

LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN

LANDGOED DE DOELN

SCHOOLSTRAAT 90 TE NIJKERKERVEEN - GEMEENTE NIJKERK

19-05-2022

AANLEIDING

Besluit Principeplan gemeente Nijkerk

Kenmerk: 1075251
Datum: 02 februari 2021

ENKELE RELEVANTE UITSNEDEN UIT DE BRIEF

1. De bestemming ter plaatse herzien door toevoeging dubbelbestemming landgoed

...hebben wij het voornemen in te stemmen met de toekenning van de dubbelbestemming voor landgoederen in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, met dien verstande dat de dubbelbestemming niet inhoudt dat daarmee het recht ontstaat op het bouwen van een landhuis of overige niet voor bewoning bestemde bouwwerken, die behoren bij een landgoed of een buitenplaats, zoals een koetshuis, een prieeltje en een orangerie. ...

2. Herstel beheer landgoed, daaronder begrepen herstel vijver

Wij beschikken zelf niet over subsidiemogelijkheden om het plan voor het herstel van de vijver of overige delen van het landgoed financieel te ondersteunen. Wel is er zondermeer de bereidheid u te informeren en te ondersteunen bij uw aanvragen van ons bekende subsidiemogelijkheden bij instanties.

3. Verbouw hoofdwoning

... Dit bestemmingsplan bevat tevens een afwijkingsregel die ons de bevoegdheid geeft mee te werken aan een verruiming van de bestaande inhoudsmaat van de woning tot maximaal 1.000 m³, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- er sprake is van vermindering (door sloop) van gebouwen waarbij sprake dient te zijn van 1,5 m² inzetbare sloopmeters voor iedere m³ vergroting. Naast deze voorwaarden gelden er nog meer specifiekere voorwaarden.

Gelet op de inzet en de zorg die u toont voor het landgoed en de investeringen die noodzakelijk zijn om het achterstallig onderhoud uit te voeren en het landgoed te beheren hebben wij het voornemen medewerking te verlenen aan de verruiming van de inhoudsmaat van de oorspronkelijke boswachterswoning tot maximaal 1.000 m³, ...

4. Bouwen beheerschuur

Wij zijn ook voornemens medewerking te verlenen aan het bouwen van een werkschuur ten behoeve van het onderhoud op Landgoed De Doelen. Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied bevat al een afwijkingsbevoegdheid (artikel 29.3.2) op basis waarvan wij bevoegd zijn om medewerking te verlenen aan het oprichten van een gebouw ten behoeve van het beheer van landgoederen, mits:

- de noodzaak daarvan is aangetoond en de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- het gebouw een oppervlakte heeft van ten hoogste 150 m² en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Voor het beheergebouw heeft u nog geen concreet plan bijgevoegd. Uw plan voor het beheergebouw dient te zijner tijd nader gemotiveerd te worden en vergezeld te gaan met een deugdelijk landschappelijk inpassingsplan (zie verderop) binnen het landgoed.

5. Bouwen kas

Verder zijn wij ook voornemens medewerking te verlenen aan het oprichten van een kas op het erf bij de woning. In een aanvullende mail op het principeverzoek heeft u aangegeven dat er gedacht wordt aan een kas met een omvang van circa 50 m².

In verhouding tot de omvang van de woning wordt de kas als te omvangrijk beschouwd. De woning wordt al overvleugeld door een aantal grotere gebouwen op het perceel. De kas dient 'beduidend' minder groot in omvang te zijn ten opzichte van de uit te bouwen woning.

Er ligt nog geen concreet plan voor het oprichten van een kas op het perceel.

Uiteraard dient deze kas zorgvuldig ingepast te worden op het erf zodat deze niet dominant aanwezig is. De (omvang van de) kas beoordelen wij te zijner tijd op stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten, nadat er een integraal ontwerpschets (zie verderop onder 'landschappelijk inpassingsplan') aan ons is voorgelegd.

6. Bouwen loghouse of boshut voor verhuur voor recreatieve doeleinden

Wij zijn ook voornemens medewerking te verlenen aan het realiseren van een loghouse of boshut voor verhuur ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden.

Het initiatief dient daarbij wel te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- voor het recreatieverblijf dient een afzonderlijk plan ingediend te worden waaruit in ieder geval blijkt dat deze gesitueerd is op het erf van de woning op het landgoed. Daarmee voldoet het initiatief aan ons gemeentelijk beleid van compact bouwen, waarbij (nieuwe) bebouwing geconcentreerd wordt op het bouwperceel;
- uit voornoemd plan dient te blijken dat het parkeren voor dit verblijf aansluitend aan dit verblijf wordt gerealiseerd;
- uit (ecologisch) onderzoek dient aangetoond te worden dat het verblijf geen belemmeringen oplevert voor overige functies op het landgoed en het de kwaliteiten van het gebied niet aantast;
- de oppervlakte van het recreatieverblijf met bijbehorende bergruimte dient te zijner tijd nader vastgesteld te worden op basis van de ingediende aanvraag met een ontwerpschets;
- uit eerder genoemde financiële onderbouwing dient te blijken dat de beoogde inkomsten uit de verblijfsrecreatie nodig zijn voor het onderhoud en het beheer van het landgoed.

...

Onderzoek en (landschappelijk) inpassingsplan

Bij uw verzoek heeft u een Principeplan Landgoed De Doelen 09092020 gevoegd. Dit plan hebben wij bestudeerd en wij zijn tot de conclusie gekomen dat het rapport enkele sterk verouderde beleidsplannen beschrijft waar u uw plannen op heeft gebaseerd. Als voorwaarde voor medewerking aan uw plannen ontvangen wij graag om deze redenen van u een aangepaste en geactualiseerde visiedocument. Dit visiedocument dient:

1. aangevuld te worden met een uitgebreidere visie op de inrichting en het beheer van het (NSW) landgoed (lange termijn doelen voor de biodiversiteit en onderhoud van het gebied);
2. verder aangevuld te worden met een integraal landschappelijk inpassingsplan;
3. een ontwerpschets te bevatten waarin staat onderbouwd en gemotiveerd waar u de verschillende activiteiten op uw erf en landgoed wenst te ontwikkelen. Denkt u hierbij aan de ontsluiting van het recreatieverblijf, het parkeren op het terrein, de afscheiding, de beplanting enzovoort;
4. aan te geven hoe u het terrein beter bereikbaar en toegankelijker kunt maken voor wandelaars. Daarbij benadrukken wij het belang dat wij hechten aan een wandelpad dat aansluit op een (lokaal/regionaal) wandelnetwerk; een netwerk dat verder reikt dan alleen Landgoed De Doelen, bijvoorbeeld een klompenpad.

...

UITGANGSPUNTEN EN PROGRAMMA

Uitgangspunten:

- De bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige context
- Bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied
- Bijzondere natuurwaarden en potenties
- Zichtlijnen, zichtbaarheid en beeldkwaliteit van het landgoed en zijn bebouwing
- De landschappelijke en gebouwde ontwikkeling van Nijkerkerveen
- Voorwaarden vanuit de gemeente Nijkerk (Besluit Principeplan gemeente Nijkerk; 12-02-2021):
 1. Uitgebreidere visie op de inrichting en het beheer van het (NSW) landgoed (lange termijn doelen voor de biodiversiteit en onderhoud van het gebied)
 2. Een integraal landschappelijk inpassingsplan
 3. Een ontwerpschets met onderbouwing van ontwikkelingen en activiteiten en aandacht voor de ontsluiting van het recreatieverblijf, het parkeren op het terrein, de afscheiding, de beplanting en-zovoort
 4. Beter bereikbaar en toegankelijker maken van het landgoed voor wandelaars met bijzondere aandacht voor aansluitingen op het bestaande wandelnetwerk (bijvoorbeeld middels een klom-penpad)

Programma:

1. Landgoedbestemming
2. Beheer landgoed met gedeeltelijk landschappelijk herstel / herinrichting van deelgebieden
 - Beheer van de natuur- en landschapsdoeltypen
 - Vijverherstel noordelijk gedeelte
 - Herinrichting perceel westkant
 - Bosontwikkeling noordoostelijke zijde
 - Ecologische verbinding versterken
3. Uitbreiding van de woning
4. Uitbreiding van het bestaande bijgebouw met een beheerschuur
5. Opstelling van een kas
6. Versterken van de recreatieve activiteiten:
 - Wandelpaden
 - Bouw van een boshut / loghouse

Percelen en oppervlakte plangebied

F 476:	618,1677 m²
F 501:	7.009,5821 m²
F 502:	15.335,1541 m²
F 1210:	18.040,2818 m²
F 1211:	29.778,7952 m²
F 1212:	55.599,3612 m²
F 1437:	12.197,5156 m²
G 3508:	4.955,1244 m²
G 3509:	48.718,7953 m²
G 5606:	680,7973 m²
TOTAAL:	192.933,5747 m² (19,293 ha)

(Bron: BGT - Basisregistratie Groot-schalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart)



Zicht naar de huiskavel van Landgoed De Doelen vanaf de openbare weg - Blokhuizersteeg



Zicht naar de huiskavel van Landgoed De Doelen vanaf de openbare weg - Schoolstraat

INHOUD

1	Inleiding	5	4.4 Uitbreiding van het bestaande bijgebouw met een beheerschuur	38
2	Landschappelijke en stedenbouwkundige context van het plangebied	6	4.4.1 Locatie en bestaande situatie	38
	2.1 Ligging van Landgoed De Doelen	6	4.4.2 Aanleiding van de herinrichting / uitbreiding	38
	2.2 Hoogteligging, geomorfologie en bodem	7	4.4.3 Nieuwe situatie beheerschuur	38
	2.3 Historische ontwikkeling	8	4.4.4 Omvang / inhoud van de uitbreiding	38
3	Beleidskaders	11	4.5 Opstelling van een kas	39
	3.1 Cultuurhistorische waarden	11	4.5.1 Beoogde locatie	39
	3.2 Natuurwaarden en doelstellingen	12	4.5.2 Aanleiding voor de opstelling	39
	3.2.1 Natuurschoonwet	12	4.5.3 Nieuwe situatie kas	39
	3.2.2 Omgevingsvisie en -verordening Provincie Gelderland	12	4.5.4 Omvang van de kas	39
	3.2.3 Kernkwaliteiten	13	4.6 Versterking recreatieve activiteiten	40
	3.2.4 Natuurbeheerplan Provincie Gelderland	14	4.6.1 Bestaande fiets- en wandelpaden in de omgeving	40
	3.2.5 Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk	15	4.6.2 Recreatieve doelen op het landgoed - wandelpaden met aansluitingen en de beoogde locatie voor een boshut	41
	3.3 Bestemmingsplan	16	4.7 Bouw van een boshut	43
4	Ruimtelijke ontwikkeling	17	Gemeentelijk standpunt over de boshut / het recreatieverblijf in relatie tot de voortgang van het inrichtingsplan	43
	4.1 Landgoed De Doelen als landschappelijke entiteit	17	4.7.1 Bestaande situatie van de beoogde locatie	44
	4.1.1 Bestaande landschappelijke waarden en aandachtspunten	17	4.7.2 Aanleiding van de bouw	44
	4.1.2 Fauna en Flora op Landgoed De Doelen	18	4.7.3 Referentiebeelden, omvang / inhoud van de boshut	45
	4.1.3 Beheer en herstel van landschapselementen op het landgoed	19		
	4.1.4 Natuur- en landschapsontwikkeling / nieuwe natuur	24	BIJLAGEN	
	4.2 Centraal gedeelte van het landgoed (huiskavel)	25	NSW - rangschikking	
	4.2.1 Bestaande situatie met ruimtelijke waarden en aandachtspunten	25	- kaart openstelling	
	4.2.2 Concept ontwikkelingen	26		
	4.2.3 Nieuwe inrichting van het centraal gedeelte (ontwerpschets)	27		
	Ordering van het nieuwe erf en de bebouwing			
	Ontsluiting en parkeren			
	Erfafscheiding en beplanting			
	4.3 Uitbreiding woning	29		
	4.3.1 Locatie en bestaande situatie	29		
	4.3.2 Aanleiding van de herinrichting / uitbreiding	29		
	4.3.3 Nieuwe situatie woning / verbeelding	30		
	4.3.4 Omvang / inhoud van de woninguitbreiding	37		

1 INLEIDING

Een aantal hoeven in de omgeving van Slichtenhorst zijn sinds het begin van de twintigste eeuw in bezit van de familie Van ^{5.1.2e}. De eigendommen zijn samengevoegd tot een groot landgoed Slichtenhorst (1917) met bijbehorende pachtbedrijven, landerijen en bossen.

Door vererving zijn in de loop der tijden verschillende zelfstandige landgoederen ontstaan. Toch is het grootste deel nog steeds intact en in familiebezit. Er heeft geen ruilverkaveling plaatsgevonden waardoor veel oorspronkelijke structuren behouden zijn. Landschappelijk gezien vormen de landgoederen nog steeds één geheel.

Landgoed De Doelen is onderdeel van dit landschappelijk geheel. De Doelen - met 19,29 ha oppervlakte - zijn gerangschikt onder de natuurschoonwet (NSW). Het natuurbeheer van het landgoed wordt gesubsidieerd.

Het oorspronkelijke landschap was een veengebied. Het landgoed werd opgericht voor de jacht en voor houtproductie. Daar ontleent het landgoed ook haar naam aan. De Doelen was in de 17e eeuw een verwijzing naar een plek voor de schutterij om te jagen / oefenen. In de eerste helft van de twintigste eeuw is op het landgoed een woning gebouwd voor de toenmalige boswachter.

In 2010 is familie ^{5.1.2e} op het landgoed komen wonen. Na een eerste uitbreiding van de woning in 2010 en de bouw van een bijgebouw met atelier is er nu de wens om het landgoed verder te ontwikkelen en toekomstbestendig te maken.

Familie ^{5.1.2e} wil graag dat er naar het landgoed als geheel wordt gezien en niet alleen naar de voormalige boswachterswoning als monumentaal element op het landgoed. Het gaat de familie om de waarde van het landgoed als geheel.

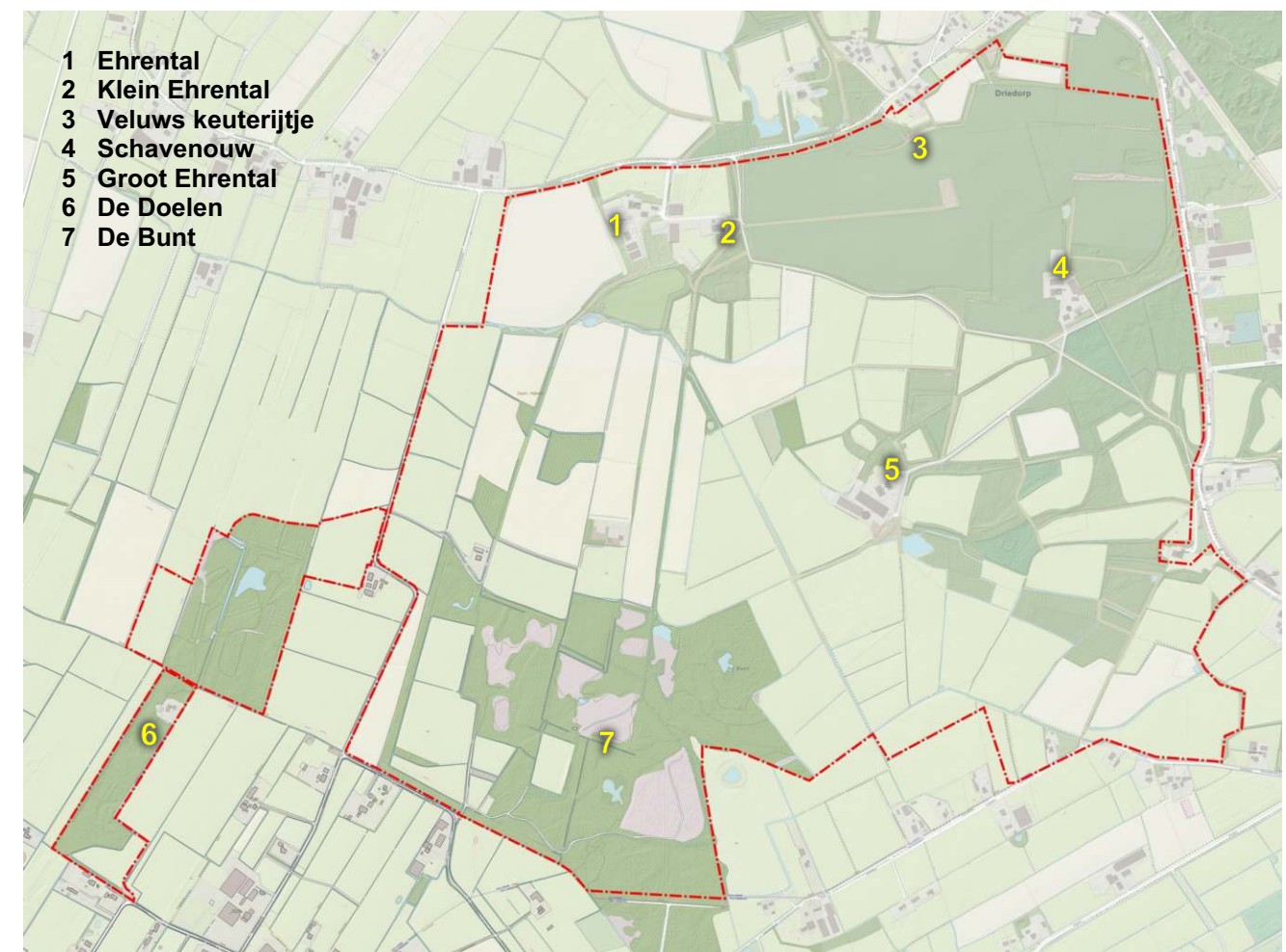
Ondanks het feit dat het landgoed al decennia gerangschikt is als NSW-landgoed, is het echter nog niet in het bestemmingsplan als landgoed aangeduid. De huidige bestemming is bos/natuur en wonen. Om dit meer in lijn te brengen met de feitelijke situatie zou de huidige bestemming omgevormd moeten worden naar de bestemming landgoed.

Het doel is het duurzaam behouden en toekomstbestendig maken van dit uniek stukje Nederland. Familie ^{5.1.2e} is al volop bezig met de versterking van de landschappelijke waarde van het landgoed:

- Het geleidelijke herstel van cultuurhistorische waarden zoals het oorspronkelijke - echter in verval geraakte - rabattenbos
- Het tegengaan van invasieve exoten zoals *Prunus serotina* (Amerikaanse vogelkers), Japanse duizendknoop (*Fallopia japonica*) of *Impatiens glandulifera* (reuzenbalsamien)
- Het versterken van landschapselementen (waterplas zuidelijk van de huiskavel)
- Herstel van de open plek (voederakker) in het bos
- Het vergroten van de biodiversiteit
- Onderhoud van het bos en de open gestelde paden

Binnenkort wordt de dichtgegroeide en verlande waterplas in het noordelijke gedeelte van het bos hersteld. Ook het inrichten van een ecologische verbinding met omliggende landgoederen en natuurgebieden (De Bunt) is een na te streven doel. Door deze herstel- en beheerwerkzaamheden kan de biodiversiteit, natuurwaarde en landschappelijk waarde van het landgoed in zijn omgeving vergroot worden.

Het economisch rendement van het landgoed is nihil. De opbrengsten uit de bosbouw kunnen de kosten voor het beheer niet compenseren. Het hout is niet van een hoogwaardige kwaliteit (zacht hout van drassige gronden). Ook in omvang is de houtoogst zeer beperkt. Om de bijzondere kwaliteiten van het landgoed ook voor de toekomst duurzaam veilig te kunnen stellen zijn inventief beheer en nieuwe economische dragers noodzakelijk.

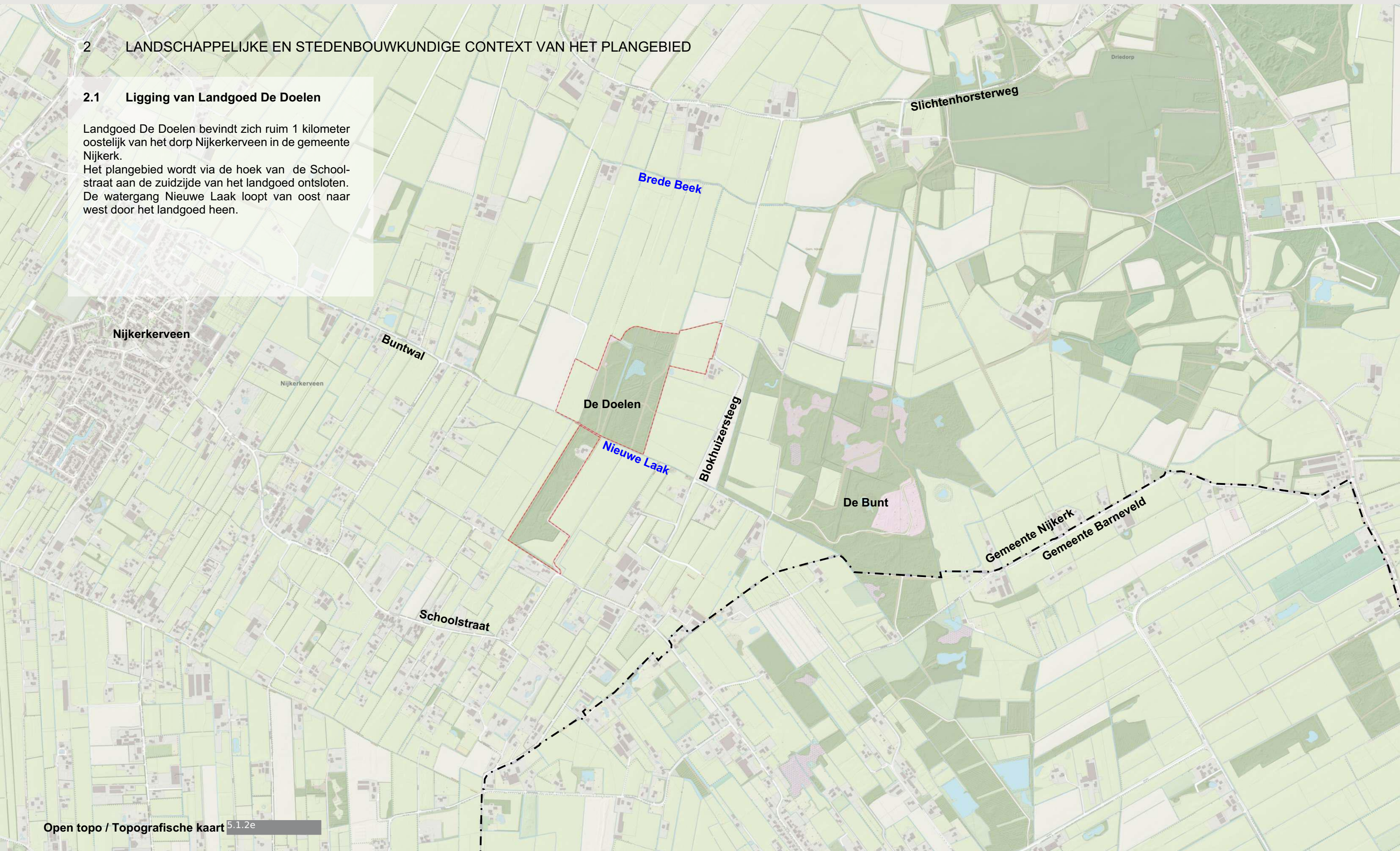


Landgoed De Doelen als onderdeel van het landschappelijke ensemble Slichtenhorst

2 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT VAN HET PLANGEBIED

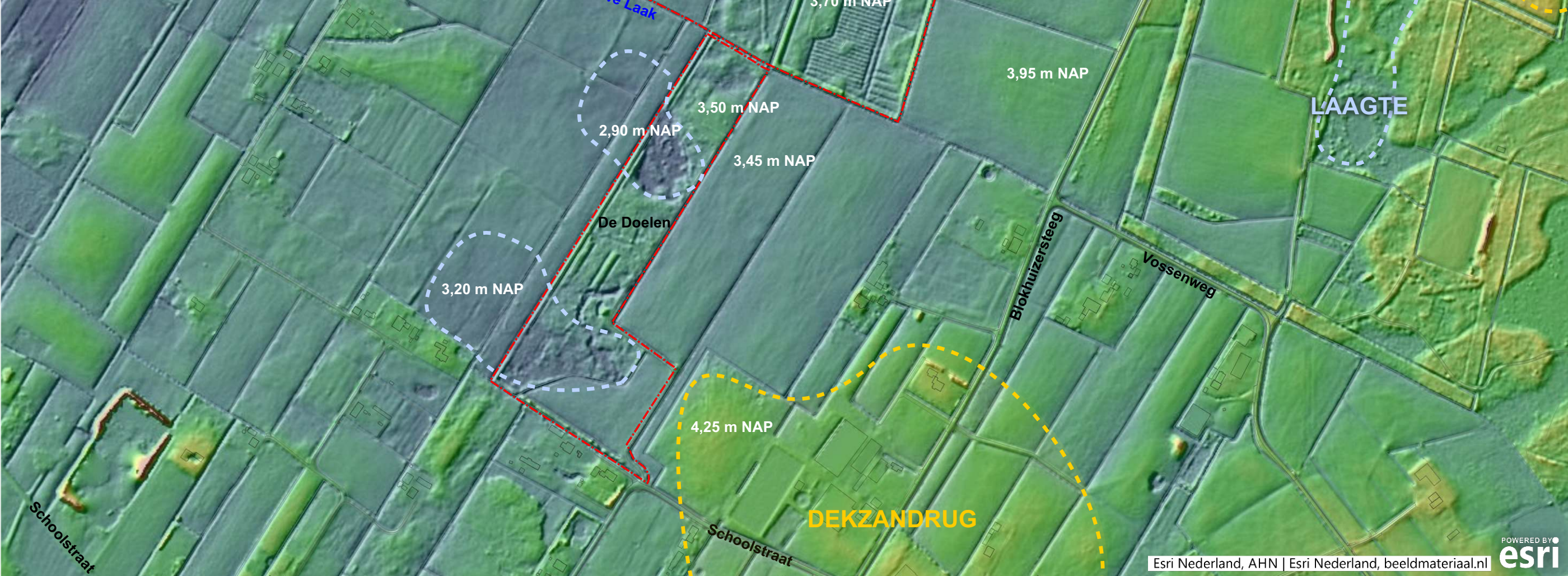
2.1 Ligging van Landgoed De Doelen

Landgoed De Doelen bevindt zich ruim 1 kilometer oostelijk van het dorp Nijkerkerveen in de gemeente Nijkerk. Het plangebied wordt via de hoek van de Schoolstraat aan de zuidzijde van het landgoed ontsloten. De watergang Nieuwe Laak loopt van oost naar west door het landgoed heen.



2.2 Hoogteligging, geomorfologie en bodem

Het plangebied ligt in een vlak dekzandgebied met weinig hoogteverschil op grotere schaal. Noordelijk grenst het plangebied aan een dekzandrug. Het reliëf loopt geleidelijk af van oost naar west. In het microreliëf zijn kleinschalige hoogteverschillen waarneembaar zoals de slotenstructuur, de hoger liggende wegenstructuur, kunstmatig aangelegde randwallen of depressies / laagtes. Bijzonder zijn hierbij de structuren van de rabattenbossen met alternerende sloten en aardwallen. De gronden in het plangebied bestaan uit verschillende soorten relatief arme fijne zandgronden (gooreerdgronden, zandige beekoordgronden). Ter plaatse van de laagtes zijn venige beekdalgronden aanwezig.



2.3 Historische ontwikkeling

Veel landschappelijke structuren bestaan al omstreeks 1850 zoals wegen (al dan niet met een ander tracé): de Blokhuissteeg, de Buntwal en de Schoolstraat (toen Vodsteeg genaamd).

Het plangebied is ontgonnen en afgebakend met een stevige houtwal. Bebouwing is in het plangebied nog niet aanwezig.

De landschappelijke structuren zijn rechtlijnig met een smalle strokenverkaveling. Met name zuidelijk van de Nieuwe Laak is de verkaveling zeer kleinschalig met veel houtsingels en verspreide bebouwing. In het noordoosten zijn de landschappelijke structuren gevarieerder en minder strak.

Landgoed De Doelen is na 1917 opgericht als onderdeel van het grote landgoed Slichtenhorst. De locatie van De Doelen was voor de jacht en voor houtproductie bestemd.



1897 - 1910



Omstreeks 1850



1911 - 1930

2.3 Historische ontwikkeling

Enige onzekerheid bestaat over de bouw van de woning voor de toenmalige boswachter. Het BAG register dateert de bouw van de woning in het jaar 1915 en het (gemeentelijk) monumentenregister in het jaar 1941 ('als voormalige boswachtersresidentie met het karakter van een klein landhuis').

Met de bouw van de woning is ook een toegangsweg aangelegd. Deze sluit aan de zuidelijke hoek van de Schoolstraat en loopt in noordelijke richting tot aan het aangelegde rabattenbos (en tijdelijk tot aan de Slichtenhorsterweg).

Het zuidelijke deel van De Doelen is lange tijd onbebost gebleven en begroeid door natte heide.

Vanaf de jaren zestig van de twintigste eeuw heeft het bos de huidige omvang bereikt. Sinds deze periode bestaat ook de noordelijke waterplas.



1952 - 1961



1931 - 1950

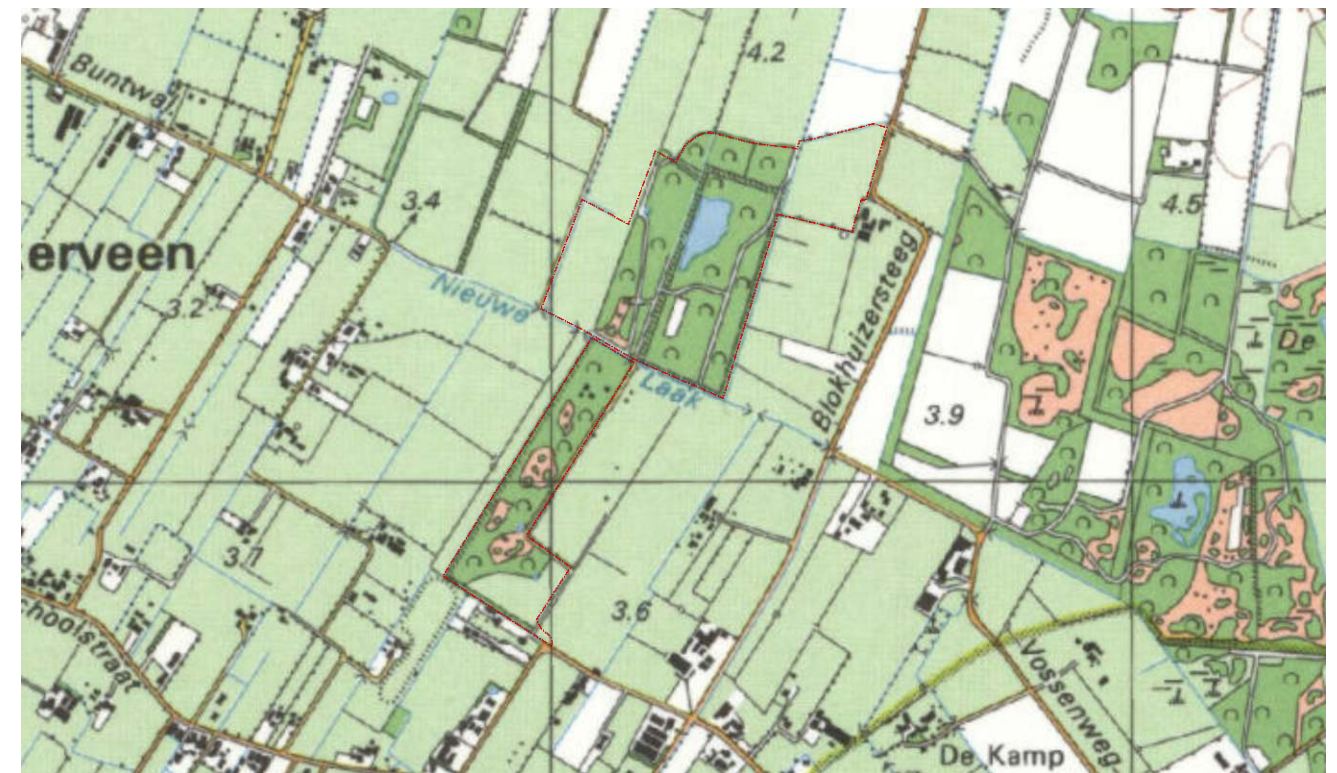


1962 - 1973

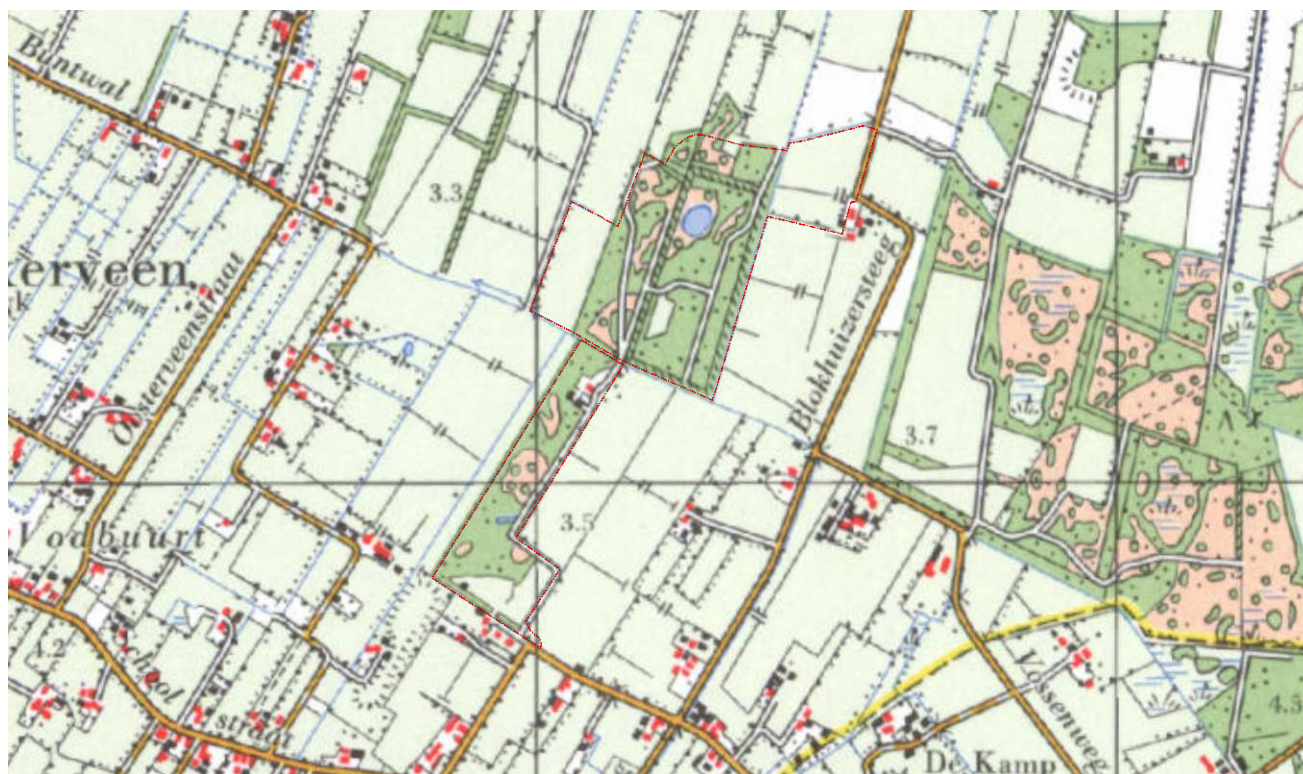
2.3 Historische ontwikkeling

De landschappelijke ontwikkeling vanaf 1975 is gekenmerkt door toename van bebouwing in aantal en omvang. Bijzonder opvallend is de grootschalige bebouwing rond het kruispunt van de Blokhuisersteeg en de Schoolstraat. In dezelfde periode kan men een afname van landschappelijke elementen constateren. Elzen- en houtsingels verdwijnen en sloten worden gedempt.

De directe omgeving van het Landgoed De Doelen blijft vrij van bebouwing (met uitzondering van de huiskavel met de woning zelf). De ontsluitingsweg naar de Doelen is in de huidige tijd niet meer openbaar en eindigt ten zuiden van de woning. Er zijn wel wandelpaden voor bezoekers opengesteld.



1995 - 1999



1974 - 1985



2020

3 BELEIDSKADERS

3.1 Cultuurhistorische waarden

In het RAAP-RAPPORT 3103 “... van omwalde akkers naar eindeloze weiden ...” worden de cultuurhistorische waarden van de gemeente Nijkerk (en Scherpenzeel) beschreven. Voor de omgeving van de Doelen zijn de volgende waarden beschreven en verbeeld:

De voormalige boswachterswoning is aangemerkt als gemeentelijk monument en wordt omschreven als klein landhuis. De bouwperiode is enigszins onzeker en wordt volgens het monumentenregister gedateerd op 1941 en volgens het BAG-register op 1915.

De bossen (gedeeltelijk rabattenbossen) van Landgoed De Doelen zijn historisch waardevol. Waardevol is ook het landschap om het landgoed heen.

De verkavelingsstructuren zijn bijna niet veranderd. Bijzonder is hierbij het kleine open gebied (voederakker) ter hoogte van de rabatten. Tot 1832 was dit gedeelte een bosperceel in midden van veen en natte heide. Hier heeft zich een duidelijke omkering van het landschap voltrokken.

De meeste wegen en paden in het gebied lopen in noord-zuidelijke richting. Oostwest verbindingen zijn de Schoolstraat en de noordelijke gelegen Slichtenhorsterweg. Een rechtstreekse verbinding tussen de Buntwal en de Vossenweg langs de Nieuwe Laak is er (waarschijnlijk vanwege de natte gronden) nooit geweest. Niet zichtbaar op de kaart zijn de verdwenen groenstructuren.

Landschap / gebieden

Uitgeturfde veenontginning / landgoedkarakter / geen of weinig bebouwing

Uitgeturfde veenontginning / veel verspreide bebouwing

Historische bospercelen

Lijnelementen

Weg (voor 1832)

Weg (1832 - 1950)

Pad (1832 - 1950)

Pad verdwenen (voor 1832)

Kavelgrenzen (voor 1832)

Historische groenstructuur

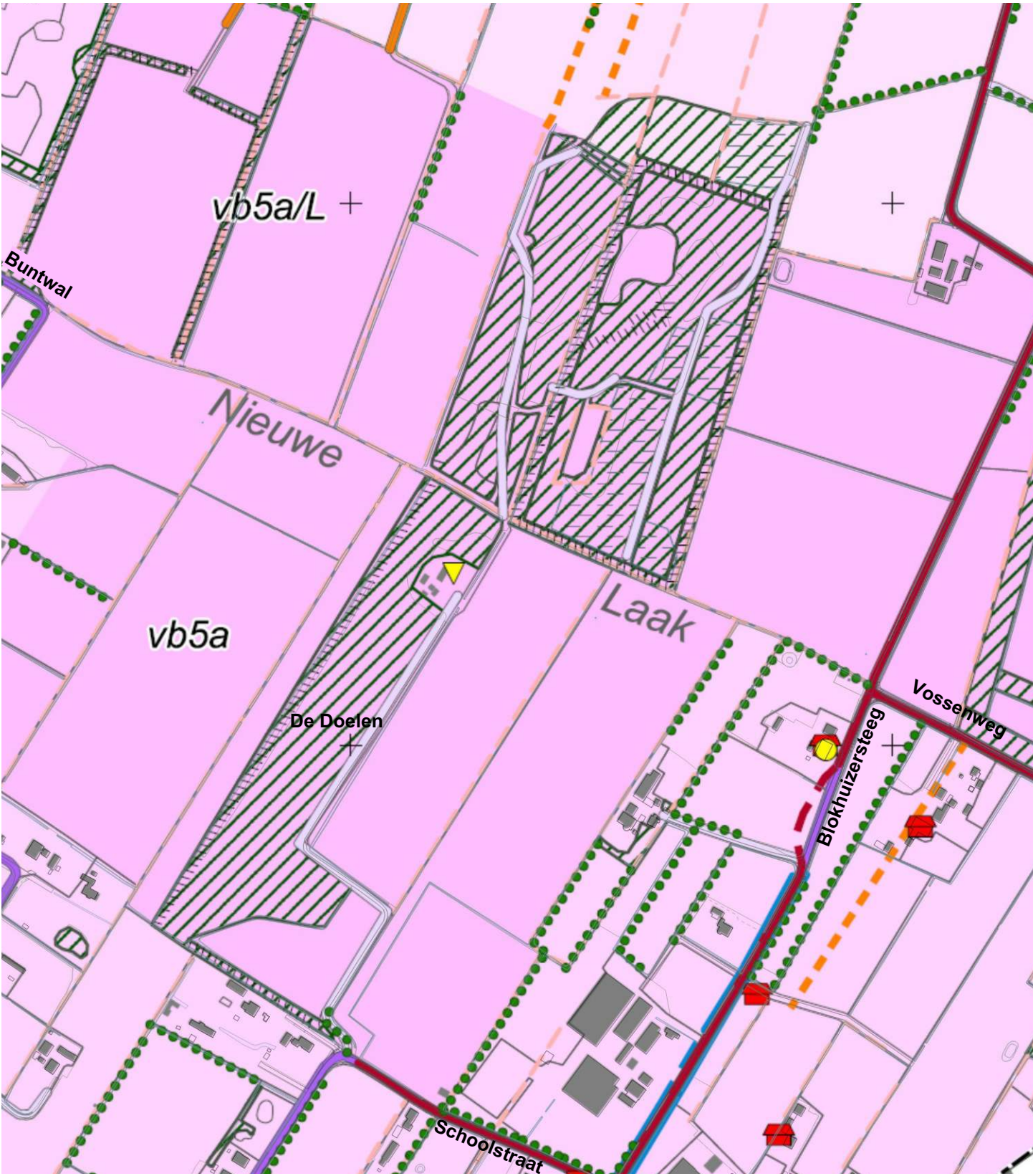
Aarden wal

Gebouwde elementen

Gemeentelijk monument

MIP - object

Historische nederzittingslocatie (boerderij)



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2016
Kenmerkenkaart historisch cultuurlandschap, landschapselementen, historische bouwkunst en stedenbouw en immaterieel erfgoed

3.2 Natuurwaarden en doelstellingen

3.2.1 Natuurschoonwet

Het landgoed is al decennia lang gerangschikt onder de natuurschoonwet (NSW). Het landgoed ontvangt subsidie voor het natuurbeheer en onlangs is het landgoed ook gecertificeerd door Provincie Gelderland (zie bijlage).

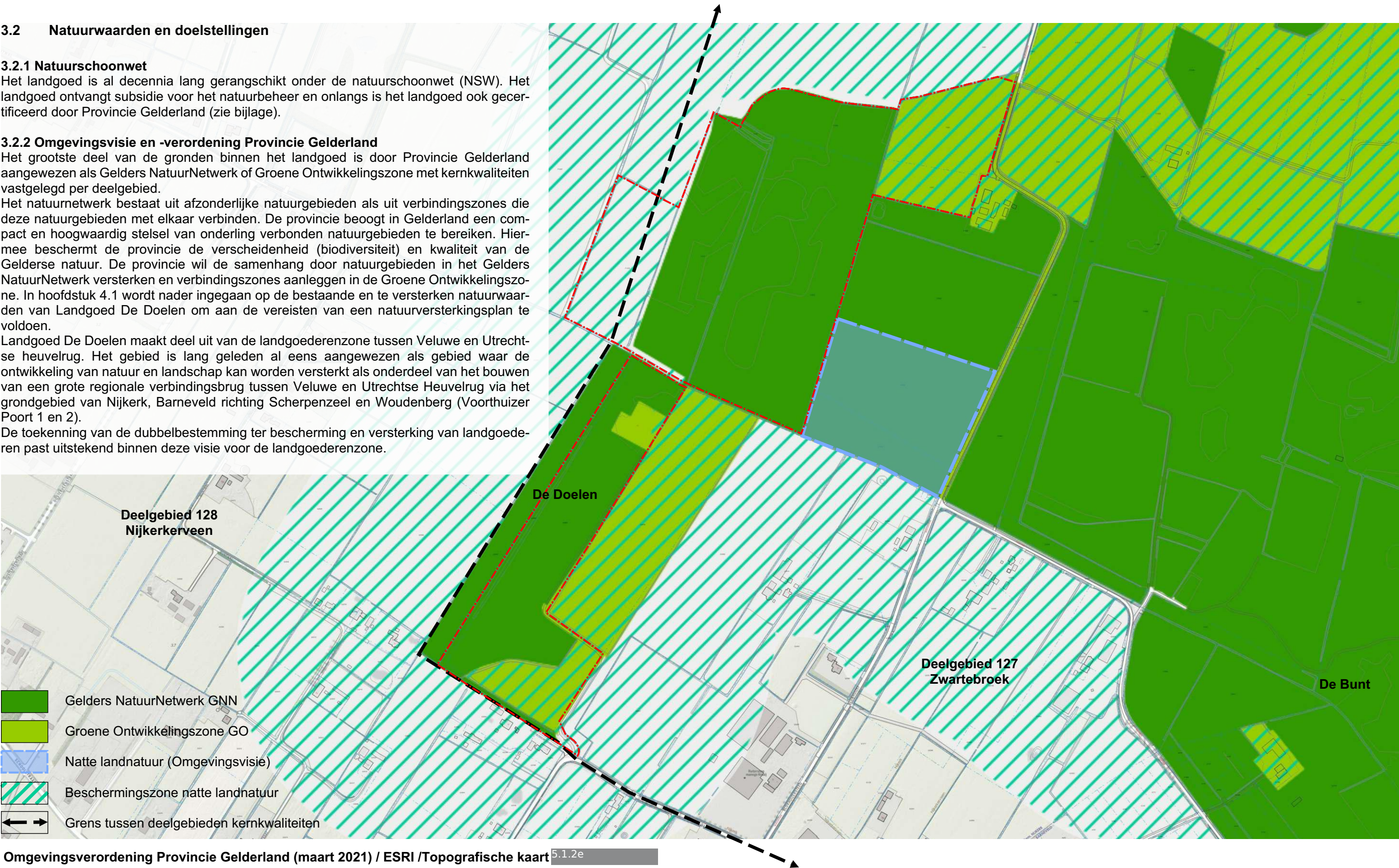
3.2.2 Omgevingsvisie en -verordening Provincie Gelderland

Het grootste deel van de gronden binnen het landgoed is door Provincie Gelderland aangewezen als Gelders NatuurNetwerk of Groene Ontwikkelingszone met kernkwaliteiten vastgelegd per deelgebied.

Het natuurnetwerk bestaat uit afzonderlijke natuurgebieden als uit verbindingzones die deze natuurgebieden met elkaar verbinden. De provincie beoogt in Gelderland een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden te bereiken. Hiermee beschermt de provincie de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. De provincie wil de samenhang door natuurgebieden in het Gelders NatuurNetwerk versterken en verbindingzones aanleggen in de Groene Ontwikkelingszone.

Landgoed De Doelen maakt deel uit van de landgoederenzone tussen Veluwe en Utrechtse heuvelrug. Het gebied is lang geleden al eens aangewezen als gebied waar de ontwikkeling van natuur en landschap kan worden versterkt als onderdeel van het bouwen van een grote regionale verbidingsbrug tussen Veluwe en Utrechtse Heuvelrug via het grondgebied van Nijkerk, Barneveld richting Scherpenzeel en Woudenberg (Voorthuizer Poort 1 en 2).

De toekenning van de dubbelbestemming ter bescherming en versterking van landgoederen past uitstekend binnen deze visie voor de landgoederenzone.

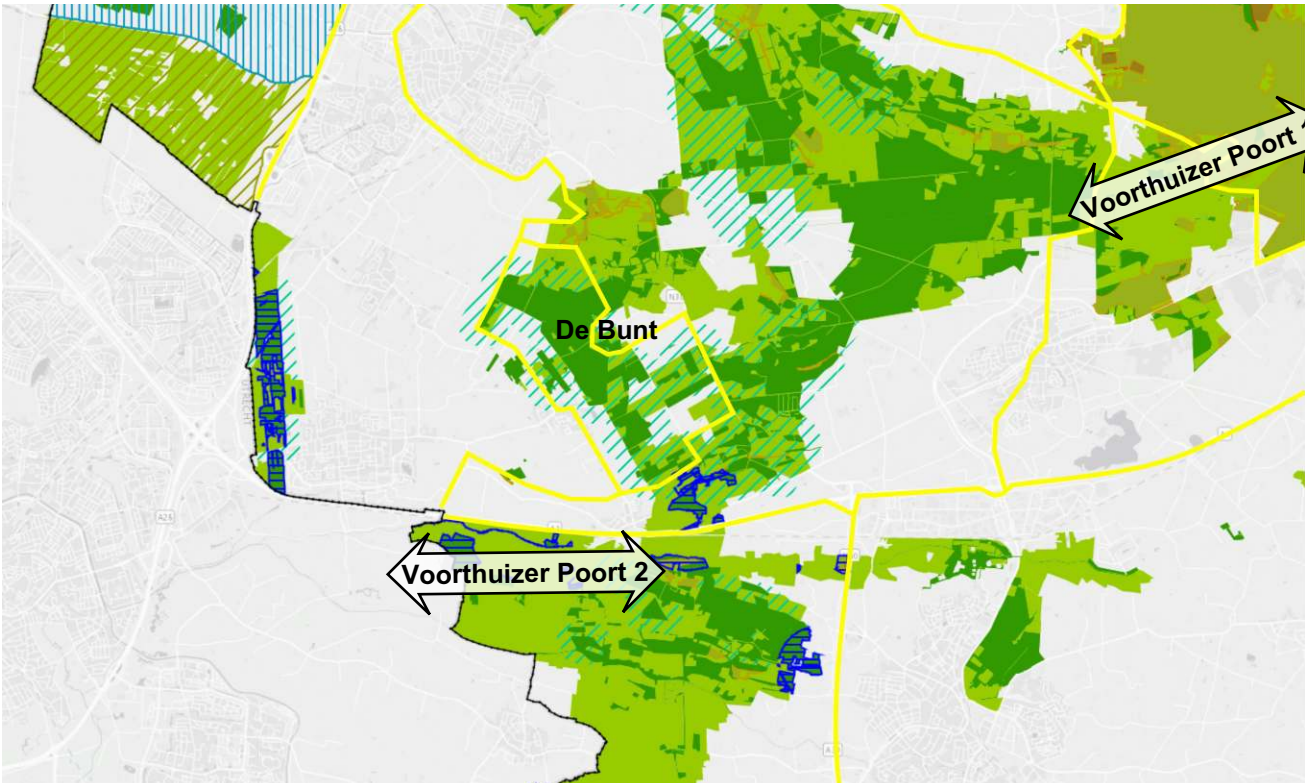


Omgevingsverordening Provincie Gelderland (maart 2021) / ESRI /Topografische kaart 5.1.2e

3.2.3 Kernkwaliteiten

127		Zwartebroek
Kernkwaliteiten	Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none">▪ Samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes, beken in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug▪ Venig kwelgebied met broekbossen, vochtige heide en natte schraallanden▪ Verbindingen voor o.a. das, vlinders en reptielen▪ Leefgebied steenuil▪ Leefgebied kamsalamander▪ Parel De Bunt: restant van voormalige broekgronden met natte heide; botanische kwaliteiten door bijzondere abiotiek (diepe en lokale kwel en veel gradiënten in de bodem)▪ Parel Blauwgrasland bij Zwartebroek: klein kwelvenster met diepe, schone kwel • Parel Zwartebroek: complex van blauwgraslanden en broekbos, botanische waarden en gradiëntrijke bodem▪ Waardevolle verdroogde middeleeuwse veenontginning▪ Rust, ruimte en duisternis
	aardkundige waarden	Nee
	waardevol open gebied of verkaveling	Ja
	parel	Ja
	natte landnatuur	Ja
Ontwikkelings-Doelen	Natuur en landschap GNN (omvorming, natuurontwikkeling)	<ul style="list-style-type: none">▪ Verder ontwikkelen samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes, beken in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug (Voorthuizer Poort)▪ Verder ontwikkelen van broekbossen, vochtige heide en natte schraallanden door▪ Uitbreiden natuurareaal en opheffen verdroging
	Natuur en landschap GO	<ul style="list-style-type: none">▪ Verder ontwikkelen samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes, beken in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug (Voorthuizer Poort en evz 24 Meerveld - Erica)▪ Verder ontwikkelen van broekbossen, vochtige heide en natte schraallanden▪ Behoud/ontwikkeling open essen▪ Behoud Middeleeuwse veenontginning • verminderen barrièrewerking N301, N303, A1en spoorlijn Apeldoorn -Amersfoort
	Ecologische verbindingen met evz-model	<ul style="list-style-type: none">▪ Meerveld - Erica: das, hagedis en vuurvliinder;▪ N. Veluwe - landgoederen Veldbeek: das, hagedis, vuurvliinder

128		Nijkerkerveen
Kernkwaliteiten	Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none">▪ Kleinschalig veenontginningslandschap met hoge bebouwingsgraad▪ Leefgebied kamsalamander en ringslang▪ Hoevelakense Bos: vochtig bos met waterpartijen en graslandjes
	aardkundige waarden	Driedorp
	waardevol open gebied of verkaveling	Ja
	parel	Nee
	natte landnatuur	Ja
Ontwikkelingsdoelen	Natuur en landschap GNN (omvorming, natuurontwikkeling)	<ul style="list-style-type: none">▪ Ontwikkeling bosranden, houtwallen en -singels, schrale graslanden en▪ Moeraszones in het Overbos Hoevelaken
	Natuur en landschap GO	<ul style="list-style-type: none">▪ Ontwikkeling houtwallen en -singels, schrale graslanden en▪ Moeraszones▪ Verminderen barrièrewerking A28 en A1en spoorlijn Zwolle -Amersfoort
	Ecologische verbindingen met evz-model	



3.2.4 Natuurbeheerplan Provincie Gelderland

Op Landgoed De Doelen zijn verschillende natuur- en landschapselementtypen aanwezig. Ook de bij het landgoed horende graslanden bieden kansen voor natuurontwikkeling. Een ecologische / landschappelijke verbinding naar de Bunt zou een grote meerwaarde voor de natuur betekenen.



Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk

Op 29 januari 2019 is het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (LOP) voor een robuust landschap in de gemeente Nijkerk vastgesteld. Het Landgoed De Doelen wordt in het LOP toegeordend bij het slagenlandschap waarbij het noordelijke en zuidelijke deel (met de Nieuwe Laak als grens) gespecificeerd zijn en de volgende landschappelijke kenmerken vertonen:

Noord: slagenlandschap Slichtenhorst

- Veenontginning met plaatselijk kenmerken van het kampenlandschap
- Dekzandplateau met licht hogere dekzandruggen en dalvormige laagten (welingen en laagten)
- Onregelmatig wegenpatroon volgt het reliëf
- Relatief regelmatige langgerekte stroken- of slagenverkavelingen en rechte lijnen (plaatselijk blokverkeveling)
- Landschap met ruimtelijke variatie aan openheid, halfopenheid en lange doorzichten en plaatselijk besloten gebieden
- Grote verscheidenheid aan landschapselementen: boscomplexen, houtwallen, lanen, boomrijen, boomgaarden (fruit / eiken), solitaire bomen en erfrandbeplanting
- Verspreide bebouwing en bebouwingslinten (Slichtenhorst)
- Erven soms op grote afstand van de weg
- Natuurgebieden en landgoederen

Zuid: jonge veen- / turfontginningen rond Nijkerkerveen

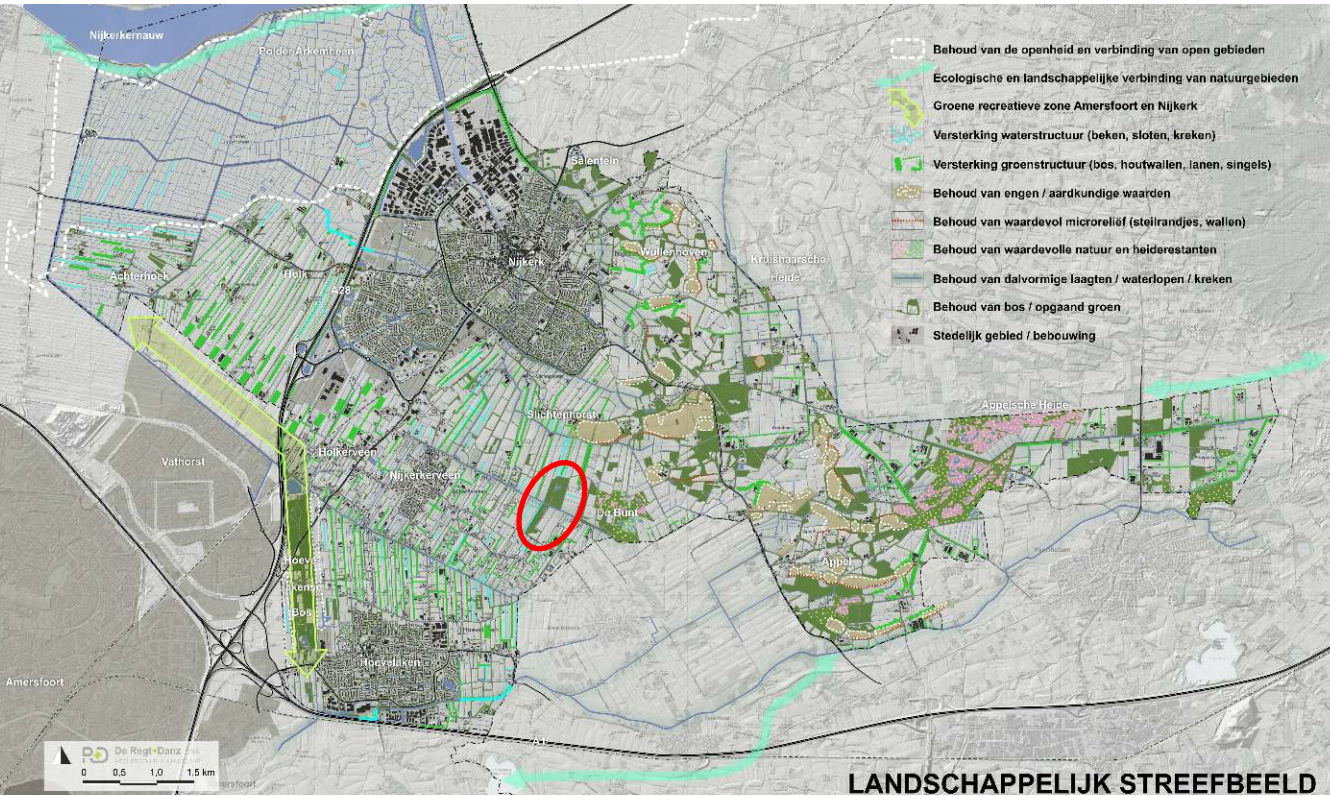
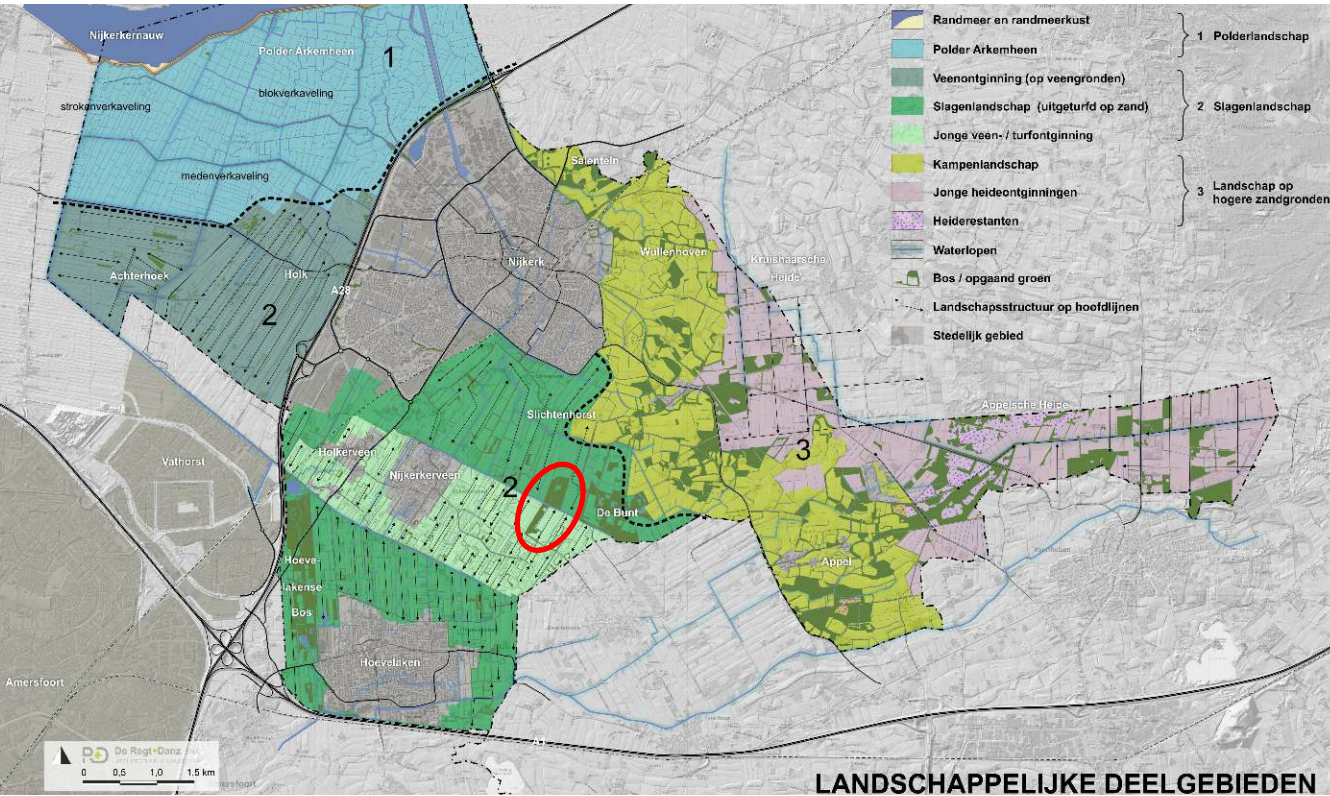
- Uitgeturfde kleinschalige veenontginning met sterk verstedelijkt karakter
- Dekzandplateau met nauwelijks hogere dekzandrug (veengronden geheel verdwenen)
- Onregelmatig wegenpatroon volgt de dekzandrug
- Relatief regelmatige stroken- of slagenverkavelingen met onderverdelingen in de lengte en de breedte (door erfdeling)
- Kleinschalig halfopen landschap met hoge dichtheid aan verspreide bebouwing
- Relatief weinig landschappelijk raamwerk aan landschapselementen: bosgebied als uitloper van De Bunt, boomrijen, kleine bosperceeltjes, solitaire bomen en erfrandbeplanting
- Verspreide bebouwing en hoge diversiteit aan bouwvormen en functies

Landschappelijke streefbeeld en ontwerprijtlijnen voor het slagenlandschap

Landschappelijke versterking in het gebied is met name gericht op het herstel van de langgerekte smalle strokenverkaveling:

- Behoud en versterken van de boomsingels langs sloten
- Behoud van de relatief smalle kavelbreedte
- Beken in de dalvormige laagten herkenbaar maken
- Behoud en versterking van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:
 - Boomsingels
 - Smalle bospercelen en hakhout
 - Rijen knotbomen
- Behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen
- Aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties
- Inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-dras gebieden, inheemse bessenstruiken en wilde fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer)

Raadpleeg het hele LOP via de linkop de gemeentelijke website:
<https://www.nijkerk.eu/landschapsontwikkelingsplan>



Kaarten Deelgebieden en Streefbeeld Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk

3.3 Bestemmingsplan

In oktober 2020 werd het bestemmingsplan Buitengebied geconsolideerd. Momenteel is de gemeente Nijkerk bezig met het opstellen van een veegplan. Hierin is de gemeente voornemens de bestemming / waarde 'Landgoed' aan De Doelen toe te kennen.

Legenda met relevante bestemmingen

Wonen met dubbelbestemming archeologische waarde

Agrarisch met dubbelbestemming archeologische waarde

Agrarisch met landschappelijke waarden en Met dubbelbestemming archeologische waarde

Leiding (gas / water) met dubbelbestemming archeologische waarde

Bos met dubbelbestemming archeologische waarde

Sport - Manege met dubbelbestemming archeologische waarde

Plangebied

Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 26 10 2020
Ruimtelijke Plannen.nl









16

4.1 Landgoed De Doelen als landschappelijke entiteit

4.1.1 Bestaande landschappelijke waarden en aandachtspunten

De omgeving van Nijkerkerveen heeft een sterk verstedelijkt karakter en straalt zowel 'verommeling' als welvarendheid uit. Aan het begin van de jonge veen- / turfontginning was het gebied juist gekenmerkt door grote armoede. Landgoed De Doelen en het direct omringende landschap zijn zeer waardevol omdat de percelen vrijwel onbebouwd zijn gebleven. Door het open karakter van de omgeving zijn de bossen van het landgoed ook op afstand goed waarneembaar. Door een landschappelijke verbinding tussen De Doelen en de Bunt te bewerkstelligen en de (verdwenen) boomsingels in de omgeving van het landgoed te herstellen zou de ruimtelijke, ecologische en beeldkwalitatieve waarde van het landschap verhoogd kunnen worden.

Centraal op het landgoed en relatief diep in de bossen staan het oorspronkelijke kleine landhuis met woning en bijgebouwen in een parkachtig grasland. Aan de oostelijke zijde presenteert het landhuis zich naar het open landschap. Toch is het landhuis en de bebouwing van het landgoed op twee zichtlijnen na verscholen aan het zicht onttrokken. De afstanden van deze zichtlijnen zijn circa 400 m en 500 m (zie ook afbeeldingen op pagina 3).

-  Landschappelijke verbinding
-  Zichtlijnen naar de bebouwing van De Doelen
-  Landschappelijke lijnen met verdwenen boomsingels
-  Waardevolle openheid
-  Waardevol open perceel in het bos
-  Verschillende bostypen / associaties
-  Grootschalige bebouwing zonder landschappelijke inpassing
-  Plangebied



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootschalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart

4.1.2 Fauna en Flora op Landgoed De Doelen

De bossen van Landgoed De Doelen zijn divers en bestaan uit verschillende associaties / bostypen. In beginsel zijn de bossen aangelegd om de jacht te bevorderen. Door successie hebben de bossen een meer natuurlijk karakter gekregen. Op de natte gronden komen vochtige bossen van het Elzenverbond voor. Op de drogere gronden komen naast elzen ook eiken en beuken voor. Noordelijk van de Nieuwe Laak staat een rij populieren (herkenbaar aan het gedeelte met de bijzonder hoge bomen). Verder komen in de bossen de volgende grondgebonden boomsoorten voor: *Alnus glutinosa*, *Betula pendula*, *Betula pubescens*, *Ilex aquifolium* en *Quercus robur* en de in het begin aangeplante soorten: *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*, *Larix kaempferi*, *Picea abies*, *Pinus sylvestris* en *Pseudotsuga menziesii*. Ook zijn op verschillende plaatsen van het landgoed rabattenbossen aangelegd. Deze zijn ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien zeer waardevol. In de bossen zijn verschillende gebieden met natte natuur aanwezig waaronder twee waterplassen. De zuidelijke plas is recentelijk uitgegraven. De noordelijke plas is aan het verlanden en aan het dichtgroeien.









Het duidelijk herkenbare open perceel (wildakker) noordelijk van de Nieuwe Laak verhoogt de ruimtelijke diversiteit en is ontstaan door omkering van bos naar openheid (kavel met bos van vóór 1832).

De houtwallen omzomen het landgoed en zorgen voor de karakteristieke omkadering en bestaan voornamelijk uit elzen. Bij enkele delen domineert de zomereik. Andere ondergeschikte soorten zijn: *Betula pendula*, *Betula pubescens*, *Ilex aquifolium*, *Rhamnus frangula*, *Salix cinerea* en *Sorbus aucuparia*.

In de verschillende natuur- en landschapselementtypen zijn op Landgoed De Doelen ook leef- en rustgebieden voor verschillende diersoorten aanwezig:

- Kleine zoogdieren in het bos en struweel
- Amfibieën en watervogels bij de herstelde poel
- Verschillende vogelsoorten bij de plassen, in het bos en struweel
- Grotere zoogdieren zoals reeën, dassen en vossen

De bredere omgeving van De Doelen is foerageergebied. Een landschappelijke verbinding naar de Bunt zou een grote ecologische meerwaarde betekenen.

-  Gemengd loofbos (droog en nat)
-  Rabattenbos (nat)
-  Houtwallen
-  Open grasland
-  Wildakker / open perceel in het bos
-  Leef- en rustgebied reeën
-  Leefgebied dassen & vossen (burchten en holen)
-  Plangebied



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootschalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart

4.1.3 Beheer en herstel van landschapselementen op Landgoed De Doelen

De landschappelijke eenheden en bossen op Landgoed De Doelen hebben voornamelijk een natuurfunctie.

Belangrijke algemene landschappelijke beheerdoelstellingen voor het landgoed:

- Aansluiting versterken met de landgoederen Slichtenhorst noord en zuid
- Beheer van de bossen
- Vasthouden van water door en een stabiele waterhuishouding
- Beheer van de populatie reeën door de jacht
- Bevorderen van extensieve recreatie (zonder negatieve invloed op de natuur en de rust)
- Herstel / ontwikkeling streekeigen landschapselementen en soortenbeheer
- Versterken van de biodiversiteit

Het landgoed heeft in de bosopstanden te kampen met uitbreiding van Amerikaanse vogelkers. De komende jaren zal er veel aandacht zijn om dit te beheersen. Door de drassige grond zal het verwijderen voornamelijk met de hand moeten gebeuren. Onderhoud met grote machines zou gevolgen hebben voor de bodemgesteldheid (verdichting / verstoring van de bodem) Maar door consequent beheer is het mogelijk de populatie Amerikaanse vogelkers onder controle te houden. Tot die tijd wordt het afgeraden een dunning uit te voeren in de overstaanders. Het geringe licht dat nu op de bodem valt voorkomt dat de Amerikaanse vogelkers zich snel verder verspreidt.

De graslanden ten noorden van de Nieuwe Laak zijn momenteel verpacht en worden onderhouden door een lokale agrariër. Het grasland ten zuiden van de Nieuwe Laak wordt eens per jaar gemaaid en afgevoerd door een lokale agrariër.

De wildakker zorgt voor variatie in het bos en een rustige plek waar wild kan foerageren.

Het hakhout is door de hoge waterstand het merendeel van het jaar onbereikbaar. Het hout dat hier vanaf komt levert momenteel geen inkomsten op. Op dit moment is het nog te kostbaar om het hout uit de opstand te trekken.



Rabattenbos met beheerpad

Natuurdoeltype N17.06 Vochtig en hellinghakhout

Beheereenheden: 26949 en 26961

Oppervlakte 6,54 ha

Huidige situatie

Het vochtig en hellinghakhout is gelegen aan de noord en zuidkant van De Doelen. Deze percelen zijn 5 jaar geleden afgezet conform het beheerplan. Economisch gezien blijft het hout is echter van te slechte kwaliteit om als hakhout te dienen. De percelen liggen op zeer natte gedeelten van De Doelen en daardoor niet machinaal te kappen.

Kenmerkend zijn de stoven aangezien het bos oorspronkelijk is bedoeld geweest als productiebos. De percelen met voornamelijk zwarte els staan op rabatten. Deze landschapselementen zijn nog goed te zien aan de noordzijde van De Doelen. Op deze percelen is Amerikaanse Vogelkers aanwezig. Dit is door de jaren heen niet goed beheerd, zodat hier een taak voor de toekomst (korte en lange termijn) ligt met het inperken van de Amerikaanse Vogelkers.

Beheerdoelen

Het beheerdoel is het behouden van de cultuurhistorisch waardevolle bosopstanden door deze percelen op gezette tijden af te zetten om zo de stoven te behouden, maar ook om het hout als hakhout te kunnen wegzetten. Hiervoor moet het hout de juiste maat hebben.

Beheermaatregelen

De beheermaatregel is om het hakhout in cyclus af te zetten en het beheersen van de Amerikaanse vogelkers door de vruchtdragende bomen te verwijderen.



Verjongt rabattenbos

Groenblauwe landschapselementen L01.02 Houtwal of Houtsingel

Beheereenheid: 26964

Oppervlakte: 0,11 ha

Huidige situatie

De houtwallen vormen de begrenzing van het landgoed. Deze wal wordt gekenmerkt door zomereik, zwarte els, vlier en andere grondgebonden bomen en struiken. Deze wal wordt jaarlijks waar nodig gedund. Er is gekozen om de wallen niet ineens geheel af te zetten, maar gedeeltelijk / periodiek.

Beheerdoelen

Het beheerdoel is om de houtwal te beheren zoals voorgeschreven.

Beheermaatregelen

De houtwal wordt uitgedund om te verjongen. De overstaanders (meestal eiken) worden behouden om zo karakter aan de houtwal mee te geven.



Houtwal

Natuurdoeltype N14.02 Hoog en Laagveenbos

Beheereenheden: 28456 en 28534

Oppervlakte: 6,31 ha

Huidige situatie

Het hoog en laagveen bos wordt kenmerkt door zomereik, zwarte els, berk, populier en Amerikaanse vogelkers. Het bos kent een ondergroei van varens. Kenmerkend zijn de rabatten in het bos. De Amerikaanse vogelkers heeft zich jarenlang op de wallen van het rabattenbos uitgebreid en moet handmatig wal per wal verwijderd worden.

Beheerdoelen

Het in standhouden van dit cultuurhistorisch waardevol beheertype

Beheermaatregelen

Het opschonen van het bos door Amerikaanse vogelkers te verwijderen. Hierdoor krijgen andere (grongebonden) soorten meer ruimte en kans om te ontwikkelen.



Laagveenbos

Natuurdoeltype N11.01 Droog schraalland - wildakker

Beheereenheid: 26965

Oppervlakte: 0,15 ha

Huidige situatie

Het stukje droog schraalland werd voorheen gebruikt als wildakker. Er was vroeger een fazantenren aanwezig waar fazanten werden gefokt voor de jacht. Later werd de akker beheerd door jaarlijks te maaien hetgeen enkele jaren geleden niet meer werd gedaan. De akker verruigde en groeide dicht. Door de inzet van Mangalitsa varkens (op advies van natuurbeheerinstanties) kon de verruiging gestopt worden.

Beheerdoelen

Het beheerdoel is om deze akker als open plek in het bos te houden met bloem- en kruidenrijke grasvegetatie waar het wild kan grazen.

Door het open houden van de wildakker wordt de ruimtelijke variatie versterkt omdat het landgoed voornamelijk uit gesloten bos bestaat - met name het centrale deel van het landgoed. Het verruigen en dichtgroeien wordt tegengehouden door een consequent maaibeheer waardoor ook de biodiversiteit op duurzame wijze wordt vergroot: biotoop- en grondgebonden bloemen, grassen en kruiden kunnen zich over de jaren heen ontwikkelen zonder dat gebiedsvreemde zaadmengsels toegepast worden. Het maaibeheer zorgt voor een langzame verschraling van de gronden waardoor zich steeds meer verschillende bloemen en kruiden kunnen ontwikkelen.

Beheermaatregelen

Jaarlijks maaien in september / oktober met afvoer van het maaigoed en het verwijderen van de opslag



Vrij gelegde wildakker in het bos



Droog bos in het centrale gedeelte van het landgoed

Natuurdoeltype N04.02 Zoete plas

Beheereenheid: 26952

Oppervlakte: 0,33 ha

Huidige situatie

De zoete plas is gelegen aan de noordzijde van het landgoed. Deze is aan het verlanden, maar is nog wel een plas als zodanig. Er zitten veel watervogels. De randen van de zoete plas zijn aan het verruigen en de opslag neemt de overhand. Er is sprake van achterstallig onderhoud welke door de jaren heen is ontstaan. 30 jaar geleden was het een grote open waterplas. Graag zouden we de plas weer in deze staat terugbrengen. Om dit te bereiken zoeken we naar aanvullende subsidie om grote herstelwerkzaamheden aan de plas uit te voeren.

Beheerdoelen

De plas vrij te maken van de aanwezige opslag aan de oevers en herstellen van de zoete plas. Versterken van de ruimtelijke variatie en het vergroten van de biodiversiteit door natuurvriendelijke oevers met rietkragen, oevervegetatie en open water

Beheermaatregelen

Het verwijderen van de opslag aan de oevers (buiten het zaagverbod van 15 maart tot 15 juli)
De uit te voeren werkzaamheden zijn afhankelijk van hoge / lage waterstanden.



Verlande en verruigde zoete plas

Groenblauwe landschapselementen L01.01 Poel

Beheereenheid: 28533

Oppervlakte: 1 stuks

Huidige situatie

De poel is het afgelopen jaar aangelegd als herstelproject van de oude poel. De poel is gelegen naast de woning en op de plek waar natuurlijk kwel aanwezig is. De poel was net als de zoete plas door de jaren heen verland en met wilgen dichtgegroeid. Deze is verwijderd en de poel is in de droge zomer van 2018 uitgegraven. In de poel is een eiland gecreëerd waar vogels beschutting vinden. Op het eiland zijn lindes geplant: een zomerlinde en winterlinde.

Er zijn broedkorven geplaatst om watervogels aan te trekken. Intussen zijn verschillende kikkersoorten en padden alweer terug.

Beheerdoelen

De poel in stand te houden en om diverse doelsoorten terug te krijgen. Versterken van de ruimtelijke variatie en het vergroten van de biodiversiteit door natuurvriendelijke oevers met rietkragen, oevervegetatie en open water

Beheermaatregelen

De poel openhouden en zorgen dat de vegetatie niet verruigt langs de oevers.



Herstelde poel met eiland

Natuurdoeltype N05.03 Moeras

Beheereenheid: 26955

Oppervlakte: 0,19 ha

Huidige situatie

Het moeras ligt tegen de zoete plas aan. In de afgelopen jaren zijn de zomers erg droog geweest en daardoor is het moeras droog komen te liggen.

Beheerdoelen

Het in standhouden / in stand zetten van het moeras
Vasthouden van regenwater en kwel in het gebied

Beheermaatregelen

Advies van natuurorganisaties zal uitwijzen welke maatregelen er genomen kunnen worden om het moeras te behouden en te beheren.
Begin met het verwijderen van de opslag van spontaan gegroeide wilgenstruweel.



Nieuwe Laak ter hoogte van Landgoed De Doelen

Waterhuishouding / waterbeheer

Een belangrijk onderdeel van het landgoedbeheer is de waterhuishouding. De provincie Gelderland en het Waterschap streven naar een verhoging van het waterpeil in de omgeving Slichtenhorst en De Bunt om bestaande botanische natuurwaarden te verbeteren. Ook in het Landschapsontwikkelingsplan zijn doelen geformuleerd om het kwelwater plaatselijk vast te houden. De eigenaren / bewoners van Landgoed De Doelen willen hier graag aan meewerken.

Intussen zijn op Landgoed De Doelen door het Waterschap stuwen geplaatst om regenwater en kwel vast te houden. De verschillende doelen zijn goed voor de natuurontwikkeling van het landgoed maar ook voor de bewoners in de omgeving van Nijkerkerveen:

- Behoud en herstel van de natte natuurgebieden (zoete plas, poel, moeras)
- Ontwikkeling van waardevolle aan kwel gebonden flora
- Behoud en herstel van de rabattenbossen
- Voorkomen van wateroverlast in de kern Nijkerkerveen




Door het Waterschap geplaatste stuw


4.1.4 Natuur- en landschapontwikkeling / nieuwe natuur


Naast het natuurvriendelijke beheer van Landgoed De Doelen zoals omschreven in het Kwaliteitshandboek Landgoed De Doelen (april 2020) wordt op het landgoed ook (samen met Rijkswaterstaat) nieuwe natuur ontwikkeld waardoor Landgoed De Doelen beter verbonden wordt met de natuurgebieden in de omgeving. De natuurontwikkeling sluit aan bij de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen voor natuur en landschap van de gebieden 127 Zwartbroek en 128 Nijkerkerveen (zie pag. 13).


Nieuwe natuur volgens natuurdoeltypen en landschapselementen:


- Nieuw bos N15 Droge bossen: Eiken-berkenbos / beukenbos op het hoger en droger liggende noordelijkste deel van Landgoed De Doelen
- Boomsingels; elzen / (knot)wilgen
- Graslanden verschrallen / omzetten naar Bloem- en kruidenrijk grasland
- Uitgraven / herstel van de zoete plas aan de noordzijde van het landgoed (in navolging van de reeds herstelde poel zuidelijk van de huiskavel - pag. 22)
- Plaatsen van stuwen om verdroging van natuur tegen te gaan en water vast te houden (in samenwerking met het Waterschap)
- Verder herstel rabattenbos (geleidelijke voortgang)

 Nieuwe boomsingels (elzen / wilgen)

 Nieuw natuur: bloem- en kruidenrijk grasland

 Herstel rabattenbos

 Nieuw droog loofbos

 Plangebied



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootchalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart

4.2 Centraal gedeelte van het landgoed (huiskavel)

4.2.1 Bestaande situatie met ruimtelijke waarden en aandachtspunten

De huiskavel van het landgoed wordt vanaf het Zuiden ontsloten. Het aanzicht van de huiskavel met de boswachterswoning, de schuurwoning en de bijgebouwen is beeldbepalend.

De zuidzijde (aankomst op het erf) en oostzijde (open landschap) zijn de beeldbepalende aanblikken waarmee het landgoed zich presenteert.

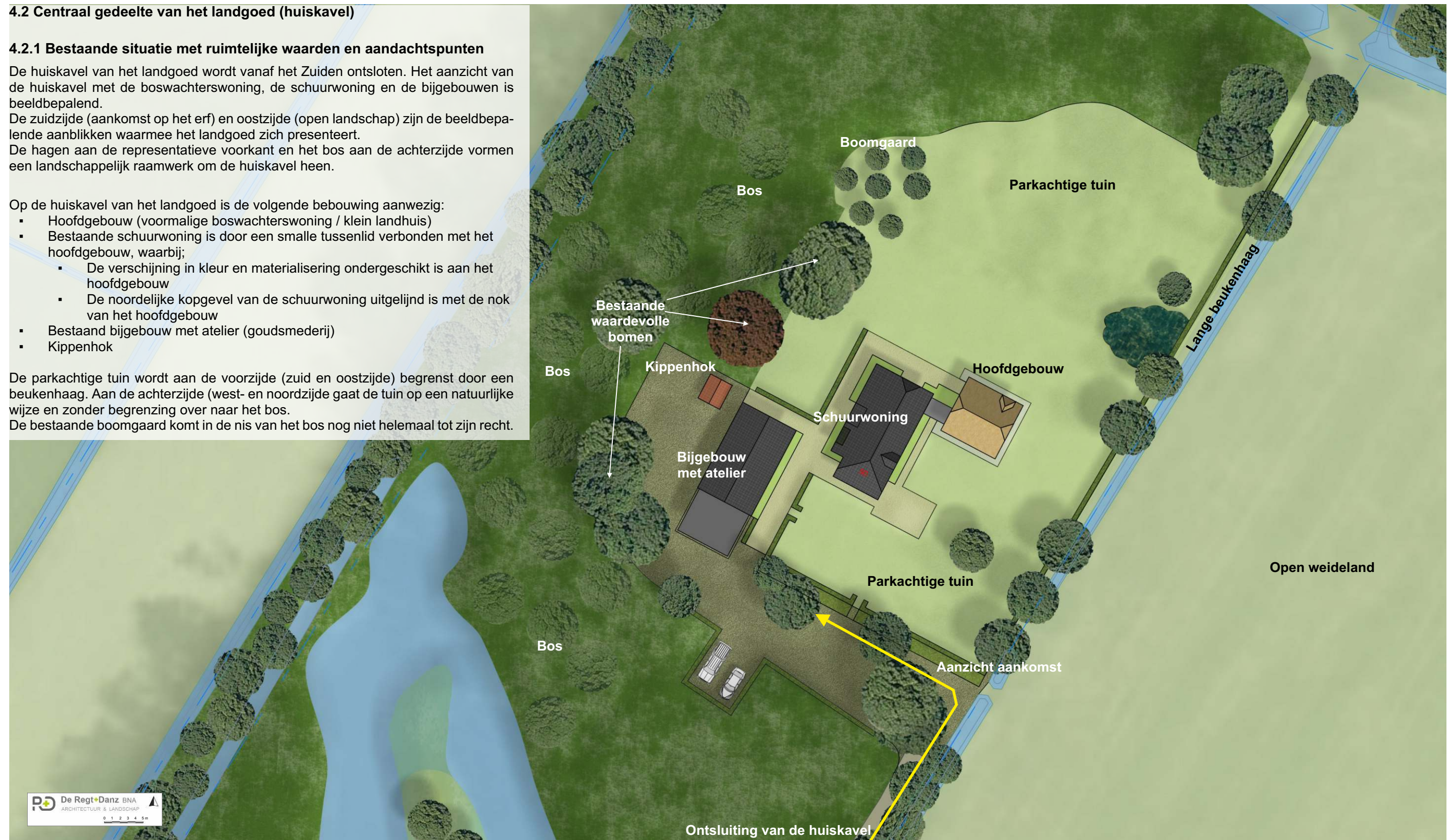
De hagen aan de representatieve voorkant en het bos aan de achterzijde vormen een landschappelijk raamwerk om de huiskavel heen.

Op de huiskavel van het landgoed is de volgende bebouwing aanwezig:

- Hoofdgebouw (voormalige boswachterswoning / klein landhuis)
- Bestaande schuurwoning is door een smalle tussenlid verbonden met het hoofdgebouw, waarbij;
 - De verschijning in kleur en materialisering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw
 - De noordelijke kopgevel van de schuurwoning uitgelijnd is met de nok van het hoofdgebouw
- Bestaand bijgebouw met atelier (goudsmederij)
- Kippenhok

De parkachtige tuin wordt aan de voorzijde (zuid en oostzijde) begrenst door een beukenhaag. Aan de achterzijde (west- en noordzijde) gaat de tuin op een natuurlijke wijze en zonder begrenzing over naar het bos.

De bestaande boomgaard komt in de nis van het bos nog niet helemaal tot zijn recht.



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootschalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart

4.2.2 Concept ontwikkelingen

De huiskavel bestaat uit twee duidelijke zones:

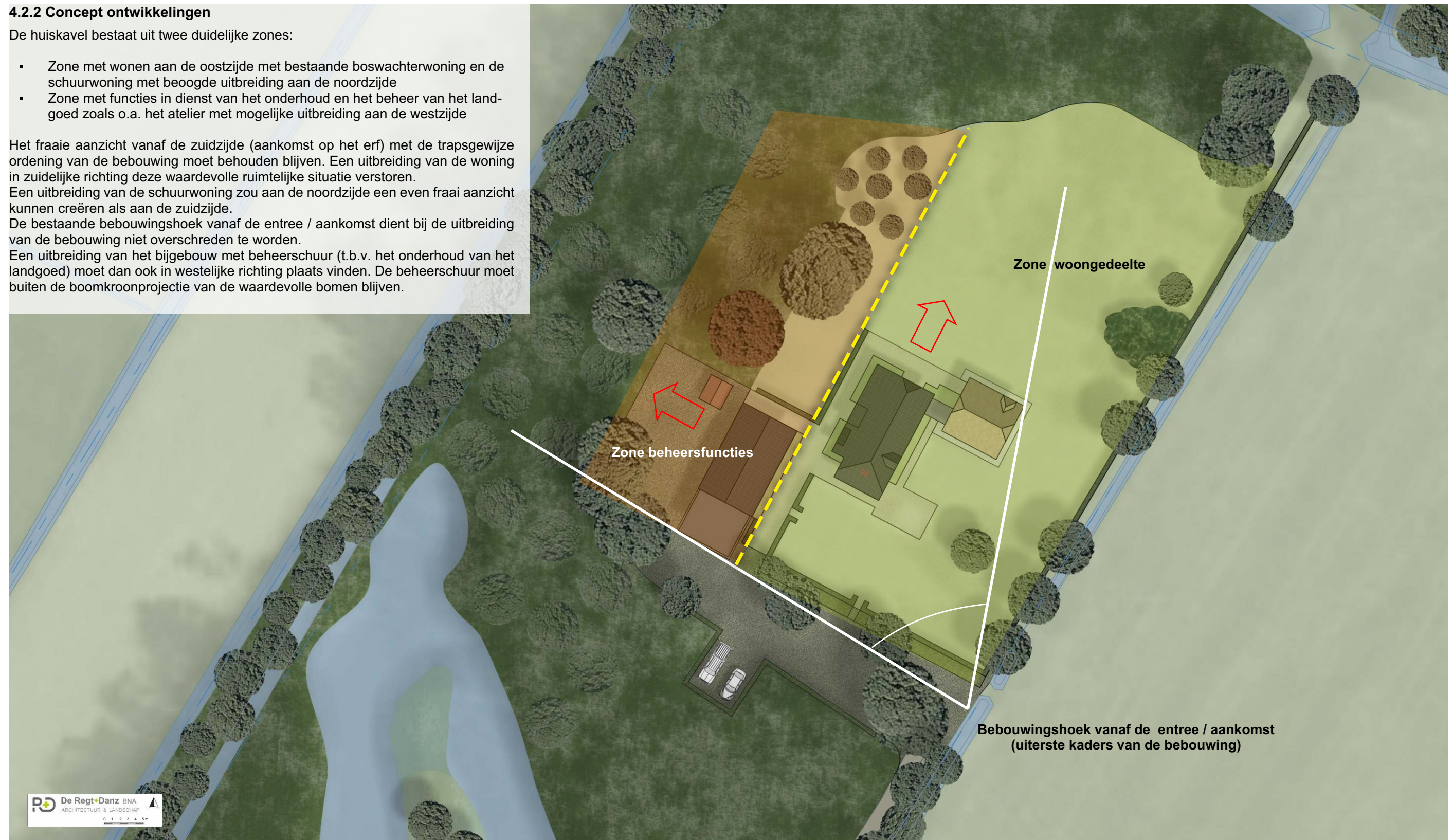
- Zone met wonen aan de oostzijde met bestaande boswachterwoning en de schuurwoning met beoogde uitbreiding aan de noordzijde
- Zone met functies in dienst van het onderhoud en het beheer van het landgoed zoals o.a. het atelier met mogelijke uitbreiding aan de westzijde

Het fraaie aanzicht vanaf de zuidzijde (aankomst op het erf) met de trapsgewijze ordening van de bebouwing moet behouden blijven. Een uitbreiding van de woning in zuidelijke richting deze waardevolle ruimtelijke situatie verstoren.

Een uitbreiding van de schuurwoning zou aan de noordzijde een even fraai aanzicht kunnen creëren als aan de zuidzijde.

De bestaande bebouwingshoek vanaf de entree / aankomst dient bij de uitbreiding van de bebouwing niet overschreden te worden.

Een uitbreiding van het bijgebouw met beheerschuur (t.b.v. het onderhoud van het landgoed) moet dan ook in westelijke richting plaats vinden. De beheerschuur moet buiten de boomkroonprojectie van de waardevolle bomen blijven.



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootschalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart

4.2.3 Nieuwe inrichting van het centraal gedeelte (ontwerpschets)

Ordering van het nieuwe erf en de bebouwing

Het erf wordt heringericht en met behoud van de bestaande waardevolle ruimtelijke samenhang. Het hoofdgebouw is naar het open weideland georiënteerd. De entree / aankomstzijde in het zuiden blijft onveranderd.

Het landgoed zou door een woning van iets meer volume ook meer allure kunnen krijgen en zich beter positioneren ten opzichte van de grootschalige bebouwing in de omgeving van het landgoed. De schuurwoning wordt in noordelijke richting uitgebreid. Hierdoor kan aan de noordelijke zijde een vergelijkbare ruimtelijke situatie ontstaan als bij het entree. Door de toe te passen kleuren en materialen van de bebouwing, de bestaande en nieuwe beplanting zal deze noordelijke uitbreiding een ingetogen en ondergeschikt karakter hebben en minder opvallend zijn.

Het bijgebouw met de uitgebreide beheerschuur aan de zuidwestzijde van het erf en de kas zijn onderdeel van het beheergedeelte van het erf. De moestuin functioneert als verbindend element.

- Behoud van de bestaande situatie aan de entree- / aankomstzijde
- Uitbreiding van de woning in noordelijke richting duidelijk achter het hoofdgebouw en met behoud van het aanzicht vanuit het zuidoosten
- Uitbouw van het atelier met beheerschuur aan de westzijde:
 - Vrijwel niet zichtbaar vanaf de entree (binnen de bebouwingshoek zoals aangegeven op pagina 26)
 - Functioneel goed bereikbaar met onderhoudsvoertuigen
 - Geen (onevenredige) aantasting van het bos
- Kas als noordelijke afsluiting van het gehele bebouwingsensemble
- Moestuin als verbindend element tussen atelier, woning (op korte afstand van de keuken) en kas (ook met schaduwrijke delen voor de op te kweken bomen)
- Behoud van de parkachtige tuin om de woning heen met meer ruimte voor de naar het open landschap georiënteerde boomgaard



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootschalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart

Ontsluiting en parkeren

De gemotoriseerde ontsluiting van het erf betreft een karrenspoor / zandpad vanuit de Schoolstraat. Bij het aankomst op de huiskavel opent zich een onverhard gebied om te manoeuvreren en te parkeren. Het terrein is goed gedraineerd en gestabiliseerd.

De parkeernorm voor een vrijstaande woning is vastgesteld op 2,2 parkeerplaatsen inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor recreatieve doeleinden (boshut) is een parkeernorm van 2,2 vastgesteld. In totaal zijn 4,4 parkeerplaatsen nodig.

Onder de carport zijn twee stelplaatsen ingericht. Daarnaast zijn twee parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd. Ook op het onverhard gebied kunnen auto's geparkeerd worden. Er zijn minimaal 5 parkeermogelijkheden aanwezig. Hierbij gaat het om bezoekers van de familie en niet om 'openbare parkeermogelijkheden'.

Noordelijk van de huiskavel komt gemotoriseerd verkeer alleen sporadisch voor bij ingrijpende onderhoudswerkzaamheden.

Erfafscheiding en beplanting

De beplanting van het landgoed is vooral samengesteld uit landschapselementen. Deze zijn al beschreven. Alleen de huiskavel heeft aan de oostzijde een erfafscheiding: een lange beukenhaag in de richting van de strokenverkaveling.

De landschappelijke inpassing van de heringerichte huiskavel van Landgoed De Doelen bestaat meer uit het behouden van de waardevolle aanwezige bomen en elementen. De tuin behoudt een ingetogen parkachtige open karakter die bij de boswachterswoning past. De bestaande en nieuwe hagen zorgen voor duidelijke ruimtelijke deelgebieden (kleine binnentuin, moestuin) zonder de rustige uitstraling van een open weide in het bos aan te tasten.

De verplaatste boomgaard komt meer in beeld als traditioneel element op het erf, versterkt het landelijk karakter en zorgt voor de overgang naar het landschap.



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootschalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart

4.3 Uitbreiding woning

4.3.1 Locatie en bestaande situatie

De schuurwoning bevindt zich zuidwestelijk van het hoofdgebouw en is door een smalle tussenlid hiermee verbonden.
De verschijning in kleur en materialisering is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
De noordelijke kopgevel van de schuurwoning is uitgelijnd met de nok van het hoofdgebouw.

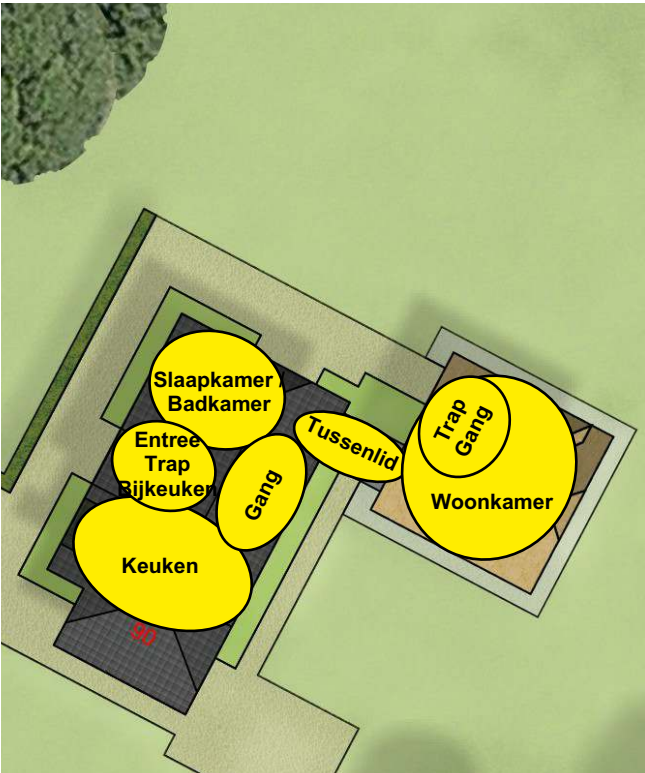
4.3.2 Aanleiding van de herinrichting / uitbreiding

Ondanks het feit dat de schuurwoning en het hoofdgebouw verbonden zijn ervaren de initiatiefnemers de woning niet als een geheel. De volgende aspecten willen zij met de uitbreiding verbeteren / aanpassen:

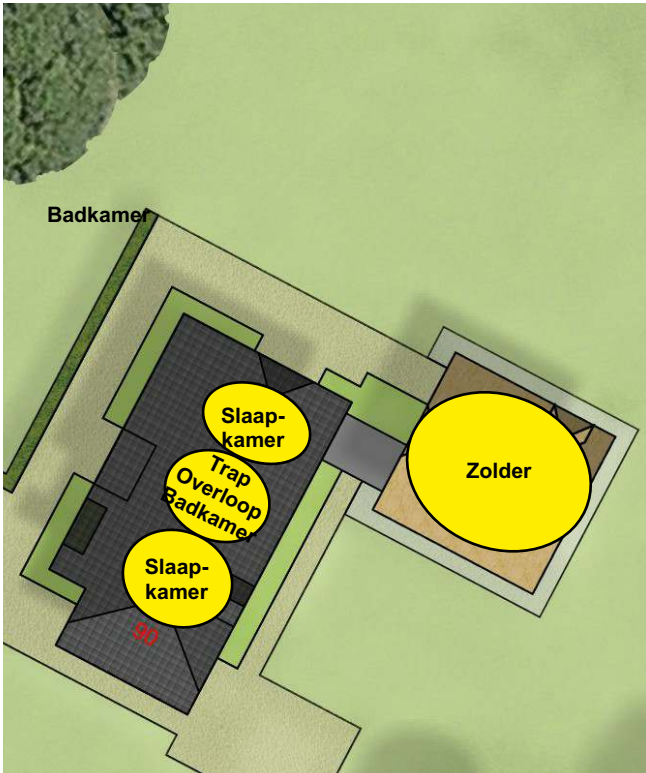
- Betere noordelijke afsluiting van de schuurwoning in relatie met tuin en bos
- Hechtere relatie tussen de bebouwing door vergroting van de voetprint van het transparante tussenlid
- Beter zicht op het hoofdhuis vanuit de schuurwoning
- Entree van de schuurwoning centraler positioneren zodat een directe doorgang naar de woonkamer (hoofdhuis) ontstaat
- Functionelere en logische indeling van alle ruimten en kamers
- Meer licht in de schuurwoning



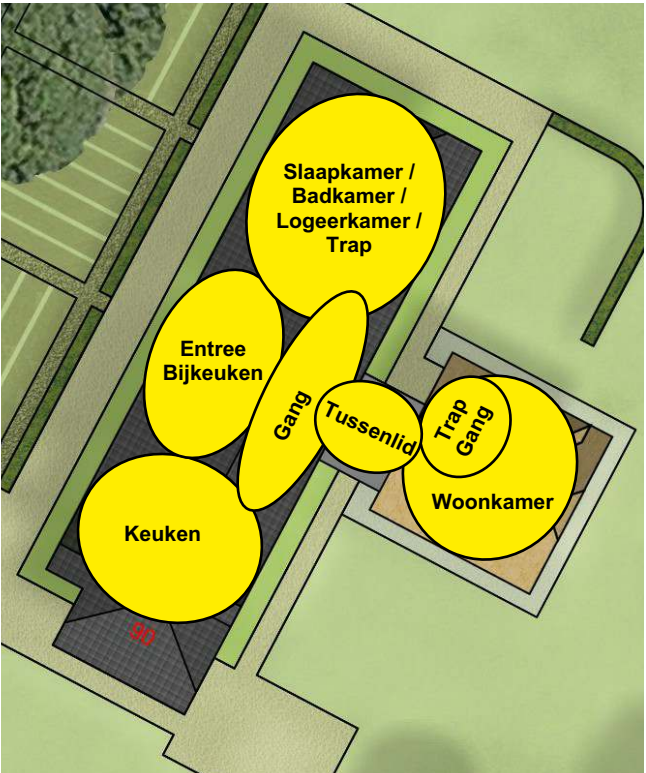
Behoud van de bestaande situatie hoofdgebouw en schuurwoning - entree / aankomst (zuidzijde)



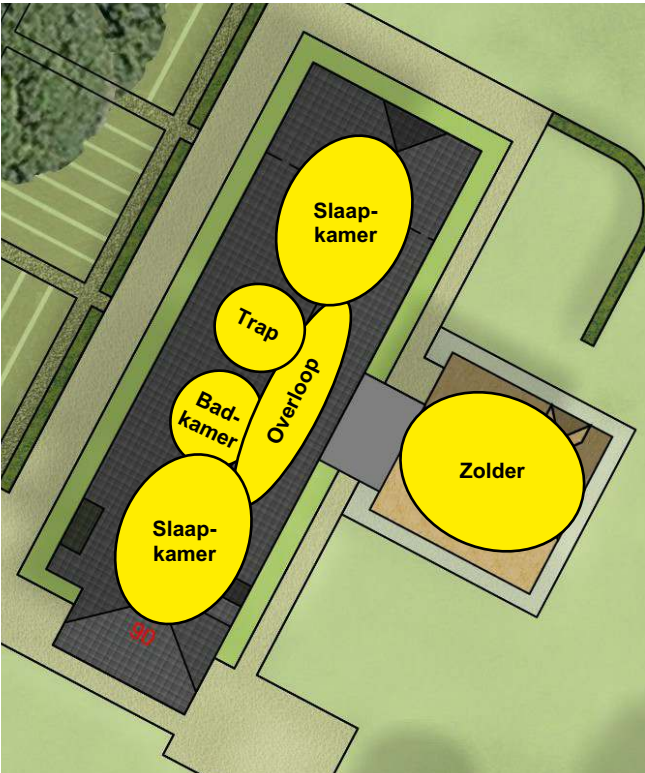
Bestaande situatie hoofdgebouw en schuurwoning
Begane grond



Bestaande situatie hoofdgebouw en schuurwoning
Verdieping



Gewenste situatie hoofdgebouw en schuurwoning
Begane grond



Gewenste situatie hoofdgebouw en schuurwoning
Verdieping

4.3.3 Nieuwe situatie woning / verbeelding



Behoud van de bestaande situatie van het hoofdgebouw en de schuurwoning - entree / aankomst (zuidzijde)



Detailering glazen tussenlid



Nieuw aanzicht vanaf het open weideland aan de oostzijde



Nieuw aanzicht vanaf het open weideland aan de oostzijde



Nieuw aanzicht vanaf de tuin ter hoogte van de Rhododendron (noordoostzijde)



Vogelvlucht van het erf ter hoogte van de Rhododendron (noordoostzijde)



Overzichtsbeeld van het erf op afstand (noordoostzijde)

4.3.4 Omvang / inhoud van de woninguitbreiding

Binnenwerkse inhoudsmaten (bestaand):
(volgens VO - 22-07-2020 - architectenbureau WagterKrijger en
Oppervlakten en inhoud - 30-09-2020 - architectenbureau WagterKrijger)

Hoofdhuis (oorspronkelijke woning):	210 m³	
Tussenlid:	14 m³	
Schuurwoning (huidige situatie):	412 m³	
Veranda (huidige situatie):	60 m³	
Totaal (huidige situatie):	696 m³	
Schuurwoning (uitbreiding 8,0 m VO 30-09-2020):	281 m³	
Verbreden tussenlid:	14 m³	
Totaal (situatie VO 30-09-2020):	295 m³	Σ 991 m³
Gewenste extra uitbreiding van 4,42 m		
Schuurwoning (4,42 m x 35,125 m²):		155 m³
Totale inhoud (binnenwerks) van de uitgebreide woning:		1.146 m³
De binnenwerkse inhoud (hoofdgebouw en schuurwoning met definitieve uitbreiding) bedraagt maximaal 1.200 m³		



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootschalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart

4.4 Uitbreiding beheerschuur

4.4.1 Locatie en bestaande situatie

Het bijgebouw bevindt in de zich zuidwestelijke hoek van de huiskavel en wordt direct ontsloten. Aan de achterzijde bevindt zich het bos.
Het bijgebouw is van donker potdeksel en heeft een ingetogen uitstraling.

4.4.2 Aanleiding van de herinrichting / uitbreiding

Voor het onderhoud van het Landgoed De Doelen is een grotere werkschuur noodzakelijk om materieel en voertuigen te kunnen stallen ten behoeve van werkzaamheden in het bos.

4.4.3 Nieuwe situatie beheerschuur

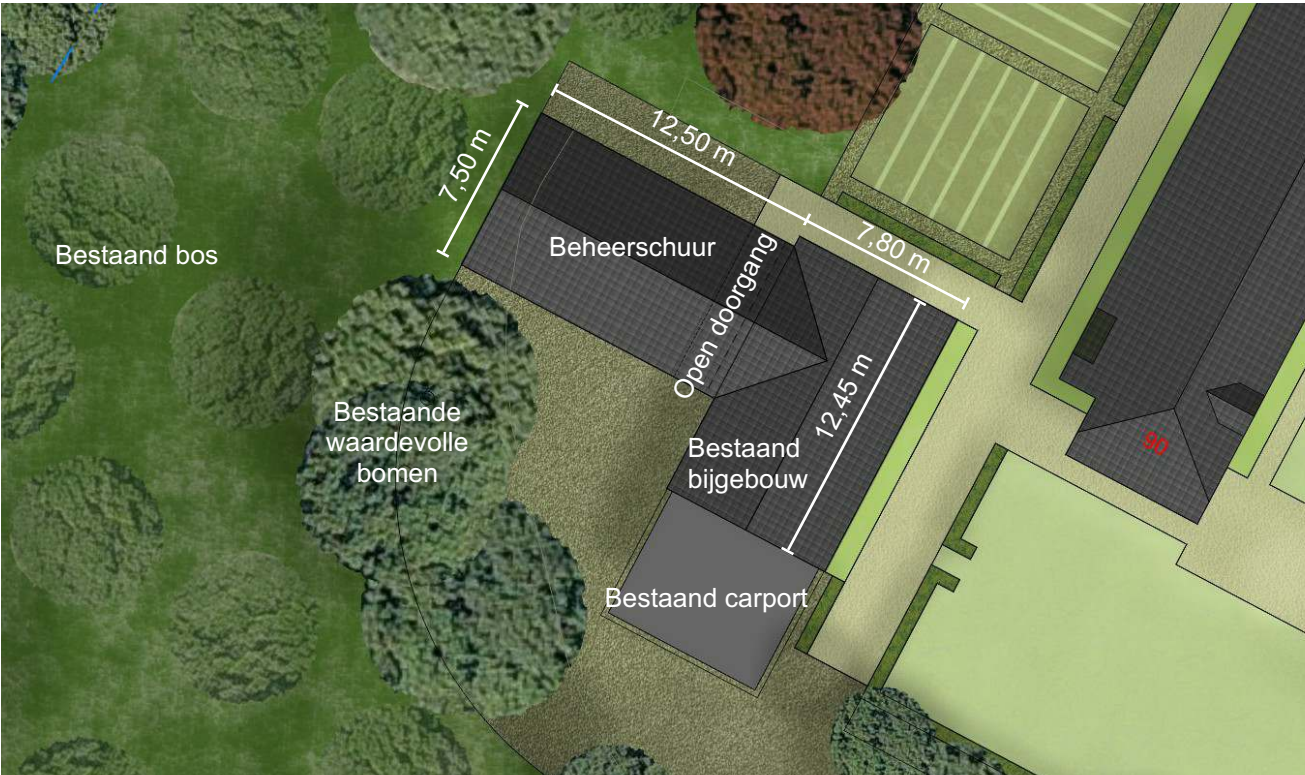
De uitbreiding vindt aan de achterzijde plaats om de beeldkwaliteit aan de voorzijde te behouden. Het bestaande bos dient als landschappelijke inpassing. Hierbij is uitgerekend dat de uit te bouwen schuur de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet aantast. De beheerschuur blijft in het geheel buiten de boomkroonprojectie van de grote bomen. Na de bouw van de beheerschuur zal - waar functioneel mogelijk - de noodzaak voor verdere groene inpassing met streekeigen beplanting / heesters moeten blijken.

4.4.4 Omvang van de uitbreiding

Het bestaande bijgebouw heeft een oppervlakte van 97 m². De beheerschuur heeft een oppervlakte van 94 m². De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m en de nok is ondergeschikt aan / lager dan het bestaande bijgebouw met atelier.



Bestaand bijgebouw met atelier en carport (zuidzijde)



Nieuwe situatie van het bijgebouw met de beoogde beheerschuur



Locatie van de beoogde uitbreiding van het bijgebouw met beheerschuur

4.5 Opstelling van een kas

4.5.1 Beoogde locatie

De beoogde locatie voor de kas bevindt zich ter hoogte van de huidige boomgaard. De kas vormt de noordelijke rand van de moestuin en is het sluitstuk van de bebouwing op de huiskavel.

4.5.2 Aanleiding voor de opstelling

Om over grondgebonden bomen in voldoende aantallen voor verjonging en bosherstel te kunnen beschikken is het zelf opkweken van bomen (boseigen zaadmateriaal) economisch en ecologisch aantrekkelijk. Een kas kan hier goed bij helpen. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het oprichten van een kas op het erf bij de woning.

4.5.3 Nieuwe situatie kas

De lengte correspondeert min of meer met de breedte van het bestaande atelier. In verhouding tot de omvang van de woning kan de kas als passend worden beschouwd omdat de kas ‘beduidend’ minder groot is dan de uit te bouwen woning. Bovendien is de kas vrijwel transparant. Tussen het bestaande atelier en de kas en direct achter de uit te bouwen woning is een moestuin geprojecteerd die de gebouwde elementen ruimtelijk verbindt (de moestuin is vanuit functionele redenen rechtstreeks bereikbaar vanuit de bijkeuken). Op deze wijze wordt de parkachtige sfeer om de bestaande woning en de nieuwe uitbouw niet aangetast. Vanuit duurzaamheid gaat het om hergebruik van een bestaande demontabele kas. De kas heeft een rechthoekige voetprint en een eenvoudige opzet met een decoratieve detaillering in de nok.

4.5.4 Omvang van de kas

De kas met een oppervlakte van ongeveer 40 m² (circa 8 m x 5 m).



Beoogde locatie voor de kas



Situatie van de kas op het erf in het verlengde van de geprojecteerde moestuin



De te hergebruiken kas bij de vorige eigenaren

4.6 Versterking recreatieve activiteiten

4.6.1 Bestaande fiets- en wandelpaden in de omgeving

In de bredere omgeving van Landgoed De Doelen zijn verschillende fiets- en wandelroutes aanwezig. Dit zijn vooral gesloten wandelroutes zoals het Laaksepad, het Terbroeksepad, het Appelpad of het Kruishaarderpad. Daarnaast zijn aanlooproutes, routeverkorter, routeverlenger en routeverbinders aanwezig die voor meer variatie en verbinding zorgen zoals bijvoorbeeld de route langs de Veenwal. De cultuurhistorische recreatieve fietsroute van Nijkerk ligt in de nabijheid van Landgoed De Doelen. Een wandellus op Landgoed De Doelen past goed in het fiets- en wandelnetwerk in de omgeving van Nijkerkerveen, Hoevelaken en Nijkerk. Deze zou een ‘routeverrijker’ (wandellus) van de cultuurhistorische recreatieve fietsroute van Nijkerk kunnen zijn.



Cultuurhistorische recreatieve fietsroutes



Klompenspadden



Aanlooproutes, routeverkorter en -verlenger en -verbinders



Aansluiting ‘routeverrijker’



Plangebied



Open topo / Topografische kaart 5.1.2e

4.6.2 Recreatieve doelen op het landgoed - wandelpaden met aansluitingen en de beoogde locatie voor een boshut

Wandelpaden / klompenpaden

Op Landgoed De Doelen zijn wandelpaden voor voetgangers door het hele jaar heen open gesteld van zonsopkomst tot zonsondergang. De bestaande paden zijn van borden voorzien en ook (aangelijnde) honden zijn welkom.

Op basis van het reliëf en het cultuurhistorische padensysteem worden aanvullende paden op Landgoed De Doelen onderzocht zodat een gevarieerde wandellus kan ontstaan. Hierbij is het van belang om afstand te houden van de leefgebieden van de aanwezige diersoorten.

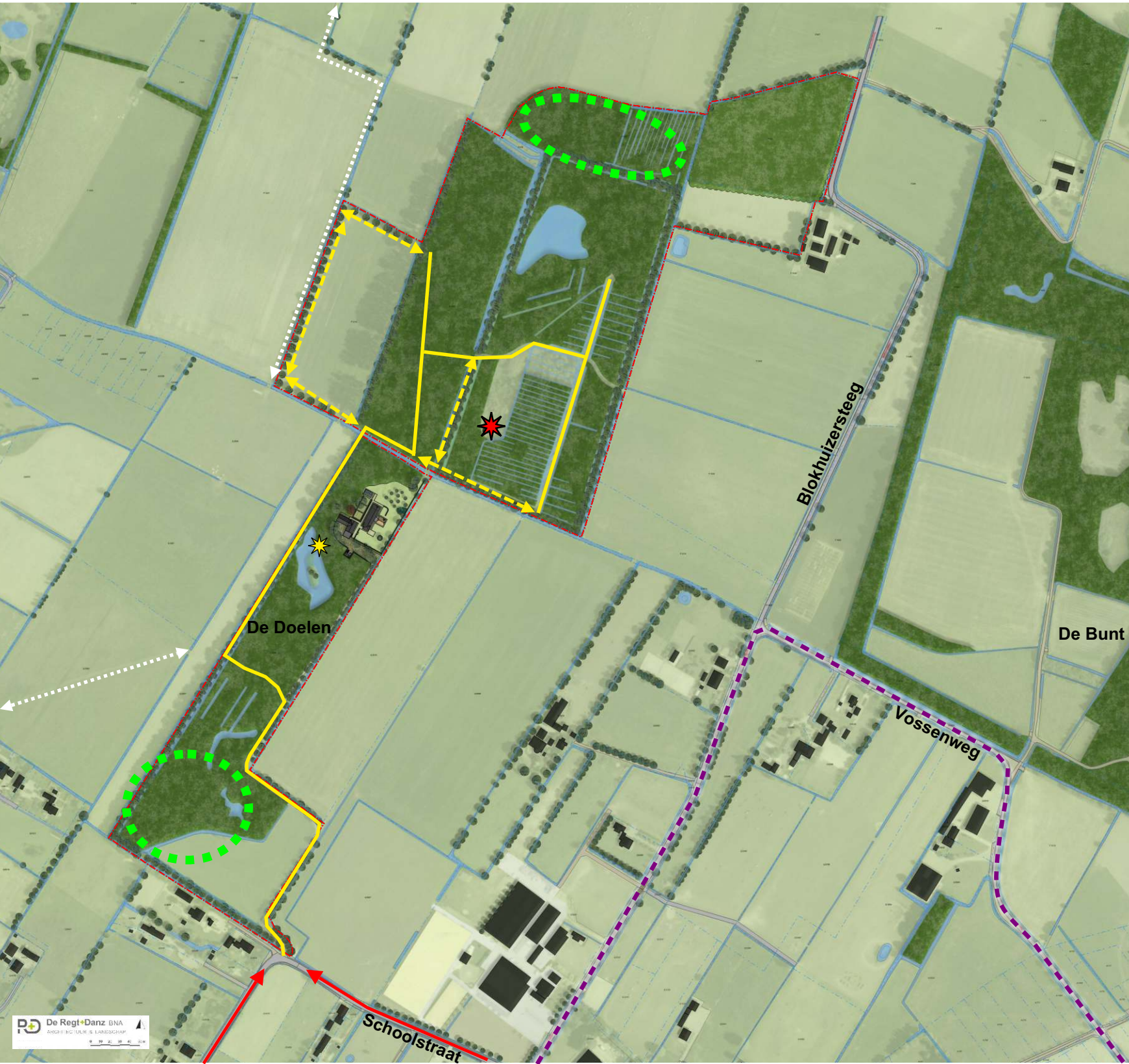
De bestaande wandelpaden op Landgoed De Doelen zijn circa 1350 m lang. Door uitbreiding van de paden zouden er nog circa 650 m opgeteld kunnen worden (circa 2 km open gestelde paden). Ter vergelijking is bij Landgoed De Klingenberg 135 m klompenpad aan de rand van het nieuwe landgoed aangelegd en open gesteld.

De eigenaren / bewoners van Landgoed De Doelen willen graag recreatie bevorderen en hebben een rustplek bij de uitgegraven poel aangelegd.

Boshut

Bij dit doel past ook de ontwikkeling van een kleine boshut voor verblijfsrecreatie en natuurbeleving. De boshut zou in de overgang van het bos naar de wildakker geplaatst kunnen worden. Deze plek is nog relatief dicht bij de huiskavel en biedt de mogelijkheid om de natuur te beleven en dieren te spotten.

-  Cultuurhistorische recreatieve fietsroute Nijkerk
-  Aansluiting routeverrijker
-  Bestaand wandelpad
-  Bestaande werkpaden (niet openbaar)
-  Zoekgebied nieuw wandelpad
-  Rustplek bij de poel
-  Beoogde locatie boshut
-  Rust- en leefgebieden reeën en dassen
-  Plangebied



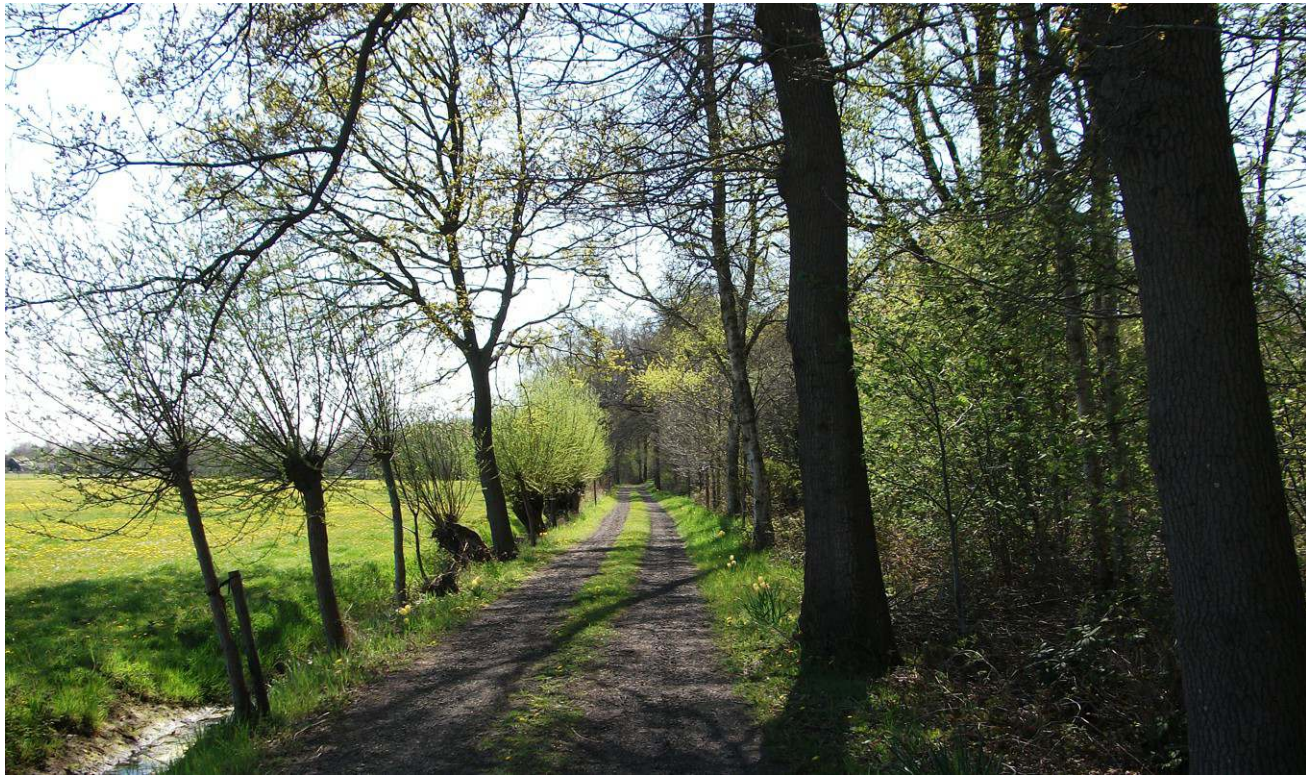
Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootchalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart



Bestaand wandelpad op Landgoed De Doelen



Bestaand wandelpad op Landgoed De Doelen



Bestaand wandelpad op Landgoed De Doelen



Nieuwe wandelverbinding op Landgoed De Doelen

4.7 Bouw van een boshut

Gemeentelijk standpunt over de boshut / het recreatieverblijf in relatie tot de voortgang van het inrichtingsplan

De gemeente staat op het standpunt dat zij de locatiekeuze voor en de vormgeving van de boshut / het recreatieverblijf vooralsnog niet op een afdoende manier heeft kunnen beoordelen. Het lijkt de gemeente daarom beter om dit onderwerp niet meer te behandelen in het kader van het 'Landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan landgoed De Doelen', maar om dit onderwerp afzonderlijk te behandelen in het voortraject van een aan de boshut / het recreatieverblijf te wijden bestemmingsplan. Dat voorkomt oponthoud in de verdere behandeling van het van het 'Landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan landgoed De Doelen', maar zorgt ervoor dat er op een iets later moment alsnog een uitgebreide afweging over de boshut / het recreatieverblijf kan plaatsvinden (in het voortraject van het genoemde bestemmingsplan).

Er zal immers een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen voor de boshut / het recreatieverblijf. Een bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot een uitgebreide voorbereiding, waarbij zaken zorgvuldig worden afgewogen en wordt gekomen tot een maatwerkregeling.

Daarom acht de gemeente verdere behandeling van het 'Landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan landgoed De Doelen' mogelijk zonder dat vooralsnog nadere uitspraken worden gedaan over de locatiekeuze en de vormgeving van de boshut / het recreatieverblijf. Tot nog toe is wel de uitspraak gedaan dát een boshut /recreatieverblijf onder voorwaarden mogelijk wordt geacht: in het principebesluit B&W van 2 februari 2021. De gemeente beseft de wenselijkheid van een boshut / recreatieverblijf voor de initiatiefnemers in het licht van de financiële exploitatie én van hun visie op het landgoed, maar wil nog verder spreken met de initiatiefnemers over de te stellen eisen aan de locatie en de vormgeving van de boshut / het recreatieverblijf.

Het 'Landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan landgoed De Doelen' moet nu zijn traject naar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de provincie kunnen doorlopen, zonder dat het noodzakelijk is eerst de uitkomsten van de discussie over de locatiekeuze en de vormgeving van de boshut / het recreatieverblijf af te wachten.

4.7.1 Bestaande situatie van de beoogde locatie

In de overgang van het bos naar de wildakker geplaatst kunnen worden. Deze plek is nog relatief dicht bij de huiskavel en biedt de mogelijkheid om de natuur te beleven en dieren te spotten.

4.7.2 Aanleiding voor de bouw

Rood voor groen

Het economisch rendement van het landgoed is nihil. De opbrengsten uit de bosbouw kunnen de kosten voor het alledaagse beheer niet compenseren.

Er staan projecten gepland voor natuurherstel (b.v. historische rabattenbossen, noordelijke zoetwaterplas) en ontwikkeling van nieuwe natuur ten behoeve van de ecologische verbinding met De Bunt. Hiervoor - en om de bijzondere kwaliteiten van het landgoed ook voor de toekomst duurzaam veilig te kunnen stellen - zijn ook nieuwe economische dragers noodzakelijk. Omdat de eigenaren / bewoners van Landgoed De Doelen extensieve recreatie bevorderen, wordt aan een eenvoudige boshut voor natuurbeleving.

Ruimtelijke argumenten ten aanzien van de boshut

Een landgoed is een ruimtelijke eenheid van landerijen met landschappelijke elementen (zoals bos, water, houtwallen, parkelementen, solitaire bomen en andere). Tot een landgoed behoren ook gebouwde elementen (zoals bijvoorbeeld een paviljoen, een tuinmanswoning of een poortwachterswoning), die op enige afstand van het landhuis aanwezig zijn. Gezamenlijk vormen gebouwde en landschappelijke elementen een landgoed. Belangrijk is de samenhangende relatie van alle elementen.

De boshut versterkt als gebouwd solitair element / ‘follie’ (hierbij wordt gedacht aan het thema heremiet- of kluizenaarshut) het idee van een landgoed als ensemble van landschappelijke en gebouwde elementen en is daarom ook buiten de huiskavel geplaatst. De boshut is eenvoudig en passend in de omgeving van bos en wildakker.



Beoogde locatie voor de boshut



Beoogde locatie voor de boshut - gezien vanuit het Noorden



Beoogde locatie voor de boshut - gezien vanuit het Zuidwesten

4.7.3 Referentiebeelden, omvang / inhoud van de boshut

De boshut zal een eenvoudige uitstraling hebben, gebouwd zijn van hout en van gedekte natuurlijke kleuren voorzien zijn. De volgende randvoorwaarden worden in acht genomen:

- De boshut staat op afstand van de gebieden met wild
- De boshut is zo dicht mogelijk bij het bebouwd erf gesitueerd in verband met toezicht
- De boshut is buiten de boomkroonprojectie van de bestaande bomen geplaatst en staat in de rand van het bos en gericht naar de wildakker
- Landschappelijke inpassing met ondergroei wordt toegepast
- De plattegrond is samengesteld zoals de bebouwing op de huiskavel
- De omvang is beperkt tot één laag en voetprint van 8 m x 5,5 m met een uitbouw van 3 m x 3 m
- Een bouwvorm met vlonder op palen (niet te hoog) om de ondergrond zo min mogelijk aan te tasten is wenselijk
- De boshut bestaat uit natuurlijke materialen (accoya-hout) en heeft een ingetogen tijdloze of hedendaagse uitstraling

Ontsluiting

De ontsluiting vindt plaats via de huiskavel van het landgoed waar ook geparkeerd wordt. Voor recreatieve doeleinden (boshut) is een parkeernorm van 2,2 vastgesteld. Naast de twee parkeerplaatsen (expliciet voor bezoekers aangelegd) zijn op het onverhard gebied stelplaatsen voor auto's aanwezig. Parkeermogelijkheden zijn ruim aanwezig.

De boshut is niet bereikbaar voor auto's (ook niet voor laden en lossen).

De diverse referentiebeelden schetsen denkrichtingen (en zijn dus niet als letterlijk te beschouwen) ten aanzien van vorm en materialisering en landschappelijke inpassing. Echter, het ontwerp van de boshut blijft maatwerk.



Referentiebeeld 2 - houten hut zonder fundering / op palen en met terras (niet op twee zijden)



Referentiebeeld 1 - houten hut zonder fundering / op palen en met terras



Referentiebeeld 3 - houten hut zonder fundering met eenvoudige uitstraling



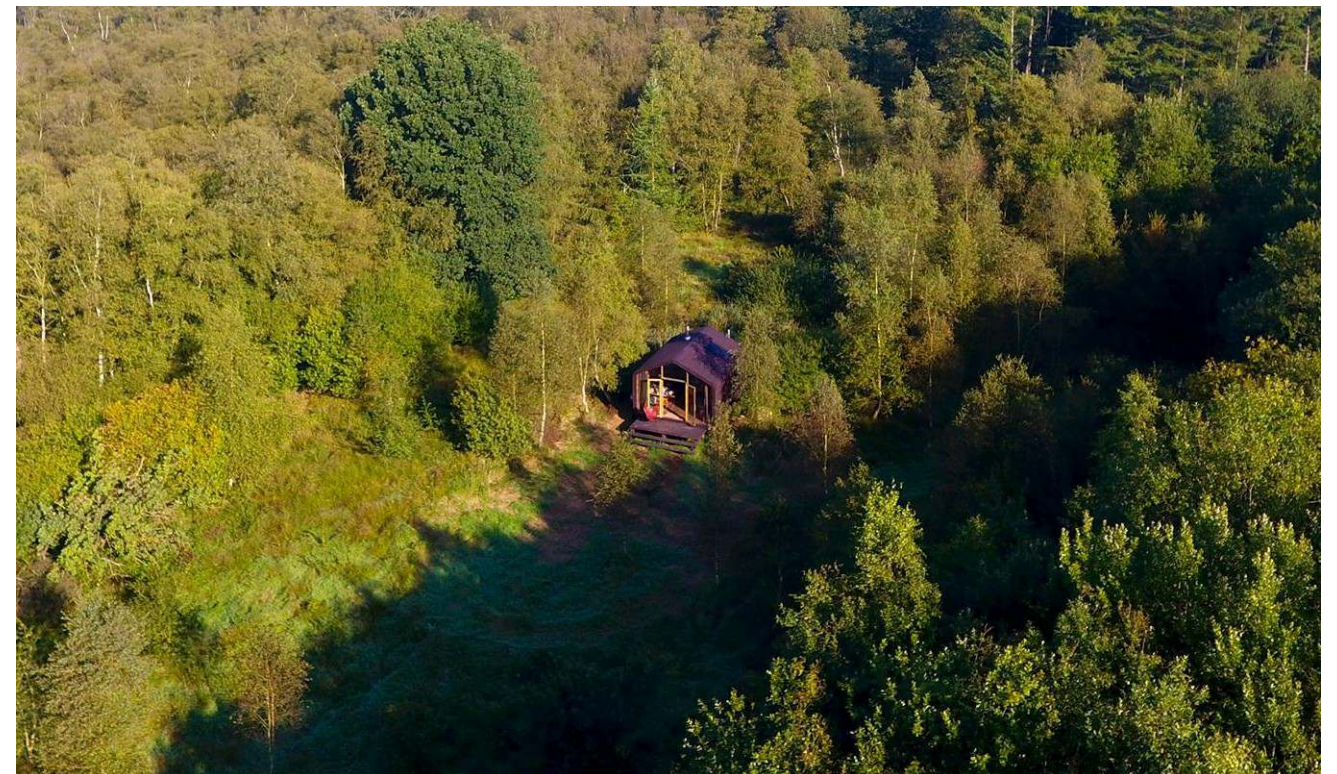
Referentiebeeld 4 - boshut op palen (kleiner en lager dan hier afgebeeld): Treelodge Tjiftjaf Retie



Referentiebeeld 6 - inpassing van de boshut in de natuur ('Cabiner' van Staatsbosbeheer)



Referentiebeeld 5 - inpassing van de boshut in de natuur ('Cabiner' van Staatsbosbeheer)



Referentiebeeld 7 - inpassing van de boshut in de natuur ('Cabiner' van Staatsbosbeheer)



> Retouradres Postbus 965 6040 AZ Roermond

Landgoed De Doelen
 T.a.v. mevrouw 5.1.2e
 Schoolstraat 90
 3864 MK NIJKERKERVEEN

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV
 De heer ing. 5.1.2e
 Postbus 314
 3900 AH Veenendaal

Subsidies EU

Slachthuisstraat 71
 Postbus 965
 6040 AZ Roermond
 www.rvo.nl

T 088 042 42 42

Onze referentie

NSW2019/0460/305/be

Uw brief van

17 september 2019

Uw referentie

19.0413 MES

Bijlagen

Diverse

PLAATS EN DATUM
 Veenendaal, 17 juli 2020

BRIEFNUMMER
 20.0300

KENMERK
 RdK

ONDERWERP
 Stukken rangschikking landgoed 'De Doelen'

Datum 16 juli 2020
 Betreft Natuurschoonwet 1928
 Ter kennisgeving

Geachte mevrouw 5.1.2e

Namens mijn collega de heer drs. ing. 5.1.2e zend ik u hierbij de stukken voor de rangschikking van landgoed 'De Doelen'. Deze stukken zijn ten behoeve van uw archief.

Voor eventuele vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met mijn collega te bereiken op het telefoonnummer 0318 – 582 150.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
 Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

5.1.2e

Geachte heer Dorenbosch,

Op 18 september 2019 heeft u een aanvraag ingediend voor een mutatie in de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 van het landgoed "De Doelen". Uw aanvraag heeft het nummer **2019/0460** gekregen.

Op uw aanvraag is heden beslist. Bij deze brief treft u een tweetal kopieën van de gemeenschappelijke beschikking bestemd voor de belanghebbende(n).

Het is van belang dat de landgoedeigenaar bewaart in zijn administratie:

- de NSW-beschikking
- de topografische terreinkaart
- de terreinbeschrijving ofwel formulier Opgave Terreinen en opstallen
- de openstellings-situatiekaart (indien van toepassing)

Indien u vragen heeft over deze beschikking, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Natuurschoonwet via telefoonnummer (088) 042 46 83.

Met vriendelijke groet,

namens Teammanager Subsidies EU

Ri 5.1.2e

Afd. Natuurschoonwet

Direct uw NSW-zaken regelen → mijn.rvo.nl/natuurschoonwet

KENDES RENTMEESTERS VEENENDAAL BV • WILTONSTRAAT 38 • POSTBUS 314 • 3900 AH VEENENDAAL
 T 0318 582150 • INFO@KENDES.NL • FACTUREN@KENDES.NL • WWW.KENDES.NL
 HANDELSREGISTER KVK 66632838 • NL856639096801

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2015
 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.



DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit
EN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN

Gelet op de Natuurschoonwet 1928 en op de gemeenschappelijke beschikking van:
1 oktober 2019, RVO 8100022092781/305,

houdende de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 van het landgoed "De Doelen", gelegen in de kadastrale gemeente Nijkerk, in eigendom toebehorende aan mevrouw M.S. Wierenga, wonende te Nijkerkerveen;

Beschikkende op het d.d. 18 september 2019 ingekomen verzoek van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, gevestigd te Veenendaal, om een mutatie in de wijze van de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 van voormeld landgoed "De Doelen", houdende een wijziging in het terreingebruik door de aanleg van een waterpartij, op de bij de aanvraag ingediende topografische kaart en bijbehorende terreinbeschrijving aangegeven met terreinnummer 7;

Overwegende, dat het wenselijk is dat voormelde gemeenschappelijke beschikking wordt ingetrokken en vervangen door een nieuwe beschikking;

BESLUITEN:

1. in te trekken alle met betrekking tot het onderwerpelijke landgoed genomen gemeenschappelijke beschikkingen;
2. aan te merken als een landgoed als bedoeld in artikel 1 van de Natuurschoonwet 1928, het landgoed "De Doelen", bestaande uit de volgende percelen, in eigendom toebehorende aan mevrouw M.S. Wierenga, voornoemd:
 - kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie F, nrs. 476, 501, 502, 1210, 1211, 1212 en 1437, sectie G, nrs. 3508, 3509 en 5606, ter gezamenlijke grootte van 19.25.80 ha;
3. het gehele landgoed aan te merken als zijnde opengesteld voor het publiek, onder de navolgende voorwaarden:
 - het landgoed is het gehele jaar van zonsopkomst tot zonsondergang voor het publiek opengesteld, op de wegen en paden die in kleur zijn aangeduid op de overgelegde openstellings-situatiekaart;
 - de openstelling is op een voor het publiek duidelijk waarneembare wijze aangegeven door middel van borden die bij de toegangswegen tot het landgoed zijn geplaatst;

4. dat de onder 1 bedoelde intrekking en de onder 2 bedoelde aanmerking ingaan op 18 september 2019;
5. te verklaren dat het landgoed voldoet aan de volgende vereisten:
 - de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 30 percent van de oppervlakte bezet met houtopstanden, of
 - de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 20 percent van de oppervlakte bezet met houtopstanden en bestaat voorts voor ten minste 50 percent uit natuurterreinen;
6. belanghebbende mede te delen dat de aangemerkte percelen nader zijn aangeduid in de bij de originele beschikking behorende bijlagen;
7. belanghebbenden er op te wijzen, dat indien zij van mening zijn dat deze beschikking ten onrechte is genomen, zij hiertegen - binnen zes weken na dagtekening van deze beschikking - digitaal of schriftelijk een bezwaarschrift kunnen indienen bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de Staatssecretaris van Financiën.

Een digitaal bezwaarschrift kunt u indienen via mijn.rvo.nl/bezwaar. Bij een digitaal bezwaarschrift stuurt u een kopie van deze beschikking mee als PDF-bestand, of u stuurt een kopie per post na.

Als u schriftelijk bezwaar wilt maken, stuurt u het ondertekende bezwaarschrift naar de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, afdeling Juridische Zaken, Postbus 40219, 8004 DE Zwolle. Bij een schriftelijk bezwaar stuurt u een kopie van deze beschikking mee met uw bezwaarschrift.

Afschriften van deze beschikking te zenden aan:

1. De belanghebbenden, per adres: Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, de heer ing. H.M. Dorenbosch, Postbus 314, 3900 AH Veenendaal, in tweevoud;
2. Belastingdienst, kantoor Eindhoven, team NSW, Postbus 90056, 5600 PJ Eindhoven, in enkelvoud;
3. Provincie Gelderland, Team VV/WON, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem, in enkelvoud;
4. Gemeente Nijkerk, Postbus 100, 3860 BA Nijkerk, in enkelvoud;

Roermond, 16 juli 2020

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit,
mede namens
DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN,
voor deze:

5.1.2e

Teammanager Subsidies EU
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

De Doelen openstellingskaart



Aanvulling op Inrichtingsplan 19 mei 2022
Landgoed De Doelen
Bevat vertrouwelijke informatie



INHOUD

Inleiding	3
1. Toekenning dubbelbestemming ‘Waarde Landgoed’	6
2. Faciliteren bij subsidiemogelijkheden door de gemeente Nijkerk	6
3. Verruiming inhoudsmaat aanwezige landgoed woning	6
4. Bouwen beheerschuur	13
5. Oprichten kas bij de landgoedwoning	14
6. Realiseren recreatieverblijf op het landgoed	15
- Financiële onderbouwing (Vertrouwelijk)	17
Nawoord	20

INLEIDING

Graag vullen wij het inrichtingsplan voor Landgoed Doelen met de titel "Inrichtingsplan Landgoed De Doelen 18-02-2022" aan met een schriftelijke onderbouwing op de zestal aanwezige onderdelen conform de punten uit de inhoudsopgave. Deze twee onderdelen vormen daarom een geheel en zijn daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden. Wel willen we uitdrukkelijk stellen dat de financiële informatie en onderbouwing **vertrouwelijk** moet worden behandeld.

Wij zijn gestart met het indienen van een verzoek voor vooroverleg in februari 2020. Dit verzoek zag voornamelijk op het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde Landgoed' voor landgoed De Doelen. Dit verzoek is voortgekomen uit een breder visieplan voor het landgoed met het oog op de toekomst. Het landgoed is sinds december 2019 overgedragen aan de huidige eigenaar. Er is aangegeven om dan een breed verzoek in te dienen ten aanzien van alle punten welke van toepassing zijn voor het landgoed en niet alleen maar de dubbel bestemming. Zo gezegd, zo gedaan.

In het principeplan hebben we diverse punten opgenomen welke we graag zouden willen realiseren. Deze zijn uiteindelijk verwoord in een zestal onderwerpen. Blij en opgetogen waren we dan ook met het gegeven dat men medewerking wilde verlenen aan plannen voor het landgoed.

Er zijn regels opgenomen in het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming Waarde Landgoed. Daar willen we graag aansluiting bij vinden. Belangrijk is dus om ook in dat kader te kijken naar de punten in dit inrichtingsplan.

Het uiteindelijke doel is om het landgoed toekomst bestendig te maken. Dit zit voor een deel in behoud en beheer maar ook in het zoeken naar nieuwe economische dragers om het landgoed in stand te kunnen houden en om het rendabel te maken, maar ook te houden. Dit gegeven wordt ondersteund vanuit de visie van de provincie zo blijkt uit diverse documenten van de provincie.

De waarde van het landgoed zit voornamelijk in de cultuurhistorie en natuurwaarde die het heeft te midden van alle agrarische activiteiten in het buitengebied. Zo willen we graag de aanwezige natuur versterken en de biodiversiteit vergroten. Tevens zien we ook dat de recreatiedruk is toegenomen onder de omstandigheid van COVID. Vanuit het perspectief dat het altijd om een productiebos is gegaan, willen wij de monotone beplanting meer richting een divers bos gaan brengen met afwisselende vegetatie welke voldoende voeding kan bieden voor de aanwezige fauna. Het beheer van het landgoed wordt door de huidige eigenaren gedaan. Naast het gegeven dat voor het beheer er meer ruimte noodzakelijk is voor opslag van apparatuur is het ook noodzakelijk om te zoeken naar aanvullende inkomsten voor het landgoed.

Het landgoed moet nu rondkomen van de toegekende natuursubsidie. Deze ziet niet op herstel van de natuurwaarde en herstel van achterstallig onderhoud, maar dekt slecht een deel van de onderhoudskosten.

Na de toekenning van de dubbelbestemming Waarde Landgoed is artikel 28 uit het bestemmingsplan 2017 Buitengebied Veegplan II van toepassing. [artikel 28 regels Waarde Landgoed](#)

Daar vinden we bijgaande tekst:

Artikel 28 Waarde - Landgoed

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding van de het ter plaatse voorkomende buitenplaats landgoed met cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit: de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, de paden-, lanen- en groenstructuur, waterpartijen, en bijzondere landschappelijke elementen,

28.2 Bouwregels

28.2.1 Toegestane bouwwerken

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 28.1, andere bouwwerken ten behoeve van de in lid 28.1 aangegeven doeleinden worden gebouwd, zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden.

28.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 28.2.1, geldt de volgende regel: a. de hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer dan 6 m bedragen.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Het bouwen van bouwwerken behorende bij een landgoed

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.1, ten behoeve van het landgoed met een landhuis bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken, die behoren bij een landgoed, zoals een koetshuis, een prieeltje en een orangerie tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² en met een goothoogte en bouwhoogte van maximaal 3 m respectievelijk 6 m.

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door middel van een bedrijfs- of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de bedoelde bouwwerken passen binnen de cultuurhistorische waarden van het landgoed als bedoeld in lid 28.1.

28.3.2 Het bouwen van gebouwen ten dienste van het beheer van een landgoed.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.1, ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het beheer van het landgoed de buitenplaats, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 28.1, bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. per buitenplaats landgoed mag één gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
2. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

28.4.1 Wijzigingsbevoegdheid gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat het landhuis en de andere gebouwen op het **landgoed**, op de gronden als bedoeld in lid 28.1, kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, **recreatie**, kleinschalige horeca, zoals een theehuis of kleinschalige conferentie-accommodatie, mits:

1. Door middel van een bedrijfsplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de functie waarvoor wijziging wordt gevraagd, in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed en daardoor de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 28.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast,
2. Daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw,
3. Geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw, en
4. Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Zoals aangegeven kost het herstel, beheer en in stand houden van een landgoed veel geld en daarom is de situatie van een landgoed niet te vergelijken met een situatie van een normale woning in het buitengebied. Zo levert het landgoed door haar openstelling een maatschappelijke bijdrage in de recreatiemogelijkheden. Tevens wordt de aanwezige natuur beheert zodat naast de recreanten ook de aanwezige flora en fauna hier een plek kunnen vinden. In de visiedocumenten van de provincie Gelderland heeft men als doelstelling aangegeven om landgoederen te ondersteunen in het vinden van alternatieve bronnen van inkomsten om de landgoederen in stand te kunnen houden en te kunnen beheren. De oude bronnen van inkomsten zijn niet meer van toepassing in de huidige tijd. Deze bronnen van inkomsten bestonden voornamelijk uit landbouw, bosbouw en jacht. Wij vragen dan ook om maatwerk toe te passen bij landgoed De Doelen en ook in dat kader naar de ingediende plannen te kijken.

1. Toekenning dubbelbestemming via veegplan 2

De intentie van de gemeente Nijkerk is om landgoed De Doelen de dubbelbestemming 'Waarde Landgoed' te geven. Het inrichtingsplan moet dan ook gezien worden vanuit het gezichtspunt dat het landgoed de dubbelbestemming 'Waarde Landgoed' toegekend heeft gekregen/gaat krijgen.

Hoe het met het veegplan staat is voor ons geheel onbekend aangezien wij als belanghebbenden niet worden of zijn geïnformeerd aangaande de voortgang. Graag zouden we zien dat ook het 6^e punt van dit inrichtingsplan mee kan worden genomen in dit veegplan wanneer het wordt toegestaan als verzocht, wanneer dit tot de mogelijkheden behoort.

⇒ *Graag vragen wij de gemeente om ons op dit punt actief te informeren wanneer het Veegplan 2 definitief zal worden.*

2. Faciliteren bij subsidiemogelijkheden

Dit punt is komen te vervallen. De gemeente heeft geen mogelijkheden om financieel te ondersteunen bij natuurherstel of natuurbehoud voor het landgoed of realisatie van de doelstellingen. Dit ondanks dat op landgoed De Doelen er sprake is van een gemeentelijk monument. De eigenaren willen aangeven dat indien het laten vallen van de monumentenstatus een voorwaarde is om de plannen te realiseren, dit voor de eigenaren geen belemmering is.

3. Verruiming van de inhoudsmaat van de boswachterswoning

Voor de verruiming van de woning gaan we er vanuit dat 'Waarde Landgoed' is toegekend aan het landgoed. De vraag is dan onder welke regelgeving valt het verruimen van de woning? Immers wanneer er sprake is van een landgoed is het toegestaan om een woning met allure te realiseren met daarin maximaal 3 wooneenheden van 1.500m³.

Er bestaat een verschil van inzicht tussen de eigenaren van het landgoed en de gemeente ten aanzien van de regeling voor de woning. Het lijkt ons goed om dit geschil inhoudelijk te bespreken met als doel om hier een gezamenlijk standpunt in te krijgen. Uitgangspunt is om te kijken of er maatwerk kan worden toegepast ten aanzien van de inhoudsmaat van de woning op het landgoed.

Het verschil van inzicht in het kort is dat de gemeente de stelling inneemt dat de woning op landgoed De Doelen onder de regeling valt van een 'normale' woning in het buitengebied en om deze reden artikel 22.3.1 in het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing zou zijn. [Buitengebied 2017 Veegplan II](#)

De eigenaren zijn echter van mening dat de woning op het landgoed niet onder een 'normale' woning het buitengebied zou moeten vallen. Immers de bewoners op een landgoed hebben te maken met openstelling en beheer van het landgoed waarbij dus sprake is van een maatschappelijke functie van het landgoed. Dit is wezenlijk anders dan andere bewoners in het buitengebied die geen mensen hoeven toe te laten op hun grondgebied. Landgoed De Doelen kent een openstelling van 90% Een woning op een landgoed zou een woning met allure moeten zijn met een maximaal volume van 1.500m³ zoals eerder toegekend op diverse andere landgoederen waaronder onder andere Landgoed De Klingkenberg. In de ruimtelijke

onderbouwing bij deze vergunning wordt gesproken over landhuizen zoals aangegeven onder artikel 22.2.2 M in het bestemmingsplan.

Tegenwerping van de gemeente is dat het niet de bedoeling is om een landhuis toe te staan omdat er nooit een landhuis, buitenplaats of kasteel heeft gestaan. Laten we het dan geen landhuis noemen, maar een woning met allure waarbij een maximale volume van 1.500m³ kan worden toegestaan. Een kleine passage uit de begeleidende onderbouwing Ruimtelijk onderbouwing landgoed De Klingkenberg

“..... Ook maakt de gemeente in haar brief duidelijk, dat zij maximaal 2 landgoederen met op elk een woonhuis van allure van maximaal 1.500 m³ wil toestaan.

De initiatiefnemer heeft evenwel besloten om geen twee landgoederen aan te leggen, maar uit te gaan van slechts één landgoed van 7,85 ha nieuwe natuur/bos waarop een landhuis van allure van maximaal 1.500 m³...”

Wij willen de gemeenten dan ook vragen om maatwerk toe te passen voor de woning op Landgoed De Doelen en een woning met allure toe te staan met een maximaal volume van 1.500m³. Daarbij moet worden opgemerkt dat de ingediende plannen toezien op een woning van ongeveer 1.250m³ en dus ruimschoots nog binnen de maximale inhoud blijven. Waar het met name over moet gaan is of het te realiseren geheel harmonieus en in verhouding is.

Uiteindelijk zouden partijen hierin maatwerk moeten gaan toepassen om een stap voorwaarts te maken wanneer helder is dat beide zienswijzen niet afdoende of toereikend zijn. Graag zetten de eigenaren hun zienswijze verder uiteen middels onderstaande onderbouwing waarom een woning met allure van 1.500m³ op het landgoed zou zijn toegestaan.

1. De woning op landgoed De Doelen betreft een woning op een landgoed. De te vinden definitie van een landgoed in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 Veegplan II is als volgt:

1.59 landgoed

“Een geheel van bos, natuur en agrarische gronden, dat ook als geheel wordt beheerd, waarop een landhuis voorkomt en waarbij sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle, samenhangende structuur, in de vorm van assen, zichtlijnen en uitzichten; “

De eerste vraag welke gesteld moet worden is of De Doelen onder de definitie van een landgoed moet vallen. Het antwoord hierop is ja. Immers het landgoed is sinds begin jaren negentig een zelfstandig landgoed conform de definitie en onder de NSW (Natuur Schoon Wet) gerangschikt. Tevens wordt de dubbelbestemming ‘Waarde Landgoed’ toegekend aan het landgoed. Aangezien de woning op landgoed De Doelen de enige woning is, kan je niet anders concluderen dat de woning op het landgoed reeds een landhuis is en niet alsnog deze aanduiding zou moeten of behoeven te krijgen.

In hetzelfde bestemmingsplan is een regeling opgenomen ten aanzien van een landhuis:

22.2.2 Bouwen

“

m. binnen het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'landhuis' mag één landhuis met een inhoud van maximaal 1.500 m³, worden gebouwd, waarbij het aantal wooneenheden maximaal 3 mag bedragen”

De gemeente heeft hierover echter aangegeven dat dit niet ‘de bedoeling’ is om deze regels toe te passen, maar geeft hierbij als enige onderbouwing dat er nooit een landhuis, buitenplaats of kasteel heeft gestaan. Alleen deze argumentatie en het feit dat het niet ‘de bedoeling’ is lijkt ons niet afdoende. Wij vragen ook niet om expliciet de aanduiding landhuis toe te kennen, maar wel om maatwerk toe te passen voor de woning op landgoed De Doelen. Helemaal nu kennelijk er geen regeling op de woning van toepassing kan worden verklaard of in ieder geval hier onduidelijkheid over bestaat. Enerzijds vanwege het feit dat de gemeente vindt dat het geen landhuis is en anderzijds omdat de eigenaren van mening zijn dat de woning niet kan vallen onder de regeling voor een ‘normale’ woning in het buitengebied.

Bij een nieuw landgoed van 7,5Ha wordt er een woning met allure toegestaan met een maximaal volume van 1.500m³. We hebben het hier over een landgoed van bijna driemaal deze grote. Om deze reden zien de eigenaren voldoende aanleiding om een woning met allure van 1.500m³ toe te kunnen staan.

2. Een tweede argument dat de woning op de Landgoed De Doelen een landhuis is wordt ondersteund vanuit het gegeven dat de woning is aangemerkt als gemeentelijk monument en te boek staat als ‘*Voormalige boswachtersresidentie met het karakter van een klein landhuis uit 1941*’.

116. Schoolstraat 90

Gem.mon

Voormalige boswachters residentie met het karakter van een klein landhuis uit 1941

Ook hieruit kan worden afgeleid dat de woning op landgoed De Doelen sinds de toekenning van de gemeentelijk monumentale status is aangemerkt als landhuis en niet meer als zodanig hoeft te worden aangewezen.

[Monumentenlijst Nijkerk](#)

3. Voorts hebben we gekeken naar andere landgoederen binnen de gemeente Nijkerk. Met name naar de jongste ontwikkeling. Als we kijken naar landgoed De Klingkenberg, dan zien we dat het hier gaat om een landgoed van 22Ha en dus vergelijkbaar is. Ook hier heeft nooit een landhuis, buitenplaats of kasteel gestaan. Aanwezig was een hoeve als gemeentelijk monument. Zo stond de boerderij op de gemeentelijke monumentenlijst

13. Barneveldseweg 132

Gem.mon

Boerderij met een rietendak met wolfeinden, bakhuisje, stal, kapberg, schuur en schapenpoel

De wens van de eigenaar was echter om naast het uitbouwen van de hoeve tot 1.500m³ ook een extra woning bij te bouwen met het formaat van 1.500m³ conform de bouwregels voor een landhuis. Dit is door de gemeente toegestaan met daartoe relevante onderbouwing. Daarbij moet worden opgemerkt dat het landgoed niet is opengesteld voor publiek zoals bij landgoed De Doelen, zelfs hermetisch is afgesloten. Tevens is zelfs de status als gemeentelijk monument voor de hoeve ingetrokken. Er staan dus nu 2 woningen van 1.500m³ op het landgoed welke qua maatvoering overeenkomt met Landgoed De Doelen. Hierbij moet worden aangemerkt dat landgoed De Klingkenberg evenmin de dubbelbestemming waarde landgoed had op het moment van toekennen van het bouwrecht van 1.500m³. Toch wordt ook daar gesproken in de Ruimtelijke onderbouwing van een 'landhuis' en 'landhuizen'. Een citaat uit de ruimtelijke onderbouwing voor De Klingkenberg:

“ 3.2 Ruimtelijke beschrijving van het plan

De nieuwe landgoedwoning wordt ingepast aan de noordweide van het landgoed. Zo kan zowel voor de bestaande hoeve als voor het nieuwe huis dezelfde toegangsweg gebruikt worden. Deze entree-route werpt tussen de bomen een direct zicht op de nieuwe woning. Het landschap en de landgoedwoning verschaffen elkaar wederzijdse allure en betekenis door de open zichtrelaties. Het landhuis kijkt uit over de weide. De gronden rondom de weide lopen visueel door tot het erf van het landhuis. Begrazing van de weide door oud-hollandse runderrassen en/of schapen geven hier een nog sterkere beleving aan.... “

Landgoed De Klingkenberg wordt ook nu in het veegplan meegenomen om de dubbel bestemming 'waarde Landgoed' te verkrijgen. Ondanks dat er al een woning aanwezig was welke tot 1.500m³ is uitgebouwd, heeft de gemeente daar ingestemd met een 2^e woning van 1.500m³. Reden hierachter is dat er 2 landgoederen zouden zijn ontstaan met elk een woning van allure van maximaal 1.500m³.

Als we dan kijken naar wat er in het principebesluit is opgenomen ten aanzien van de woning op landgoed De Doelen dan lezen we het volgende:

'Evenmin krijgt de woning op het landgoed de nadere aanduiding voor een 'landhuis'. Immers, op dit deel van het landgoed heeft nooit een landhuis, buitenplaats of kasteel gestaan. ...'

De gemeente heeft dus bij de Klingkenberg beide woningen kennelijk wel de aanduiding van landhuis gegeven om onder deze bouwregels te kunnen vallen. Hier heeft echter ook nooit een landhuis, buitenplaats of kasteel gestaan. Sterker nog, naast het feit dat de boerderij een landhuis is geworden heeft men ook de bouw van een geheel nieuw landhuis toegestaan van 1.500m³. Dit staat haaks op de onderbouwing dat dit niet mogelijk zou zijn als er niet al zoiets aanwezig zou zijn. Sterker nog, de nieuwe woning wordt landhuis genoemd vanaf het begin ondanks dat er geen landhuis, buitenplaats of kasteel aanwezig was. Het is dus kennelijk niet voorwaardelijk om de aanduiding landhuis toegewezen te krijgen om op een landgoed een woning van 1.500m³ toe te staan.

Het vraagt om een nadere uitleg van de gemeente waarom de woning op landgoed De Doelen niet ook onder de regels van een woning met allure of landhuis zou kunnen vallen gezien het feit dat het gaat om een woning op een landgoed.

Graag vragen wij dan ook om een heroverweging op dit punt, zeker omdat we niet voornemens zijn om de maximale 1500m³ te bebouwen, maar met oog voor de bestaande woning en het gemeentelijk monument zoals in de 3D verbeelding is weergegeven.

4. Voorts willen we nog kijken naar alle andere landgoederen op de lijst van het veegplan. Als we kijken naar alle landgoederen op deze lijst dan zien we dat op alle landgoederen reeds woningen aanwezig zijn van 1.500m³ of meer. Vaak zelfs met een minder groot oppervlakte van het landgoed ten opzichte van De Doelen. Zie onderstaande opstelling waarbij Landgoed De Veentjes opvalt.

	Inhoud landgoedwoning in m3	2e woning	Grote landgoed in Ha	BRON
De Klingkenberg	1.500	1.500	22	Beeldkwaliteitsplan oktober 2013
De Veentjes	2.556	5.98	14	Drieklomp Makelaars
Groot Bloemendaal	2.515	?	8,8	Drieklomp Makelaars
De Hei	1.539	?	7,6	Drieklomp Makelaars
De Doelen	696	x	19,3	

De woning op het landgoed is ruim 2.500 m³ en daarbij is er nog een woning van 600m³ gerealiseerd.

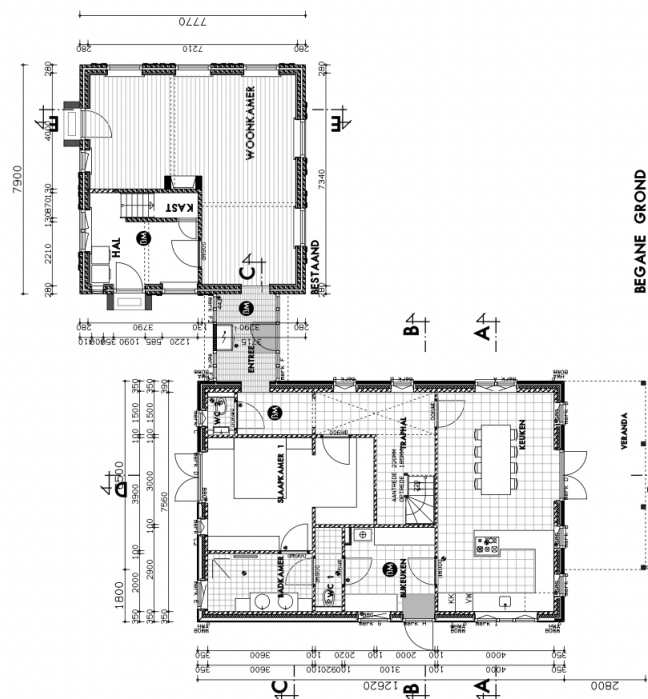
Deze woningen op de diverse landgoederen hebben evenmin de aanduiding landhuis, maar wel het formaat van tenminste 1.500m³. Je zou kunnen betogen dat het in alle gevallen gaat om een woning met allure. Vanuit deze optiek willen wij graag de woning op landgoed De Doelen uitbouwen naar een woning met allure om de aanwezige woning meer in balans te laten zijn met de omvang van het landgoed, echter wel met oog en zorg voor de bestaande boswachterswoning. Met onze opzet van 1.200m³ blijven we nog ruim onder de 1.500m³ inhoud en zouden we graag zien dat de gemeente haar medewerking hieraan verleend.

5. Kijkend naar het eerdere besluit van de gemeente, is beschreven dat middels het opgeven van een financiële onderbouwing voor het herstellen van de natuur deze kosten gebruikt kunnen worden om inhoud te verkrijgen. Dit zou dan in plaats van het aankopen van slopmeters kunnen zijn. De bewoners van De Doelen zijn erg content over deze gekozen insteek. Kijkend naar de onderbouwing zien we dat als we deze gedachtegang volgen, er ruimte ontstaat om de woning tot 1.400m³ uit te bouwen. Hier wordt alvast een overzicht gegeven. Verdere verdieping is te vinden op pagina 19

Sloopmeter ruilen voor inhoud op basis van natuurherstel	
Sloopmeter voor inhoud per m2	€ 195,00
1,5m2 per m3	€ 292,50
Totale investering eenmalige kosten landgoed	€ 202.500,00
Aantal bij te bouwen m3	692,3
Huidige inhoud binnenwerks	696
Totaal nieuw m3	1388,3

6. Tenslotte is er een verzoek gedaan om de behoefte voor een grotere woning aan te geven. De behoefte van de bewoners bestaat eruit dat er ruimte in de woning wordt gerealiseerd om een technische ruimte te maken om de woning te voorzien van duurzame energie. Het zou dan gaan om geothermische warmte om van het gas af te kunnen en zonne-energie met opslag om ook op dit punt duurzaam en toekomst gereed te zijn. Daarnaast ziet de wijziging erop om de woonkeuken ten opzichte van de huidige situatie te vergroten en intern dichter naar de woonkamer te brengen.

De woonkeuken is de ruimte waarin wordt geleefd. Door de huidige situering wordt het overgrote deel van de woning niet of nauwelijks gebruikt. Het huis mist nu een centraal hart. De nieuwe opzet geeft een meer evenwichtig beeld en verhouding in de woning. Hierdoor is het noodzakelijk dat de huidige gebruiksruimten meer naar het noorden verplaatst worden. Op deze wijze ontstaat er meer balans in de woning. In het inrichtingsplan is een ruwe plattegrond toegevoegd.



Bestaande plattegrond



Nieuw concept plattegrond

Conclusie

Concluderend stellen wij dus dat de verruiming van de landgoedwoning boven de 1.000m^3 en tot 1.5000m^3 zou moeten kunnen passen en vragen we de gemeente om hier haar medewerking aan te verlenen.

Het gaat in onze optiek hier niet om de nadere aanduiding landhuis te verkrijgen, maar is deze er al of is deze zelfs niet noodzakelijk voor een woning op een landgoed. Een woning op een landgoed moet worden gezien als een landhuis of woning met allure, maar zeker niet als een normale woning in het buitengebied. Buiten het feit of de woning nu wel of niet de aanduiding landhuis heeft of moet krijgen, kun je stellen dat er maatwerk zou moeten worden toegepast voor woningen op landgoederen waarbij er naar de situatie ter plekke wordt gekeken om de verruiming toe te staan.

Wij vragen dan ook aan de gemeente om vanuit deze optiek naar onze plannen te kijken en maatwerk toe te passen en niet uit te gaan van een 'normale' woning in het buitengebied. Zoals te zien in de 3D beelden en de verantwoording zijn wij niet voornemens om 1.500m^3 te gaan bouwen, maar wel om in lijn met wat er reeds aanwezig is de woning uit te bouwen. Doelstelling is om er een samenhangend geheel van te maken. Wij komen dan uit op een inhoud van ongeveer $1.200 - 1.250\text{m}^3$ uit. Dit zal in een vergunningstraject verdere verdieping en uitwerking krijgen. Het toekennen van de maximale inhoud geeft voldoende ruimte om daarbinnen de plannen te realiseren.

Het uitbouwen van de woning aan de noordzijde is tot stand gekomen na een aantal sessies in 2021 op locatie met de adviseur landgoederen van het Gelders Genootschap alsmede de Stedenbouwkundige en de planoloog met de eigenaren van het landgoed en het architecten adviesbureau. De eindconclusie hierbij was dat het uitbouwen aan de noordzijde het minst afbreuk doet aan het aanzicht en de oude bestaande boswachterswoning. Door voor een meer schuurwoning te kiezen, krijgt de aanbouw een ondergeschiktheid ten opzichte van de boswachterswoning.

Zo blijft het beeld rustig en in evenwicht en krijgt de boswachterswoning alle aandacht.

Als we dan kijken naar de financiële onderbouwing op pagina 19 en deze kosten conform het principebesluit zouden omzetten naar sloopmeters om deze manier de uitbouw te rechtvaardigen, dan komen we uit op een inhoud van 1.388m^3 . Hier zou eveneens aansluiting kunnen worden gevonden om op deze wijze de voorgestelde uitbreiding goed te keuren.

- ⇒ *Wij vragen de gemeente dan ook primair om maatwerk toe te passen en toestemming te verlenen aan het ingediende plan en om toepassing van artikel 22.3.1 bestemmingsplan Buitengebied te laten vallen en aansluiting te zoeken voor een woning op een landgoed met allure/ landhuis om de maximale inhoud toe te staan van 1.500m^3 .*
- ⇒ *Secundair vragen we de gemeente om in lijn met het gegeven in het principeplan de financiële injectie om zetten in inhoud. Echter moet worden opgemerkt dat dit exclusief de ingezette eigen uren is. Met de eigen uren meegerekend kom je zeker op een bedrag uit waarmee de 1.500m^3 aan inhoud valt te rechtvaardigen.*

4. Bouwen beheerschuur

Conform het reeds gestelde in het besluit mag er een beheerschuur worden opgericht ten behoeve van het beheer van het landgoed van 150m^2 naast de reeds aanwezige schuur. Tekst uit het principebesluit:

‘4. bouwen beheerschuur

Wij zijn ook voornemens medewerking te verlenen aan het bouwen van een werkschuur ten behoeve van het onderhoud op landgoed De Doelen. Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied bevat al een afwijkingsbevoegdheid (artikel 29.3.2) op basis waarvan wij bevoegd zijn om medewerking te verlenen aan het oprichten van een gebouw ten behoeve van het beheer van landgoederen, mits:

- *de noodzaak daarvan is aangetoond en de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;*
- *het gebouw een oppervlakte heeft van ten hoogste 150m^2 en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.*

De noodzaak voor deze schuur is gelegen in het feit dat de eigenaren het beheer zelf uitvoeren. Hiervoor is veel materieel nodig. Deze beheerschuur mag in overleg met de gemeente ergens op het landgoed worden gebouwd mits goed landschappelijk ingepast, maar bij voorkeur compact bij de reeds bestaande woning en schuur. In overleg is er besloten om te kijken hoe we deze beheerschuur kunnen inpassen in de bestaande situatie om deze schuur niet ergens anders op het landgoed te situeren. Ook dit is in de voornoemde sessies in het afgelopen jaar op locatie besproken met alle voornoemde personen (Adviseur landgoederen Gelders Genootschap, Stedenbouwkundige, planoloog, architect en adviseur) Uitkomst was dat de opstelling en situering van de beheerschuur zoals in de voorstelling en 3D beelden is weergegeven het meest in balans is wordt gezien als de beste optie.

28.3.2 Het bouwen van gebouwen ten dienste van het beheer van een landgoed

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.1, ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het beheer van **het landgoed**, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 28.1, bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. per **landgoed** mag één gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

⇒ *Aangezien de gemeente al reeds in heeft gestemd om een beheerschuur van 150m² op te mogen richten voor het beheer van het landgoed, vragen we hierbij de gemeente om in te stemmen met de locatie zoals verwoord en verbeeld in het inrichtingsplan.*

5. Oprichten kas bij de woning

Ook de locatie van de kas is een onderwerp geweest van de voornoemde sessies. Hierin is gekeken naar wat de beste locatie is voor de kas. Waar de kas in eerste instantie gepland was aan de voorzijde, is de uitkomst geworden dat de kas achter de woning wordt gesitueerd in de zogenaamde beheerzone. Het kavel is verdeeld in een woonzone en een beheer zone. In de beheerzone worden de beheerschuur en de kas gesitueerd zoals in het plan uitgewerkt.

⇒ *Wij vragen daarom toestemming aan de gemeente om de kas op te richten op de locatie zoals in het plan en op de plattegrond aangegeven in de beheerzone*

6. Realiseren van een recreatiewoning/boshut op het landgoed

Onderdeel van het plan is ook om naar alternatieve vormen van inkomsten te zoeken voor het landgoed. Of zoals de provincie aangeeft zoeken naar nieuwe economische dragers voor het landgoed. Deze zijn noodzakelijk voor het beheer en de instandhouding van het landgoed. Dit is geheel in lijn met de visie van de provincie Gelderland. De provincie wil graag haar medewerking verlenen om landgoederen in staat te stellen om andere en alternatieve vormen van inkomsten te genereren ter behoud en bescherming. Uit het document 'Werk mee aan de toekomst van het Gelderse Landschap'

▯ Landgoederen begeleiden bij het zoeken naar nieuwe economische dragers

Acties

Wij onderzoeken samen met de sector waar de knelpunten zitten en welke perspectieven ontwikkeld kunnen worden om de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van landgoederen en landgoederenzones te borgen en/of te ontwikkelen.

Gelderland telt vele landgoederen en landgoederenzones. Ze vertellen de geschiedenis van de provincie. De oude, en soms nieuwe, landgoederen liggen op en langs de randen van de stuwwallen, op oeverwallen, langs beken en verspreid op de dekzanden van het oosten. Ze hebben niet alleen cultuurhistorische, maar ook natuurlijke waarden. Eigenaren zoeken nadrukkelijk naar economische dragers om de duurzame instandhouding te doen slagen. Dit vormt een uitdaging voor alle betrokkenen.

Het plan is om op het landgoed een recreatieverblijf te realiseren welke verhuurd kan worden. Het is de bedoeling om het verblijf in het bos te plaatsen, maar niet te ver van de landgoed woning. Zo is het verblijf niet verstorend voor het aanwezige wild op landgoed De Doelen. Er is in de markt voldoende behoefte om op deze wijze te overnachten. Dit kan worden afgeleid uit de overnachting welke door Staats Bosbeheer worden aangeboden onder de noemer Cabiner.

<https://www.cabiner.com> Deze hebben we ook als referentiebeelden toegevoegd in het plan.

Uitgangspunt is dat we geen grootschalige recreatie willen realiseren, maar mensen wel mee willen laten genieten van het landgoed en de aanwezige natuur. Hiervoor hebben wij in het principeplan een verzoek ingediend om hieraan mee te werken.



In het principebesluit wordt aangegeven dat de gemeente voornemens is om hier medewerking aan te verlenen maar wel met een aantal voorwaarden. Deze lopen de bij langs

Tekst uit het principebesluit met de voorwaarden en aanvullingen

6. bouwen loghouse of boshut voor verhuur voor recreatieve doeleinden

Wij zijn ook voornemens medewerking te verlenen aan het realiseren van een loghouse of boshut voor verhuur ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden.

Het initiatief dient daarbij wel te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- *Voor het recreatieverblijf dient een afzonderlijk plan ingediend te worden waaruit in ieder geval blijkt dat deze gesitueerd is op het erf van de woning op het landgoed. Daarmee voldoet het initiatief aan ons gemeentelijk beleid van compact bouwen, waarbij (nieuwe) bebouwing geconcentreerd wordt op het bouwperceel;*

In het begeleidende inrichtingsplan wordt een voorzet gegeven voor de opzet van het plan en de locatie. Deze locatie is tot stand gekomen nadat we op het landgoed hier een tweetal bijeenkomsten over hebben gehad. De boshut zal dan niet op het bouwperceel worden gesitueerd, maar op een locatie dicht bij de woning, maar zonder hinder voor de aanwezige flora en fauna. Dus evenals bij Cabiner in het bos. Wij vragen hiervoor toestemming en medewerking van de gemeente. In het vergunningstraject zullen wij het plan verder uitwerken. Voor nu is de locatie van belang.

- *Uit voornoemd plan dient te blijken dat het parkeren voor dit verblijf aansluitend aan dit verblijf wordt gerealiseerd; uit (ecologisch) onderzoek dient aangetoond te worden dat het verblijf geen belemmeringen oplevert voor overige functies op het landgoed en het de kwaliteiten van het gebied niet aantast;*

Parkeren zal op het erf van de landgoedwoning plaats gaan vinden en niet bij de boshut zelf. Dit heeft als voornaamste reden dat er geen verharde weg is naar de locatie en eveneens niet past in het plan. Immers het is de bedoeling om Back to Basic te gaan en te genieten van de natuur. Ook dit is bij Cabiner het geval. Je parkeert een stuk van het verblijf af op een aangewezen parkeerplaats en loopt naar je verblijf toe. Hoofdzakelijk om de natuur niet te verstoren.

- *De oppervlakte van het recreatieverblijf met bijbehorende bergruimte dient te zijner tijd nader vastgesteld te worden op basis van de ingediende aanvraag met een ontwerpschets;*

In het plan hebben wij al een voorzet gegeven voor het verblijf en hebben we hierbij een aantal referentiebeelden gegeven. Het idee is om een kleinschalige hut met veranda te plaatsen met een simpele architectuur. De hut moet voldoende ruimte en comfort bieden voor maximaal 4 personen en ongeveer 50m² groot worden. Het is de bedoeling om veel contact met buiten en de omgeving te hebben. De hut komt op een dekvloer te staan die van de grond af is gebracht, dus op hoogte. Deels om de bodem niet te verstoren, maar ook om duurzaamheid te genereren aangezien de bouw voornamelijk met hout zal gebeuren.

- *Uit eerder genoemde financiële onderbouwing dient te blijken dat de beoogde inkomsten uit de verblijfsrecreatie nodig zijn voor het onderhoud en het beheer van het landgoed.*

Financiële onderbouwing

Voor dit punt hebben we een financiële onderbouwing gemaakt. Hierin hebben we geraamd wat de kosten zijn voor het bouwen van een dergelijke hut als ook wat de terugverdienperiode is en hoeveel geld er dan beschikbaar zal komen voor herstel en onderhoud van het landgoed. Dit moet gezien worden in samenhang met kosten voor herstel en onderhoud van het landgoed.

We hebben een aantal aannames gedaan in deze opstelling:

- 75K voor de bouw van de hut
- 60% bezettingsgraad van de boshut
- Beheerkosten van 10K per jaar
- Terugverdienperiode 5 jaar om break even te zijn

Recreatieverblijf	
Bouw van het recreatieverblijf	€ 75.000,00
Overnachting per nacht	€ 100,00
Bezettingsgraad	60%
Aantal nachten per jaar in verhuur	219
Aantal nachten om de investering terug te verdienen	750
Aantal jaar verhuur break even	3,4
onderhoud en beheer kosten per jaar	€ 10.000,00
Onderhoudskosten break even	€ 34.246,58
Nachten verhuur voor break even onderhoud	342
Jaren verhuur voor dekking onderhoudskosten	1,6
Totaal verhuur Break even	5,0
Inkomsten per jaar na break even bij 60% bezetting	€ 21.900,00
Beheerkosten jaarlijks voor onderhoud en beheer	€ 10.000,00
Netto bijdrage natuur herstel na 5 jaar	€ 11.900,00

Als we dan vervolgens kijken naar de financiële onderbouwing voor onderhoud en herstel van het landgoed dan zien we volgende posten. Sommige posten zijn jaarlijkse kosten, andere zijn eenmalige kosten of kosten die eens per 6 jaar moeten worden gemaakt. We hebben dit geëxtrapoleerd naar een duur van de komende 15 jaar. Daarbij moet worden opgemerkt dat de eigen tijd hierbij niet is meegerekend

Natuur herstel en onderhoud van het landgoed	Eenmalig	Jaarlijks	Eens per 6 jaar
Onderhoudskosten reeds gemaakt sinds 2019	€ 50.000,00		
Grote vijver herstel totaal (zagen, baggeren en grondverzet)	€ 75.000,00		
Paden herstel en onderhoud		€ 3.500,00	
Vogelkers bestijding (zagen en rooijen)	€ 10.000,00		
Nieuwe aanplant	€ 5.000,00		
Afrastering tegen wildvraat	€ 2.500,00		
Verjonging houtwallen en percelen			€ 12.000,00
Herstel waterhuishouding (uitbaggeren en graven van de sloten bij de rabatten)	€ 15.000,00		
Grondverzet (grond uit de vijvers en sloten afvoeren en aanvoeren van zand voor de paden)	€ 45.000,00		
Snoeien		€ 1.000,00	
Maaien akkers		€ 1.500,00	
Schoonhouden waterwegen per jaar		€ 1.750,00	
Machines en gereedschap + onderhoud		€ 3.500,00	
Natuur herstel	€ 202.500,00	€ 11.250,00	€ 12.000,00

Als we deze opstelling dan extrapoleren naar 15 jaar dan zien we een totaal van € 395.250

Kosten landgoed voor onderhoud en herstel over 15 jaar	
Eenmalige kosten herstel	€ 202.500,00
Jaarlijkse kosten	€ 168.750,00
Eens per 6 jaar	€ 24.000,00
Totale kosten	€ 395.250,00

Het landgoed krijgt natuursubsidie voor natuuronderhoud. Dit is een jaarlijkse bijdrage van € 5.000,00. Als we met deze kosten gaan rekenen dan zien we dat we 79 jaar nodig hebben om de plannen te realiseren. Als we alleen naar de jaarlijkse kosten kijken over deze 15 jaar, dan zien we ook dat de subsidie ruimschoots niet voldoende is om het onderhoud uit te voeren.

Jaarlijkse kosten liggen zo rond de € 12.000,00 voor alleen het nodige onderhoud, maar kunnen door omstandigheden hoger uitvallen.

Over de afgelopen 3 jaren is er al een kostenpost van 50K. Dat is ongeveer 16,5K per jaar. Er is dus al een ruime investering gedaan vanuit de eigenaren van het landgoed. Zaken welke al zijn gerealiseerd zijn onder andere het herstel van paden van de zuidzijde, het uitgraven van 2 waterpartijen en de bestrijding van vogelkers en aanplanten van nieuwe bomen en struiken.

Als we kijken naar de inkomsten voor het landgoed na realisatie van de boshut, dan zien we dat de inkomsten rond de beraamde kosten komen te liggen van 16,5K per jaar.

Inkomsten landgoed met realisatie van de boshut	
Inkomsten verhuur per jaar na 5 jaar	€ 11.900,00
Bijdrage natuursubsidie per jaar	€ 5.000,00
Totaal inkomsten per jaar	€ 16.900,00

Als we dan onder elkaar zetten wat het totaalplaatje kost en hoe lang het duurt voordat we het gerealiseerd kunnen hebben dan zien we de volgende opstelling

	Jaren
Aantal jaar voor totale realisatie inclusief alternatieve bron van inkomsten	23
Realisatie op basis van alleen subsidie	79

Concluderend blijkt uit de financiële onderbouwing dat het noodzakelijk is om alternatieve bronnen van inkomsten te genereren om het landgoed rendabel te maken en te houden. Ook met de aanvullende financiële middelen zal het een meerjarig project zijn om de natuurwaarde op het landgoed te herstellen.

In het principebesluit is tevens aangegeven dat we de woning kunnen uitbreiden, maar de sloopmeters welke benodigd zijn niet behoeven aan te kopen. Het bedrag dat aangewend moet worden voor herstel van het landgoed, kan geruild worden tegen de aankoop van sloopmeters. Een sloopmeter kost ongeveer op het moment van het maken van deze onderbouwing € 195.

Anderhalve vierkante sloopmeter staat gelijk aan een kubieke meter inhoud. Als we deze redenering volgen en kijken naar de financiële onderbouwing hiervan dan zien we het volgende

Sloopmeter ruilen voor inhoud op basis van natuurherstel	
Sloopmeter voor inhoud per m2	€ 195,00
1,5m2 per m3	€ 292,50
Totale investering eenmalige kosten landgoed	€ 202.500,00
Aantal bij te bouwen m3	692,3
Huidige inhoud binnenwerks	696
Totaal nieuw m3	1388,3

Concluderend zouden we in ruil voor de financiële injectie voor herstel van het landgoed, voldoende inhoud kunnen verkrijgen om uitvoering aan onze plannen te geven.

Nawoord

Gezien alle plannen die er liggen en alle kosten welke dit met zich mee brengt is het ondoenlijk om dit allemaal in een korte periode te realiseren. Het gaat hier om een meerjarig plan.

De eerste stap is echter dat de gemeente instemt met de ideeën welke er zijn om Landgoed De Doelen een positieve injectie te geven naar de toekomst toe.

De volgende stap is dan om per onderdeel een vergunning aan te gaan vragen met daarbij verdere detaillering voor zowel de kas, de beheerschuur, de boshut als de woning. Wij vertrouwen op een goede afloop in samenwerking met de gemeente en de provincie om Landgoed De Doelen toekomst bestendig te maken

In alle vertrouwen dat we op deze wijze voldoende onderbouwing en argumentatie hebben gegeven aan de gemeente om tot instemming over te gaan zodat we na 2,5 jaar over kunnen gaan tot realisatie van de plannen.

BIJLAGE

VAN HET LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN LANDGOED DE DOELN (19-05-2022)

NATUURVERSTERKINGSPLAN - GROENE ONTWIKKELINGSZONE

LANDGOED DE DOELN

SCHOOLSTRAAT 90 TE NIJKERKERVEEN - GEMEENTE NIJKERK

15-08-2022

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Beleidskaders Natuurversterkingsplan	4
	2.1 Omgevingsvisie en -verordening Provincie Gelderland	4
	2.2 Kernkwaliteiten	5
	2.3 Natuurversterking GO Provincie Gelderland	7
3	Ruimtelijke ontwikkeling en natuurversterking in GO (compensatieberekening)	8
	3.1 Bestaande situatie erf en intenties omtrent bouwontwikkelingen	8
	Tabel 1 Verliesfactor	13
	3.2 Impact van de ontwikkeling	14
	Tabel 2 Impactfactor	15
	3.3 Versterkingsmaatregelen	16
	Tabel 3 Versterkingsmaatregelen	17
	3.4 Aanleg, onderhoud en borging van de natuurversterking	18

1 INLEIDING

Het voorliggende Natuurversterkingsplan is een bijlage van het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Inrichtingsplan voor Landgoed De Doelen van 19 mei 2022.

Landgoed De Doelen is onderdeel van een aanzienlijk landschappelijk geheel. In het begin van de twintigste eeuw zijn een aantal hoeven in de omgeving van Slichtenhorst samengevoegd tot een groot landgoed. Door vererving zijn in de loop der tijden verschillende zelfstandige en waardevolle landgoederen ontstaan. Doordat er geen ruilverkaveling heeft plaatsgevonden zijn veel oorspronkelijke structuren behouden gebleven en is de landschappelijke samenhang van het geheel nog goed herkenbaar.

Landgoed De Doelen - met 19,29 ha oppervlakte - is gerangschikt onder de natuurschoonwet (NSW).

Om het landgoed duurzaam te kunnen behouden en toekomstbestendig te maken is Familie 5.1.2e al volop bezig met de versterking van de landschappelijke waarde van het landgoed:

- Het geleidelijke herstel van cultuurhistorische waarden zoals het oorspronkelijke - echter in verval geraakte - rabattenbos
- Het tegengaan van invasieve exoten zoals Amerikaanse vogelkers, Japanse duizendknoop of reuzenbalsamien
- Het versterken van landschapselementen (waterplas zuidelijk van de huiskavel)
- Het vergroten van de biodiversiteit
- Herstel van de open plek (voederakker) in het bos
- Onderhoud van het bos
- Algemeen onderhoud van onder andere de bermen, de open gestelde paden en de oevers van sloten en zoete plassen
- Ontwikkeling van nieuwe natuur

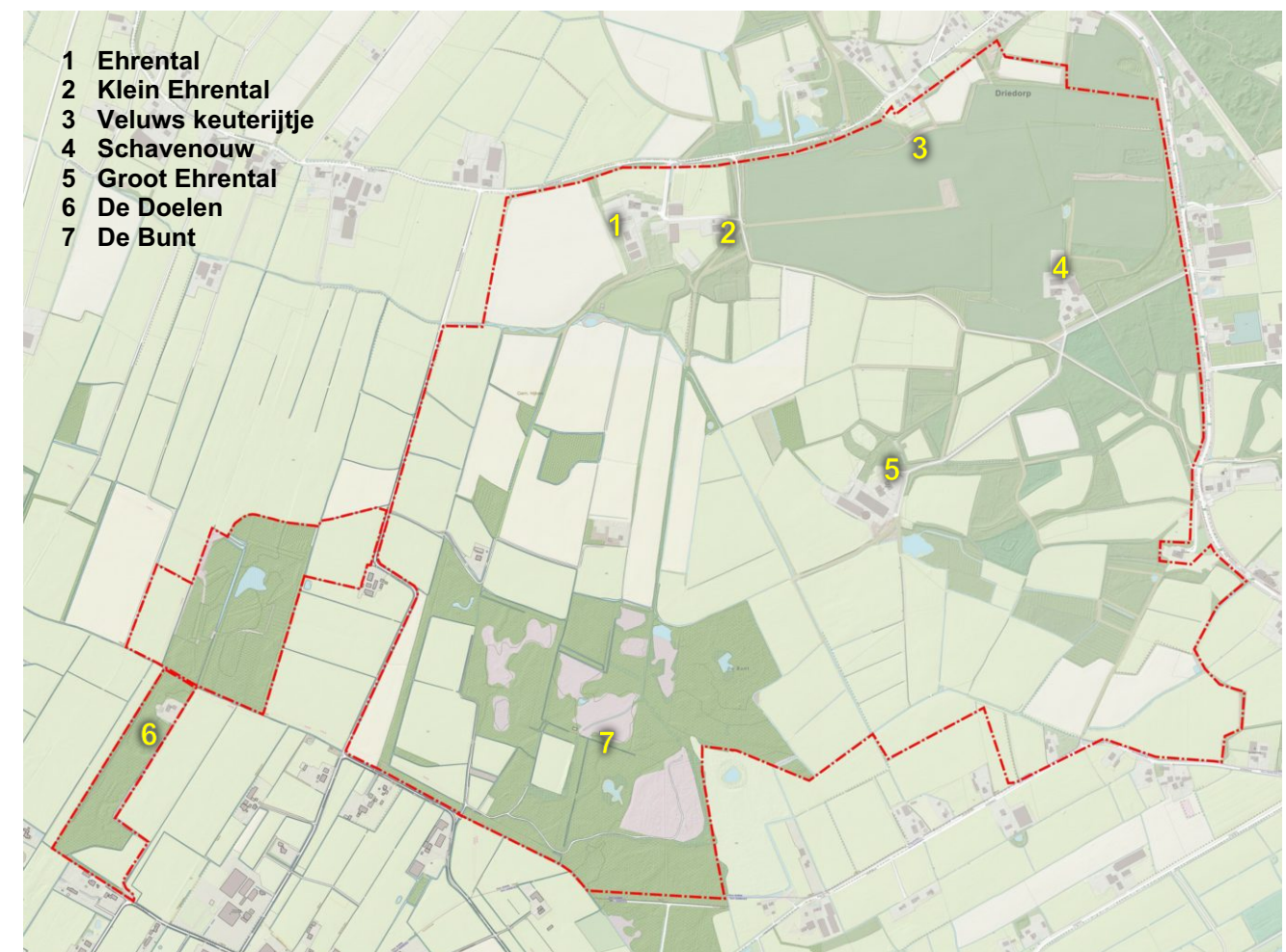
Binnenkort wordt de dichtgegroeide en verlande waterplas in het noordelijke gedeelte van het bos hersteld. Ook het inrichten van een ecologische verbinding met omliggende landgoederen en natuurgebieden (De Bunt) is een na te streven doel. Door deze herstel- en beheerwerkzaamheden kan de biodiversiteit, natuurwaarde en landschappelijk waarde van het landgoed in zijn omgeving vergroot worden.

Het economisch rendement van het landgoed is nihil. De opbrengsten uit de bosbouw kunnen de kosten voor het beheer niet compenseren. Het hout is niet van een hoogwaardige kwaliteit (zacht hout van drassige gronden). Ook in omvang is de houtoogst zeer beperkt. Om de bijzondere kwaliteiten van het landgoed ook voor de toekomst duurzaam veilig te kunnen stellen zijn inventief beheer en nieuwe economische dragers noodzakelijk.

Om al deze doelen te kunnen behalen zijn ook uiteenlopende gebouwde ontwikkelingen noodzakelijk:

- Het vergroten (uitbouw) van de bestaande woning voor meer allure en woongenot
- De bouw van een beheerschuur (ten behoeve van het onderhoud van de bossen van het landgoed)
- De plaatsing van een kas

In het bovengenoemde Landschappelijk en Stedenbouwkundig Inrichtingsplan voor Landgoed De Doelen zijn deze ontwikkelingen in woord en beeld toegelicht en omschreven. De ontwikkelingen zijn gesitueerd op het erf / de huiskavel van Landgoed De Doelen. Deze ligt binnen de grenzen van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het natuurversterkingsplan stelt een balans op tussen het verlies aan natuur, de impact van de ontwikkeling en de vereiste versterking van natuur.



Landgoed De Doelen als onderdeel van het landschappelijke ensemble Slichtenhorst

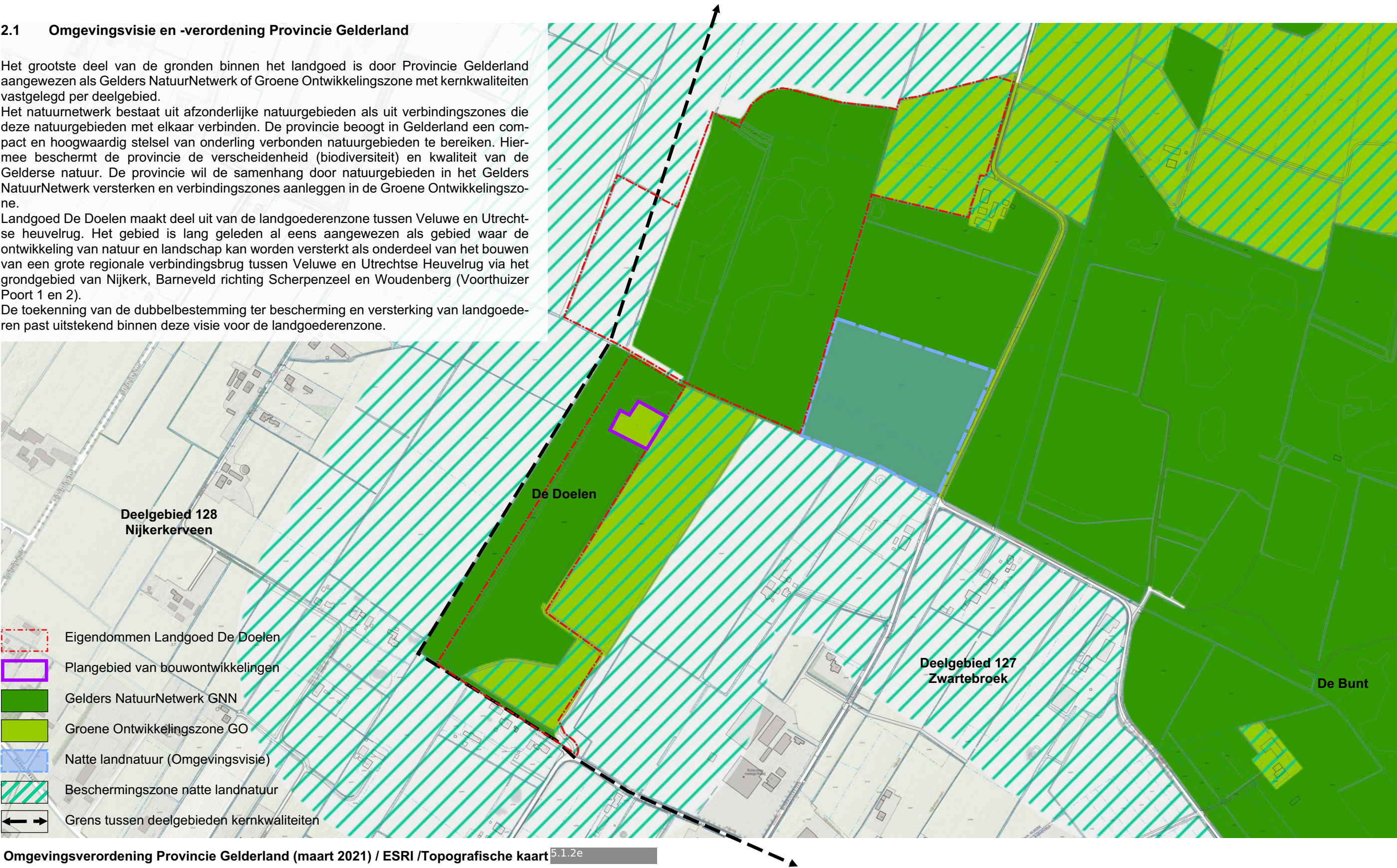
2.1 Omgevingsvisie en -verordening Provincie Gelderland

Het grootste deel van de gronden binnen het landgoed is door Provincie Gelderland aangewezen als Gelders NatuurNetwerk of Groene Ontwikkelingszone met kernkwaliteiten vastgelegd per deelgebied.

Het natuurnetwerk bestaat uit afzonderlijke natuurgebieden als uit verbindingszones die deze natuurgebieden met elkaar verbinden. De provincie beoogt in Gelderland een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden te bereiken. Hiermee beschermt de provincie de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. De provincie wil de samenhang door natuurgebieden in het Gelders NatuurNetwerk versterken en verbindingszones aanleggen in de Groene Ontwikkelingszone.

Landgoed De Doelen maakt deel uit van de landgoederenzone tussen Veluwe en Utrechtse heuvelrug. Het gebied is lang geleden al eens aangewezen als gebied waar de ontwikkeling van natuur en landschap kan worden versterkt als onderdeel van het bouwen van een grote regionale verbidingsbrug tussen Veluwe en Utrechtse Heuvelrug via het grondgebied van Nijkerk, Barneveld richting Scherpenzeel en Woudenberg (Voorthuizer Poort 1 en 2).

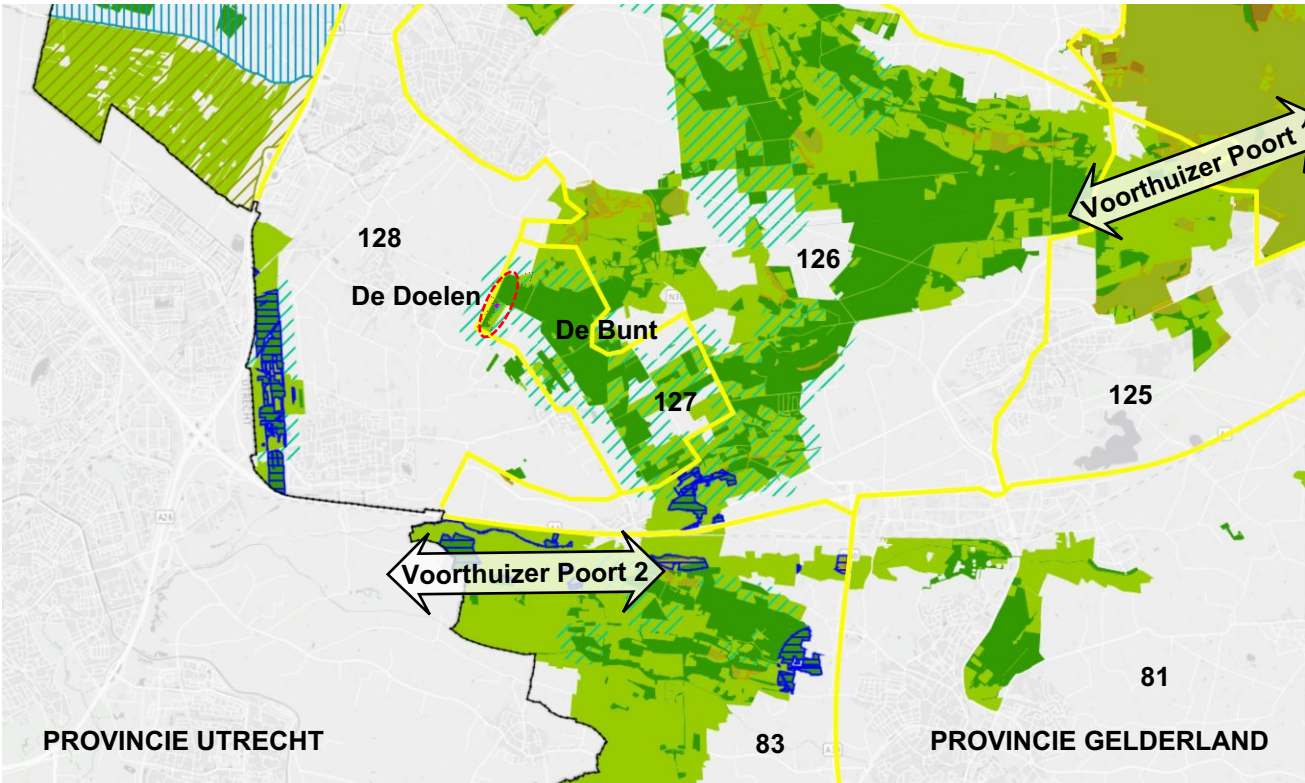
De toekenning van de dubbelbestemming ter bescherming en versterking van landgoederen past uitstekend binnen deze visie voor de landgoederenzone.



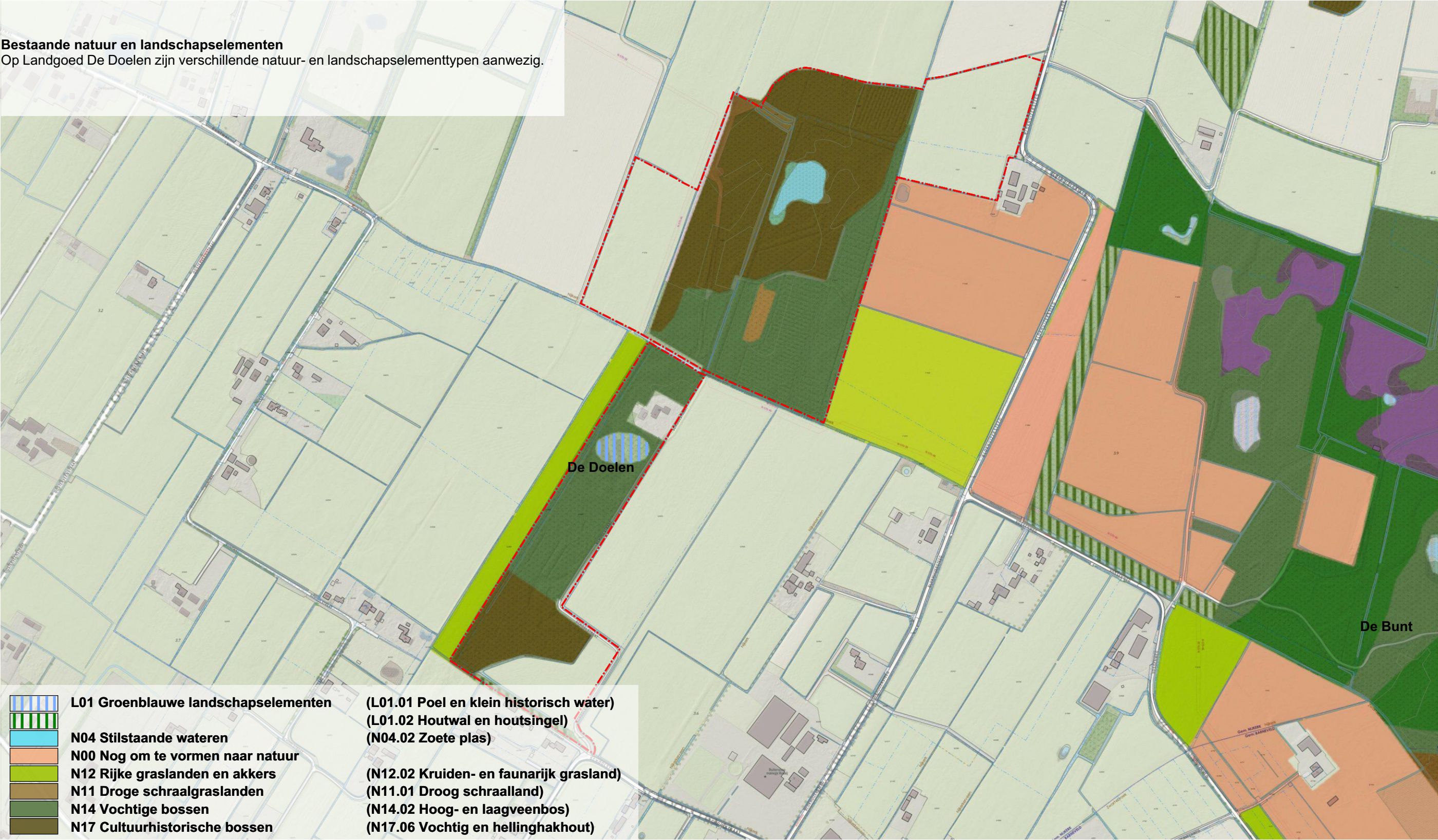
2.2 Kernkwaliteiten

127		Zwardebreek
Kernkwaliteiten	Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none">▪ Samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes, beken in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug▪ Venig kwelgebied met broekbossen, vochtige heide en natte schraallanden▪ Verbindingen voor o.a. das, vlinders en reptielen▪ Leefgebied steenuil▪ Leefgebied kamsalamander▪ Parel De Bunt: restant van voormalige broekgronden met natte heide; botanische kwaliteiten door bijzondere abiotiek (diepe en lokale kwel en veel gradiënten in de bodem)▪ Parel Blauwgrasland bij Zwardebreek: klein kwelvenster met diepe, schone kwel • Parel Zwardebreek: complex van blauwgraslanden en broekbos, botanische waarden en gradiëntrijke bodem▪ Waardevolle verdroogde middeleeuwse veenontginning▪ Rust, ruimte en duisternis
	aardkundige waarden	Nee
	waardevol open gebied of verkaveling	Ja
	parel	Ja
	natte landnatuur	Ja
Ontwikkelings-Doelen	Natuur en landschap GNN (omvorming, natuurontwikkeling)	<ul style="list-style-type: none">▪ Verder ontwikkelen samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes, beken in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug (Voorthuizer Poort)▪ Verder ontwikkelen van broekbossen, vochtige heide en natte schraallanden door▪ Uitbreiden natuurareaal en opheffen verdroging
	Natuur en landschap GO	<ul style="list-style-type: none">▪ Verder ontwikkelen samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes, beken in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug (Voorthuizer Poort en evz 24 Meerveld - Erica)▪ Verder ontwikkelen van broekbossen, vochtige heide en natte schraallanden▪ Behoud/ontwikkeling open essen▪ Behoud Middeleeuwse veenontginning • verminderen barrièrewerking N301, N303, A1en spoorlijn Apeldoorn -Amersfoort
	Ecologische verbindingen met evz-model	<ul style="list-style-type: none">▪ Meerveld - Erica: das, hagedis en vuurvliinder;▪ N. Veluwe - landgoederen Veldbeek: das, hagedis, vuurvliinder

128		Nijkerkerveen
Kernkwaliteiten	Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none">▪ Kleinschalig veenontginningslandschap met hoge bebouwingsgraad▪ Leefgebied kamsalamander en ringslang▪ Hoevelakense Bos: vochtig bos met waterpartijen en graslandjes
	aardkundige waarden	Driedorp
	waardevol open gebied of verkaveling	Ja
	parel	Nee
	natte landnatuur	Ja
Ontwikkelingsdoelen	Natuur en landschap GNN (omvorming, natuurontwikkeling)	<ul style="list-style-type: none">▪ Ontwikkeling bosranden, houtwallen en -singels, schrale graslanden en▪ Moeraszones in het Overbos Hoevelaken
	Natuur en landschap GO	<ul style="list-style-type: none">▪ Ontwikkeling houtwallen en -singels, schrale graslanden en▪ Moeraszones▪ Verminderen barrièrewerking A28 en A1en spoorlijn Zwolle -Amersfoort
	Ecologische verbindingen met evz-model	



Bestaande natuur en landschapselementen
Op Landgoed De Doelen zijn verschillende natuur- en landschapselementtypen aanwezig.



2.3 Natuurversterking GO Provincie Gelderland

Artikel 2.53a (onderzoek kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone)

1. Bij toepassing van artikel 2.52 bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de resultaten van het onderzoek naar de te verwachten effecten van die activiteit of ontwikkeling op de oppervlakte, samenhang en kwaliteit van de Groene ontwikkelingszone.
2. In de beschrijving van de onderzoeksresultaten worden in ieder geval betrokken de in het gebied aanwezige:
 - actuele en potentiële natuurwaarden;
 - in de bij of krachtens de Wet natuurbescherming aangewezen beschermde soorten en soorten van nationale Rode Lijsten; en
 - ecologische samenhang.
3. Voor zover de ontwikkeling of activiteit daar effect op kan hebben, wordt in de beschrijving van de onderzoeksresultaten betrokken de in het gebied aanwezige:
 - kwaliteit van water, bodem en lucht;
 - stilte, rust en duisternis; en
 - landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische, bodemkundige waarden en het reliëf.

Artikel 2.53b (versterkingsplan)

Als de Groene ontwikkelingszone wordt versterkt op grond van artikel 2.52, eerste lid, onderdeel a, bevat het bestemmingsplan dat de activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt een versterkingsplan, dat in ieder geval inzicht geeft in:

- a. hoe verzekerd is dat de versterking wordt uitgevoerd;
- b. hoe monitoring van en rapportage over de uitvoering van de versterking plaatsvinden;
- c. hoe de natuur wordt ingericht en beheerd gedurende de ontwikkeltijd;
- d. de locatie waar de nadelige gevolgen voor de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de Groene ontwikkelingszone optreden; en
- e. de locatie waarop de versterking plaatsvindt.

Artikel 2.53c (borging versterking)

Planologische verankering van de versterking vindt plaats in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan als waarin de nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 2.53d (borging uitvoering versterking)

1. De uitvoering van de versterking wordt verzekerd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, waarin wordt bepaald dat:
 - alleen gebruik kan worden gemaakt van de bouw- of gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan als de maatregelen overeenkomstig het versterkingsplan worden uitgevoerd binnen een termijn van vijf jaar, of een kortere termijn als dat mogelijk is, na vaststelling van het bestemmingsplan waarin de activiteit is toegelaten; en
 - de maatregelen overeenkomstig het versterkingsplan in stand worden gehouden.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, geldt dat als op de locatie van de fysieke ingreep een beschermde inheemse diersoort of een soort, genoemd in de nationale Rode Lijsten, voorkomt, alleen gebruik kan worden gemaakt van de bouw- of gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan nadat de maatregelen conform het versterkingsplan zijn uitgevoerd.

Natuurversterking GO toegepast op Landgoed De Doelen

Landgoed De Doelen bevindt zich aan de westelijke grens van natuurgebieden rond om De Bunt. Vanuit het Gelders Natuurnetwerk Kernkwaliteiten hoort Landgoed De Doelen bij het deelgebied 127 'Zwartebroek'. Omdat het plangebied grenst aan het deelgebied 128 Nijkerkerveen zijn ook kernkwaliteiten van dit deelgebied genoemd. Hier zijn (in de omgeving van Landgoed De Doelen echter geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Beschermde natuur bevindt zich in de bossen van Landgoed De Doelen en oostelijk hiervan bij De Bunt. Ecologische verbindingen bevinden zich eveneens oostelijk van Landgoed De Doelen en volgen een tracé in zuidelijke richting als onderdeel van de EVZ 'Voorthuizer Poort 1 en 2'.

Op de terreinen van het landgoed zijn verschillende bos-typen aanwezig (natte rabattenbossen / vochtige bossen, gedeeltelijk droge loofbossen). Ook zijn verschillende natte natuurelementen aanwezig (een poel, een verlande zoete plas en verschillende sloten). Als foerageerplek voor reeën bevindt zich centraal op het landgoed een wildakker met bloem- en kruidenrijk grasland. Het landgoed wordt natuurvriendelijk onderhouden.

Vanuit de omgeving van Landgoed De Doelen zijn de volgende ontwikkelingsdoelen voor natuur en landschap binnen de Groene Ontwikkelingszone van gebied 127 Zwartebroek van toepassing:

- Verder ontwikkelen samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes
- Verder ontwikkelen van broekbossen, vochtige heide en natte schraallanden

Het plangebied - waar bouwontwikkelingen plaatsvinden - ligt in de Groene Ontwikkelingszone. De uitbreiding van de woning en de plaatsing van de kas worden in de tuin van de bestaande woning gerealiseerd. De uitbreidingslocatie van de beheerschuur zal aan de westzijde van het erf gesitueerd worden. Het betreft een open plek in het bos waar nu hout en gereedschap worden opgeslagen.

Omdat het plangebied een woonerf / huiskavel betreft zijn voor natuurcompensatie elementen toegepast die in deze omgeving passen (boomgaard van hoogstamfruit en nestkasten voor uilen).

Daarnaast - en niet berekend in de natuurversterkingsbalans - is de versterking van de landschappelijke en ecologische waarde van het landgoed een voortdurend proces met o.a.:

- Het geleidelijke herstel van cultuurhistorische waarden zoals het oorspronkelijke - echter in verval geraakte - rabattenbos
- Het tegengaan van invasieve exoten zoals Amerikaanse vogelkers, Japanse duizendknoop of reuzenbalsamien
- Het versterken van landschapselementen (waterplas zuidelijk van de huiskavel)
- Het vergroten van de biodiversiteit
- Herstel en beheer van de open plek (voederakker) in het bos
- Onderhoud van het bos
- Algemeen onderhoud van onder andere de bermen, de open gestelde paden en de oevers van sloten en zoete plassen

Ook de ontwikkeling van nieuwe natuur in samenwerking met Rijkswaterstaat volgt een eigen planproces met:

- Nieuw bos N15 Droge bossen: Eiken-berkenbos / beukenbos
- Boomsingels; elzen / (knot)wilgen
- Graslanden verschrallen / omzetten naar bloem- en kruidenrijk grasland

3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING EN NATUURVERSTERKING IN GO (COMPENSATIEBEREKENING)

3.1 Bestaande situatie erf en intenties omtrent bouwontwikkelingen

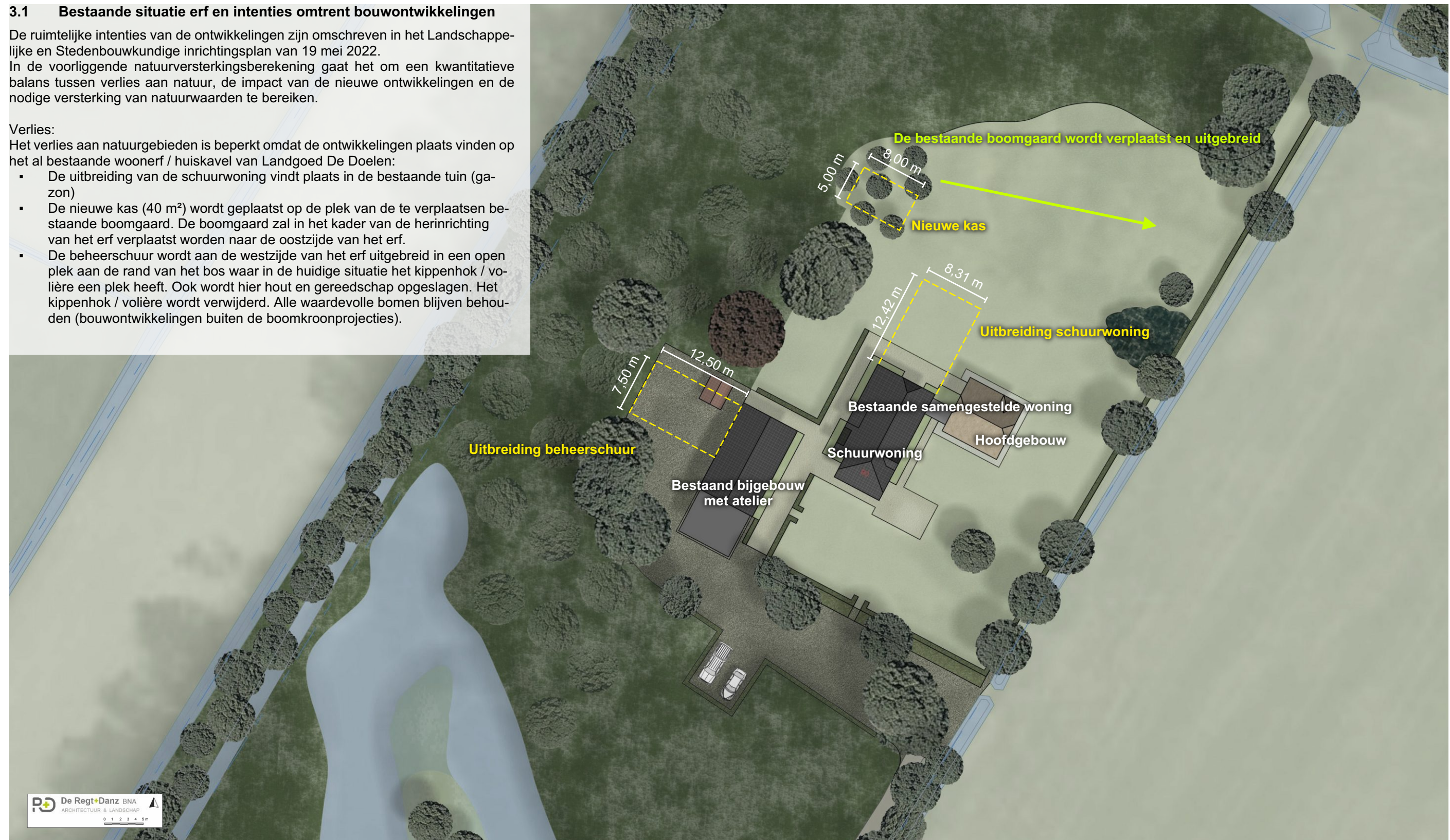
De ruimtelijke intenties van de ontwikkelingen zijn omschreven in het Landschappelijke en Stedenbouwkundige inrichtingsplan van 19 mei 2022.

In de voorliggende natuurversterkingsberekening gaat het om een kwantitatieve balans tussen verlies aan natuur, de impact van de nieuwe ontwikkelingen en de nodige versterking van natuurwaarden te bereiken.

Verlies:

Het verlies aan natuurgebieden is beperkt omdat de ontwikkelingen plaats vinden op het al bestaande woonerf / huiskavel van Landgoed De Doelen:

- De uitbreiding van de schuurwoning vindt plaats in de bestaande tuin (gazon)
- De nieuwe kas (40 m²) wordt geplaatst op de plek van de te verplaatsen bestaande boomgaard. De boomgaard zal in het kader van de herinrichting van het erf verplaatst worden naar de oostzijde van het erf.
- De beheerschuur wordt aan de westzijde van het erf uitgebreid in een open plek aan de rand van het bos waar in de huidige situatie het kippenhok / volière een plek heeft. Ook wordt hier hout en gereedschap opgeslagen. Het kippenhok / volière wordt verwijderd. Alle waardevolle bomen blijven behouden (bouwontwikkelingen buiten de boomkroonprojecties).



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootschalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart



Het woonerf / huiskavel met ontwikkelingslocaties



Uitbreidingslocatie van de woning



Locatie van de kas

Uitbreidingslocatie van de beheerschuur



Zicht vanaf de entree (zuidzijde)



Zicht vanaf de tuin (noordoostzijde)



Zicht vanaf het bos (noordwestzijde)

Tabel 1 Verliesfactor

De ontwikkelingen vinden plaats op het al bestaande woonerf / huiskavel van Landgoed De Doelen. Als verlies wordt gerekend:

- Het opslagterrein (open plek in het bos) achter het bestaande bijgebouw met atelier van 93,75 m².

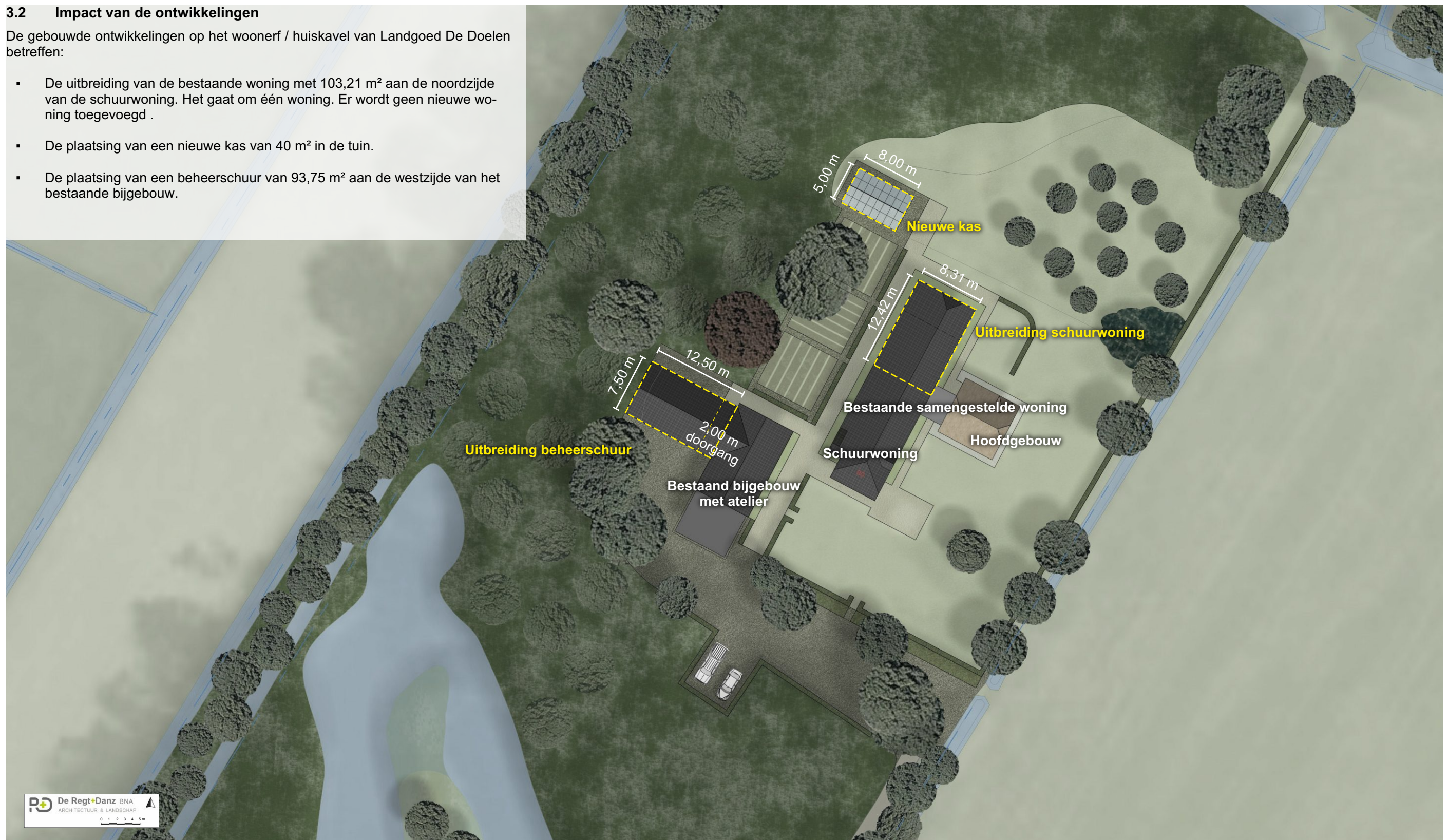
De verliesfactor betreft een totaal aan 28,125 verliespunten.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1								3 kolommen voor aantekeningen							
2	1. Verliesfactor														
3	categorie	voorbeelden van beheertypen		punten /eenheid		opper-vlakte (ha)	punten								
4	Natuurvriendelijke oever, poel, zoete plas	L01.15, L01.01, N04.02		4000			0								
5	Houtwal, houtsingel, elzensingel, bomenlaan, rij knotwilgen, solitaire bomen (niet Wnb beschermd hout opstand)	L01.02, L01.03, L01.07,L01.08	leeftijd < 25 jaar	3000			0								
6			leeftijd 25-100 jaar	4000			0								
7			leeftijd >100 jaar	5000			0								
8	Struweelhaag of scheerhaag	L01.05 en L01.06		4000			0								
9	Hoogstamboomgaard	L01.09		2700			0								
10	Moeras, rietland	N05.04		2700			0								
11	Nat schraalland / vochtig hooiland	N10.01 en N10.02		2000			0								
12	Vochtig weidevogelgrasland	N13.01		1000			0								
13	Droge natuurgraslanden	N11.01, N12.02, N12.03		1000			0								
14	Kruiden- en faunarijke akker	N12.05		1000			0								
15	Ruigteveld of -zoom	N12.06		1000			0								
16	Alle typen bos die niet Wnb beschermd houtopstand zijn	N14, N15, N16 en N17	leeftijd < 25 jaar	3000		0,009375	28,125								
17			leeftijd 25-100 jaar	4000			0								
18			leeftijd >100 jaar	5000			0	opp. (ha)							
19					VERLIESPUNTEN		28,125	0,01							
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
31															
32															
33															
34															
35															
36															
37															
38															
39															

3.2 Impact van de ontwikkelingen

De gebouwde ontwikkelingen op het woonerf / huiskavel van Landgoed De Doelen betreffen:

- De uitbreiding van de bestaande woning met 103,21 m² aan de noordzijde van de schuurwoning. Het gaat om één woning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd.
- De plaatsing van een nieuwe kas van 40 m² in de tuin.
- De plaatsing van een beheerschuur van 93,75 m² aan de westzijde van het bestaande bijgebouw.



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootschalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart

Tabel 2 Impactfactor

Bouwontwikkelingen:

- De uitbreiding bestaande woning met 103,21 m² (geen nieuwe woning)
- Nieuwe kas van 40 m²
- Beheerschuur van 93,75 m²

De totale omvang van de ontwikkeling betreft 237 m² en heeft een impact van 29 impactpunten.

	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1																
2																
3																
4	eenheid	basispunten /eenheid	aantal eenheden	toeslagfactoren nieuwe functie op deze locatie	indien van toepassing factor verhogen	open landschap	indien van toepassing factor verhogen	aardkundi ge waarden voor zover BUITEN open landschap	indien van toepassing factor verhogen	ligging in EVZ	indien van toepassing factor verhogen	Impactpunten basis	incl. toeslagen			
5	wooneenheid	20	1	2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	20	20			
6	ha. woonbestemming	400	0,0237	2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	9,48	9,48			
7	wooneenheid	25		2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	0	0			
8	ha. woonwijk	600		2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	0	0			
9	ha. bedrijventerrein	1500		2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	0	0			
10	ha. bedrijventerrein	3000		2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	0	0			
11	ha. bedrijventerrein	4500		2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	0	0			
12	aantal turbines	600		1,5	1	1	1	1	1	1,25	1	0	0			
13	verstoringafstand (m)															
14	verstoringsgraad (%)															
15	ha. functioneel zonneveld	600		1,5	1	1,5	1	1,25	1	1,25	1	0	0			
16	ha. verharding of half verharding	1000		2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	0	0			
17	ha. verharding	2000		2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	0	0			
18	ha. verharding	3000		2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	0	0			
19	ha. verharding	4000		2	1	2	1	1,5	1	1,25	1	0	0			
20			IMPACTPUNTEN									29	0,02			
21																
22	Impact = 600 x aantal windturbines x verstoringafstand(m) x verstoringafstand(m) / 10000 x pi x verstoringsgraad %															
23																
24																
25																
26																
27																
28																
29																
30																
31																
32																
33																
34																
35																
36																
37																
38																
39																
40																
41																
42																
43																
44																
45																

3.3 Versterkingsmaatregelen

De terreinen van Landgoed De Doelen worden natuurvriendelijk beheerd en er zijn verschillende natuurontwikkelingsprojecten gaande. De compensatie van de bouwontwikkelingen vindt plaats aan de rand van het al bestaande woonerf / huiskavel van Landgoed De Doelen:

- In de overgang tussen bos en beheerschuur wordt een struweelhaag van circa 150 m² aangelegd
- Twee uilenkasten worden op het erf geplaatst (bomen en / of schuur).



Luchtbeeld ESRI / BGT - Basisregistratie Grootchalige Topografie en de DKK - Digitale Kadastrale Kaart

Tabel 3 Versterkingsmaatregelen

Natuurontwikkeling / versterking op het al bestaande woonerf / huiskavel van Landgoed De Doelen:

- Struweelhaag van circa 150 m²
- 2 uilenkasten worden aan de rand van het erf geplaatst

Conclusie:

Het aantal versterkingspunten bedraagt 65 punten tegenover een vereiste versterking van 57,605 punten.
De positieve balans betreft 7,395 punten.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
1	2												3 kolommen voor		
2	Tabel 3. VERSTERKINGSMAATREGELEN														
	categorie	voorbeelden van beheertypen	basis	opp (ha)	factor tijdelijke maatregel	indien van toepassing factor verlagen	factor bijdrage EVZ	indien van toepassing factor verhogen	Versterkingspunten						
3									basis	incl. toeslagen					
4															
5	Natuurvriendelijke oever	L01.15	3000	0,015	0,7	1	1,25	1	0	0					
6	Poel (max. 0,3 hectare per stuk)	L01.01	3000		0,7	1	1,25	1	0	0					
7	Houtwal, houtsingel, elzensingel,	L01.02 en L01.03	3000		0,7	1	1,25	1	0	0					
8	Struweelhaag of scheerhaag	L01.05 en L01.06	3000		0,7	1	1,25	1	45	45					
9	Laan (dubbele bomenrij)	L01.07	3000		0,7	1	1,25	1	0	0					
10	Rij knotwilgen	L01.08	3000		0,7	1	1,25	1	0	0					
11	Hoogstamboomgaard	L01.09	2000		0,7	1	1,25	1	0	0					
12	Zoete plas	N04.02	2000		0,7	1	1,25	1	0	0					
13	Dynamisch moeras	N05.04	2000		0,7	1	1,25	1	0	0					
14	Nat schraalland / Vochtig hooiland	N10.01 en N10.02	2000		0,7	1	1,25	1	0	0					
15	Vochtig weidevogelgrasland	N13.01	1000	0,7	1	1,25	1	0	0						
16	Droge natuurgraslanden	N11.01, N12.02, N12.03	1000	0,7	1	1,25	1	0	0						
17	Kruiden- en faunarijke akker	N12.05	1000	0,7	1	1,25	1	0	0						
18	Ruigteveld of -zoom	N12.06	1000	0,7	1	1,25	1	0	0						
19	Alle typen natuurlijk bos	N14, N15, N16 en N17	2000	0,7	1	1,25	1	0	0						
20	Speciale elementen														
21	Stobbenwallen	hoge toegevoegde waarde over kleine oppervlakten	5000	2	0,7	1	1,25	1	0	0					
22	Takkenril/ houtstapel	hoge toegevoegde waarde over kleine oppervlakten	5000		0,7	1	1,25	1	0	0					
23	Nestkast steen, bos- of kerkuil		10		0,7	1	1,25	1	20	20					
24	Bijenhotel	per m2 functioneel oppervlak	10		0,7	1	1,25	1	0	0					
25	Kleine zoogdiertunnel	das, bever, kleine marters e.a.	100		0,7	1	1,25	1	0	0					
26	Herpetofaunatunnel	reptielen en amfibieën	300		0,7	1	1,25	1	0	0					
27	Boombrug	marters, eekhoorn	100		0,7	1	1,25	1	0	0					
28	'Hop-over'	vleermuizen, vlinders en vogels	100		0,7	1	1,25	1	0	0					
29	Loopstroken of -richels	bij bestaande brug of duiker, voor zoogdieren	100	0,7	1	1,25	1	0	0						
30				VERSTERKINGSPUNTEN							65	opp. excl. speciale elementen			
31	VEREISTE VERSTERKING				57,605	BALANS						7,395	0,02		
32															
33															

3.4 Aanleg, onderhoud en borging van de natuurversterking

Aanleg en onderhoud van de struweelhaag

- De struweelhaag bestaat uit een in los verband geplante rij struiken met de volgende soorten:
 - Eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*)
 - Tweestelige meidoorn (*Crataegus laevigata*)
 - Gewone vlier (*Sambucus nigra*)
 - Hazelaar (*Corylus avellana*)
 - Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
 - Vuilboom: Sporkehout (*Rhamnus frangula*) / Wegedoorn (*Rhamnus cathartica*)
 - Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
- De aanplant vindt plaats tijdens de wintermaanden (half oktober tot half maart; vorstvrij!)
- De struiken worden op circa 0,5 - 1,5 m van elkaar geplant
- Eventueel kan een raster ter bescherming van de struweelhaag geplaatst worden (tijdens de eerste 2 - 3 jaren)
- De struiken moeten voldoende groeiruimte krijgen
- De struweelhaag kan op een bepaalde breedte geschoren worden (te strak snoeien / scheren is echter niet wenselijk)
- Indien nodig kan de struweelhaag (gedeeltelijk / gefaseerd) afgezet worden tot circa 30 - 50 cm van de grond
- Bij beheerwerkzaamheden moet rekening gehouden worden met het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli geen werkzaamheden uitvoeren)

Plaatsing van uilenkasten

De plaatsing van de uilenkasten zal in samenwerking / onder advies van medewerkers van natuurorganisatie IVN Nijkerk plaatsvinden en gemonitord worden.

Borging

De uitvoering van de versterking wordt verzekerd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor de struweelhaag en de uilenkasten.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	5, 6, 12, 14, 40, 47, 48, 71, 73, 74, 76