

## **Landgoed Grubbestein, behoud door ontwikkeling**

Onderbouwing nieuwe economische dragers op Landgoed Grubbestein volgens de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' uit het gemeentelijk Kwaliteitsmenu van Gennep.

### **Aanleiding**

Voorliggende onderbouwing is een aanvulling op het document 'Landgoed Grubbestein, behoud door ontwikkeling' van mei 2013. De aanleiding voor de aanvulling is het vooradvies van de Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) Commissie van 23 juni 2013. De LKM-commissie concludeert in dit advies dat de initiatiefnemers met zorg gezocht hebben naar nieuwe economische dragers voor Landgoed Grubbestein, die passend zijn voor het plangebied. De nieuwe economische dragers bestaan uit een kleinschalig recreatief-educatief bedrijf en de omzetting van een recreatiewoning naar een beheerderswoning. Tevens wordt geïnvesteerd in natuurontwikkeling. Het streven om van Landgoed Grubbestein een plek te maken waar de natuur beleefd en ervaren kan worden wordt door de commissie gewaardeerd. In het document 'Landgoed Grubbestein, behoud door ontwikkeling' van mei 2013 is het initiatief onderbouwd op basis van de module 'nieuwe landgoederen'. De commissie heeft in haar vooradvies aangegeven dat ze meer mogelijkheden ziet om het initiatief positief te beoordelen indien het wordt uitgewerkt volgens de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'. Daarbij is aangegeven dat aangetoond moet worden dat de recreatiewoning die naar een beheerderswoning wordt omgezet blijvend onderdeel uitmaakt van het initiatief. Tevens is aangegeven dat de ruimtelijke impact van de woning bescheiden moet zijn en dat de woning zich moet voegen in het landschap.

### **Nieuwe economische dragers**

De eigenaren (en/of hun kinderen) van Landgoed Grubbestein wonen op het landgoed op de adressen Stiemensweg 191 en 193. Beide eigenaren willen het landgoed gezamenlijk behouden voor de toekomst en het beheer (zonder subsidie) duurzaam blijven uitvoeren. De eigenaar en bewoners van Stiemensweg 193 zijn daarom voornemens kleinschalige recreatieve voorzieningen in de vorm van trekkerhutten, kampeerterrein voor bezoekende groepen en een ontvangstruimte te realiseren. De eigenaar van Stiemensweg 191 is voornemens om van de huidige recreatiewoning een beheerderswoning te maken.

### **Woning duurzaam verbonden aan Landgoed Grubbestein**

Landgoed Grubbestein is sinds 2010 gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW) als twee landgoederen, Landgoed Grubbestein (Stiemensweg 193) en aanleunlandgoed De Grubbe (Stiemensweg 191). Samen vormen deze twee landgoederen het plangebied voor de beoogde bestemmingsplanwijziging met de naam 'Landgoed Grubbestein'. De NSW is een regeling van het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie waaraan fiscale voordelen zijn verbonden. Eén van de voorwaarden van de NSW is langdurige instandhouding van het landgoed (minimaal 25 jaar). Beide landgoederen, De Grubbe en Grubbestein maken onderdeel uit van het NSW landgoed en zijn duurzaam aan elkaar verbonden.

### **Ruimtelijke impact van de woning**

De ruimtelijke impact van de omzetting van de recreatiewoning naar beheerderswoning is klein. Conform het Bestemmingsplan Buitengebied Gennep 2012 is de maximale inhoud van een recreatiewoning 350m<sup>3</sup>. De omzetting van de recreatiewoning aan de Stiemensweg 191 naar beheerderswoning brengt geen vergroting van dit volume van 350m<sup>3</sup> met zich mee. De woning wordt herbouwd en verplaatst zodat deze beter past in het landschap en beter op de zon is georiënteerd. Tevens wordt de woning beter in het landschap ingepast doordat de woning in een bestaande heuvel wordt gebouwd. In het document 'Landgoed Grubbestein, toelichting beheerderswoning aan Commissie Kwaliteitsmenu' augustus 2013, is de beheerderswoning en de impact van deze woning op het landschap nader toegelicht. Het bijgebouw bij de beheerderswoning wordt ook herbouwd en krijgt een volume van 100m<sup>2</sup>. Het bijgebouw wordt gebruikt voor opslag van gereedschap, machines en tractor met toebehoren ten behoeve van de beheerfunctie.

### **Verbetering ruimtelijke kwaliteit**

De recreatieve voorzieningen in de vorm van trekkershutten, natuurkampeerterrein en ontvangstruimte, en de omzetting van de recreatiewoning naar beheerderswoning kunnen worden mogelijk gemaakt onder de module 1.15 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' van het gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Het bereiken van voldoende ruimtelijke kwaliteit is uitgangspunt. In een verhouding van 1:5 moet het nieuwe rood en grijs gecompenseerd

worden in groen. De ontvangstruimte en de 3 trekkershutten hebben samen een oppervlak van 136m<sup>2</sup>. De compensatie bestaat uit 3.579m<sup>2</sup> nieuwe natuur. (meer dan noodzakelijk). Naast de realisatie van nieuwe natuur vindt natuurontwikkeling plaats zoals beschreven in het document 'Landgoed Grubbestein, behoud door ontwikkeling' van mei 2013. Genoemde 3.579m<sup>2</sup> nieuwe natuur en natuurontwikkeling worden gerealiseerd op kadastraal perceel F 3466.

Het bijgebouw bij de beheerderswoning is 91m<sup>2</sup> groter dan het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij recreatiewoningen conform het bestemmingsplan Buitengebied Gennep 2012. De compensatie bestaat uit 1.600m<sup>2</sup> nieuwe natuur. (meer dan noodzakelijk). Genoemde 1.600m<sup>2</sup> nieuwe natuur wordt gerealiseerd op kadastraal perceel F 3467.

Naast de compensatie van het oppervlak aan nieuwe rode ontwikkelingen op basis van een verhouding van 1:5 vindt een compensatie plaats die gebaseerd is op de waarde stijging van de recreatiewoning naar beheerderswoning. Deze compensatie bestaat uit een investering in duurzame technologie in de vorm van zonnepanelen, zonneboiler, regenwaterinfiltratie en een sedumdak op de beheerderswoning.

Datum 8 augustus 2013

Contactpersoon: Gabi Stoffelen, Praedium. Telnr. 06-20070879.

Bijlagen:

-Vooradvies Limburgs Kwaliteitsmenu. 23 Juni 2013

-Landgoed Grubbestein, behoud door ontwikkeling. Mei 2013

-Landgoed Grubbestein, behoud door ontwikkeling, toelichting woning. Augustus 2013.



**Praedium: ontwikkelaars  
van een duurzaam buitengebied**



hoofdentree

nieuwe toegang

"verdeelplein" en parkeren

beheerderswoning

open plek in het bos

speelweide

bestaande woning

bessen

herstel heide

moestuin

kas

fruitbomen

moestuin

bloemrijk gras met bomen

bestaand pad

ontvangstruimte

terras

ruimte voor kamperen

brede mantel-zoom vegetatie  
(nieuwe natuur)

struweelhaag

duurzaam beheerd grasland

venherstel

bloemrijk grasland

