



Gemeente Oude IJsselstreek
T.a.v. College van B en W
Postbus 42
7080 AA Gendringen

Landfort, 11 oktober 2021

Geacht college,

In 2017 verwierf stichting Erfgoed Landfort (sEL) de historische buitenplaats Huis Landfort in Megchelen. Sinds die tijd werkt de stichting aan de bouwkundige en landschappelijke restauratie van de buitenplaats.

Hierbij krijgen het landhuis, de bijgebouwen, de bruggen en het park hun vroegere grandeur terug. Het landhuis wordt volledig gerenoveerd en voor particuliere bewoning en ontvangsten geschikt gemaakt. Vanaf medio 2022 zal het huis en de tuin door groepen op aanvraag te bezichtigen zijn. Geïnteresseerde bezoekers kunnen op Huis Landfort straks kennis opdoen van alle aspecten die met het leven op een historische buitenplaats samenhangen.

sEL wil Huis Landfort uiteindelijk laten uitgroeien tot een ontmoetingsplek en kenniscentrum voor iedereen die zich voor het behoud en beheer van de vele honderden Nederlandse historische buitenplaatsen inspant. Voor betrokken partijen, waaronder particuliere eigenaren, natuurorganisaties, kasteel- en buitenplaatsmusea en in dit monumentale erfgoed geïnteresseerden, zullen er in het koetshuis studiedagen en kennis- en netwerkbijeenkomsten worden georganiseerd. Ook wordt er in de toekomst een lichte vorm van horeca als nevenactiviteit aangeboden (categorie 1 SvHa).

Om te voorzien in de parkeerbehoefte die met deze bezoekersstromen ontstaat en om ongewenste parkeerdruk en overlast in de omgeving te voorkomen, verzoeken wij uw college planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuwe parkeervoorziening aan de Hogestraat in Megchelen.

Huidige situatie

Terwijl de restauratie van Huis Landfort nog volop bezig is, trekt de buitenplaats nu al veel wandelaars naar het park. Ook veel fietsers weten de weg naar Huis Landfort te vinden als onderdeel van een fietstocht door de grensstreek. Op mooie dagen, vooral in de weekenden, is het nu al behoorlijk druk.

Tellingen in het najaar van 2020 wezen uit dat hier gemiddeld tussen de 500 en 1000 mensen per dag recreëren. Sindsdien is het aantal wandelaars en fietsers verder

toegenomen. De coronapandemie en bijbehorende maatregelen hebben er namelijk voor gezorgd dat veel mensen het recreëren in de natuur (opnieuw) hebben ontdekt.

Bezoekers die met de auto komen, maken nu gebruik van een kleine parkeervoorziening aan de Landfortseweg of parkeren hun auto in de bocht van de smalle Hogestraat. In koude en natte periodes van het jaar kan het op deze plek erg modderig worden. Dat levert een uitstraling op die niet past bij de enorme kwaliteitsimpuls die de stichting op Huis Landfort realiseert.



Huidige parkeersituatie Landfortseweg/bocht Hogestraat

De huidige parkeervoorziening biedt plek aan maximaal 12 auto's. Op drukke dagen is deze capaciteit nu al volstrekt onvoldoende en staan auto's regelmatig her en der in de berm geparkeerd, tot ver in de Hogestraat. In combinatie met het doorgaande verkeer, waarvan het gemotoriseerde verkeer vaak ook nog eens te hard rijdt, levert dat soms onoverzichtelijke en gevaarlijke verkeerssituaties op.

Parkeerbehoefte

Op termijn kunnen de plannen van sEL alleen een succes worden als er wordt voorzien in voldoende, goed bereikbare en veilige bezoekersparkeerplaatsen. Bovendien willen we voorkomen dat er ongewenste parkeerdruk en overlast in de omgeving van Huis Landfort ontstaat.

Vanwege het bijzondere en hybride karakter van Huis Landfort als particuliere buitenplaats met een beoogde publieksfunctie, bieden standaardparkeernormen (CROW) bij het invullen van de parkeerbehoefte geen uitkomst. Daarom hebben we gekeken naar ervaringscijfers van vergelijkbare locaties van Geldersch Landschap &

Kasteelen (GLK). Zo voldoet Kasteel Cannenburch met 76 eigen parkeerplekken en meer dan 75 parkeerplekken op wandelafstand in zijn parkeerbehoefte. Kasteel Doorwerth kent twee vaste parkeerlocaties voor circa 65 auto's en een overlooplocatie voor circa 100 auto's die regelmatig gebruikt wordt en waarvoor plannen in voorbereiding zijn om deze te vergroten en min of meer permanent te maken. Landgoed Warnsborn beschikt voor de bezoekers van tuin en park over ruim 100 parkeerplaatsen en bij Kasteel Hernen is de parkeercapaciteit recent van 28 naar 90 parkeerplaatsen vergroot.

Op basis van de ervaringscijfers van GLK, het beleidsplan van sEL en de in de inleiding geschetste ontwikkelingen komen we tot een parkeerbehoefte van maximaal 140 parkeerplaatsen voor personenauto's en 3 plaatsen voor bussen en touringcars. Dit aantal is ingegeven door de piekmomenten van publieksfuncties waarbij bezoekers min of meer tegelijk komen en ook min of meer tegelijk weggaan. Denk aan netwerk- en studiedagen in het Koetshuis, waaraan enkele malen per maand maximaal 100 tot 120 personen tegelijk kunnen deelnemen, of aan particuliere ontvangsten in het landhuis. Verreweg het grootste deel van deze gasten zal doorgaans met de auto komen. Ook op andere momenten kunnen bezoekerspieken ontstaan, bijvoorbeeld op de dagen waarop de tuin van Huis Landfort wordt opengesteld voor publiek. Bovendien moeten ook de reguliere bezoekers voor het bospark op dat soort momenten ergens hun auto kunnen parkeren.

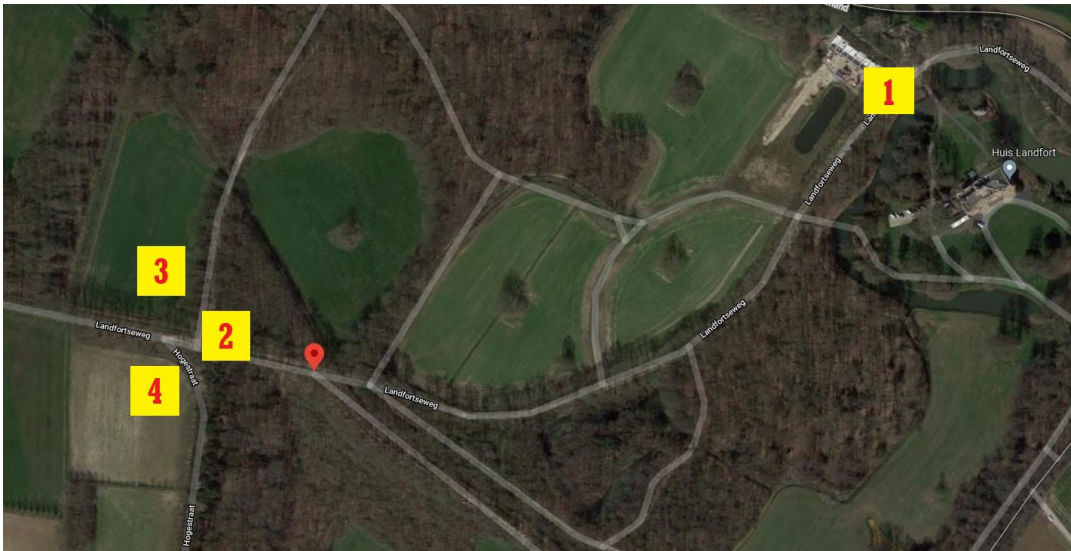
Overigens moet uit dit principeverzoek niet de conclusie worden getrokken dat we ons alleen focussen op gemotoriseerd verkeer. Fietsen, e-bikes en het slim organiseren van vervoer hebben eveneens onze volle aandacht. Juist in onze regio, waar het openbaar vervoersaanbod praktisch ontbreekt en de afstanden groot zijn, staan we open voor innovatieve en duurzame mobiliteitsoplossingen. Tegelijkertijd moeten we de verwachte toename van het traditionele verkeer en de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat wel in goede banen leiden. Ook om gevaarlijke situaties voor kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals wandelaars en fietsers, te voorkomen.

Locatiekeuze

Voor de nieuwe parkeervoorziening is gezocht naar mogelijke locaties op of nabij de buitenplaats Huis Landfort. Hierbij is onder meer gekeken naar de vormen van het landschap en de processen die bij het ontstaan daarvan een rol hebben gespeeld. Ook moeten locaties over voldoende mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing beschikken en op loopafstand van het landhuis en koetshuis gelegen zijn.

Na bestudering van de omgeving zijn vier parkeerlocaties nader onderzocht:

1. Bij het Koetshuis.
2. Bij de huidige parkeerplaatsen.
3. Ten noorden van de Landfortseweg.
4. Ten zuiden van de Landfortseweg (bocht Hogestraat).



Huis Landfort is een van rijkswege beschermde complex historische buitenplaats en staat op de officiële lijst van de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed. Binnen de grenzen van een complex historische buitenplaats kunnen geen grote infrastructuurlijke wijzigingen worden doorgevoerd.

Locatie 1 is weliswaar het meest centraal gelegen, maar deze locatie ligt binnen de begrenzing van de beschermde monumentale buitenplaats. Het ontwerp van het park en de tuinen van Huis Landfort en het te beschermen historische karakter van de buitenplaats bieden geen ruimte voor een dergelijk aantal parkeerplaatsen. Ook willen we de rust in het gebied bewaren en de aanwezige natuurwaarden beschermen tegen grote verkeersstromen met gemotoriseerd verkeer. Bovendien zien we een wandeling over de oprijlaan van de Landfortseweg als een onderdeel van de publieksbeleving bij een bezoek aan Huis Landfort, waardoor andere locaties de voorkeur genieten.

Op locatie 2 zijn de bestaande 12 parkeerplaatsen van GLK gesitueerd. Het fors uitbreiden van deze locatie is niet gewenst, omdat deze locatie gelegen is binnen de grenzen van de beschermde monumentale buitenplaats en binnen de grenzen van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Voor het GNN geldt als uitgangspunt dat er geen nieuwe initiatieven plaatsvinden. Ook zou er op deze locatie een fors aantal bomen moeten worden gekapt, wat niet strookt met de ambities en doelstellingen van sEL en GLK op het gebied van natuur en landschap. Na realisatie van de nieuwe parkeervoorziening kiest GLK ervoor de bestaande parkeerplaatsen op te heffen en terug te geven aan de natuur, waardoor dit deel van het GNN versterkt wordt.

Locatie 3 en 4 liggen in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Hier zijn onder voorwaarden ontwikkelingen mogelijk. Locatie 3 ligt echter binnen de begrenzing van de van rijkswege beschermde monumentale buitenplaats, waardoor een ontwikkeling op deze plek niet gewenst is. Het perceel, inclusief het agrarische gebruik ervan, is namelijk onderdeel van de aanwijzing. Daarnaast wordt locatie 3 aan alle kanten omringd door groen dat gelegen is in het GNN.



Begrenzing van de van rijkswege beschermde monumentale buitenplaats Huis Landfort

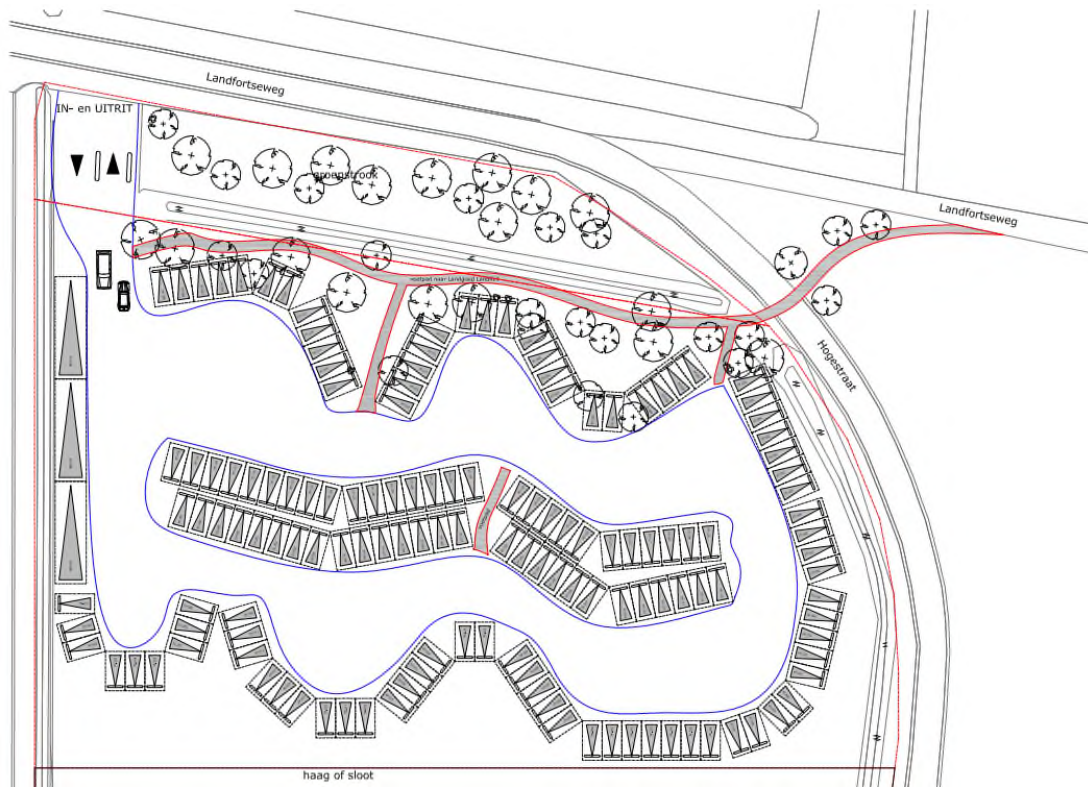
Daarmee blijft locatie 4 over als meest geschikte locatie voor de parkeervoorziening. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft deze locatie de bestemming 'agrarisch met waarden'. Geldersch Landschap & Kasteelen (GLK) is eigenaar van het betreffende terrein.



Beoogde locatie nieuwe parkeervoorziening

Nieuwe parkeervoorziening

Na de keuze voor locatie 4 heeft architectenbureau Prent in opdracht van sEL een ontwerp voor de nieuwe parkeervoorziening gemaakt. Dit ontwerp bevat 140 parkeerplaatsen voor personenauto's en 3 parkeerplaatsen voor touringcars en bussen.



Ontwerp nieuwe parkeervoorziening

De in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer is met het oog op de verkeersveiligheid zo ver mogelijk uit de bocht van de Hogestraat gesitueerd. De parkeervoorziening wordt voor wandelaars richting Huis Landfort ontsloten door middel van een verhard voetpad. Hierbij is bewust gekozen voor een oversteek in de bocht, dwars over de Hogestraat. Bij alternatieve ontsluitingen zouden wandelaars zich namelijk gedurende een langere afstand op of langs de smalle Landfortseweg of Hogestraat moeten begeven en daarmee veel kwetsbaarder worden. Om de veiligheid voor overstekende wandelaars verder te vergroten, zijn we reeds met uw gemeente in gesprek of er in de bocht van de Hogestraat verkeersremmende maatregelen kunnen worden getroffen die de (subjectieve) verkeersveiligheid ten goede komen.

Het regionale en lokale wegennet in de omgeving van Huis Landfort is voldoende uitgerust om de bezoekersstromen veilig en verantwoord te verwerken. Wel zijn delen van de Landfortseweg wat aan de smalle kant voor het passeren van groter tegemoetkomend verkeer. Relatief eenvoudige verbeteringen, zoals het gebruik van graskeien in de berm, kunnen mogelijk tegelijkertijd met de verkeersremmende maatregelen worden doorgevoerd.

Om wateroverlast in natte periodes van het jaar en bij hevige buien tegen te gaan, wordt het terrein enkele centimeters opgehoogd. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de parkeervoorziening beter zichtbaar is voor passanten, wat de verkeers- en sociale veiligheid ten goede komt. Bovendien vermindert het verloop bij de in- en uitgang (hellingproef) hierdoor.

Bij het aanleggen van de parkeervoorziening zorgen we voor een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, waarbij het landelijke karakter van de omgeving behouden blijft. De bestaande groenstrook langs de Landfortseweg (onderdeel van het GNN) houdt zijn huidige functie. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen maken we gebruik van halfverharding of graskeien. Op die manier behoudt de locatie zijn groene uitstraling. Bovendien voorziet het ontwerp in voldoende ruimte voor de aanplant van bomen en andere groenelementen.

Bij de keuzes voor bomen en groen sluiten we aan op gebiedseigen typen die passen op de overgang van bosrand naar cultuur- en grasland. Uiteraard kijken we hierbij ook naar de ecologische samenhang, zetten ons in om lichtvervuiling te voorkomen en hechten zeer aan het bewaren van de rust in de natuur. Zo komt er hooguit bij de in- en uitgang verlichting en houden we bij de inrichtingskeuzes rekening met de gevolgen voor de biodiversiteit en migratiemogelijkheden voor planten en dieren.





Referentiebeelden halfverharding of graskeien

Ruimtelijk beleid

Om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling en de bijbehorende planologische procedure kans van slagen heeft, hebben we voorafgaand aan dit principeverzoek getoetst of de beoogde parkeervoorziening binnen de ruimtelijke beleidskaders van de nationale, provinciale en gemeentelijke overheid past.

Nationaal beleid

De Rijksoverheid wil dat de belangrijkste economische regio's, woongebieden en werkgebieden van Nederland concurrerend, goed bereikbaar en leefbaar zijn. Deze doelen staan in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven voor de periode tot 2028.

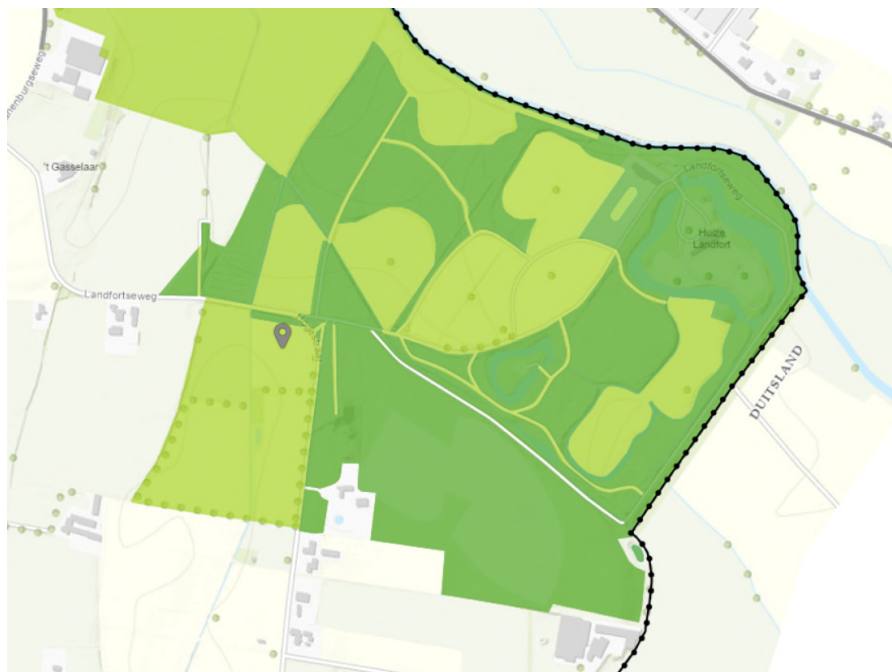
In de SVIR kiest het Rijk voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts enkele nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De ontwikkeling van de parkeervoorziening aan de Hogestraat ligt niet in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De beoogde ontwikkeling past derhalve binnen de beleidskaders van de SVIR.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Met zeven ambities op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat geeft de provincie hier richting aan.

De provincie koos voor de titel 'Gaaf Gelderland' vanwege de twee betekenissen van het woord 'gaaf'. Het betekent mooi en gaat over wat historisch en landschappelijk gezien mooi en ongeschonden is. Maar gaaf verwijst ook naar dat wat nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Twee betekenissen die volledig van toepassing zijn op datgene wat er op Huis Landfort gebeurt.

De Omgevingsverordening is één van de instrumenten die de provincie gebruikt om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Op het gebied van natuur en landschap spant de provincie zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en voor behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor (economische) ontwikkelingen, mits die ontwikkelingen niet ten koste van de kernkwaliteiten gaan.



Begrenzing GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen)

Het perceel waarop de parkeervoorziening wordt gerealiseerd maakt deel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO). In de bijlage 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening ligt de locatie in gebied 37: Oude IJssel.

De beoogde parkeervoorziening is ondersteunend aan de ontwikkelingen op Huis Landfort en draagt in die zin bij aan het behoud van Nederlands cultureel erfgoed en de kernkwaliteiten van het gebied rondom de Oude IJssel. Het perceel is nu in regulier agrarisch gebruik als grasland. Doordat we bij de aanleg kiezen voor halfverharding blijft de locatie zijn groene uitstraling behouden en worden de kernkwaliteiten van het gebied niet aangetast. Integendeel zelfs, want door een goede landschappelijke inpassing met bomen, groen en andere elementen worden de ontwikkelingsdoelen in dit deel van de GO juist versterkt.

Bovendien is GLK van plan om de bestaande 12 parkeerplaatsen aan de Landfortseweg, die gelegen zijn in het GNN, na realisatie van de nieuwe parkeervoorziening op te heffen en terug te geven aan de natuur. Per saldo vindt er dus ook een versterking van de kernkwaliteiten in het GNN plaats.

Op grond van het voorgaande en de ontwerpkeuzes en uitgangspunten, zoals die eerder in dit verzoek al zijn toegelicht, komen we tot de conclusie dat de beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid, de ambities en doelstellingen van de provincie Gelderland.

Gemeentelijk beleid

In de toekomstvisie 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek' heeft de gemeente zichzelf zeven opgaven gesteld voor verdere groei en als antwoord op maatschappelijke uitdagingen. Drie opgaven in het bijzonder worden versterkt door de ontwikkelingen op Huis Landfort, te weten:

- *Benut de stroom van de Oude IJssel;*
- *Groene parels;*
- *Vitaal platteland.*

De gemeente zet in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor cultuurtoerisme en recreatie, bedrijvigheid en dienen bij het oplossen van klimaatvraagstukken. Ook de opgaven Groene Parels en Vitaal Platteland, waarin onderwerpen als landgoederen, groen, biodiversiteit, educatie, toerisme en een multifunctioneel buitengebied terugkomen, worden versterkt door de ontwikkelingen op Huis Landfort.

De plannen dragen eveneens bij aan de doelen van de beleidsvisie Recreatie & Toerisme en de visie IJsselzone. Bovendien past de realisatie van de parkeervoorziening bij de ambities van de gemeente op het gebied van de circulaire economie. Voor de aanleg van de voorziening worden namelijk vloerplaten en halfverharding hergebruikt, die nu nog bij Kasteel en Landgoed Middachten in De Steeg liggen.

Onderzoeken

Voor de verdere planologische procedure zijn onderzoeken nodig. Op voorhand gaan wij ervan uit dat een QuickScan Flora & Fauna moet worden uitgevoerd om na te gaan of de ingrepen negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten op en nabij het perceel.

De verdere onderzoekslast is naar onze verwachting beperkt, omdat er geen gevoelige bestemming wordt gerealiseerd en er geen ingrepen in de bodem



plaatsvinden dieper dan 30 centimeter. We horen graag van uw college of deze veronderstelling correct is, dan wel welke onderzoeken we in de verdere planologische procedure moeten aanleveren.

Tot slot

sEL en GLK staan achter dit principeverzoek en de ruimtelijke onderbouwing. Daarom is deze brief door beide partijen opgesteld, waarbij sEL in de dagelijkse praktijk als penvoerder optreedt. Adviesbureau RAACC en Hofmeijer zijn als adviserende en uitvoerende partij betrokken bij de verdere planprocedure en realisatie.

Het afgelopen jaar hebben we in ambtelijke en bestuurlijke overleggen met uw gemeente regelmatig gesproken over de ontwikkelingen op Huis Landfort in het algemeen en de plannen voor een parkeervoorziening voor bezoekers in het bijzonder. In het verzoek dat nu voorligt zijn zoveel mogelijk aandachtspunten meegenomen die in deze gesprekken naar voren zijn gekomen.

We verzoeken uw college dan ook planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van de parkeervoorziening en horen graag wat er verder nodig is om deze procedure snel te starten en succesvol te doorlopen.

Met vriendelijke groet,

Drs. René.W.Chr. Dessing,

directeur
stichting Erfgoed Landfort

ing. Leo H.J. Cleiren,

regiohoofd Oost Gelderland
Geldersch Landschap & Kasteelen