

Nieuwe landgoederen in de gemeente Heumen

Inleiding

Landgoederen dragen al sinds mensenheugenis bij aan de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit van Nederland. De afgelopen jaren ontwikkelt zich een groeiende belangstelling voor het wonen 'in het groen'. De provincie stimuleert deze ontwikkeling door in het buitengebied onder bepaalde condities de vestiging van nieuwe landgoederen toe te staan. Een van de belangrijkste motieven achter dit beleid is dat hierdoor de kwaliteit van natuur en landschap van het buitengebied versterkt kan worden zonder dat dit gepaard hoeft te gaan met financiële bijdragen van de overheid.

Met deze notitie wordt tegemoet gekomen aan de wens van de Commissie Grondgebied om een toetsings- c.q. beleidskader omtrent de mogelijkheid van nieuwvestiging van landgoederen in de gemeente Heumen. Op grond van deze notitie kan een besluit worden genomen, waar en onder welke condities de vestiging van nieuwe landgoederen mogelijk is.

Pilotproject

Het eerste landgoed dat in de provincie Gelderland tot stand kwam was het landgoed "De Zomp" bij Overasselt. Na beëindiging van een agrarisch bedrijf, mocht in ruil voor de sloop van alle agrarische bebouwing een groot landhuis worden gebouwd, waarbij het omliggende terrein, op basis van een landschapsplan opnieuw werd ingericht. Zo werd er een grote waterpartij gegraven, hoogstamfruitbomen en diverse bossages geplant en wordt het overige gebied extensief beheerd, waardoor de oorspronkelijke vegetatie van het gebied zich kan herstellen.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin zowel de aanleg als het beheer van het gebied is vastgelegd.

Criteria

Provincie

In het door gedeputeerde staten van Gelderland op 14 december 2004 vastgestelde streekplan wordt op een kaart nagenoeg het gehele gebied ten zuiden van de Overasseltse- en Hatertsevennen aangewezen als gebied waar vestiging van nieuwe landgoederen in principe mogelijk is. Als definitie van een nieuw landgoed geldt:

een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

In de toelichting van het streekplan wordt nader ingegaan op de locaties waar de vestiging van een landgoed acceptabel is. Zo wordt de vestiging acceptabel geacht in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS¹-verweving, EHS-verbindingzones) en in het multifunctioneel gebied. De vestiging van landgoederen is niet gewenst in waardevol open gebied en in de EHS-natuur.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel. Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet. Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd.

Situatie gemeente Heumen

Vestiging van nieuwe landgoederen zal in alle situaties plaatsvinden op gronden die tot dan toe een agrarische functie hebben gehad. Dit levert het dilemma op van een keuze te moeten maken tussen de ontwikkeling van het landelijk gebied in de richting van specialisatie in gebruik van gronden (scheiding van functies) of in de richting van multifunctioneel gebruik ervan (integratie van functies). Door de ligging van onze gemeente tegen het stedelijk gebied van het KAN en gezien het kleinschalige karakter van het buitengebied kiezen wij ervoor daar waar mogelijk uit te gaan van het integreren van de verschillende gebruiksmogelijkheden van een gebied. Uitgangspunt hierbij is wel dat de belangen van de hoofdfuncties niet aangetast mogen worden.

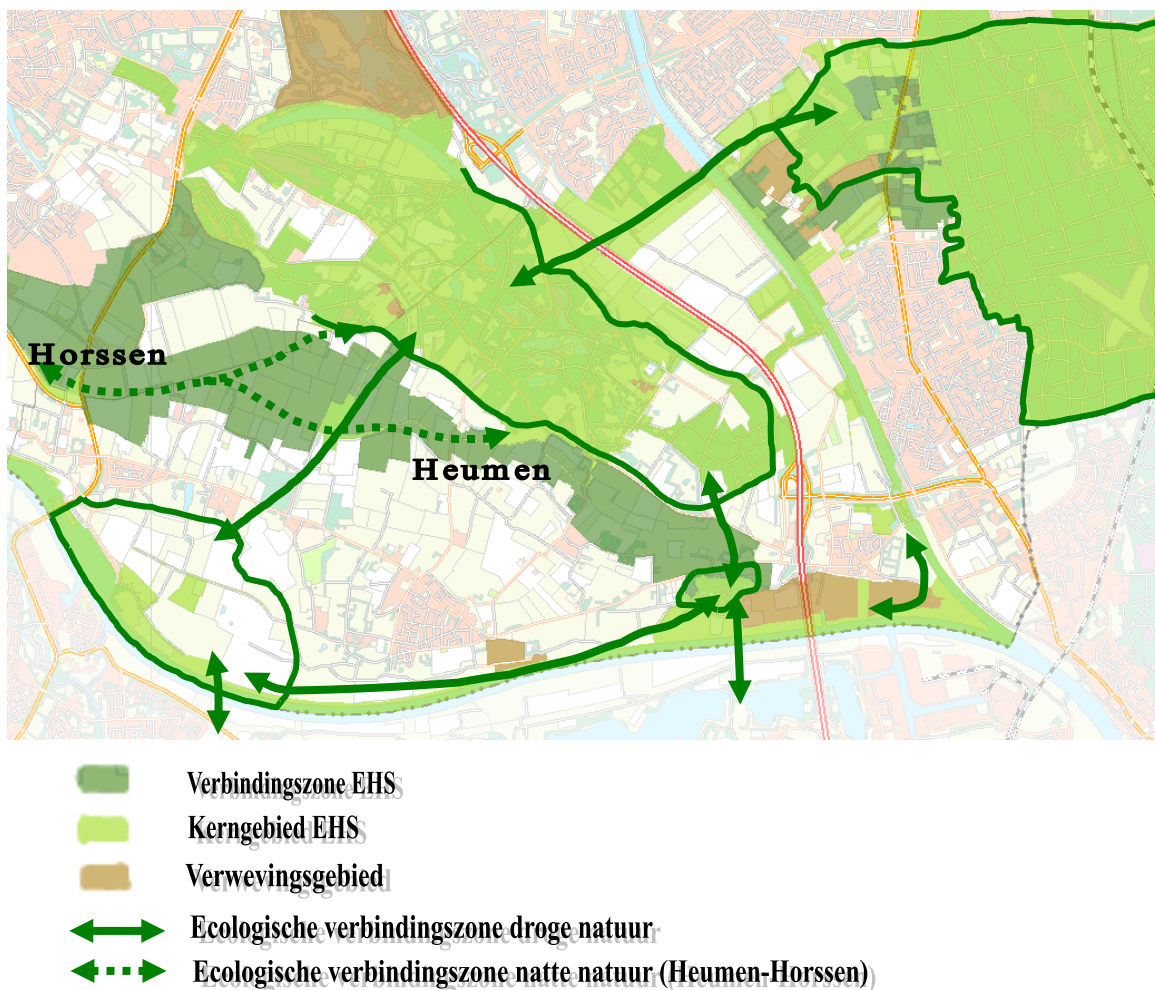
Tot op heden is door de gemeente niet besloten pro-actief te handelen bij de ontwikkeling van landgoederen. D.w.z. dat de gemeente geen gronden aankoopt om landgoederen te realiseren. Het initiatief ligt bij particulieren en/of projectontwikkelaars. Om een goede en evenwichtige afweging te kunnen maken voor het besluit waar wel en waar geen landgoederen mogelijk zijn, dienen duidelijke randvoorwaarden te worden opgesteld. In het licht van de provinciale

¹ EHS: Ecologische Hoofdstructuur

richtlijnen zal de plaatselijke situatie bij het opstellen van deze randvoorwaarden medebepalend zijn.

Waarom moet worden voldaan, wil de gemeente aan een verzoek tot vestiging van een landgoed meewerken?

1. Allereerst dient er een belangrijke bijdrage geleverd te worden aan de realisering van een evz² of aan het versterken van het kerngebied van de EHS. Leidraad voor de toetsing is onderstaande kaart waarin zowel de EHS is aangegeven zoals die door de provincie is opgesteld, als de verbindingzones die in het landschapsbeleidsplan van de gemeente Heumen zijn opgenomen.



Figuur 1. Ecologische hoofdstructuur volgens provincie Gelderland (ingekleurde gebieden) en de gemeente Heumen (omlijnde gebieden en pijlen)

² evz: ecologische verbindingzone

Voor de provincie Gelderland zijn er in de gemeente Heumen twee belangrijke ecologische verbindingzones te realiseren, te weten de verbinding tussen de rivierduinen van Heumen en Horssen en de verbinding tussen het Stuwwallengebied en de Overasseltse en Hatersevennen. De provincie richt zich hierbij vooral op de grote aaneengesloten natuurgebieden

In het LBP van de gemeente Heumen worden ook de kleinere natuurgebieden zoals de Coehoorn, Erpewaaij in beeld gebracht en speelt de aanwezigheid van dassen(burchten) bij het bepalen van de verbindingzones een sturende rol.

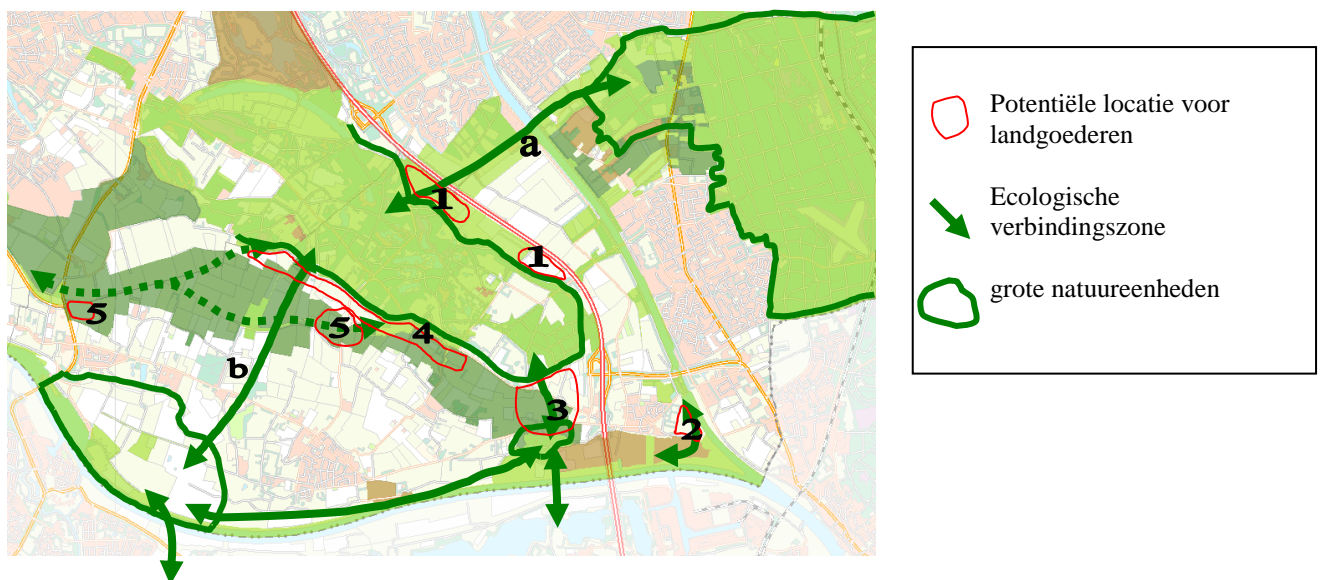
2. Het nieuwe landgoed moet resulteren in een natuur- of bosgebied met een oppervlak van ten minste 5 ha. Het inrichtingsplan voor dit gebied dient te worden afgestemd op de te ontwikkelen kwaliteiten van het gebied. De inrichting van de landgoederen moeten afgestemd zijn op de voorstellen zoals deze zijn aangegeven in het Gebiedsplan natuur en landschap Rivierengebied (provincie) en het Landschapsbeleidsplan (gemeente Heumen).
3. De bebouwing die op een landgoed wordt opgericht dient te worden afgestemd op de landschappelijke kwaliteiten van de betreffende gebied. Dit betekent dat, hoewel in de provinciale landgoederenregeling gesproken wordt van een woongebouw van allure met een inhoud van 3500 m³ (met daarin max. 3 woningen) per 5 ha natuurgebied daar in de gemeente Heumen genuanceerd mee zal om worden gegaan. Zo zal in het geval dat een landgoed dat aan de rand van het open komgebied wordt opgericht de maximale inhoud van het woongebouw veel minder bedragen dan in de situatie waar het landgoed in een nog in te planten bosgebied komt. Naast de inhoud van het woongebouw is ook de situering ervan van belang. De locatie waar de woning en het omliggende privé-terrein op het landgoed wordt gesitueerd, mag geen afbreuk doen aan de functie die de gronden hebben of krijgen binnen de ecologische hoofdstructuur. Het plan voor een nieuw landgoed dient een beeldkwaliteitsplan te bevatten, waardoor een goed beeld wordt verkregen hoe de nieuwe bebouwing in de omgeving wordt ingepast.
4. Een nieuwe burgerwoning mag op grond van de Milieuwetgeving geen belemmeringen opleveren voor (de ontwikkelingsmogelijkheden van de) in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven. Dat betekent dat voordat wordt besloten tot een bestemmingswijziging tot een landgoed de belangen van de agrarische sector in beeld moeten worden gebracht. De

landgoederen mogen op grond van de milieuwetgeving vanzelfsprekend niet binnen de hindercirkels van een agrarisch bedrijf liggen. Daarnaast moet ook aangetoond worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden van geen van de omliggende agrarische bedrijven door een nieuw landgoed wordt aangetast.

5. In het geval de agrarische bestemming van een bedrijf (bebouwing op bouwperceel) wordt gewijzigd in de bestemming landgoed moet een evidente afname plaatsvinden van het bebouwd oppervlak. Dat betekent dat minimaal 50% van de voormalige agrarische bebouwing geamoveerd moet worden.

Voorstel

De gebieden die op grond van bovenstaande in eerste instantie in aanmerking komen voor de vestiging van nieuwe landgoederen zijn aangegeven op figuur 2. Hierbij gaan wij er van uit dat de natuurwaarden in het Stuwwallengebied, de Elshof en het Vennengebied voldoende zijn ontwikkeld om als kerngebied van de EHS te functioneren. Dit geldt eveneens voor het functioneren van de ecologische verbindingzones a en b die eveneens op figuur 2 zijn aangegeven. Binnen deze zone zijn de afgelopen jaren natuur en landschap versterkt kunnen worden doordat er verschillende projecten gerealiseerd konden worden met inzet van particulieren (agrariërs en burgers), SBB, Waterschap en gemeente Heumen.



Figuur 2. Voorkeursgebieden voor het realiseren van landgoederen.

In onderstaande tabel zullen de randvoorwaarden voor de op figuur 2 onderscheiden voorkeursgebieden worden aangegeven.

Zoals eerder is vermeld gaan wij hierbij uit van de inrichtingsvoorstellen uit het gebiedplan natuur en landschap Rivierengebied en het gemeentelijke landschapsbeleidsplan die voor de onderscheiden deelgebieden zijn opgesteld.

	Gebied	beschrijving en functie van het gebied binnen de EHS	voorgestelde inrichting
1	Noordrand van het Vennengebied	Broekontginningenland- schap, bloemrijk grasland, belangrijk gebied voor amfibieën en de das. (gebiedsplan N&L Rivierenland)	De inrichtingsmaatregelen zijn vooral gericht op: - versterken van het leefgebied van amfibieën en van de verbindingzone Vennengebied - Elshof voor de das; - optimaliseren van waterhuishouding, gebiedseigen water vasthouden, poelen; - hagen oost-west voor das; - extensief te beheren graslanden. Behoud zichtlijnen van het open gebied op de HV; - in deze zone maximaal 4 landgoederen. Om de invloed van de bebouwing niet te groot te laten zijn is een maximale inhoud toegestaan van 1600 m ³ .
2	Heumen Oost	Dit agrarisch gebied ligt het gebied tussen het sportpark en dijken en gelegen tussen twee dassenburchten maakt onderdeel uit van het leefgebied van deze diersoort. De ontwikkeling van dit gebied dient te zijn gericht op de ontwikkeling en versterking van de migratieroute voor dassen.	Kleinschalig landschap met boomgaarden en hagen. Het gebied (ca. 8 ha) biedt ruimte voor 1 landgoed. Conform de landgoederen regeling van de provincie is een maximale inhoud van het woongebouw mogelijk van 3500 m ³ .
3	zone tussen Heumensbos en Erpewaaij	In het gebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven en meerdere burgerwoningen. Zowel in het Heumensbos als in de Erpewaaij bevinden zich bewoonde dassenburchten. De	De inrichting is vooral gericht op: - aanleg hoogstamboomgaard; - bosplantsoen als verbinding tussen Heumensbos en Erpewaaij; - extensief weidebeheer; - aanleg stepstones voor

		migratiemogelijkheden voor de das zouden in dit gebied niet alleen verbeterd maar ook veiliger moeten worden. Koppeling van Erpewaaij aan Balgoyse Wetering voor amfibieën (<i>LBP</i>)	amfibieën in de vorm van poelen en natuurvriendelijke oevers (Erpewaaij-Balgoyse Wetering). Het gebied biedt ruimte aan maximaal 3 landgoederen. De woongebouwen krijgen een inhoud van max. 2500 m ³ .
4	Zuidrand van het Vennengebied	Overganggebied van bos naar open komgebied. Zowel in het gebiedplan als in het LBP wordt gewezen op de functie van deze zone als leefgebied en als verbindingszone voor dassen en amfibieën tussen de rivierduinen van Heumen en Horssen.	Het gebied moet worden ingericht volgens de inrichtingsmodellen "Das" en "Kamsalamander". Dat betekent concreet dat de volgende inrichtingsmaatregelen gewenst zijn: <ul style="list-style-type: none"> - stroken bosplantsoen (in overgangszone van het bos naar het open gebied); - hoogstamboomgaard; - extensief bloemrijk bij voorkeur natte grasland; - poelen en natuurvriendelijke oevers langs de aanwezige watergangen; - in het open gebied hagen en solitaire bomen. In dit gebied zouden maximaal 5 landgoederen gerealiseerd kunnen worden. Gezien de overgangszone van gesloten naar open gebied dient de inhoud van de woongebouwen beperkt te blijven tot maximaal 1600 m ³ .
5	Rijksweg-Zeedijksche Leigraaf	De zone langs de A-watergang vormt het belangrijkste element in de verbindingszone Heumen-Horssen conform de inrichtingsmodellen "Das" en "Kamsalamander". Aan de inrichting van dit gebied als ecologische verbindingszone wordt door de provincie prioriteit gegeven. Deze zone loopt in het open komgebied en het gebied heeft primair een agrarische functie.	Met het doel in dit gebied een belangrijke stapsteen voor de "kamsalamander" te realiseren zal de vestiging van één landgoed mogelijk worden gemaakt. De inhoud van het woongebouw mag maximaal 1600 m ³ bedragen. De inrichting van het natuurgebied kan bestaan uit: <ul style="list-style-type: none"> - hagen en solitaire bomen; - stepstones in de vorm van poelen; - natuurvriendelijke oevers; - extensief te beheren weidegebied; - en kleine bosjes

In de op figuur 2 aangegeven verbindingszones **a** en **b** is het oprichten van nieuwe landgoederen niet nodig om de landschappelijke kwaliteit en de natuurfuncties in deze zones verder te versterken. In het open komgebied zijn in zone **b**

door zowel het Waterschap als door Staatsbosbeheer diverse inrichtingsplannen gerealiseerd. In zone **a** wordt op twee locaties (Hatertseweg en St.Jacobsweg) in ruil voor een extra burgerwoning bebouwing gesloopt, waardoor de druk op het gebied vermindert. Bovendien wordt op een van deze locaties een landschapsplan uitgevoerd, waardoor de functie van de gronden binnen de evz wordt versterkt. De gronden die in het noorden grenzen aan de Hatertse Broek zijn enkele jaren geleden vrij van kwekerijactiviteiten gemaakt en worden als ecologische verbindingzone ingericht.

Concreet plan voor een landgoed

Een concreet plan is ontwikkeld voor het oprichten van een nieuw landgoed binnen de gemeente Heumen. Dit betreft de gronden van een agrarisch bedrijf aan de Schatkuilsestraat 15 te Overasselt dat voornemens is de bedrijfsactiviteiten te staken.

Voor de betreffende gronden is een inrichtingsplan opgesteld. Aan het plan zijn een aantal voordelen gekoppeld:

- de agrarische activiteiten worden gestaakt waardoor de milieubelasting op het Vennengebied per saldo afneemt;
- een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- de natuurontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, past in de voorstellen die zijn geformuleerd voor de Ecologische verbindingzone Heumen-Horssen. Aan de noordzijde van de Schatkuilsestraat zijn door SBB en het Waterschap reeds natuurvriendelijke oevers aangelegd. De voorgestelde inrichting van het landgoed sluit hier uitstekend op aan.

Het gebied wordt ingericht volgens model Das en Kamsalamander (hierop is de inrichting van deze EVZ gebaseerd). Het voor de natuur in te richten terrein heeft een oppervlak van 5 ha (*inmiddels (17.7.07) gewijzigd in 10 ha*).