

1933

Erfontwikkeling Hoeve Klaphek Mezenbergerweg 7, 9a en 18 d Doornspijk

januari 2020

EIGENDOMSSITUATIE_

Mezenbergerweg 7, 9a en 18d
8085 ST Doornspijk

kadastraal gemeente: Elburg,
sectie: G

nummers: 4860,4859,4803,5143,5068,5163,5161,1766,1765,2186,2185,1763,1762,5253,5178,5176,5173,17
37,2833,14071408,4564 en 4783

eigendom /initiatiefnemer:

familie A.K. Mijnheer
Mezenbergerweg 7
8085 ST Doornspijk

INLEIDING

Hoeve Klaphek te Doornspijk (Mezenbergerweg 7, 9a en 18d) is in bezit van de familie Mijnheer. In 1993 is de monumentale boerderij “Hoeve Klaphek” door hen aangekocht en door de jaren heen is dit uitgebreid met omliggende aaneengesloten gronden en gebouwen tot wat het landgoed nu is. De familie Mijnheer ontwikkeld en beheerd het met oog voor detail en behoud van historie en realiseert het landschap weer naar haar natuurhistorische oorsprong.

De boerderij van de familie Mijnheer staat al in de atlas van 1832 omschreven als ‘Klaphek’. Over het erf liep vroeger een voetpad richting Nunspeet. Het pad werd afgesloten door een schuinstaand hek dat vanzelf dichtklapte als je erdoor was. Vandaar de naam Klaphek

Ondanks het feit dat het gaat om kleinschaligheid en het niet gaat om winstgevendheid maar om een manier van leven. Zijn er om de 15 ha. in stand te houden, dit word in eigen beheer gedaan, landbouwmachines, tractoren en bosbouwmachines nodig.

De percelen worden gemaaid als wintervoer, laat in het seizoen om een fraaie vegetatie te bereiken. Ook worden er percelen met gerst verbouwd voor eigen stro en als bijvoerproduct.

De percelen worden beweide met een kudde van zes moederdieren Angusrunderen en aanwas, een kudde van twintig moederdieren Texelse schapen met aanwas en zes moederdieren Friese paarden met aanwas.

Om bovengenoemde machines te bergen en dieren in de winter maanden te huisvesten is daar bebouwing op het erf nodig.

Nu bijna 25 jaar later is er op eigen initiatief, zonder enige vorm van subsidie, een landgoed ontstaan welke planologische om aanpassingen vraagt dit om het geheel te kunnen blijven onderhouden en burgers en recreanten van het mooie gebied in de gemeente Elburg te kunnen laten genieten.

WENSEN

- Het totale landgoed ontwikkelen tot een karakteristiek samenhangend landschappelijk geheel met behoud van en terug keer van natuurhistorische onderdelen.
- Landgoed, met zijn wandelpaden, open stellen voor breder publiek
- Verbinden van drie erven tot een landgoed, zowel in vormgeving en kleurstelling
- Het vervangen van bestaande woning Mezenbergweg 9 en het realiseren van nieuwe bebouwing zoals winterhuisvesting grote grazers, machineberging en opslag een opslag voor stro
- Dat de gemeente Elburg medewerking te verlenen middels etikettering van de landgoedstatus in het bestemmingsplan voor “Hoeve Klaphek” met de daarbij behorende uitbreiding van de bebouwing.

VINGEREND BESTEMMINGSPLAN

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018 en heeft daarin de bestemmingen wonen, agrarisch en agrarisch met waarde. Daarnaast heeft de dubbelbestemming Waarde-Waardevol landschap. Tevens gelden er verschillende archeologische waarden van Archeologie hoge verwachtingswaarde tot Archeologie lage verwachtingswaarde en de gebiedsaanduiding. Ook hebben er verschillende functie aanduidingen als openheid en weidevogelgebied.

OMGEVINGSVISIE ELBURG 2018

Het initiatief zal in een later stadium dienen te worden getoetst aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid, in het bijzonder de gemeentelijke omgevingsvisie. In de omgevingsvisie valt dit plan onder het thema Groot-schalige open landschap/ Randmeerzone. In een later stadium wordt in een ruimtelijke onderbouwing beschreven hoe het initiatief aan deze thema's bijdraagt.

PROVINCIALEVERORDENING

Een deel van het landgoed ligt in GNN (Gelders Natuur Netwerk). Het vigerende bestemmingsplan kent de bestemming agrarisch of water met als dubbelbestemming GNN. Locaties van nieuwe bebouwing valt buiten dit gebied en zijn er geen verwachten gevolgen die afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en/of de ecologische waarden en/of de cultuurhistorische waarden van dit gebied. Het opstellen van een natuuronderzoek lijkt in eerste instantie dan ook niet noodzakelijk.

MILIEU, GELUID, GEUR, MILIEUZONERING, LUCHTKWALITEIT, EXTERNE VEILIGHEID, BODEM

Doel van een milieutechnisch onderzoek is te onderzoeken of er een goed woon en leefklimaat wordt gerealiseerd. Te denken aan geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur, bodem en milieuzonering.

Op deze locatie zal het houden van dieren op een hobbymatige manier gedaan worden zonder dat er enige vorm van winstoogmerk/ inkomen uitgehaald dient te worden.

Gangbaar is om te start met een Quick Scan milieu, op basis daarvan wordt duidelijk of de ontwikkeling voldoet, er meer onderzoek nodig is of dat er maatregelen getroffen moeten worden.

FLORA EN FAUNA

Om te onderzoeken of er op de locatie waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien beschermde soorten aanwezig zijn, zal er een Natuurtoets flora en fauna uitgevoerd worden, waarbij zal de ontwikkeling getoetst wordt aan de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Op basis van de Natuurtoets en kunnen de effecten op beschermde natuurwaarden worden bepaald en eventueel mitigerende maatregelen worden geformuleerd.

onderbouwing

WATER

Bij de uitwerking van het plan zal een watertoets er worden uitgevoerd. Hierin staat onder andere omschreven hoe met hemelwaterafvoer wordt omgegaan en hoe waterberging en/of waterafvoer is geregeld. Voor ontwikkelingen in de nabijheid van waterstaatswerken die in beheer zijn bij het waterschap dient vaak een watervergunning te worden aangevraagd.

STIKSTOF

Wanneer dit noodzakelijk is zal onderzocht moeten worden of deze ontwikkeling leidt tot meer stikstof depositie en of dit tot negatieve effecten op Natura 200 gebieden leidt. Dit word in de Natuurtoets meegenomen.

PARKEREN EN VERKEER

Bij de ontwikkeling van het Landgoed zal er geen toename van wooneenheden of ander bebouwingen waar een parkeernorm voor geldt. Hierdoor blijft de bestaande situatie gehandhaafd.

BUISLEIDING

Op het landgoed is een gasleiding aanwezig deze wordt in het vigerende bestemmingsplan als dubbelbestemming Leiding-Gas aangemerkt. De positie van de nieuwe bebouwing valt ver buiten deze zone. Tevens zullen er niet meer wooneenheden gerealiseerd worden zodat er geen verandering is van de huidige situatie plaats vind.

ARCHEOLOGIE

Bij nieuwe ontwikkelingen zal er archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden waaruit blijkt dat er geen of onvoldoende archeologische waarden aanwezig zijn en de grond vrijgegeven kan worden. Dit begint met een bureauonderzoek, als hieruit met onvoldoende zekerheid kan worden gezegd dat er geen waarden aanwezig zijn, zal er veldonderzoek moeten plaats vinden.

CULTUURHISTORIE

De locatie ligt in een waardevol landschap, in de uitwerking word naar een goede landschappelijk inpassing gezocht. Hierbij dienen de landschappelijke kernkwaliteiten worden versterkt, of op zijn minst geen afbreuk wordt aan bestaand gedaan. De plannen zullen in een vervolg stap aan voorgelegd worden aan welstand en ruimtelijke ordening.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Wat betreft de landschappelijke inpassing dienen de plannen worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van de landschappelijke kwaliteiten van bijvoorbeeld de openheid van het Smalle goor. De landschappelijke inpassing dient het totaal plan landschappelijk te versterkt. Hierbij is wel van belang dat de landschappelijke samenhang tussen het erf en de open ruimte in stand wordt gehouden. En zal er rekening worden gehouden dat er inheems en gebiedseigen beplanting wordt toegepast dat aansluit bij de bestaande beplanting. Ook hiervoor geldt dat deze plannen voortijdig worden overlegd met gemeente Elburg

WELSTAND

Zoals al eerder is omschreven is de wens om meer samenhang te realiseren tussen de verschillende nieuw te bouwen gebouwen op de verschillende plekken op het totale erf. De nieuwe bebouwing zal, ieder met zijn eigen functie, familie van elkaar zijn. Dit zowel in kleur, materiaalgebruik als in vormgeving. Daarbij zullen gebouwen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, de monumentale boerderij “ Hoeve Klaphek” In een vervolgstadium zal het volledige plan gepresenteerd worden aan de welstand.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid in de breedste zin van het woord is een belangrijk onderdeel van dit plan. Zo zal zorgvuldig met be-staande landschap omgegaan worden. Er zal gezocht worden naar een goede landschappelijke inpassing van plan. Daarnaast zal er zo min mogelijk erf verharding uitgevoerd. De verharding die wel aangebracht zal worden is een half verharding waardoor oppervlaktewater gelijk ged'nfiltreerd kan worden in bodem. Het doel is om alle nieuwe bebouwing zo duurzaam te bouwen, zowel in materialen maar ook situering en het opwek-ken van energie voor eigen gebruik. Nagedacht wordt over het toepassen van materialen dat het circulaire bouwen bevordert. We denken de gebouwen zoveel mogelijk in hout uit te voeren en nagedacht word om een daken voorzien van sedum of/en zonnepanelen.

EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Voordat de planologische procedure wordt gestart zal een exploitatieovereenkomst met de gemeente gesloten moeten worden. Hierin worden de onderlinge verhoudingen tussen gemeente en de initiatiefnemers beschreven en worden afspraken omtrent de inbreng van de gemeentelijke grond en/of middelen vastgelegd. Verder wordt hierin beschreven dat de gemeente de ontwikkeling zal faciliteren en zich zal inspannen het planologische plan in procedure te brengen waarbij alle kosten in rekening zullen worden gebracht bij de initiatiefnemer. Ook wordt hierin opgenomen dat de initiatiefnemer het plan geheel voor eigen rekening en risico (waaronder planschade) zal ontwikkelen.

PARTICIPATIE

Het inlichten van omgeving is een zeer belangrijker onderdeel in de gebiedsontwikkeling en is in nieuwe omgevingswet verplicht. De omgeving zal bij de uitwerking van het initiatief voldoende te worden betrokken. Er is een een informatiebijeenkomst in gepland (11 februari 2020) voor omwonenden, raadsleden en andere ged'interesseerden voor de besluitvorming over het principeverzoek plaats vinden. Er zal een participatieverslag opgesteld worden zodat er beoordeeld kan worden of er voldoende rekening word gehouden met omgeving. Het verslag van de initiatiefnemer wordt gebruikt bij de besluitvorming over het initiatief door het college.



luchtfoto



luchtfoto



Monumentale Boerderij "Hoeve Klaphek " Mezerbergerweg 7



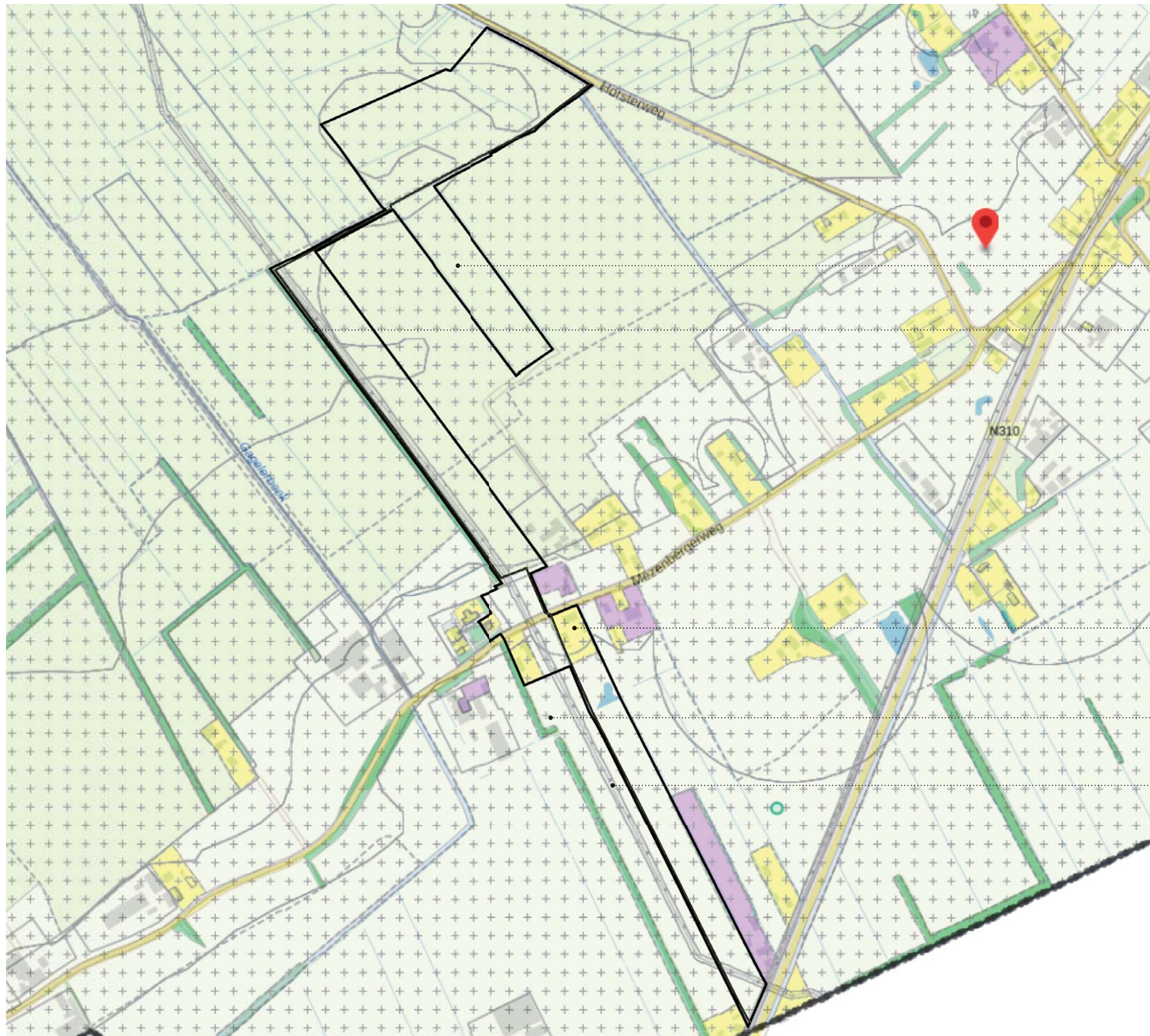
te slopen woonhuis en bijgebouwen Mezenbergerweg 9a



recent gebouwd woonhuis en B&B Mezenbergerweg 18d



wandelpad perceel richting Zuiderstraatweg / wandelpad Smalle Goor



bestemming: Agrarisch met waarde

bestemming: Groen- Landschappelijk beplanting

bestemming: Wonen

bestemming: Agrarisch

dubbele bestemming: Leiding Gas

bestaande bestemmingsplan



Oever verbreding

Wandelpad start Horsterweg

Aanplanten van bomen om zo landschappelijke structuur te versterken

Lange Vonder

Smalle Goor

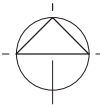
Eigendomsgrens

Erf "Hoeve Klaphek" met de
diverse gebouwen

Aanplanten van bomen om zo landschappelijke structuur te versterken

Wandelpad start Zuiderzeestraatweg

bestaande situatie





- A = Monumentale boerderij Hoeve Klaphek, Mezerbergerweg 7
- B = Paardenschuur
- C = Hooimijt
- D = Schapenschuur
- E = Koetshuis
- F = Wagenberging
- G = Natuurvijver met ooievaarsnest
- H = Boomgaard
- I = Woonhuis Mezerbergerweg 9a
- J = Kleine stal
- K = Werktuigenberging
- L = Woonhuis en B&B Mezerbergerweg 18d
- M = Kleine berging

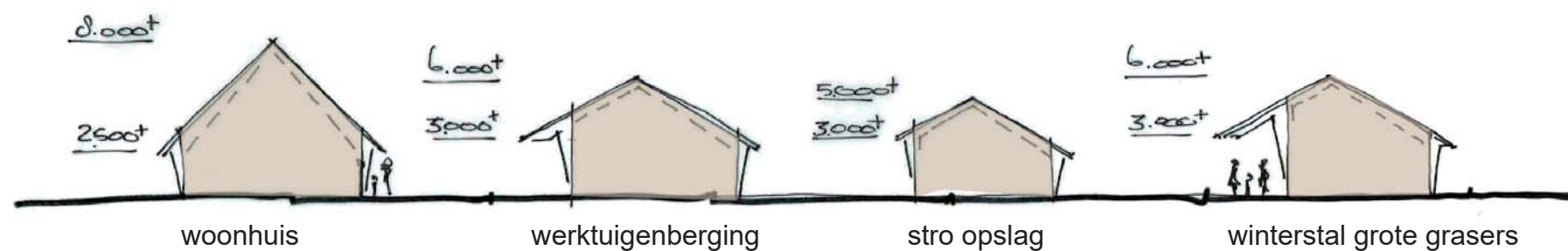
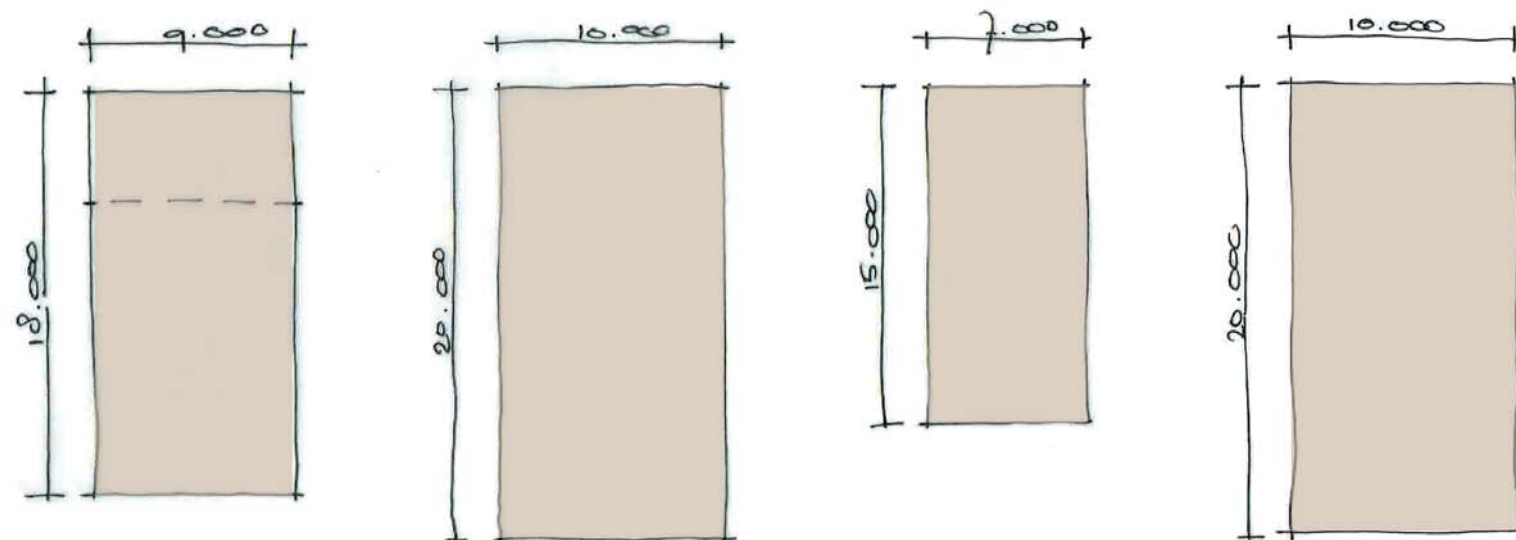


bestaande situatie



- A = Monumentale boerderij Hoeve Klaphek, Mezerbergerweg 7
- B = Paardenschuur
- C = Hooimijt
- D = Schapenschuur + uitbreiding 70 m2
- E = Koetshuis
- F = Wagenberging
- G = Natuurvijver met ooievaarsnest
- H = Boomgaard
- I = Nieuw woonhuis Mezerbergerweg 9a
- J = Kleine inpandige berging
- K = Nieuwe Werktuigenberging ca 200 m2
- L = Woonhuis en B&B Mezerbergerweg 18d + uitbreiding 20 m2
- M = Nieuwe stroopslag ca 105 m2
- N = Nieuwe winterstal grote grasers ca 200 m2
- O = Nieuw pad verbind de erven

nieuwe situatie



houten gevelbekleding
open en gesloten systeem



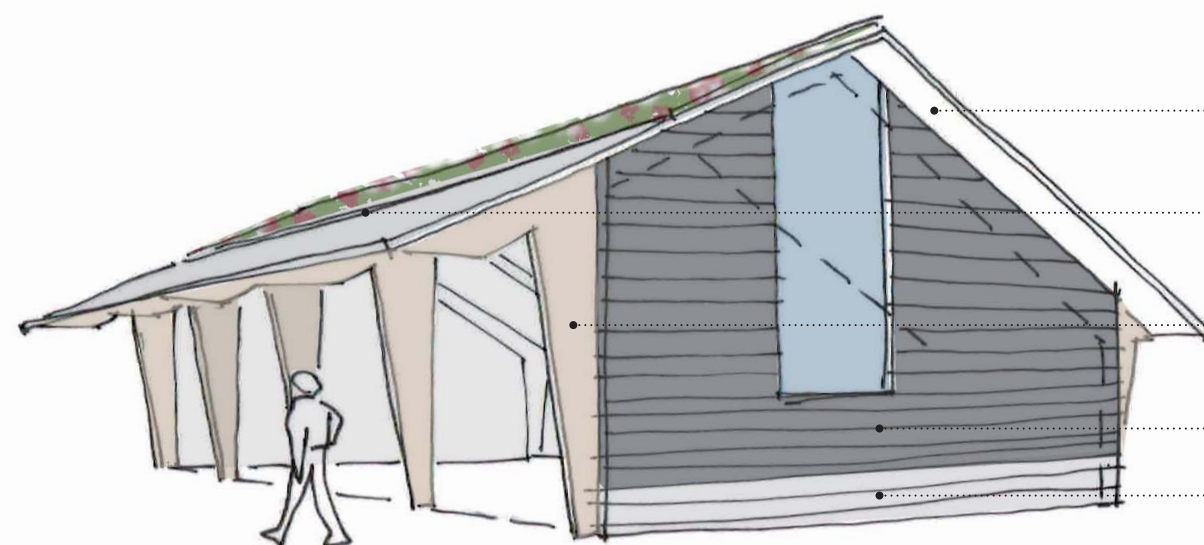
sedum dak / blank gelamineerd hout /
zwarte houten gevelbekleding



paden op erf, voorzien van half verhar-
ding (fijn korrelig breekmateriaal)



grote overstekken /houten gevel-
bekleding/ beton plint



grote overstekken (ca 750 mm)

dak: sedum dak / zonnepanelen /
staal plaat

constructie: gelamineerde
spanten (blank)

gevelvulling: houten gevelbekleding
of gaasdoek, kleur zwart

plint: prefab betonpanelen



constructie uitgevoerd in gelami-
neerde spanten (blank)



windbreek gaas bij winterstal
grote grasers

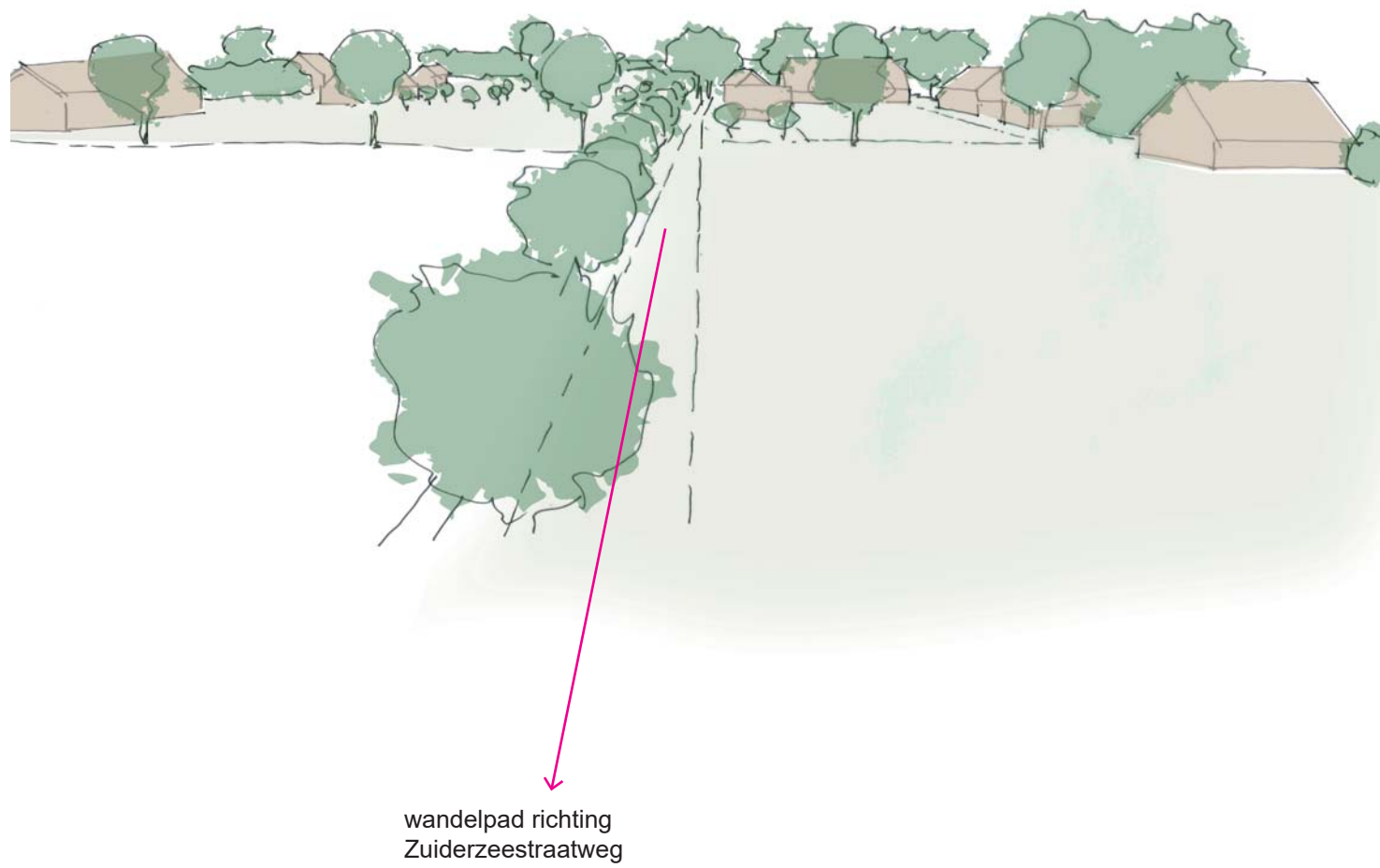
typologie bebouwing /referentie beelden

JOHANHOFMAN Architect











BIJLAGE 01 _
1933_omschrijving en historie Hoeve Kalphek

BIJLAGE 02 _
1933_gesprekverslag avond omwonenden 2020.02.11

Colofon

Erfontwikkeling Hoeve Klaphek Mezenbergerweg 7, 9a en 18 d Doornspijk

datum: 22 januari 2020

versie: 1

status: principeverzoek