

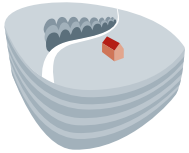
RUIMTELIJKE EN ECOLOGISCHE KWALITEITSIMPULS

# PERCELEN LOOLAAN EN STROOMBROEK



BLGARNHEM





# BLG

BOS-, LANDGOED- EN GRONDBEHEER

Bosboomstraat 30, 6813 KC Arnhem

(t) 026-4462515 (m) 06-51160206

(f) 026-4462516 (e) [gjliet@hetnet.nl](mailto:gjliet@hetnet.nl)

[kvk] Arnhem 09067292

Opdrachtgever: Stichting Huis Bergh

Opstellers: BLG, ing. G.J. (Gerrit Jan) Liet en GrondRR-landschapsarchitect bnt, ir. V. (Vincent) Grond

Oktober 2010

# INHOUDSOPGAVE

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 1. INLEIDING                      | 5  |
| 2. ACHTERGROND                    | 6  |
| 3. BESCHRIJVING VAN DE TERREINEN  | 7  |
| 3.1. LOOLAAN                      | 7  |
| 3.2. STROOMBROEK                  | 9  |
| 4. BELEIDSKADER                   | 10 |
| 4.1. PROVINCIE GELDERLAND         | 10 |
| 4.2. GEMEENTE MONTFERLAND         | 12 |
| 5. OVERWEGINGEN                   | 14 |
| 6. GLOBALE INRICHTINGSVOORSTELLEN | 16 |
| 7. VERVOLGTRAJECT                 | 18 |

|  |    |
|--|----|
| BIJLAGEN                                 | 19 |
| SCHETSEN VAN DE INRICHTINGSMOGELIJKHEDEN |    |



# 1. INLEIDING

Gedurende 25 jaar waren de Vereniging Natuurmonumenten en de Stichting Huis Bergh gezamenlijk eigenaar van veel gronden die van oudsher aan de stichting Kasteel Huis Bergh toebehoorden. De eigendomsverhouding in dit onverdeelde bezit was 75% - 25%. Partijen vonden het wenselijk om het gezamenlijke bezit te beëindigen en de gronden te verdelen. Eind 2008 is deze verdeling geëffectueerd en is de Stichting Huis Bergh vol eigenaar geworden van circa 500 hectare bos en landbouwgronden. Daarnaast was de stichting al vol eigenaar van diverse percelen bos en landbouwgrond en natuurlijk van het kasteel Huis Bergh.

Het gebied tegen de bebouwde kom van 's Heerenberg (Huis Bergh en het aangrenzende terrein dat bekend is als 'De Plantage') en het aan de stichting toegedeelde deel van het Bergherbos zijn te beschouwen als kernbezittingen, waar de stichting zich volledig richt op realisatie van haar statutaire doelstelling ten aanzien van behoud en ontwikkeling van ecologische – en cultuurhistorische waarden.

Daarnaast heeft de stichting landbouwgrond, enkele bospercelen en een (voormalige) boerderij aan de Loolaan en een perceel weidegrond bij Stroombroek in eigendom. Deze percelen liggen in de ecologische hoofdstructuur. Een ecologische en ruimtelijke kwaliteitsverbetering is op korte termijn mogelijk, omdat veel gronden pachtvrij zijn of dat binnenkort worden en het erf haar agrarische functie heeft verloren. Dit rapport brengt de mogelijkheden in beeld om via natuurontwikkeling, gekoppeld aan het realiseren van twee nieuwe landgoederen en een rood voor rood project deze bezittingen van de Stichting Huis Bergh een maatschappelijk gewenste en financieel-economisch aantrekkelijke nieuwe functie en inrichting te geven.



## 2. ACHTERGROND

De laatste particuliere eigenaar van het landgoed en kasteel Huis Bergh was Dr. J.H. van Heek (1873 – 1957). Hij was een telg uit het befaamde Twentse textielgeslacht en liefhebber van kunst en cultuur. Met het oog op de duurzame instandhouding tot in de verre toekomst heeft hij in 1946 de Stichting Huis Bergh opgericht en het eigendom van het landgoed daarin ondergebracht.



Het behoud van kasteel Huis Bergh, met daarin een museum met een fraaie collectie, is de belangrijkste taak van de stichting. Jaarlijks trekt het museum circa 30.000 bezoekers. Het kasteel en de bijgebouwen worden ook benut voor passende commerciële activiteiten, zoals een theeschenkerij, een trouwlocatie en een ruimte voor besloten bijeenkomsten (vergaderingen, presentaties, diners).

De stichting verkrijgt haar inkomsten globaal voor 1/3e uit vermogen (dividend en rente), voor 1/3e uit entreegelden en commerciële activiteiten en voor 1/3e uit opbrengsten uit verhuringen, pachten e.d. Daarnaast komt een beperkt deel uit sponsorgelden. De inkomsten staan onder druk, wat het bestuur van de stichting zorgen baart. Voor een gezonde en duurzame bedrijfsvoering wil de stichting haar vaste inkomsten verhogen met circa € 60.000 tot € 80.000 per jaar. Dit moeten inkomsten zijn die onafhankelijk zijn van de conjunctuur en de goede wil van burgers en bedrijven. Daarbij wordt onder andere gedacht aan bewoning en/of het in erfpacht uitgeven van kavels.

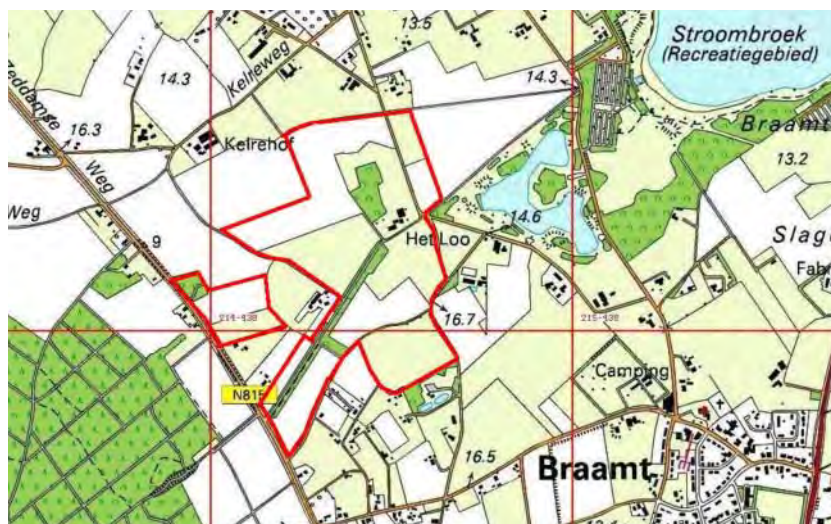
# 3. BESCHRIJVING VAN DE TERREINEN

## 3.1. LOOLAAN

De Stichting Huis Bergh bezit aan de Loolaan ruim 37 hectare grond, verdeeld over zes kadastrale percelen. Hiervan is globaal 34 hectare landbouwgrond, ruim 2,2 hectare bos en beplanting en 0,5 hectare erf.

De akkers en weilanden zijn deels in eigen beheer en deels via geliberaliseerde / eenmalige pacht uitgegeven aan boeren in de omgeving. Er is geen sprake van vaste pacht met recht op verlenging, in de plaats stelling, etc. De meeste gronden komen in 2010 en 2011 weer pachtvrij, waarna de stichting vrij over de gronden kan beschikken of ervoor kan kiezen deze weer aan derden in gebruik te geven. Slechts 4,4 hectare akkerland is tot eind 2013 verpacht. De tabel rechts geeft inzicht in de grondpositie van de stichting aan de Loolaan.

De bossen bestaan uit enkele percelen loofbos en de laanbeplanting langs de Loolaan.



|                    |                |       |                        |
|--------------------|----------------|-------|------------------------|
| ZEDDAM H 2383 ged. | 2,3600         | AKKER | PACHT tot 31 okt. 2013 |
| ZEDDAM H 2383 ged. | 3,3000         | AKKER | EB                     |
| ZEDDAM H 2383 ged. | 3,3670         | WEIDE | EB                     |
| ZEDDAM H 2383 ged. | 1,3300         | BOS   | EB                     |
|                    | <b>10,3570</b> |       |                        |
| ZEDDAM H 2482.     | 1,7330         | WEIDE | EB                     |
|                    |                |       |                        |
| ZEDDAM G 933       | 1,7470         | AKKER | PACHT tot 31 okt. 2010 |
| ZEDDAM G 2928      | 3,2260         | AKKER | PACHT tot 31 okt. 2010 |
| ZEDDAM G 2929 ged. | 2,2557         | AKKER | PACHT tot 31 okt. 2010 |
|                    | <b>7,2287</b>  |       |                        |
| ZEDDAM G 2929 ged. | 0,5000         | ERF   | EB (kraakwacht)        |
| ZEDDAM G 2929 ged  | 0,5000         | BOS   |                        |
| ZEDDAM G 2929 ged. | 4,8639         | WEIDE | EB                     |
| ZEDDAM G 2929 ged. | 3,9914         | AKKER | EB                     |
|                    | <b>10,6553</b> |       |                        |
| ZEDDAM G 2930      | 2,0429         | AKKER | PACHT tot 31 okt. 2013 |
| ZEDDAM G 2930      | 1,0754         | AKKER | PACHT tot 17 juni 2011 |
| ZEDDAM G 2930      | 0,4039         | BOS   | EB                     |
|                    | <b>3,5222</b>  |       |                        |
|                    | <b>37,0184</b> |       |                        |

EB = eigen beheer

Het voormalige boerenerf Loolaan 3 heeft haar agrarische functie verloren. De stallen en schuren staan leeg. In afwachting van een nieuwe bestemming wordt het voorhuis (figuur 1 en 2) tijdelijk bewoond, teneinde verval, vandalisme en eventuele kraakacties te voorkomen. Achter de boerderij staat een vrij oude stal (figuur 3: 9,5 x 14,1 m = 134 m<sup>2</sup>). Deze stal is van veel recenter datum dan de boerderij, maar het geheel vormt een visueel aantrekkelijk ensemble.

Voorts staan op het erf een houten schuur (9,0 x 4,0 m = 36 m<sup>2</sup>), een aaneengebouwde schuur / kapschuur (figuur 4 en 5: 15,0 x 21,7 m + verbinding met oude schuur 4,0 x 6,5 m = 351 m<sup>2</sup>) en een ligboxenstal (figuur 6: 22,4 x 21,1 m = 473 m<sup>2</sup>). Deze opstallen, met een totale oppervlakte van 860 m<sup>2</sup>, vervullen geen functie meer en tasten het beeld van het erf aan.

FIGUUR 1



FIGUUR 2



FIGUUR 3



FIGUUR 4



FIGUUR 5



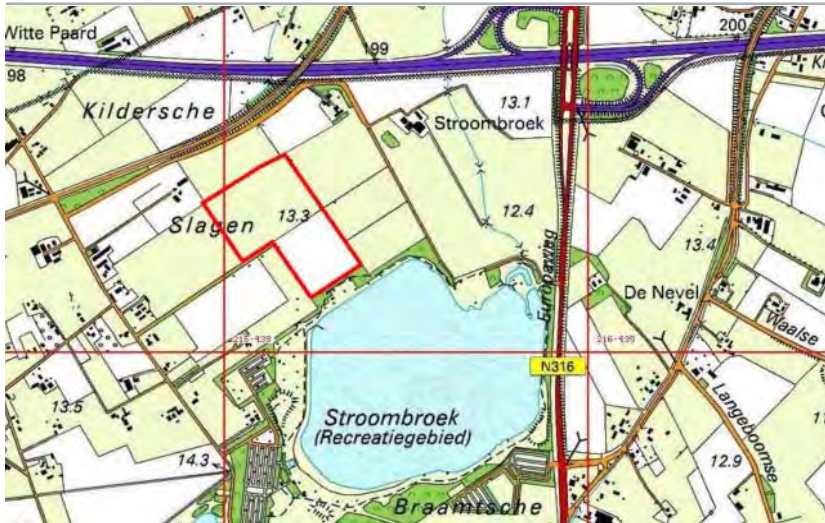
FIGUUR 6



## 3.2. STROOMBROEK

Het bezit van de stichting nabij Stroombroek omvat slechts één perceel, namelijk Bergh M 83, ter grootte van 8,32 hectare. Het perceel is verpacht tot eind 2015.

Dit perceel bestaat uitsluitend uit intensief geëxploiteerd grasland. Ook de directe omgeving is ecologisch en landschappelijk van weinig betekenis. Het perceel grenst aan de zuidoostzijde direct aan het wandelpad dat rondom de recreatieplas Stroombroek loopt. De ontsluiting van het perceel verloopt via een onverhard pad, met een lengte van circa 400 meter vanaf de harde weg.



ONTSLUITINGSPAD

# 4. BELEIDSKADER

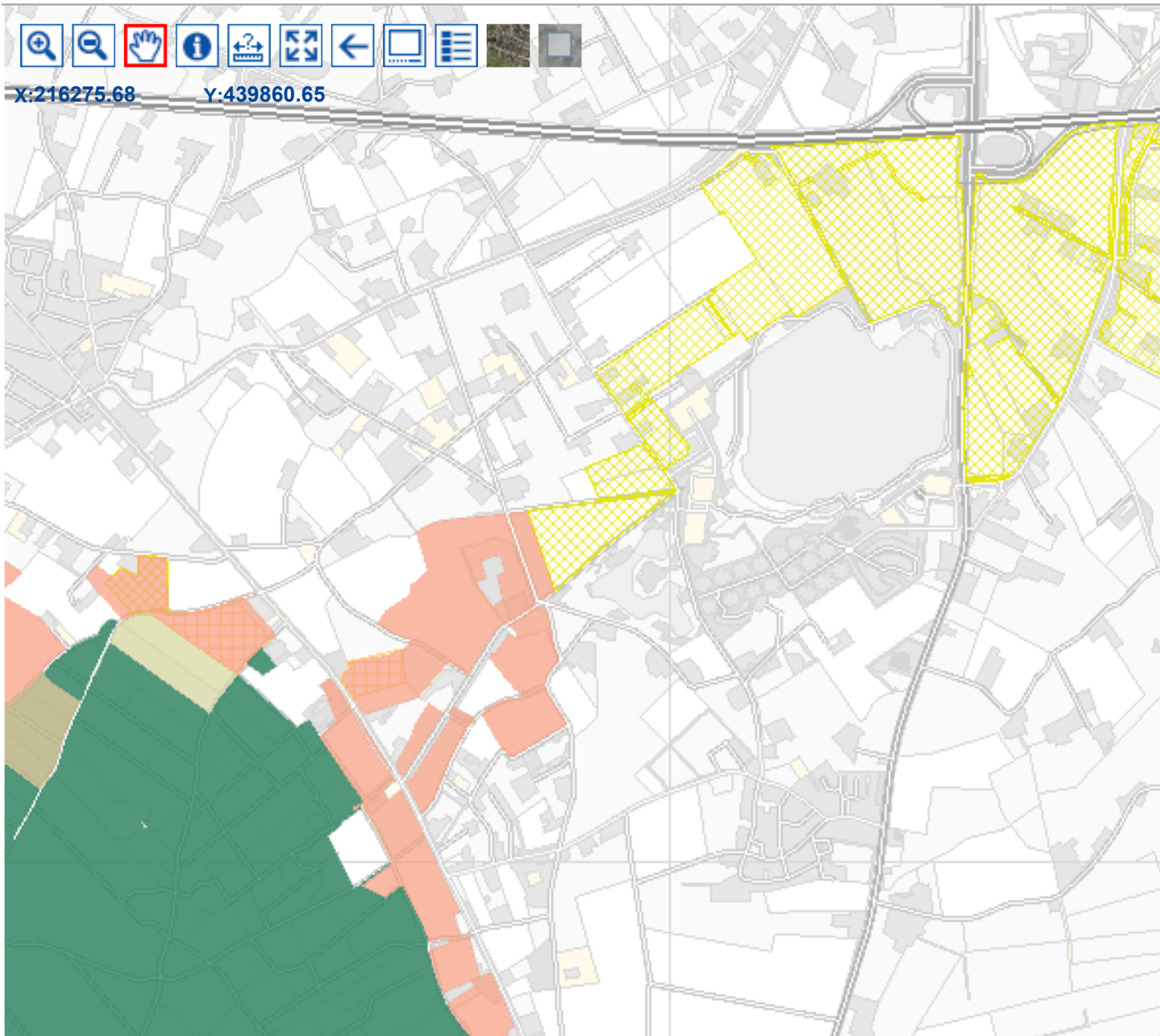
Het beleid van provincie en gemeente is bepalend voor de ontwikkeling- en gebruiksmogelijkheden van grond en gebouwen. Van de provincie Gelderland is vooral het natuurbeleid van belang. Het ruimtelijke beleid uit het streekplan is door de gemeente in het bestemmingsplan nader geconcretiseerd. Het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Montferland is het bindende juridische kader. Naast het bestemmingsplan zijn enkele beleidsnotities vastgesteld met ruimtelijke implicaties, onder andere op het gebied van functieverandering en nieuwe landgoederen.

## 4.1. PROVINCIE GELDERLAND

De provincie heeft tot taak de ecologische hoofdstructuur (EHS) te begrenzen en vervolgens ook te realiseren. De stuwwal met het Bergherbos en een deel van de omliggende akkers vormt een kerngebied van de EHS. Het beleid is erop gericht de kerngebieden met elkaar te verbinden via ecologische verbindingzones (evz's). De evz die het Bergherbos moet verbinden met de bossen rond de Slangenburgerloop loopt via de Loolaan richting Stroombroek. Deze natuurdoelstelling heeft tot gevolg dat het beleid erop is gericht dat alle landbouwgronden van de stichting rond de Loolaan worden omgevormd naar natuurterrein. Hiervoor is een subsidieregeling beschikbaar, waaruit de inrichtingskosten (95% van de kosten, tot een maximumbedrag per hectare), de waardedaling (80% van de landbouwwaarde wordt afgekocht) en het beheer (zesjarig contract op basis van standaardbedragen, niet kostendekkend) worden vergoed. Op de percelen die voor omvorming in aanmerking komen is vooralsnog ook agrarisch natuurbeheer mogelijk. Dat houdt in dat subsidie wordt verstrekt voor het afstemmen van het agrarische beheer op de ontwikkeling van natuurwaarden (zesjarige contracten).

De gronden aan de Loolaan maken deel uit van de EHS-natuur, het meest beschermde deel van de EHS. In het streekplan is vastgelegd dat in de EHS-natuur geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan, met uitzondering van bestaande bouwpercelen in geval van functiewijziging of vervangende nieuwbouw. In een streekplanuitwerking geeft de provincie bovendien aan dat de gronden aan de Loolaan vallen binnen een 'Waardevol landschap'.

Het perceel van de stichting bij Stroombroek valt eveneens binnen de evz, maar hier zijn de natuurambities lager gesteld. Voor deze grond is geen omvorming naar natuurterrein voorzien. Er is wel agrarisch natuurbeheer mogelijk. In het streekplan valt deze grond in de categorie 'ecologische verbindingzone'. Hier is onder strenge voorwaarden wel nieuwbouw mogelijk, bijvoorbeeld via het beleid ten aanzien van 'nieuwe landgoederen'. Deze grond valt niet binnen het zgn. 'Waardevol landschap'.



### Legenda

- Natuurbeheergebied**
- Nog om te vormen naar natuur
  - Rivier- en moeraslandschap
  - Zand- en kalklandschap
  - Rivier
  - Beek en bron
  - Kranswierwater
  - Zoete plas
  - Moeras
  - Gemaaid rietland
  - Veenmosrietland en moerasheide
  - Hoogveen
  - Vochtige heide
  - Zwakgebufferd ven
  - Zuur ven of hoogveen
  - Droge heide
  - Zandverstuiving
  - Nat schraalland
  - Vochtig hooiland
  - Droge schraalgrasland
  - Bloemdijk
  - Kruiden- en faunarijk grasland
  - Glanshaverhooiland
  - Zilt- en overstromingsgrasland
  - Kruiden- en faunarijke akker
  - Ruigteveld
  - Vochtig weidevogelgrasland
  - Rivier- en beekbegleitend bos
  - Hoog- en laagveenbos

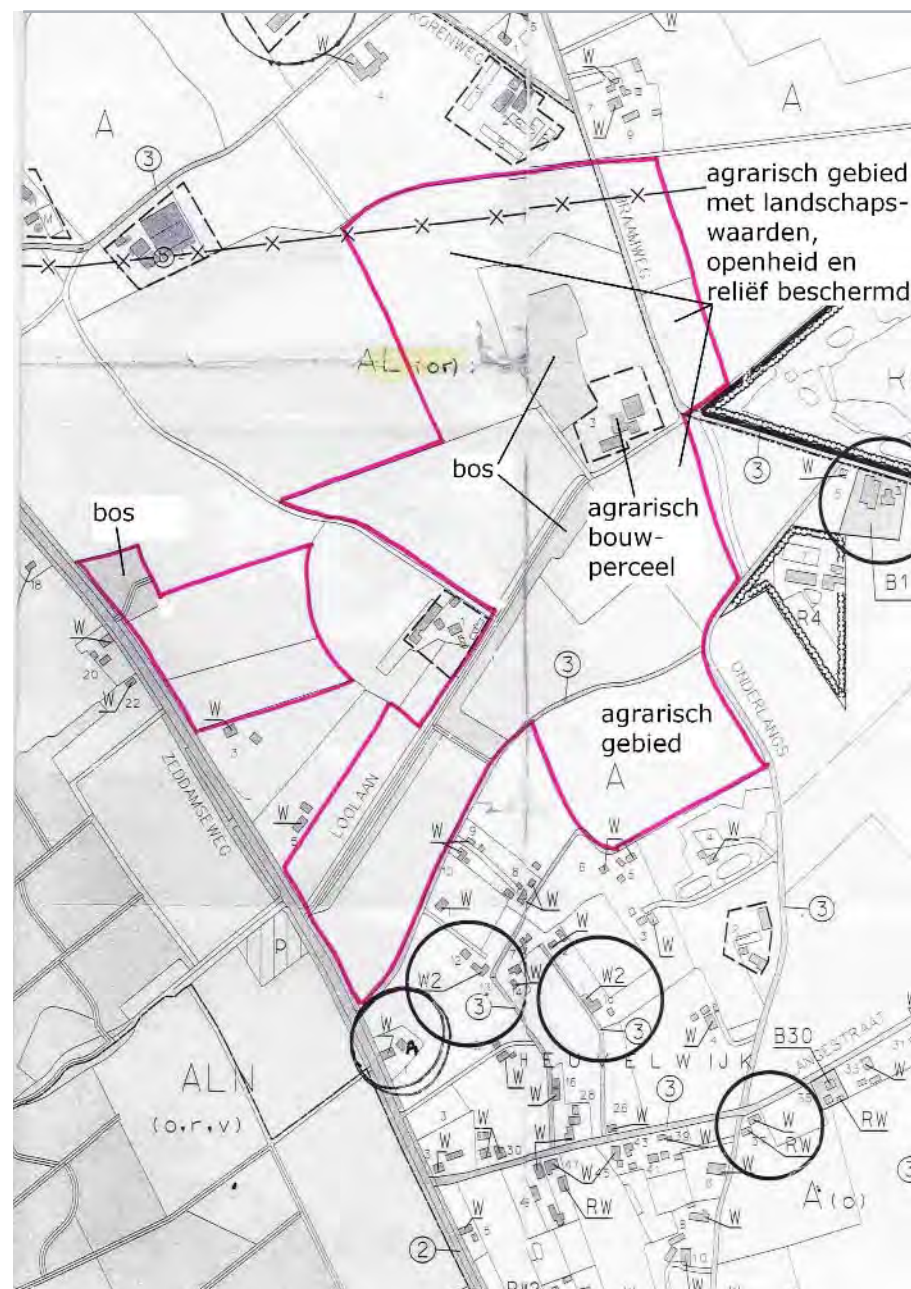
## 4.2. GEMEENTE MONTFERLAND

De gemeente Bergh, inmiddels opgegaan in de gemeente Montferland, heeft in 2000 een bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. In het jaar 2002 is een herziening vastgesteld, omdat op een aantal onderdelen van het plan uit 2000 goedkeuring was onthouden. In het bestemmingsplan hebben vrijwel alle landbouwgronden van de stichting de bestemming 'agrarisch gebied met landschapswaarden', waarbij de openheid en het reliëf nadrukkelijk worden beschermd ('AL', met toevoeging o, r). Alleen het perceel aan de zuidoostzijde heeft de bestemming 'agrarisch gebied', zonder verdere beperkingen ('A'). Rond de voormalige boerderij Loolaan 3 is een agrarisch bouwperceel toegekend, waarbinnen voor deze bestemming noodzakelijke opstallen opgericht mogen worden. De bospercelen en de Loolaan hebben de bestemming 'multifunctioneel bosgebied'.

Het perceel bij Stroombroek heeft de bestemming 'agrarisch gebied', zonder verdere beperkingen ('A').

De gemeente heeft in 2009 de zgn. 'Parapluperziening Ruimte voor Wonen in het Buitengebied' vastgesteld. Hierin is o.a. het beleid voor woningsplitsing binnen de gehele gemeente gelijkgetrokken en herijkt. Een woning (voormalige boerderij met deel) mag in principe gesplitst worden in twee zelfstandige woningen indien de inhoud meer bedraagt dan 1.000 m<sup>3</sup>.

In de door het college van de gemeente vastgestelde beleidsnotitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' zijn het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische opstallen en het zgn. 'rood voor rood' (of 'ruimte voor ruimte') beleid uitgewerkt. Om verloedering en ongewenst gebruik van leegstaande stallen en schuren te voorkomen, mogen deze worden vervangen door bijvoorbeeld een nieuwe woning, mits minimaal 850 m<sup>2</sup> wordt gesloopt en een reductie optreedt van minimaal 50%.



In de door het college van de gemeente vastgestelde beleidsnotitie 'Ruimte voor nieuwe landgoederen' wordt het provinciale beleid inzake landgoederen nader uitgewerkt. Binnen de streekplancategorie EHS-verbindingszone geldt dat op een terrein van minimaal tien hectare minimaal 7,5 hectare nieuw bos of natuur moet worden ontwikkeld, om hier een gebouw van allure op te mogen richten met daarin maximaal drie wooneenheden.

Momenteel wordt gewerkt aan een geheel herzien bestemmingsplan voor het buitengebied, waarvan het ontwerp waarschijnlijk begin 2011 ter visie wordt gelegd. Bovenstaande uitgangspunten uit de Parapluperziening, de notities 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' en 'Ruimte voor nieuwe landgoederen' zullen daarin worden verwerkt.

De gemeente Montferland heeft samen met de gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek een landschapsonwikkelingsplan opgesteld (LOP: 'Van nieuwe naobers en brood op de plank'). Het LOP is ontwikkelingsgericht en vooral als inspiratiebron bedoeld. De gronden van de stichting aan de Loolaan en bij Stroombroek vallen in het deelgebied 'Montferlandsche Berg met krans van dorpen'. Voor dit deelgebied is een uitwerking gemaakt in de vorm van een werkboek: 'Uitzicht vanaf en op de berg met een krans van dorpen, tussen open akkers en groene broeken'. Het werkboek vat de aanwezige waarden en beleiddoelen compact samen:

- Deelgebieden: Loolaan = overgang open flanken naar parelsnoer van dorpen / Stroombroek = broekgebied;
- Archeologische verwachtingswaarde: Loolaan = hoog / Stroombroek = middel;
- Historisch geografische waardering: Loolaan = hoog - middel / Stroombroek = laag
- Historisch landschapstype: Loolaan = overgang stuwwal - droge ontginning naar zand - essen en kampen / Stroombroek = zand - natte ontginning.

Het werkboek doet suggesties voor vereveningsmogelijkheden in geval van initiatieven. Voor het deelgebied waar de Loolaan in valt is het verbeteren van de recreatieve ontsluiting en het aanleggen van knipheggen, hoogstambomen en erfbeplantingen gewenst. Bij Stroombroek is verdichting met landschapselementen wenselijk. Het werkboek biedt uitgangspunten voor streekeigen bouwen en roept de bewoners op het landschap niet te glad en strak te beheren.



# 5. OVERWEGINGEN

Op 8 april 2010 heeft een informeel en oriënterend gesprek plaatsgevonden tussen de heren Hoving en Liet namens de Stichting Huis Bergh en de heer Visser (wethouder) en mevrouw Meiland (afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling) van de gemeente Montferland. Daarbij is afgetast welke ontwikkelingen op de gronden aan de Loolaan en bij Stroombroek in principe binnen het vastgestelde beleid zouden passen.



Vervolgens heeft het bestuur van de Stichting Huis Bergh eind mei op hoofdlijnen haar ambities en doelen voor deze gronden vastgesteld. Na uitwerking en globaal schetswerk is op 20 september 2010 door de heren Grond (landschapsarchitect) en Liet (projectadviseur) de eerste uitwerking van deze ambities en doelen informeel besproken met mevrouw Meiland. Een tweede ambtelijk overleg heeft op 11 oktober 2010 plaatsgevonden tussen de heer Liet en de heer Overbeek en mevrouw Meiland van de gemeente Montferland. Hun gewaardeerde en opbouwende opmerkingen zijn verwerkt in dit rapport.



De volgende overwegingen en uitgangspunten zijn gehanteerd bij het bepalen van de na te streven ontwikkelingen:

1. Natuurontwikkeling op de gronden aan de Loolaan komt tegemoet aan zwaarwegende maatschappelijke wensen en past binnen de doelen van de stichting;
2. Omvorming van alle landbouwgrond aan de Loolaan naar natuurterrein is vooralsnog landschappelijk en cultuurhistorisch onwenselijk. Wellicht is als start de omvorming van 15 hectare (zie ook hieronder) mogelijk. De resterende grond kan met geliberaliseerde pachtcontracten worden uitgegeven aan boeren uit de omgeving;
3. Het perceel bij Stroombroek is te klein voor omvorming tot nieuw landgoed, binnen het bestaande beleid. De gemeente Montferland is bereid in overleg met de provincie te treden om in nauw overleg met alle betrokkenen een maatwerkoplossing uit te werken. Daarbij zou de natuurontwikkeling aan de Loolaan functioneel gekoppeld kunnen worden aan de beoogde ontwikkelingen bij Stroombroek.
4. Circa 7 hectare (van de 8,32 ha) grond bij Stroombroek krijgt een natuurlijke inrichting, zodat de ecologische verbindingzone hier goed kan functioneren, gecombineerd met de ontwikkeling van een geïntegreerd dubbellandgoed met twee woonhuizen van allure die elk maximaal drie wooneenheden mogen bevatten;
5. Het agrarische bouwperceel ter plaatse van de voormalige pachthoeve Loolaan 3 vervult geen functie meer. Opnieuw verpachten lijkt niet aan de orde; dat is financieel onaantrekkelijk en er is te weinig grond beschikbaar voor een levensvatbaar bedrijf. Daarom komt de boerderij met deel voor herbestemming in aanmerking. Een woonbestemming past binnen de strenge eisen die gelden binnen de EHS-natuur. Het pand meet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> en is dus groot genoeg om binnen het vigerende beleid te splitsen tot twee zelfstandige woningen. Bij splitsing moet rekening worden gehouden met de wens tot afbakening van gebruiksgrenzen, hetgeen kan leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit. Goede en afdwingbare afspraken zijn dan wenselijk. Als bijgebouw bij de woning in het achterhuis van de oude boerderij kan de te handhaven schuur/stal van 134 m<sup>2</sup> dienst doen. Voor de woning in het voorhuis zal een nieuw bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> worden gebouwd;
6. De dubbele (kap)schuur (351 m<sup>2</sup>), de ligboxenstal (473 m<sup>2</sup>) en een houten schuur (36 m<sup>2</sup>) komen voor sloop, gevolgd door vervangende nieuwbouw, in aanmerking. In totaal kan 860 m<sup>2</sup> worden gesloopt, zodat binnen het vigerende beleid één woning met een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> teruggebouwd mag worden (mits tevens een reductiefactor van 50% wordt gerealiseerd). In overleg met de gemeente, het Gelders Genootschap en de provincie zal gezocht worden naar een passende uitwerking.

# 6. GLOBALE INRICHTINGSVOORSTELLEN

De gronden aan de Loolaan behoren tot de EHS-natuur. Het perceel bij Stroombroek ligt in de EHS-verbindingszone. De plannen van de Stichting Huis Bergh voor deze gronden moeten leiden tot een goed functionerende ecologische verbindingszone en realisatie van de beoogde natuurkwaliteit.

Er is voor gekozen in dit stadium nog niet exact aan te geven welke gronden aan de Loolaan voor natuurontwikkeling in aanmerking komen en ook nog geen uitspraken te doen over de na te streven natuurdoelen daar. In overleg met gemeente en provincie, eventueel met inschakeling van externe deskundigheid op het gebied van landschap en ecologie, zal dit nader worden bepaald. De stichting verklaart zich bereid circa 15 hectare landbouwgrond om te vormen naar natuurterrein, gebruik makend van het hiervoor beschikbare subsidie-instrumentarium.

De keuze moet worden gemaakt of de natuurontwikkeling moet leiden tot een verbindingszone die voornamelijk bestaat uit stapstenen of uit linten. Tevens moet worden besloten of de te behouden openheid in de omgeving van de Loolaan zo strikt gehanteerd moet worden dat bebossing aldaar uitgesloten is, of dat op nader te bepalen locaties ook nieuw bos wenselijk / mogelijk is.

Indien gekozen wordt voor een inrichting met linten, als corridor, wordt de volgende inrichting voorgesteld voor de gronden.



De inrichting van het dubbellandgoed kan op deze inrichting van de corridor aansluiten. Hoewel de te realiseren natuurdoelen nog niet worden aangegeven, is het in dit stadium wel mogelijk aan te geven hoe de ruimtelijke eenheden gegroepeerd zouden kunnen worden.





Indien gekozen wordt voor een inrichting met stapstenen, zal een andere ordening van bossen, houtwallen en open ruimte moeten worden nagestreefd. Bij dit scenario wordt de onderstaande inrichting voorgesteld voor de gronden.



Ook op deze invulling van de corridor kan de inrichting van het dubbellandgoed worden afgestemd. Onderstaande schets dient als suggestie.



Het dubbellandgoed zal worden opengesteld voor recreatief medegebruik, in overeenstemming met de eisen zoals de natuurschoonwet die stelt. De exacte vormgeving en uitwerking van het terrein en de bebouwing kan in een later stadium van planvorming worden uitgewerkt.

Het erf aan de Loolaan zal een forse gedaantewisseling ondergaan. Er wordt 860 m<sup>2</sup> aan ontsierende, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Eén fraaie schuur blijft gehandhaafd als bijgebouw bij één van de twee woningen in de oude boerderij. Voorts zal een nieuwe woning worden gebouwd binnen de grenzen van het voormalige agrarische bouwperceel, met een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> erbij, plus een nieuw bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> bij de tweede woning in de oude boerderij. De Stichting Huis Bergh kiest nadrukkelijk voor het creëren van een samenhangend ensemble op deze plek, zodat de gebouwen redelijk compact gegroepeerd zullen moeten worden. Daarbij zal wel rekening gehouden moeten worden met de behoefte aan privacy van de beoogde nieuwe bewoners. Bijgaande schets dient als indicatie van de nieuwe inrichting van dit te transformeren erf.



# 7. VERVOLGTRAJECT

De geschetste ontwikkelingen en inrichtingsvoorstellen vallen grotendeels binnen de mogelijkheden van het vigerende beleid. Dat betreft de omvorming van de huidige agrarische bestemming op het erf Loolaan 3 naar een woonbestemming, gevolgd door een splitsing naar twee woningen en gevolgd door een rood voor rood constructie waarbij één nieuwe woning wordt gerealiseerd. Hiervoor is een lichte en snelle RO-procedure beschikbaar.

Ook de omvorming van landbouwgrond naar natuurterrein past binnen het beleid en is snel realiseerbaar.

De koppeling tussen natuurontwikkeling aan de Loolaan en op het perceel bij Stroombroek, gekoppeld aan de ontwikkeling van een dubbellandgoed, ligt moeilijker. Hierover zal intensief met de gemeente en de provincie moeten worden overlegd. De inrichtingsschetsen dienen als input voor deze discussie.

Vervolgens kunnen de beoogde ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met partiële planwijzigingen en/of de toepassing van wijzigingsbevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders.

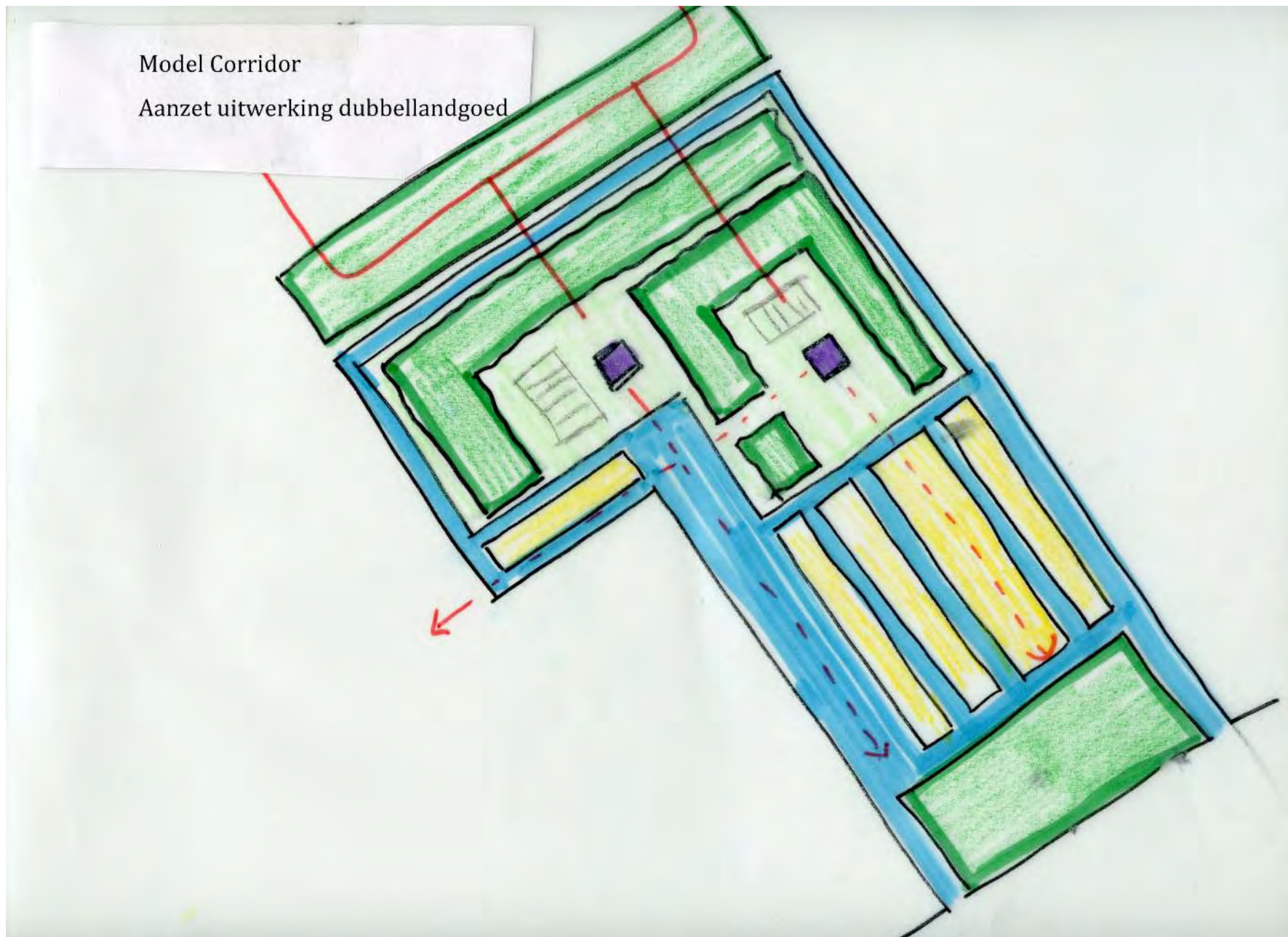


# BIJLAGEN

SCHETSEN VAN DE INRICHTINGSMOGELIJKHEDEN

Model Corridor  
Aanzet uitwerking omgeving

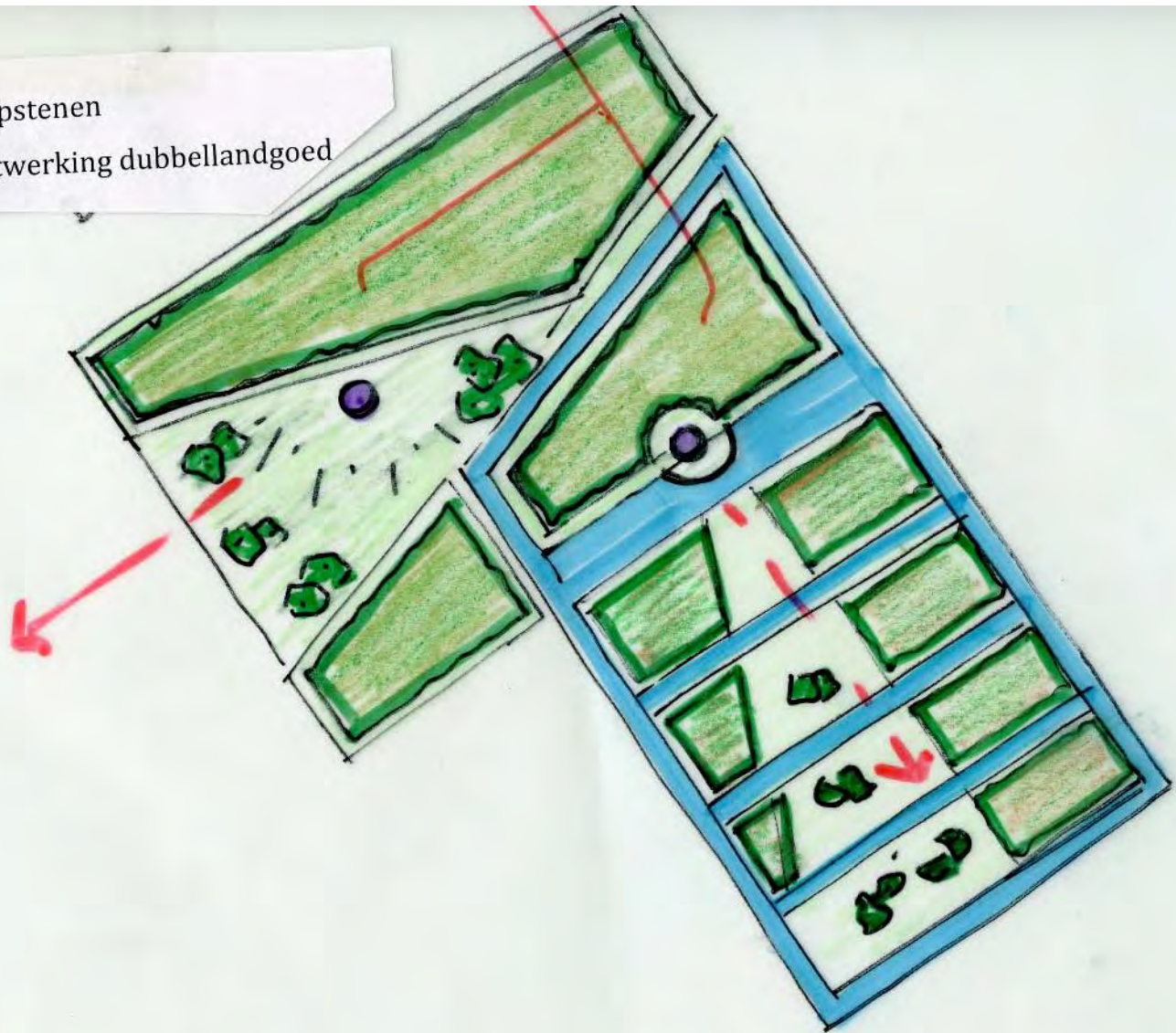




Model Stapstenen  
Aanzet uitwerking omgeving

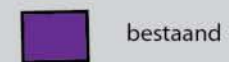


Model Stapstenen  
Aanzet uitwerking dubbellandgoed





### Woningen



bestaand



nieuw

### Bijgebouwen



bestaand



nieuw









© oktober 2010 Gerrit Jan Liet, BLG Arnhem