

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Principeverzoek erfontwikkeling Zwolseweg 52 op landgoed De Gunne

ZAAKNUMMER : 33872-2019

B&W VERGADERING : 7 januari 2020

INTEGRALE ADVISERING : Cluster RO

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Robert Voeten

BESTUURSSAMENVATTING

Op het centrale deel van landgoed De Gunne is naast het hoofdgebouw een agrarisch bouwperceel gelegen waar voorheen een melkveebedrijf zat en de bosbouwtek is gevestigd. Het landgoed wil 850m² gebouwen slopen. Een deel van het casco van het voormalig melkveebedrijf uit 1925 wordt gehandhaafd voor: de compensatiewoning, een kleinschalige ontvangst- en expositieruimte voor bezoekers van het landgoed en een gebouwdeel wordt gebruikt voor de bosbouwtek. De gevraagde bed&breakfast en mantelzorgwoning kunnen in de toekomstige compensatiewoning bij recht worden gerealiseerd.

BESLISPUNTEN

1. In principe in te stemmen met het wijzigen van het bestemmingsplan op basis van het verzoek van Landgoed De Gunne om 850 m² gebouwen te slopen en in een deel van het casco van de te handhaven gebouwen op het perceel Zwolseweg 52 een compensatiewoning te realiseren, en het overige deel te gebruiken als ontvangst- en expositieruimte voor het landgoed en voor de uitoefening van het bosbouwbedrijf.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

Nabij het hoofdgebouw in het hart van landgoed De Gunne staan meerdere agrarische bedrijfsopstallen ten behoeve van een voormalig melkveebedrijf en de bosbouw. De bosbouwtek vervult nog een belangrijke functie in het kader van de exploitatie van het landgoed. Het melkveebedrijf is gestopt. Een deel van de gebouwen is daardoor in niet al te beste staat, omdat deze niet meer worden gebruikt. De eigenaren van het landgoed willen 850 m² bebouwing slopen. De compensatiewoning zal in het casco van een te handhaven gebouwdeel worden gerealiseerd. Aansluitend aan deze nieuwe woning zullen in het bestaande casco ruimtes ten behoeve van de maatschappelijke doelen van het landgoed komen. Deze gebouwen dateren uit 1925 en kenmerken zich door karakteristieke raamwerken. Deze zullen in ere worden hersteld. Het gaat om een kleinschalige en landgoedgerichte ontvangstruimte en expositieruimte. Ook zal in een deel van de gebouwen de bosbouwtek worden voortgezet (opslag/klein onderhoud materieel en verwerken/opslag hout). Ook bevinden zich hier de bergingen van de bestaande woningen (zie afbeelding 1). De hierboven genoemde voorzieningen zijn kleinschalig en kunnen aanvullend onder de woonbestemming met de aanduidingen 'voormalige bedrijfsbebouwing' en 'bosbouwbedrijf' worden voortgezet. Deze ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebouwen worden geamoveerd, gebouwen

worden hersteld en gebouwen worden gehandhaafd ten behoeve van de verschillende functies levert een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke op.

In totaal wordt er in de nieuwe situatie circa 600 m² gebouwen gebruikt voor de bosbouwfunctie en als bergingen bij beide woningen (E). Daarnaast is circa 200 m² bedoeld voor de ontvangstruimte en expositieruimte (M). Er is geen ruimte binnen het bestemmingsplan voor toekomstige uitbreiding van deze gebouwen.

In de toekomstige woning (W) wil men wellicht ook inwoning en een bed&breakfast creëren. Deze zijn bij recht in de reguliere woonbestemming toegestaan.

Overigens was er op de plek waar de compensatiewoning in het bestaande casco gepland is ooit een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf gevestigd. Deze is in het verleden verwijderd en vervangen door een nieuw gebouwde woning.



Afbeelding 1: Zwolseweg 52: groen: te handhaven gebouwen; rood: te amoveren; blauw: gebruik casco.

W: toekomstige woning, incl. mogelijke inwoning en b&b

M: ontvangstruimte en expositieruimte landgoed

E: exploitatie landgoed; activiteiten bosbouwbedrijf en bijgebouwen bij de twee woningen



Afbeelding 2: te handhaven en op te knappen gebouwen (plek voormalige/verwijderde bedrijfswoning)

BEOOGD EFFECT

Met deze ontwikkeling wordt bereikt dat een complex aan gebouwen dat deels in verval aan het raken is nieuw leven wordt ingeblazen. Het nabij het hoofdgebouw gelegen erf krijgt een kwalitatieve impuls doordat er bebouwing wordt verwijderd en bebouwing worden opgeknapt. Daarnaast komen er relevante functies voor de gebouwen.

ARGUMENTEN

Deze ontwikkeling draagt bij aan het geven van een impuls aan dit deel van Landgoed De Gunne en geeft tevens ruimte voor kleinschalige maatschappelijke functies zoals een expositieruimte en ontvangstruimte om op beperkte schaal bezoekers te kunnen ontvangen en landgoedgerelateerde attributen te kunnen uitstallen.

Het bestemmingsplan Buitengebied kent een wijzigingsbevoegdheid voor vervolgfuncties. Deze ontwikkeling op landgoed De Gunne past hier binnen. De agrarische bestemming zal middels een wijzigingsplan worden omgezet naar de woonbestemming voor twee woningen (de bestaande en de nieuwe). De te handhaven bedrijfsgebouwen krijgen de aanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing (vbb)' en de aanduiding 'bosbouwbedrijf'.

DUURZAAMHEID

Landgoed De Gunne kiest er bewust voor om geen nieuwbouw te plegen, maar enkel gebruik te maken van bestaande casco voor de gewenste functies. Uiteraard zullen deze gebouwen worden 'gestript' en moeten gaan voldoen aan de huidige eisen. Al het asbest zal hierbij worden verwijderd (ook van de te handhaven gebouwen).

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

De totale ontwikkeling wordt financieel gedragen door het landgoed.

VERVOLG

Nadat u een positief besluit heeft genomen op het principeverzoek zal landgoed De Gunne overgaan tot verdere planuitwerking. Voor het planologisch-juridisch vastleggen van de plannen zal een wijzigingsplan worden opgesteld. Het ontwerpwijzigingsplan zal te zijner tijd aan u worden voorgelegd.

COMMUNICATIE

Zie bijgaande concept-uitgaande brief aan landgoed De Gunne.

BIJLAGEN

Bijlage principeverzoek erfontwikkeling Zwolseweg 52 te (8141 EZ) Heino.