zonnevelden en de bouw van twee extra woningen.
2. Initiatiefnemer te informeren over uw besluit middels bijgevoegde brief.

Inleiding

Namens de eigenaren van het landgoed Klarenbeek is een principeverzoek ingediend voor planologische medewerking aan de herziening van het bestemmingplan. Primair is de herziening van het bestemmingsplan gericht op het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het landgoed.

Het landgoed maakt onderdeel uit van 'Bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' en heeft de bestemming 'Landgoed'. Daarnaast heeft het landgoed meerdere dubbelbestemmingen: Waarde-GNN, Waarde-Archeologie hoge verwachtingswaarde en Waarde-Archeologie lage verwachtingswaarde. Deze bestemming schrijft als toegestaan gebruik voor: 'de instandhouding van een landgoed als integrale beheerseenheid, waarbij het gebruik van bestaande gebouwen zijn toegestaan'. Het landhuis zelf heeft geen aanduiding zoals bijvoorbeeld "Wonen" of "Maatschappelijk". Doordat het pand eigenlijk altijd bewoond is geweest, en door het ontbreken van nadere aanduiding(en), betekent dit dat de gebouwen onder het overgangsrecht zijn komen te vallen.

Het landgoed heeft geruime tijd te koop gestaan. Zoals in het principeverzoek is beschreven is er veel belangstelling geweest voor het landgoed. De meeste geïnteresseerden waren voornemens het landgoed te gaan gebruiken voor een (woon-)zorgfunctie. De huidige bestemming van het landgoed staat dit niet toe, waardoor veel belangstellenden afhaakten. Reden voor de eigenaren om namens hen een principeverzoek in te dienen gericht op het verruimen van de gebruiksmogelijkheden. Indiener opteert zelf voor het toevoegen van een functieaanduiding, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de mogelijkheden die bijvoorbeeld de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf – Gemengd' bieden.

Daarnaast is het principeverzoek gericht op een uitbreiding van het bebouwd oppervlak ten behoeve van de bouw een kapschuur met een oppervlakte van 200 m², een duurzamer gebruik van het landgoed door de aanleg van enkele zonnevelden en de bouw van twee schuurwoningen ter compensatie van de sloop van ontsierende agrarische bebouwing en het intrekken van de milieuvergunning.

Tenslotte grijpen de indieners het principeverzoek aan om hun zorgen kenbaar te maken over de potentiële ontwikkeling van een kerkgebouw op naastgelegen perceel. Dit vanwege de impact op het rijksmonumentale landgoed en het verloren gaan van karakteristieke elementen van het landgoed op naastgelegen perceel. Zij gaan graag in gesprek met betrokkenen over deze potentiële ontwikkeling.

Recent is het landgoed overigens verkocht (maar nog niet juridisch geleverd). Door de indiener van principeverzoek is aangegeven dat de nieuwe eigenaren van het landgoed zich goed kunnen vinden in de verschillende onderdelen van het principeverzoek en de afhandeling ook voor hen van belang is, aangezien zij in de toekomst voornemens zijn het landgoed breder te gebruiken dan enkel de instandhouding als integrale beheerseenheid. Ook dat bredere gebruik zal gericht zijn op een vorm van zorgverlening.

Bij de afweging voor al dan niet principemedewerking te verlenen, is het principeverzoek breed afgewogen en zijn adviezen gegeven die in het vervolgtraject van belang zijn. In dit advies leest u de afwegingen, kanttekeningen en adviezen rondom het ingediende principeverzoek.

Vanwege de rijks monumentale status van het landgoed Klarenbeek is ook de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) gevraagd een preadvies te geven. Hiervoor heeft de RCE, samen met een aantal gemeentelijke adviseurs, op 4 februari jl. een bezoek gebracht aan het landgoed.

Beoogd effect

Met de verbreding van de gebruiksmogelijkheden van het landgoed wordt de instandhouding van het landgoed als geheel financieel haalbaarder, sluiten de gebruiksmogelijkheden van het landgoed beter aan op de interesse uit de markt en wordt verdere verpaupering en verloedering van het landgoed tegengegaan. De sloop van ontsierende agrarische bebouwing en het intrekken van de milieuvergunning komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Argumenten

1.1 De verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het landgoed als totaal draagt bij aan de instandhouding van het landgoed.

Het landhuis heeft een aanzienlijke omvang met een waardevol interieurenssemble, maar tegelijkertijd op een aantal plekken achterstallig onderhoud. Het volledige landgoed beslaat ruim 20 hectare, veelal bestaande uit tuin en bebossing. Zowel het landhuis als de tuin en bebossing vragen om structureel onderhoud. De instandhouding van het landgoed is erg kostbaar, terwijl de gebruiksmogelijkheden momenteel beperkt zijn. Door het verruimen van de gebruiksmogelijkheden naar de woonfunctie en maatschappelijke functie ontstaat een financieel haalbaar verdienmodel, wat bij kan dragen aan de instandhouding van het landgoed als integrale beheerseenheid. Op basis van de interesse uit de markt valt te concluderen dat het toevoegen van een zorgfunctie aan het landgoed in trek is en daarmee een passend gebruik lijkt. Wel is het daarbij de vraag of het landhuis zelf heel geschikt is om zorg te verlenen, zie kanttekening 1.1.

1.2 Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

De ontsierende agrarische bebouwing (paardenstallen, kapschuur, opslagruimte) achter de Oude Hogeweg 2 en de Zuiderzeestraatweg West 61 wordt gesloopt. Evenals een houtopslag elders op het landgoed. Tevens wordt met de sloop van de agrarische bebouwing de milieuvergunning ingetrokken. Dit verbetert de milieukwaliteit en de ruimtelijke uitstraling. Ter compensatie is het voor de hand liggend om nieuwe bebouwing toe te staan op het perceel aan de noordoost zijde van de historische toegangsweg van het landgoed (die dan ook weer als hoofdontsluiting gebruikt kan worden). Het initiatief voorziet in de bouw van twee vrijstaande schuurwoningen ter compensatie van de sloop en het intrekken van de milieuvergunning. Indien er daadwerkelijk voor gekozen wordt om twee woningen toe te voegen, is het wenselijk dat de opbrengst ten goede komt aan de instandhouding van het landgoed (tuin en park). Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de beantwoording van het principeverzoek.

Schuurwoningen passen qua uitstraling goed op het landgoed, maar in aansluiting op argument 1.1. kan op de locatie van de gesloopte agrarische bebouwing ook zorgvastgoed gerealiseerd worden. Op die wijze wordt ook goed invulling gegeven aan de eis vanuit de RCE dat eventuele nieuwbouw ondergeschikt en ondersteunend moet zijn aan het hoofdhuis en overige bebouwing op het landgoed. Dat betekent dat ook geen medewerking zal worden verleend aan enkel het toevoegen van twee reguliere vrijstaande woningen op het landgoed.

In het kader van het zoveel mogelijk vergroten van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt om eventuele nieuwbouw te concentreren op het voorste deel van de kavel (in het principeverzoek zijn immers meerdere varianten opgenomen). Daarmee wordt zoveel mogelijk de weilanden en de doorzichten vanaf de Grevensweg richting het huis en het park in tact gehouden.

1.3 Extra opslagruimte is benodigd voor het materiaal om de tuin en bebossing in stand te houden.

Het landgoed is ruim 20 hectare groot en bestaat grotendeels uit tuin en bebossing. Tijdens de bezichtiging van het landgoed is gebleken dat er sprake is van verwaarlozing door gebrek aan beheer en onderhoud. Zoals door indiener is verwoord in het principeverzoek is voor een goed beheer en onderhoud inzet van machines en werktuigen nodig. In de huidige situatie is onvoldoende goede opslagruimte voor handen. De bestaande hout- en materiaalopslag en de te slopen schuilstal voorzien hier niet in. Om goed beheer en onderhoud te faciliteren is het voorstel om de bebouwingsoppervlakte op het landgoed te verruimen ten behoeve van de bouw van een nieuw kapschuur van maximaal 200 m². Voor een goede inpassing van de extra kapschuur is een tuinhistorisch onderzoek noodzakelijk, zie kanttekening 1.3.

1.4 Met de aanleg van zonnevelden wordt het landgoed, in overeenstemming met de historische situatie, zelfvoorzienend qua energiegebruik.

In het verzoek zijn ook twee zoeklocaties voor zonnevelden opgenomen. De zonnevelden zijn bedoeld voor de opwek van zonne-energie voor eigen gebruik (ten behoeve van een zelfvoorzienende exploitatie wat betreft elektriciteit). Historisch gezien past een zonneveld goed op een landgoed, omdat landgoederen vrijwel altijd zelfvoorzienend waren met betrekking tot energie. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en energiebesparing is het voorstel om in principe de realisatie van één of meerdere zonnevelden op het landgoed mogelijk te maken, mits goed landschappelijk ingepast op basis van de bestaande kwaliteiten van het landgoed (zie kanttekening 1.4).

1.5 Het principeverzoek is grondig afgewogen vanuit alle relevante invalshoeken.

Vanuit de gemeente hebben verschillende relevante disciplines het principeverzoek beoordeeld en hun adviezen en aanbevelingen gegeven. Ook de RCE heeft na bezichtiging van het landgoed een pre-advies met extra aanbevelingen gegeven. De verschillende adviezen en aanbevelingen zijn meegewogen en meegenomen in de beantwoording van het principeverzoek.

Kanttekeningen

1.1 De mogelijkheden voor de inzet van het landhuis zelf voor een zorgfunctie zijn beperkt.

Zoals ook blijkt uit het pre-advies van de RCE zijn de mogelijkheden voor een zorgfunctie in het landhuis zelf beperkt. Gelet op het interieurenssemble in het landhuis lijkt een zorgfunctie minder geschikt. Op de zolderverdieping kunnen wel zorgenheden ontwikkeld worden zonder dat het ten koste gaat van de monumentale waarde. In de lijn met het advies van de RCE is de aanbeveling om de mogelijkheid te onderzoeken om ter plaatse van de te slopen agrarische bebouwing zorgvastgoed te realiseren in plaats van woningen. Het landhuis kan dan meer als gemeenschaps-, administratie of eventueel woonruimte voor de eigenaren dienen.

Indien in het vervolgtraject toch wordt ingezet op een zorgfunctie in het landhuis zelf, moeten de mogelijkheden daarvoor op basis van het bouwhistorisch onderzoek en in overleg met de RCE uitgewerkt worden.

1.2 In het vervolgtraject moet een onafhankelijk bouwhistorisch en tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd worden aan de hand waarvan de exacte mogelijkheden zijn te beoordelen.

In overeenstemming met het advies van de RCE is in het vervolgtraject een bouwhistorisch en tuinhistorisch onderzoek nodig om de definitieve (ver)bouwmogelijkheden in het landhuis en op het landgoed te bepalen.

Met het bouwhistorisch onderzoek worden de waarden van het (interieur)ensemble in kaart gebracht, aan de hand waarvan de verbouwmogelijkheden van het landhuis zelf bepaald kunnen worden. Het tuinhistorisch onderzoek geeft meer informatie over de bouwmogelijkheden (gebouwen en zonnevelden) op het landgoed.

1.3 Een passende invulling van de zorgfunctie is wel van belang voor de verdere uitwerking van het initiatief.

Op twee fronten is een goede afweging van de invulling van de zorgfunctie van belang. Op gebouwniveau in verband met de beperkingen die het bestaande landhuis heeft voor zorgverlening. Beperkingen in de vorm van het monumentale interieur, maar ook beperkingen in de toegankelijkheid van de verdiepingen en ruimten door de aanwezigheid van veel trappen, hoogteverschillen en het ontbreken van een goed bruikbare lift. Hierdoor zijn veel zorgvormen (bijvoorbeeld voor niet mobiele personen en/of ouderen) in het landhuis zelf uitgesloten. Maar minstens zo belangrijk is de afweging aan welke zorgfunctie in de gemeente behoefte is. Een belangrijke voorwaarde van de gemeente is dat met de invulling van de zorgfunctie tevens tegemoet wordt gekomen aan een lokale behoefte.

1.4 De landschappelijke inpassing en omvang van zonnevelden vraagt nog om een nadere afweging en uitwerking.

De inpasbaarheid van een zonneveld hangt nauw samen met de beoogde omvang en de kwetsbaarheid van het beoogde gebied. De RCE geeft in haar pre-advies aan dat de voorziene locatie achter op het terrein niet wenselijk is vanwege de ligging in de monumentale hoofdstructuur van het landgoed. De weilanden nabij de Greversweg liggen in een minder waardevol deel en bieden wel kansen voor de realisatie van één of meer zonnevelden. Een definitieve locatiekeuze moet gebaseerd worden op de informatie die de tuinhistorische studie zal verschaffen. Ook verdient het de aanbeveling om te onderzoeken of de zonnevelden verdiept aangelegd kunnen worden en om de omvang van het zonneveld af te stemmen op de energiebehoefte van het landhuis. Voor eventuele nieuwbouwwoningen is geen zonneveld nodig, hier kan energieopwekking in de nieuwbouw geïntegreerd worden.

1.5 De verkeerskundige situatie, met name het gebruik van de historische hoofdingang als ontsluiting van de nieuwe bebouwing en de aansluiting op de Zuiderzeestraatweg, moet nader uitgewerkt en afgestemd worden.

De verkeerskundige situatie is nog lastig te beoordelen vanwege de algemeenheid van de aanvraag en de summiere informatie. In dit initiatief is het voornemen om de historische routing op het landgoed te herstellen door de historische hoofdingang van het landgoed te gebruiken als ontsluiting van het nieuw te realiseren bebouwing. Dit vraagt echter nog om een uitwerking. Onderzocht moet worden of deze historische hoofdingang, mede door de aanwezigheid van groen, een passende en veilige ontsluitingsfunctie kan krijgen. Hiervoor is tevens nadere afstemming met de provincie noodzakelijk vanwege de aansluiting op de provinciale Zuiderzeestraatweg.

1.6 Verder uitgewerkte plannen dienen nog wel op de verschillende (milieu)aspecten getoetst te worden.

Indien een wijziging van het bestemmingsplan wordt aangevraagd, moet het ontwikkelplan nader worden uitgewerkt op basis van het bouwhistorisch en tuinhistorisch onderzoek. Dan wordt ook duidelijk of en zo ja waar, nieuwe bebouwing (bijvoorbeeld de schuurwoningen) gerealiseerd wordt op het terrein. Een meer uitgewerkt ontwikkelplan dient t.z.t. nog getoetst te worden op de verschillende (milieu)aspecten, waaronder geluid, geur, bedrijven en milieuzonering, bodem, ecologie en externe veiligheid.

1.7 De gemeente roept op om de voortzetting van de openstelling van het landgoed te borgen en het voorgenomen herstel van historische bouwkundige elementen uit te voeren.

In de huidige situatie is het landgoed opengesteld voor publiek. Het landgoed vervult daarmee ook een recreatieve functie voor Doornspijk en omgeving. Het is wenselijk dat de nieuwe eigenaar de openstelling voortzet. Ook bevinden zich op het landgoed historische bouwkundige elementen die volgens het ontwikkelplan, behorende bij het principeverzoek, hersteld worden. Het betreft een folly op een heuvel en een koepel op het eiland. De koepel wordt ook wel gezien als 'oude muziektent'. Het herstel van deze historische bouwkundige elementen is waardevol, met name de koepel als

'oude muzikent' in relatie tot de recreatieve functie van het landgoed bij voortzetting van de openstelling.

In de beantwoording van het principeverzoek is daarom opgenomen dat de gemeente de huidige eigenaren (als initiatiefnemers) en de nieuwe eigenaar van het landgoed oproept om de openstelling van het landgoed voort te zetten en daarbij het herstel van de historische bouwkundige elementen uit te voeren. Het is daarbij gewenst om de koepel op het eiland weer te accentueren als 'oude muzikent'.

1.8 Het participatieproces moet in het vervolgtraject verbreed worden.

Voor dit principeverzoek is enkel afstemming gezocht met de direct omwonenden en de Hersteld Hervormde Gemeente. Vanwege de betekenis van het landgoed voor heel Doornspijk en voor de hele gemeente is een bredere participatie benodigd om draagvlak voor de ontwikkelplannen te creëren. In de beantwoording van het principeverzoek is daarom opgeroepen de participatie in het vervolgtraject te verbreden, bijvoorbeeld in de vorm van een (digitale) inwonersavond.

Financiën

Behalve kosten voor de behandeling van het principeverzoek zijn er op dit moment voor de gemeente nog geen kosten voor dit verzoek. Bij initiatiefnemer zijn de legeskosten voor het in behandeling nemen van een principeverzoek in rekening gebracht.

Communicatie/burgerparticipatie

In het kader van de participatie heeft de indiener namens de eigenaren een participatietraject gestart. Een participatieverslag daarvan is bijgevoegd bij het principeverzoek. De omwonenden en de kerkgemeenschap die het naastgelegen perceel in eigendom heeft zijn per brief op de hoogte gebracht van het principeverzoek en hebben de kans gekregen te reageren op het plan. Een aantal belanghebbenden heeft contact opgenomen met de indieners van het principeverzoek voor een toelichting op de plannen. Met de kerkgemeenschap zal de komende tijd vaker overleg worden gevoerd, zoals ook onderdeel is van het principeverzoek. Ook heeft de initiatiefnemer in samenspraak tussen de huidige en nieuwe eigenaren al geopperd om na besluitvorming op het principeverzoek en voor uitwerking van de plannen een buurtdialog op locatie te organiseren.

Daarnaast verzoeken wij de initiatiefnemer om in een eventueel vervolgtraject van een bestemmingsplanwijziging de participatie te verbreden. Voor dit principeverzoek is enkel afstemming gezocht met de directe omgeving van het landgoed. Bij de uitwerking van de plannen tot een aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging wordt een breder participatieproces verlangd, zie kanttekening 1.8.

Vervolg

Na uw besluit informeren wij de indiener van het principeverzoek per brief over uw besluit voor principemedewerking. De indiener van het verzoek is immers de woordvoerder van de voormalige en nieuwe eigenaren van het landgoed. Het is uiteindelijk aan de nieuwe eigenaren van het landgoed om te besluiten of zij de plannen nu al voortzetten. Indien zij de plannen voortzetten, treden wij met hen en de RCE in overleg over het vervolgtraject en bijbehorende ruimtelijke procedure.

Bijlage(n)

- 1 Principeverzoek Landgoed Klarenbeek
- 2 Ontwikkelplan Landgoed Klarenbeek behorende tot het principeverzoek
- 3 Participatieverslag
- 4 Pre-advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed
- 5 Conceptbrief beantwoording principeverzoek