

Het college van burgemeester en wethouders van West Betuwe  
Postbus 112  
4190 CC Geldermalsen

Kenmerk:  
00960

Behandeld door:

Datum:  
22 mei 2023

Betreft: landgoed Crayestein; principeverzoek

Geacht college,

Door mijn cliënten, de heer [REDACTED] en zijn echtgenote mevrouw [REDACTED] [REDACTED] is recent aangekocht:

- a. Het pand Crayestein 77 te Tricht met omliggende gronden;
- b. Het fruitteeltbedrijf Middelweg 37 te Tricht.

Het pand Crayestein 77 met omliggende gronden is plaatselijk ook bekend als 'Landgoed Crayestein'. Het fruitteeltbedrijf Middelweg 37 maakte in het verleden onderdeel uit van het Landgoed Crayestein.

#### Crayestein 77

Na de aankoop van het pand Crayestein 77 heeft de familie [REDACTED] plannen gemaakt om dit pand te renoveren en te verduurzamen. Hierover zijn ook gesprekken gevoerd met uw organisatie en de RCE omdat het immers een rijksmonument betreft. Deze gesprekken zijn op een constructieve wijze verlopen, waarbij het wel duidelijk is geworden dat er fors in het pand geïnvesteerd zal moeten worden. In dit kader is ook gesproken om het pand aan de achterzijde uit te breiden met een achterhuis met zadeldak, waardoor het weer in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht. In de bij dit verzoek behorende bijlage vindt u enkele studies die

Fidus Advies B.V.

Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Brabant.  
Op verzoek wordt een exemplaar hiervan toegezonden.



als inspiratie kunnen dienen voor genoemde uitbreiding. Onderdeel van deze studies vormt een historisch onderzoek naar de bebouwing in het verleden op het landgoed. In het onderhavige verzoek is maximaal aansluiting gezocht bij de historische setting van het landgoed, maar is ook rekening gehouden met de huidige inzichten als het gaat om toevoeging van bebouwing op een monumentaal landgoed. Thans gaat het echter niet om de concrete invulling van deze toevoeging, maar puur om het principe of er aan deze zijde van het pand Crayestein 77 een uitbreiding kan plaatsvinden, inclusief de toevoeging van een hooiberg en koetshuis. In het kader van het vervolgtraject zal de verdere uitwerking en beoordeling van het concrete plan plaatsvinden. De gewenste uitbreiding is gesitueerd buiten het bestaande bestemmingsvlak 'wonen', waardoor een aanvullende ruimtelijke procedure zal moeten worden doorlopen. In de bijlage kunt u hiervoor een indicatieve tekening/schets vinden.

De uitbreiding van de woning is voor de familie █████ van grote betekenis, omdat dit de mogelijkheid biedt om het huidige pand minder ingrijpend te verbouwen ten behoeve van de gewenste woonfunctie. De bedoeling is om het pand volledig te renoveren, waaronder een zeer kostbaar funderingsherstel. De wens daarbij is om het pand in een zo oorspronkelijk mogelijke staat te behouden, waardoor het noodzakelijk is om de woonfunctie voor een groot deel in een nieuw te bouwen achterhuis/deel onder te brengen. In het kader van de renovatie van het landgoed zal ook het nodige groen worden toegevoegd op en rondom het landgoed. Ter illustratie is bijgevoegd een beplantings-/inrichtingsplan, waarbij ik nadrukkelijk wil vermelden dat het de wens is om de exacte invulling in overleg met uw organisatie of door u aan te wijzen adviserende instanties te realiseren.

#### Middelweg 37

Zoals gezegd is door de familie █████ tevens het fruitteeltbedrijf Middelweg 37 aangekocht. Het betreft een volwaardig fruitteeltbedrijf met bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en boomgaarden. De bestemming volgens uw bestemmingsplan Buitengebied 2022 is Agrarisch met waarden – Landschapswaarden.

De aankoop van Middelweg 37 is gedaan om dit bedrijf weer te verbinden met het landgoed Crayestein, waardoor het min of meer weer in zijn oude luister wordt hersteld. De concrete bedrijfsvoering zal uiteraard blijven plaatsvinden vanuit het adres Middelweg 37, maar bedrijfseconomisch zal het als één geheel worden geëxploiteerd. Ook zal er alles aan gedaan worden om het ruimtelijk als één geheel vorm te geven, waarbij een verdere uitbreiding in de toekomst niet uitgesloten is. In het hierboven genoemde beplantings-/inrichtingsplan is ook



uitgegaan van een totaalplan voor de percelen Crayestein 77 en Middelweg 37 met bijbehorende gronden. Ik kan u daarbij toevertrouwen dat de familie [REDACTED] zich maximaal zal inzetten om het geheel om te vormen tot een visitekaartje van het dorp Tricht.

In het kader van de exploitatie van het totale landgoed heeft de familie [REDACTED] het voornemen om ter plaatse van de huidige boomgaarden pioenrozen te gaan kweken. Het gaat dan in totaal om plm. 8,8 hectare.

De boomgaarden zullen derhalve vervangen worden door de lage teelt van pioenrozen, hetgeen de openheid in het landschap zeer ten goede zal komen. Voor alle duidelijkheid wil ik hierover nog opmerken, dat we het hier hebben over pioenrozen die als snijbloemen in het voorjaar worden geoogst.

Om het kweken van pioenrozen op een duurzame en bedrijfseconomisch verantwoorde wijze te kunnen doen laten plaatsvinden is het wel noodzakelijk dat gedurende drie maanden in het jaar de pioenrozen worden voorzien van een teeltondersteunende voorziening. Het gaat dan om een afscherpende voorziening van maximaal 3 meter hoog die aangebracht wordt op een lichte constructie van palen met bedrading. Bijgesloten is documentatie waar dit systeem nader wordt uitgebeeld en toegelicht. Het is daarbij essentieel om te beseffen dat bij toepassing van deze voorziening het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geminimaliseerd kan worden ten opzichte van de situatie waarbij geen afdekking kan plaatsvinden. Ook hiervoor mag ik verwijzen naar bijgevoegd documentatiemateriaal. De overkapping zal aangebracht worden gedurende de maanden maart tot en met mei en zal een aanzienlijk kleinere impact op het landschap hebben dan een teeltondersteunende voorziening die op dit moment al boven de bestaande boomgaard mag worden aangebracht. Concreet verzoek ik u namens de familie [REDACTED] om medewerking te verlenen aan het realiseren van genoemde voorziening gedurende periode maart-mei van elk jaar, waarbij de palen met bedrading wel gedurende het hele jaar aanwezig blijven. Het betreft echter een lichte constructie die visueel beslist niet storend is.

Om één en ander mogelijk te maken zou gewerkt kunnen worden met een tijdelijke vrijstelling voor een periode van 10 jaren op grond van de 'kruimelgevallenregeling' krachtens het BOR. Het voordeel hiervan is dat het bestemmingsplan niet gewijzigd behoeft te worden.

#### Toevoeging landschappelijke elementen

In de bijlage is aangegeven op welke wijze de landschappelijke inpassing gaat plaatsvinden van zowel landgoed Crayestein als de pioenrozenkwekerij. Zoals reeds is aangegeven is het



voor de familie [REDACTED] van groot belang om beide ontwikkelingen te integreren in een totaalplan. Er is daarom gekozen voor een integrale landschappelijke inpassing, waarbij maximaal rekening is gehouden met de belangen van de omgeving. Ik wil in dat verband graag wijzen op de toevoeging van de volgende elementen:

- Toevoeging van diverse solitaire bomen nabij het pand Crayestein 77 (inclusief hoogstam fruitbomen)
- Het doortrekken/aanleggen van de watergang en boomstructuur met struweel als onderbeplanting langs de Langstraat en de Laan van Crayestein over het totale traject dat de begrenzing vormt van het landgoed
- Het aanleggen van een paddenpoel met omliggende natuurlijke invulling
- Het aanleggen van een recreatieve voorziening aan de Lingedijk

Voor al deze toevoegingen wil ik graag verwijzen naar de bijlage waar een concreet beeld wordt geschetst van deze landschapselementen. Daarbij wil ik nog wel opmerken, dat de familie [REDACTED] de concrete uitvoering graag nader met uw organisatie ter hand wil nemen.

#### Tenslotte

Voor de familie [REDACTED] vormen de hierboven geschetste ontwikkelingen een enorme uitdaging om van het landgoed Crayestein weer een landgoed te maken met de allure van weleer. Bij de verdere uitwerking wil de familie [REDACTED] ook zeker meedenken over aanvullende wensen die er mogelijk kunnen zijn vanuit uw organisatie en/of het dorp Tricht.

Wij zien met grote belangstelling uit naar uw reactie en zijn te allen tijde bereid om dit verzoek nader toe te lichten. Ik kan me daarbij voorstellen dat er specifiek aandacht zal worden besteed aan de plannen voor het monument Crayestein 77, waarbij onze architect [REDACTED] graag bereid is om zijn plan toe te lichten in een bijeenkomst met uw monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Schroom niet om bij vragen met mij contact op te nemen!



Bijlage:

- Brochure 'landgoed Crayestein'