

Ingekomen d.d.
11 JULI 2019
Nummer:
Behandelaar:
Kopie aan: Afg:

behandeld door
M. Tillema

bereikbaar op
026-3552519

e-mailadres
m.tillema@glk.nl

ons kenmerk
1639/1010745

bijlagen
één

College van Burgemeester en wethouders van Rheden
Via de heer M. van der Leeden
Postbus 9110
6994 ZJ DE STEEG

datum 9 juli 2019
onderwerp verzoek medewerking planologische wijziging Zutphensestraatweg 3, Velp

Geacht college,

In 2008 heeft Geldersch Landschap en Kasteelen landgoed Biljoen in eigendom gekregen. De afgelopen ruim 10 jaar hebben wij veel geïnvesteerd in de instandhouding en verbetering van het landgoed. Het kasteel is gerestaureerd en wordt naar genoegen bewoond. Een groot aantal landschappelijke elementen zijn hersteld of teruggebracht. De kwekerij heeft een nieuw gebruik gekregen. Met de ruiling van diverse landbouwgronden is het mogelijk geworden natuurwaarden en agrarisch gebruik beter over het landgoed te verdelen.

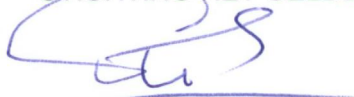
Wij willen u verzoeken mee te werken aan de herbestemming van de boerderij Frankenhof aan de Zutphensestraatweg 3 te Velp. In 2012 is het feitelijk agrarisch gebruik beëindigd door het vertrek van het melkveebedrijf naar Groningen. Daarna heeft de boerderij leeg gestaan, feitelijk gebruikt door een leegstandbeheerder. Geldersch Landschap en Kasteelen heeft daarna geïnvesteerd in het verwijderen van alle overtollige opstallen (ca. 3700 m²), zoals ook met de provincie was afgesproken, inclusief asbest daken en asbesthoudende roostervloeren. Een deel van het voormalige erf is al ingericht tot natuurlijk grasland.

Inmiddels heeft zich een kandidaat aangediend om de boerderij te gaan gebruiken. Dit betreft de realisatie van kantoorgebruik voor een (regionaal) accountantskantoor dat momenteel in Ellecom is gevestigd. Daarnaast wil GLK graag de bestaande woonfunctie behouden.

Wij willen u verzoeken mee te werken aan de planologische wijziging van deze plek. Vanwege de ligging in het mooie landgoed Biljoen en de mogelijkheden die deze plek met zich meebrengt verzoeken wij om maatwerk om deze boerderij een passende bestemming te geven. Economisch gebruik van deze boerderij is een drager voor de instandhouding van Biljoen.

In de bijlage vindt u nadere informatie over de plek en de plannen. Graag vernemen wij of u hiermee in kunt stemmen en welke stappen nodig zijn om deze te realiseren.

Met vriendelijke groet,
STICHTING HET GELDERSCH LANDSCHAP



ir. P.A. van den Tweel,
directeur-bestuurder

Kopie: MdK, LC

RUIMTELIJK PLAN
FRANKENHOF
ZUTPHENSESTRAATWEG 3
VELP



Auteur : Geldersch Landschap & Kasteelen, Menno Tillema, hoofd Bouwkunde
Datum : 8-7-2019
Versie :
Status : DEFINITIEF

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	3
2. Samenvatting verzoek	3
3. Geschiedenis Biljoen.....	4
4. Bestemmingsplan	4
5. Functieveranderingsbeleid	5
6. Uitgangspunten nieuwe situatie	5
7. Beschrijving RO aspecten	6
8. Bijlagen	9
Situatie tekening.....	10
Detailkaart bestemmingsplan	12
Fotobijlage	14

1. Inleiding

Deze notitie beschrijft een gewenste ontwikkeling bij de boerderij Frankenhof aan de Zutphensestraatweg 3 in Velp. De notitie is bedoeld als onderbouwing van de functieverandering van het voormalig agrarisch erf, waarbij de bestaande boerderijwoning de mogelijkheid krijgt van burgerwoning en het gehele gebouw tevens een bestemming kantoordoelen krijgt.

Deze boerderij op landgoed Biljoen is in 2012 verlaten omdat het boerenbedrijf naar Groningen is verhuisd. De pacht is door DLG overgenomen, in verband met mogelijke grondruil en natuurontwikkeling, de boerderij is tijdelijk bewoond.

De boerderij dateert uit het einde van de negentiende eeuw en bestaat uit een dwars geplaatst voorhuis en een achtergelegen stalgebouw. Uit de mededeling van de voormalige pachter en uit waarneming blijkt dat de kap van het stalgedeelte na de oorlog is vernieuwd. De andere opstallen op het terrein zijn eveneens na oorlogs, hetgeen blijkt uit het vergelijken van kaartmateriaal en luchtfoto's. Deze opstallen waren ook in slechte staat.

Het hoofdgebouw heeft een positieve monumentwaarde en is ook gemeentelijk monument.

Afgelopen jaren is vooruit lopend op een nieuwe bestemming aan de andere kant van het spoor de overbodige stalbebouwing gesaneerd. Ook zijn in de niet monumentale bijgebouwen geheel gesloopt.

In 2017 en 2018 zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd om de boerderij weer in een betere staat van onderhoud te krijgen. Zo is het gehele buitenschilderwerk vernieuwd, inclusief herstel van al het houtwerk en het vervangen van een aantal niet passende kunststof kozijnen door de oorspronkelijke houten kozijnen. Ook is de gehele kap van het voorhuis vernieuwd, hierbij is tevens het asbest dakbeschot gesaneerd. Het casco van de boerderij is daarmee weer in goede staat gebracht.

2. Samenvatting verzoek

Geldersch Landschap en Kasteelen verzoekt aan de gemeente mee te werken aan de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan

1. Ten zuiden van het spoor het wijzigen van de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met een bouwvlak in de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" zonder bijbehorend bouwvlak. Hiermee wordt de mogelijkheid van het bouwen op die plek verlaten.
2. Ten noorden van de spoorlijn de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met een bouwvlak te wijzigen de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden"
3. Ten noorden van de spoorlijn een bouwvlak te maken voor de bestaande boerderij met een dubbele bestemming "wonen" en "bedrijfsactiviteiten, met aanduiding kantoor".
4. Het bouwvlak zo groot te maken dat er ruimte is voor een nog te situëren bijgebouw / bouwvolume in de vorm van een schuur van maximaal 200 m², en rond het gebouw en op het erf ook plek is voor parkeren op eigen terrein.
5. De sloop van 3.700 m² bebouwing en de maatregelen die op het landgoed al zijn gedaan te beschouwen de vereiste compensatie in de functieveranderingsbeleid.

3. Geschiedenis Biljoen

Vlak bij Velp ligt het mooie waterrijke landgoed Biljoen. De omgeving is groen en aantrekkelijk om te wandelen en te fietsen. Kasteel Biljoen is te zien, maar is niet geopend voor het publiek.

Biljoen is een oud landgoed. Vanaf 1530 bouwde Karel van Egmond, hertog van Gelre, hier een kasteel. Biljoen is sindsdien geregeld verbouwd. Er zijn toch nog veel bijzondere bouw- en interieurelementen te zien. Ook de natuur van het landgoed is bijzonder. Er staan oude bomen. Er loopt een beek en er zijn veel waterpartijen met cascades. Er komen bijzondere en soms erg zeldzame plant- en diersoorten voor.

Biljoen is een typisch voorbeeld van een landgoederenlandschap. Van groot belang voor dit landschap is dat Biljoen nooit is gesplitst.

Biljoen ligt op de overgang van zandgronden en riviergronden. Het is het overgangsgebied van de Veluwe naar de IJssel. Het huis dat we nu zien kreeg in de tweede helft van de 17e eeuw vorm. De barokke klokvormige helmen op de torens zijn toen aangebracht. In de 18e eeuw veranderden het interieur en de tuinaanleg drastisch. De toenmalige eigenaar was geïnspireerd door een reis naar Italië. Vooral de grote zaal op de eerste verdieping getuigt hiervan. De wanden en het plafond van de zaal zijn in stuc uitgevoerde 'Vedute di Roma'.

In de 19e eeuw zijn kleine veranderingen aangebracht. Zo kwam er een entree in neorenaissance stijl onder een balkon. In 1867 werd het landgoed verkocht aan de Duitse industrieel Johann Heinrich Wilhelm Lüps. Drie generaties Lüps onderhielden het landgoed en kasteel zorgvuldig en het aantal veranderingen was beperkt. Biljoen kwam in 2008 in bezit van Het Geldersch Landschap. Sinds 2013 wordt het kasteel bewoond door een particuliere huurder.

Op het voorplein staat een bouwhuis. Dat wordt meestal 'koetshuis' genoemd. Het is na een brand aan het eind van de 18e eeuw herbouwd en kreeg daarbij zijn huidige vorm met binnenplaats. Het uurwerk in het bouwhuis is van 1792. Het interieur is grotendeels ongewijzigd en bevat onder meer een compleet stalinterieur.

In het parkbos bevinden zich een ijskelder, verschillende monumentale 18e-eeuwse tuinvazen en tuinhekken. Bijzonder is een laat 19e-eeuws hondenhok op het voorplein waarin drie liggende wijnvaten de behuizing voor de honden vormen.

Op het landgoed, ca. 162ha, bevinden zich ook enkele pachtboerderijen. Twee daarvan zijn nog als agrarisch bedrijf in functie.

4. Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan heeft voor het erf de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" opgenomen, waarbij zowel voor de voormalige boerderij en voor de stallen aan de andere zijde een bouwmogelijkheid is opgenomen. Deze waren gebruikt voor de historische boerderij, en diverse stallen en schuren, en een grote ligboxenstal met mestkelder en melkstal aan de zuidzijde van het spoor.

Voor de huidige bestemming gelden de volgende gebruiksvoorschriften:

A het gebruik

- 1 De op de plankaart aangegeven gronden met *Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde* zijn bestemd voor:
 - a agrarische bedrijven, uitgezonderd het gebruik als boomkwekerij, intensieve veeteelt en paardenfokkerij;
 - b de uitoefening van nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven die zijn weergegeven in bijlage 6;
 - c instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke, aardwetenschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
 - d ondergeschikt extensief recreatief medegebruik, voorzover de onder c genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - e het op hobbymatige basis houden van dieren;
 - f maximaal 50 m² van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van detailhandel in eigen voortgebrachte producten;
 - g een dienstwoning per agrarisch bedrijf;
 - h bestaande gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen, groenvoorzieningen, sloten en andere waterpartijen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken;

5. Functieveranderingsbeleid¹

Voor erven in de gemeente waar de agrarische functie is of gaan vervallen heeft de gemeente een functieveranderingsbeleid opgesteld. In dit beleid is richting gegeven aan nieuwe functies die de gemeente gewenst vindt op deze plekken. Toegestane functies zijn vermeld op een lijst.

Te slopen bebouwing die niet meer functioneel is, kan worden ingezet voor de bouw van nieuwe functies zoals bijvoorbeeld de bouw van woningen. Daarbij gelden wel voorwaarden: tot maximaal 50% van de oppervlakte van gesloopte gebouwen mag worden teruggebouwd, er gelden kwaliteitseisen en de economische opbrengst moet deels worden ingezet voor extra kwaliteit op of in de nabijheid van het terrein.

6. Uitgangspunten nieuwe situatie

Biljoen heeft een mix van functies: er zijn natuurwaarden, diverse monumentale gebouwen waaronder kasteel Biljoen met koetshuis, een rentmeesterwoning, monumentale objecten zoals hekken, duikers en hekpalen. Doelstelling is om Biljoen als een geheel te bewaren voor toekomstige generaties en het daarbij in een betere staat te brengen voor de toekomst. De exploitatie van het landgoed gebeurt door natuurbeheer, pacht en huur. Daarbij is het belangrijk dat alle onderdelen een bijdrage leveren om het totaal in goede staat te houden.

De boerderij staat nu leeg op initiatief van de overheid en draagt niet bij aan de instandhouding van het landgoed. Na herbestemming zal deze boerderij bijdragen aan een duurzame instandhouding van het landgoed door continue huuropbrengsten en levendig gebruik.

Het verwijderen van de stallen aan de zuidzijde van de spoorlijn, is een kwaliteitsverbetering van het landgoed. Het gemis aan de oude economische drager van agrarisch gebruik met stallen, zal

¹ Voor het vigerende beleid raadpleeg de informatie van de gemeente Rheden.

(enigszins) gecompenseerd worden door het beoogde gebruik als kantoor/bedrijfsruimte in dit plan. Dat betekent van eigenaar en gemeente maatwerk en flexibiliteit, noodzakelijk is voor blijvende instandhouding van een landgoed zoals dit.

In de beheervisie van Geldersch Landschap en Kasteelen voor Biljoen kiezen we als hoofddoel voor cultuurhistorie, met op de natuurgraslanden een accent op de natuurwaarden. De overige landbouwgronden blijven in regulier agrarisch gebruik, passend in het landschap.

Wij stellen voor de bestemmingen aan te passen.

Voor het bouwvlak aan de zuidzijde van het spoor kan de bestemming ongewijzigd blijven, namelijk "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden", met vervallen van het bouwvlak. De bestemming van de gronden kan ongewijzigd blijven, namelijk "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden".

De bestemming aan de noordzijde van het spoor kan voor een groot deel van het voormalige bouwvlak "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" blijven. Dat biedt mogelijkheden voor diverse soorten gebruik als extensief en bloemrijk weiland, boomgaard en andere natuurlijk en ecologische gebruik.

Voor de boerderij willen we een dubbele bestemming "wonen" en "bedrijfsactiviteiten, met aanduiding kantoor"². De bestemming "wonen" is gesitueerd in de bestaande bedrijfswoning, waarbij dan de deel opslagruime of overig gebruik is. De bestemming "bedrijfsactiviteiten, met aanduiding kantoor" is toegestaan in het gehele gebouw. De bestemming wonen is in feite geen wijziging, omdat deze woning als bedrijfswoning nu al aanwezig is. Het is niet de bedoeling nieuwbouwwoningen op het terrein te realiseren. Het bouwvlak kan kleiner worden dan het bestaande bouwvlak voor boerderij, stallen en schuren, maar nog wel groot genoeg voor een goede plek voor een passend en niet te klein bijgebouw (schuur / garage / etc).

7. Beschrijving RO aspecten

Onderstaand op een aantal onderdelen de aspecten ten aanzien van de ruimtelijke veranderingen.

² Vergelijk bestemmingsplan "Rheden 2016, woongebieden"

Verwijderen van gebouwen

Het erf van de boerderij is verdeeld in twee locaties aan beide zijden van het spoor. In de oorspronkelijke eigendomssituatie was het eigendom verdeeld over twee eigenaren, namelijk GLK en DLG (opstalrecht). Dat maakte een integrale aanpak ingewikkeld. Enkele jaren geleden is het opstalrecht aan de eigenaar terug vervallen. Daarna is ongeveer 3.700 m² aan opstallen gesloopt. Met de gemeente is afgesproken dat als startpunt de situatie vóór de sloop te gebruiken en dat als startpunt te gebruiken bij het verzoek tot functieverandering. Het volume aan gebouwen wordt niet benut voor grootschalige nieuwbouw of woningbouw. Wel moet het mogelijk te zijn een bij de boerderij passende schuur/garage te bouwen.

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij eerst getoetst of de te slopen bebouwing in het verleden correct vergund is. Dat is namelijk een harde voorwaarde in het beleid. Uit archiefonderzoek blijkt dat de circa 3.700 m² te slopen bebouwing correct vergund is. Op 2 mei 2016 hebben wij daarom besloten de oorspronkelijke situatie (3.700 m² bebouwing) als uitgangssituatie vast te leggen en dat als startpunt te gebruiken wanneer wij het daadwerkelijke verzoek tot functieverandering ontvangen.

Parkeren en verkeersdruk

Voorheen was het een groot agrarisch bedrijf met gezin die op en rond de boerderij verbleef. Dat betekende aan en afvoer en verkeer met trekkers, zwaar verkeer van melkwagens en ander landbouwverkeer. Ook privé transport van het gezin is van toepassing. De ontsluiting van de stallen ten zuiden van het spoor geschiedde via een onbewaakte en gevaarlijke spoorwegovergang. Via twee hekken die geopend en gesloten werden, gingen trekkers en andere agrarische voertuigen, maar ook de jonge kinderen naar de andere kant van het bedrijf. Inmiddels is deze spoorwegovergang afgesloten en zijn hier geen risico's van spoorongelukken meer.

In de toekomst zal vooral vervoer met personenauto's gebruik maken van de toegangsweg naar de boerderij. Door de aard van het verkeer, personenauto's en mogelijk fietsers, en geen langzame landbouwvoertuigen meer, zal de verkeersintensiteit ongeveer gelijk blijven. De totale verkeerssituatie, inclusief de vervallen spoorwegovergang zal veiliger zijn.

Het parkeren, maximaal 25 auto's tegelijk zal op eigen terrein plaatsvinden. Voor bezoekers zijn er enkele parkeerplaatsen naast de boerderij, voor medewerkers aan de achterzijde in een strook langs het spoor. Door de aard van de werkzaamheden van de medewerkers – veel advieswerk buiten kantoor – zal de gemiddelde parkeerdruk op het erf niet hoog zijn.

Monument

De bestaande (monumentale) bebouwing op de locatie wordt slechts beperkt gewijzigd, dit is te regelen met een omgevingsvergunning op het gebied van bouwen en wijzigen monument.

Voor een toekomstige situatie wordt rekening gehouden met een ondersteunend bijgebouw in de vorm van een kapschuur, met een maximaal oppervlakte van 120 – 200 m². Dit betreft dan een schuur in de vorm van een kapschuur voor de opslag van tuingereedschap, tuinmeubilair en fietsen en zo. Het bijgebouw wordt zodanig geplaatst dat het transparante zicht op de IJssel vanaf de Veluwe behouden blijft.

Waterhuishouding

De waterhuishouding op het erf zal flink verbeteren. Aan de zuidzijde van de spoorlijn is een groot dakvlak van stallen verdwenen. Ook is daar een groot areaal aan bestrating weggehaald. Het terrein is opnieuw ingericht als agrarisch land met waarden, waarbij de sloten structuur is aangevuld en verbeterd. Bij de boerderij is ook bestrating weggehaald. Regenwater heeft een flink groter oppervlak om in de grond opgenomen te worden.

Aan de slotenstructuur of ander waterstaatkundige werken zijn verder geen wijzigingen beoogd of uitgevoerd.

Flora en fauna

Ten aanzien van de flora en fauna zijn er geen wijzigingen in verband met de wijziging van de gebouwen. Waar voorheen stallen stonden, komt nu agrarisch gebruik met natuurwaarden, echter zonder een bouwvlak³.

Geluid

De boerderij is onderhevig aan geluidbelasting van de weg en van het spoor. Voor het gedeelte dat als woonhuis is bestemd (dienstwoning) is in het verleden al een sanering geweest via de regeling Sanering Spoorweglawaaï. Dit blijkt uit de aangebrachte isolerende maatregelen zoals verzwaring van plafonds en het aanbrengen van mechanische ventilatievoorzieningen⁴. Via de regeling is reeds een hogere grenswaarde vastgesteld. Bij verbouwingsplannen zullen deze maatregelen in stand blijven of opnieuw worden aangebracht, zodat het geluidniveau in de woning onder de grenswaarden blijft.

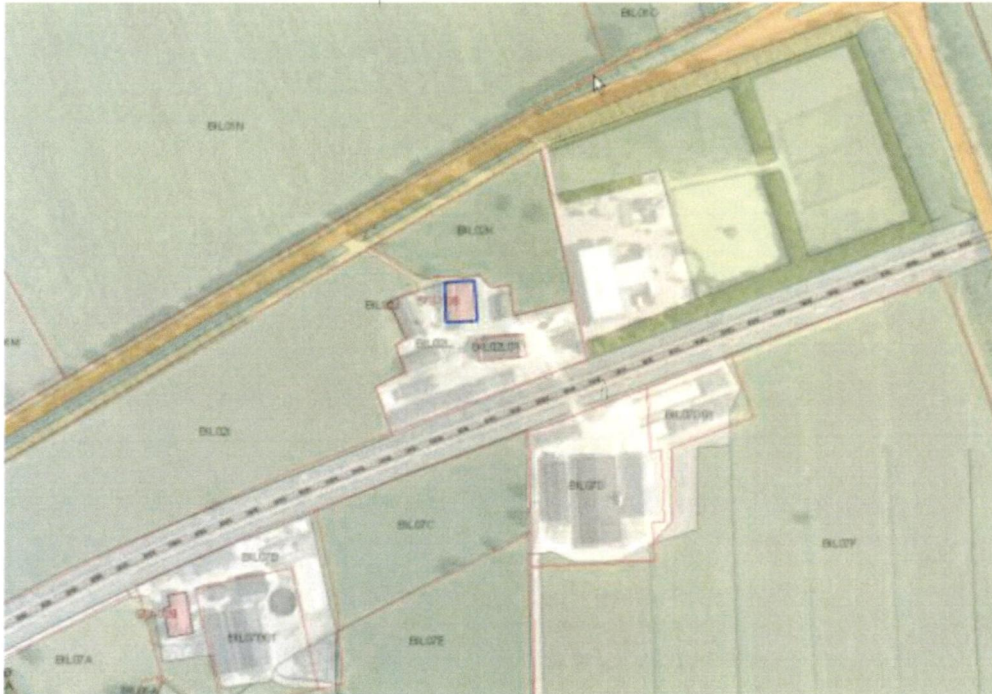
³ De precieze omschrijving zal worden verwoord in een nog op te stellen beheersvisie voor landgoed Biljoen. Deze doelen zullen binnen de huidige bestemming passen.

⁴ De beschikking ten aanzien van deze woning is helaas niet voorhanden bij GLK

8. Bijlagen

- Situatie tekening
- Kaart bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)
- Kaart bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl) (detail)
- Kaart voorstel bouwvlak en functieaanduiding (door GLK)
- Fotobijlage

Situatie tekening



vak/afdelingen kaart GLK met topografische ondergrond



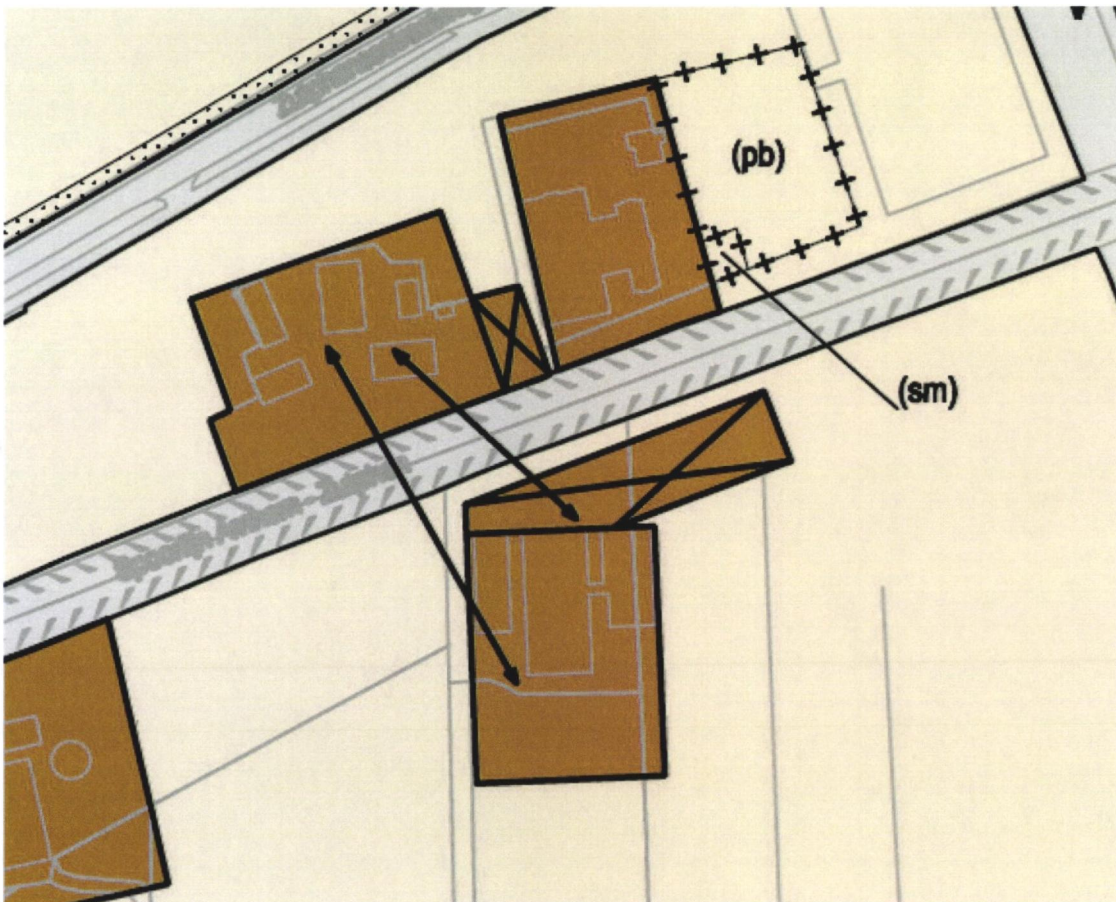
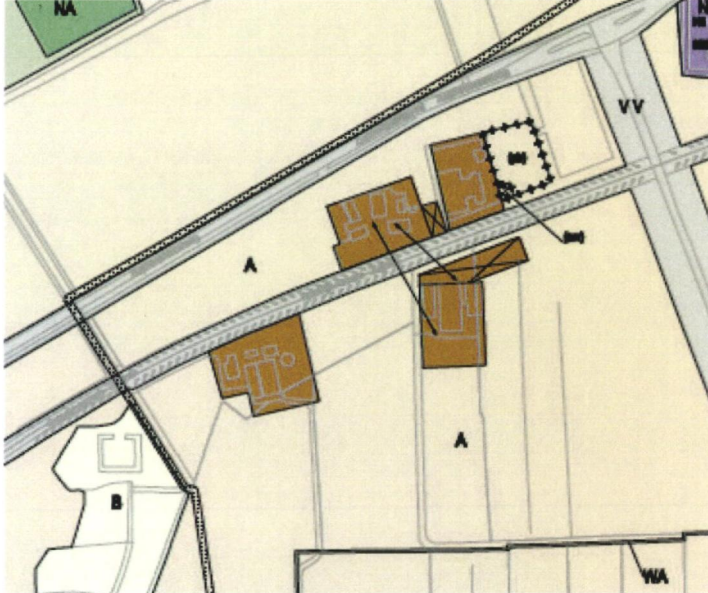
Luchtfoto ca. WOII

Kaart bestemmingsplan⁵



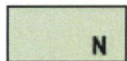
⁵ (www.ruimtelijkeplannen.nl) dd. 12-06-2019

Detailkaart bestemmingsplan

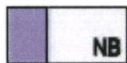


BESTEMMINGEN

 **A** AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPS-
EN NATUURWAARDEN artikel 2.1

 **N** NATUUR- EN BOSGEBIED artikel 2.2

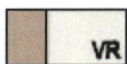
 **NA** NATUURGEBIED MET AGRARISCH
GEBRUIK artikel 2.3

 **NB** NIET AGRARISCH BEDRIJF artikel 2.4

 **W** WONEN artikel 2.5

 **B** BUITENPLAATS artikel 2.6

 **DR** DAGRECREATIE artikel 2.7

 **VR** VERBLIJFSRECREATIE artikel 2.8

 **GN** GEMEENSCHAPS- EN
NUTSVOORZIENINGEN artikel 2.9

 **WATER**

ALLEEN TOEGESTAAN

 **VOLKSTUINEN**

 **WOONSCHEPEN**

 **WOONWAGEN**

 **TOPOGRAFISCHE SITUATIE**

 **PLANGRENS**

 **BLADGRENS**

 **BESTEMMINGSVLAK**

Fotobijlage



terrein aan zuidzijde van spoorlijn, na sanering opstallen, nog voordat de inrichting is afgerond.



naoorlogse stalgebouwen (gesaneerd)



Kippenhuur met asbest (gesaneerd)



Kapschuren en zicht op achterzijde boerderij (gesaneerd)



Stalgebouwen aan de zuidzijde (asbesthoudend, gesaneerd)