

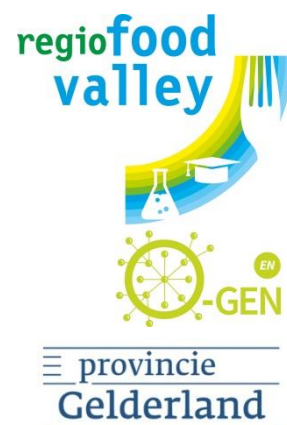
## Koepelplan Landgoed Appel







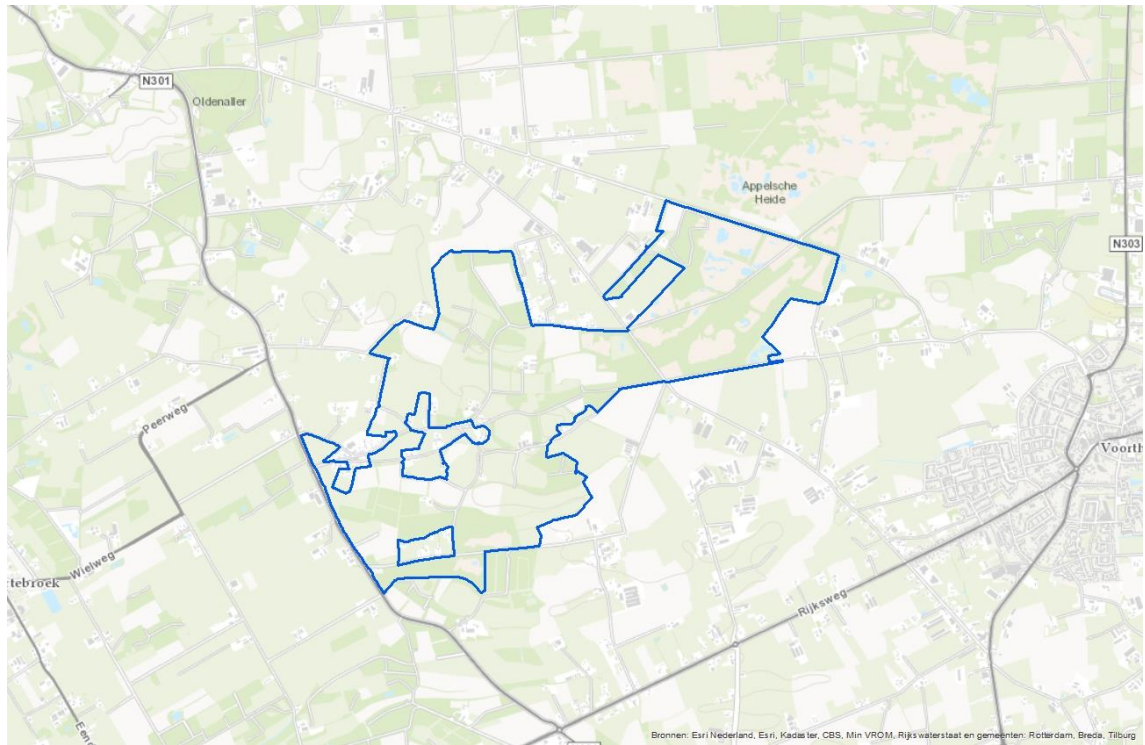
19 februari 2015  
Projectnummer 701.00.03.00.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart





# Inhoudsopgave

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>7</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                         | 7         |
| 1.2      | Karakteristiek van het gebied                      | 8         |
| 1.3      | Plangebied                                         | 9         |
| <b>2</b> | <b>Groene kaders</b>                               | <b>11</b> |
| 2.1      | Beleid en wetgeving                                | 11        |
| 2.2      | Groene doelstellingen                              | 14        |
| <b>3</b> | <b>Rode kaders</b>                                 | <b>17</b> |
| 3.1      | Kwaliteiten Landgoed Appel                         | 17        |
| 3.2      | Functies                                           | 18        |
| 3.3      | Omvang per ontwikkeling                            | 21        |
| 3.4      | Locaties                                           | 21        |
| 3.5      | Verhouding tussen rood en groen                    | 23        |
| 3.6      | Samenvatting kaders                                | 24        |
| <b>4</b> | <b>Juridische status</b>                           | <b>25</b> |
| 4.1      | Bestemmingsplan buitengebied 2014                  | 25        |
| 4.2      | Aanvullend planologisch beleid voor landgoed Appel | 27        |



# Inleiding



## 1.1

### Aanleiding

#### Achtergrond

In het noordoostelijk deel van de Gelderse Vallei liggen meerdere landgoederen, veelal nog in particuliere handen. Het landschap in dit gebied is bijzonder, het is kleinschalig en afwisselend, met lommerrijke lanen, akkers en weilanden, verweven met houtwallen, grotere en kleinere bosjes en heidevelden. Landgoed Appel is één van deze landgoederen, het is een cultuurhistorische en landschappelijke parel in het buitengebied van Nijkerk (“het openluchtmuseum in het echt”). Ook liggen op het landgoed belangrijke natuurgebieden: natte heiden, elzenbroekbossen en stukjes schraalland.

#### Eigentijds beheer van traditionele landgoederen

De exploitatie van een traditioneel landgoed is een economische activiteit waarbij het rendement dient om het landgoed duurzaam in stand te houden, inclusief behoud van het in de grond geïnvesteerde vermogen, het natuur- en landschappelijk schoon en de cultuurhistorische waarde.

Het economisch rendement van landgoederen is tegenwoordig veelal laag. Vanwege de hoge natuur- landschaps- en cultuurhistorische waarden kan de landbouw niet op de meest moderne manier worden bedreven. De opbrengsten uit de bosbouw kunnen dit niet compenseren. Om de bijzondere kwaliteiten van de landgoederen ook voor de toekomst duurzaam veilig te kunnen stellen zijn nieuwe economische dragers noodzakelijk. Nieuwe functies kunnen hieraan bijdragen.

#### Ambities voor landgoed Appel

Landgoed Appel is in 2 delen aangekocht door de familie van Beuningen. In 1994 is het noordelijke deel aangekocht, met o.a. het heidegebied. In de jaren daarna zijn de ontgonnen delen van deze heide weer omgevormd tot natuur (ca. 28 ha). De familie vervulde destijds een voortrekkersrol door als eerste particuliere grondeigenaar in Gelderland natuurontwikkeling ter hand te nemen. Deze rol hadden zij, als eerste in Nederland, ook al vervuld op landgoed Anderstein in Maarsbergen. In 2008 is ook het zuidelijke deel van het landgoed aangekocht.

Na aankoop van het volledige landgoed is door de eigenaar een landgoedontwikkelingsplan opgesteld. Hierin worden herstel van het cultuurhistorische landschap en natuurontwikkeling van met name natte natuur als belangrijke doelstellingen voor de groene ontwikkeling van het landgoed benoemd.

Voldoende mogelijkheden voor duurzame instandhouding van het landgoed vormen een randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen.

In 2013 is door de provincie Gelderland bij particuliere grondeigenaren de uitdaging neergelegd om plannen te maken die op een vernieuwende manier bijdragen aan de natuurdoelen van de provincie.

Voor landgoed Appel is toen een Business-case uitgewerkt op basis van het eerder genoemde landgoedontwikkelingsplan.

Deze twee documenten geven samen al een duidelijke richting aan voor de gewenste groene ontwikkeling én de duurzame instandhouding van landgoed Appel. Ook de hierbij behorende kosten zijn reeds in beeld gebracht. Hoewel deze groene ontwikkelingen voor een aanzienlijk deel gefinancierd kunnen worden via het provinciaal instrumentarium, zijn de financiële middelen niet toereikend om de duurzame instandhouding van het landgoed veilig te stellen. Ter aanvulling van de financiën zijn daarom suggesties gedaan voor enkele rode ontwikkelingen.

#### Koepelplan als basis voor evenwichtige ontwikkeling

Een volgende stap in het realiseren van de gewenste ontwikkeling van het landgoed, is het vaststellen van dit Koepelplan. Het Koepelplan is nadrukkelijk een gezamenlijk product van de gemeente Nijkerk, de provincie Gelderland en de landgoedeigenaar.

Met voorliggend Koepelplan wordt de gewenste groene ontwikkeling van het landgoed nogmaals, door alle partijen gezamenlijk, vastgelegd (hoofdstuk 2). De belangrijkste opgave van het Koepelplan is echter om -in samenspraak tussen gemeente, provincie en landgoedeigenaar- kaders vast te leggen waarbinnen de rode ontwikkelingen op Landgoed Appel kunnen plaatsvinden (hoofdstuk 3).

Het uiteindelijke doel is om tussen de landgoedeigenaar, de provincie en de gemeente Nijkerk de groene en rode ontwikkelingen vast te leggen. Het Koepelplan is daarvoor een belangrijke bouwsteen. Op de samenhang tussen het Koepelplan en het bestemmingsplan Buitengebied wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

## 1.2

### **Karakteristiek van het gebied**

Het grootgrondbezit en de door de jaren heen zeer conservatieve wijze van beheer hebben ertoe geleid dat de structuur van het huidige landschap nog voor een belangrijk deel middeleeuws is. Landgoed Appel heeft een oppervlak van 293 hectare en ligt op de landschappelijke gradiënt van de hooggelegen Veluwe naar het veenontginningslandschap van Zwarteboek in het westen.

Het oostelijke deel van het landgoed bestaat uit bos en natte heide. In het zuidelijke deel liggen waardevolle elzenbroekbossen en kleine heitjes in het stroomgebied van de Appelse Beek. De natte heiden en elzenbroekbossen vormen samen het TOP-gebied Appelbeek-Rubberbeek: de natuurparels.

Het westelijke deel bestaat grotendeels uit een kleinschalig kampenlandschap met een afwisseling van historische boerenerven, weide, akkers en broekbosjes: de cultuurparel.

Cultuurhistorisch is niet alleen het landschap interessant maar ook meerdere historische erven, waaronder enkele Rijksmonumenten, en twee archeologische aardmonumenten: een vrijwel intacte ringwalburcht en de restanten van de voormalige kloosterboerderij 'de Kemna'.

Op Appel is 122 ha landbouwgrond aanwezig, 13 ha houtwallen, singels en lanen, de rest bestaat uit (m.n. natte) heide en bos.

### 1.3

#### Plangebied

Dit Koepelplan heeft betrekking op de gronden die behoren tot landgoed Appel, voor zover deze zijn gelegen in de gemeente Nijkerk. Daarnaast is bij het vaststellen rekening gehouden met eventuele uitbreiding van het landgoed. Indien gronden in Nijkerk direct grenzend aan het landgoed worden toegevoegd aan het landgoed, kan het beleid uit dit Koepelplan ook op die gronden worden toegepast. De begrenzing van het huidige landgoed is opgenomen op onderstaande kaart.





## 2.1

### Beleid en wetgeving

#### Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet

In het rangschikkingsbesluit zijn de voorwaarden opgenomen waaraan een landgoed moet voldoen om te vallen onder de Natuurschoonwet. De belangrijkste criteria waaraan een landgoed dient te voldoen zijn:

- het landgoed omvat minimaal 5 hectare (oppervlakte eis).
- de onroerende zaak moet een aaneengesloten gebied vormen.
- een landgoed moet ten minste voor 30% bezet zijn met houtopstanden(en/of natuur) òf voor 20% met houtopstanden en tegelijkertijd voor 50% uit natuur bestaan.
- het gebruik van de onroerende zaak mag geen inbreuk maken op het natuurschoon.
- de aanwezige opstallen dienen te passen bij het karakter van het landgoed.
- landbouwgronden kunnen, mits voldoende omzoomd (in beginsel 75 of 100%), worden gerangschikt.

Daarnaast dient een landgoed minimaal 25 jaar in stand te worden gehouden én 25 jaar in handen te blijven van dezelfde eigenaar om gebruik te kunnen maken van de bijkomende belastingvoordelen.

De gronden van Landgoed Appel zijn momenteel gerangschikt onder de Natuurschoonwet als twee landgoederen: Appel Noord en Appel Zuid.

#### Handelingskader rood voor groen Overijssel

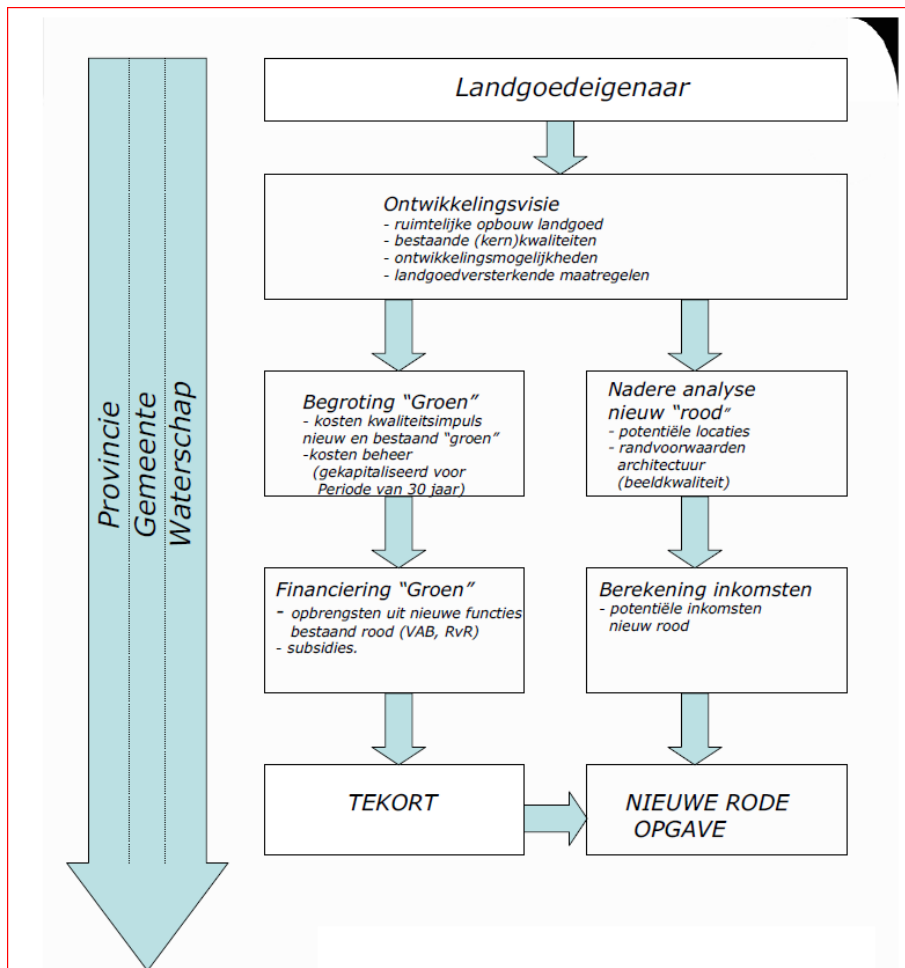
Binnen de provincie Overijssel is het handelingskader rood voor groen richtinggevend voor nieuwe ontwikkelingen op traditionele landgoederen. Dit document wordt door de gemeente Nijkerk en de provincie Gelderland gezien als een goed voorbeeld van de wijze waarop kaders voor rode ontwikkelingen op landgoederen kunnen worden vastgelegd. Deze werkwijze sluit ook aan bij de Omgevingsvisie van Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014): “De provincie werkt op cultuurhistorische landgoederen samen met de landgoedeigenaren en andere betrokkenen aan behoud en ontwikkeling van de daar voorkomende integrale kwaliteiten (natuur, landschap, cultuurhistorie, water) en het duurzaam voortbestaan van het landgoed als economische eenheid. Eigenaren zijn primair verantwoordelijk voor een economisch duurzame bedrijfsvoering.” (paragraaf 4.2.4.2).

Enkele relevante randvoorwaarden uit het handelingskader voor de ontwikkeling van rood voor groen zijn:

1. een landgoed moet minimaal 50 jaar oud en minimaal 50 ha groot zijn, een belangrijke maatschappelijke functie vervullen en een belangrijke bijdrage leveren aan de realisering van de provinciale en gemeentelijke doelstellingen op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie, water en recreatief medegebruik.
2. op bestaande landgoederen moet altijd sprake zijn van ontwikkeling van **extra kwaliteiten**. Zowel de kosten voor het realiseren en beheer van nieuwe “groene” functies als kosten voor behoud en herstel van bestaande groene functies komen in aanmerking.
3. Rood voor Groen komt **niet in de plaats van bestaande instrumenten**. Dit betekent dat een optimale inzet van bestaande instrumenten voorwaarde is. Dit geldt zowel voor de eenmalige investeringen als voor het reguliere beheer. Voor het reguliere beheer moet wel zekerheid bestaan voor een langere periode.
4. Alleen maatregelen die overwegend de **publieke functie** dienen kunnen onder Rood voor Groen worden gebracht. Voorwaarde daarbij is dat het landgoed is opengesteld voor publiek. Uitzonderingen zijn mogelijk voor gebieden die omwille van kwetsbaarheid van (natuur)waarden geen openstelling verdragen.
5. Voor Rood voor Groen toepassing is **transparant inzicht in de kosten** en baten van de voorziene investeringen, inclusief de grondexploitatie, vereist.
6. Bij Rood voor Groen toepassing op bestaande landgoederen moeten **alle opbrengsten uit het nieuwe rood volledig ten goede komen aan instandhouding en verdere ontwikkeling** van de maatschappelijke functie van het landgoed.
7. De locatiekeuze voor het nieuwe rood wordt bepaald aan de hand van de (historische) ruimtelijke opbouw van het landgoed en de daarop voorkomende (ecologische) waarden. Het nieuwe rood mag geen extra belemmeringen vormen voor de andere gebruiksfuncties en moet passen binnen de gemeentelijke woonvisie. Indien passend kunnen ook andere functies dan wonen aan het nieuwe rood worden toegekend.
8. Voor de EHS geldt het nee-tenzij beleid. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet zijn toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten
9. Adequate planologische borging (bestemmingsplan) van de voorgestelde functiewijzigingen voor rood (nieuwe bebouwing) en kwaliteitsverbetering van groen (nieuwe natuur-, water- en landschapselementen) is noodzakelijk.
10. Afspraken over duurzame instandhouding en de inzet van de opbrengsten uit het nieuwe rood worden in een **privaatrechtelijke overeenkomst** (parallel aan het bestemmingsplantraject) tussen landgoed en gemeente vastgelegd. Via een kwalitatieve verplichting wordt dit doorgegeven aan eventuele nieuwe eigenaren.

11. Rood voor groen toepassing is alleen mogelijk als de **duurzame instandhouding** van het landgoed goed is veilig gesteld. Dit gebeurt bij voorkeur door rangschikking onder de Natuurschoonwet. Ook andere vormen van garantstelling, bijvoorbeeld via een Stichtingsvorm, zijn mogelijk.

In het schema op de volgende pagina zijn de stappen die voorafgaan aan het toestaan van nieuw rood opgenomen.



### Omgevingsverordening provincie Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Gelderland de omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsverordening stelt de volgende, voor dit koepelplan relevante, eisen aan bestemmingsplannen:

- nieuwe woningen worden slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio / het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.
- er worden geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk gemaakt die leiden tot een duurzame ontvruchting van de bestaande detailhandelstructuur.

- De omgevingsverordening maakt onderscheid tussen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszone (GO). Binnen de GNN zijn in principe geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt (en dit wordt vastgelegd in een bestemmingsplan).
- Binnen Agrarisch gebied worden nevenactiviteiten toegestaan, mits:
  - sprake is van verkoop van zelf geteelde of geproduceerde agrarische producten, eventueel aangevuld met agrarische producten afkomstig van bedrijven uit de omgeving en deze nevenactiviteiten geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven; of
  - de nevenactiviteiten geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

### **Bro en omgevingsvisie Gelderland: ladder voor duurzame verstedelijking/ duurzaam ruimtegebruik**

In het Besluit ruimtelijke ordening heeft het rijk de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd. Dit betekent voor stedelijke ontwikkelingen dat eerst moet worden gemotiveerd dat sprake is van een regionale behoefte en dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De omgevingsvisie Gelderland geeft aan dat het bij ruimtelijke initiatieven de uitdaging is de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. Ook in de groene ontwikkelingszone is ruimte voor stedelijke functies maar dan in combinatie met een substantiële versterking van de kernkwaliteiten van de GO.

## **2.2**

### **Groene doelstellingen**

In 2009 is door deskundigen op het gebied van natuur, hydrologie en landschap een groen-blauw streefbeeld voor het landgoed opgesteld. De visie die hierin is neergelegd ligt ten grondslag aan de “groen-blauwe ontwikkeling” van het landgoed, welke is uitgewerkt in de Business Case.

De visie heeft als titel “Parels in de kroon” gekregen. ‘De kroon’ vormt de verbinding tussen de eerder benoemde cultuur- en natuurparel en bestaat uit het systeem van aaneengeschaalde dekzandruggen en slenken waaruit het landgoed is opgebouwd. Door herstel van dit systeem komen de lokale (kwel)waterstromen weer beter op gang, waardoor de natuurparels weer gevoed worden en gaan stralen.

Het groen blauwe streefbeeld definieert de volgende opgaven:

### **1. Natte natuurontwikkeling**

In het natte heide gebied: herstel en uitbreiding van een grootschalig en aaneengesloten nat heide terrein met vennen en blauwgraslandjes. Een grootschaliger heidegebied is mede belangrijk vanuit beheerbaarheid. Hydrologisch herstel en uitbreiding van de heide gaan hand in hand, omdat zonder vernatting de heide op korte termijn zal dichtgroeien met bomen. Met eventuele invloeden op aansluitende (agrarische) gronden zal rekening worden gehouden en eventuele passende maatregelen zullen worden genomen.

In het broekbosgebied: ontwikkeling van een aaneengesloten broekbosgebied afgewisseld met een mozaïek aan natte schaalgraslandlanden (o.a. dotterbloemgrasland).

### **2. Landschapsontwikkeling**

Landschapsontwikkeling wordt ingezet om de identiteit van beide landschapstypen te versterken en het onderlinge contrast als belevingswaarde te ontwikkelen.

Natte heide landschap:

- herstel van de open ruimte door ontbossing;
- ontwikkeling van bos door bosaanleg aan de randen van het gebied.

Kampenlandschap:

- herstel en ontwikkeling van kavelgrensbeplanting;
- herstel en aanplant van broekbossen (wegwerken achterstallig onderhoud, selectief herstel van rabatten en bosaanleg);
- recreatief medegebruik door herstel historische zandpaden.

### **3. landbouwontwikkeling**

- Grondgebonden extensieve landbouw met behoud en versterking van het kleinschalig landschapsbeeld van weilanden, akkers, broekbosjes, hakhoutwallen en singels;
- Natuurgerichte landbouw in de kwetsbare natte (natuur)gebieden in het brongebied van de Appelse Beek;
- Natuurgerichte landbouw in een grootschalig en open heide gebied.

In de visie van de landgoedeigenaar is nadrukkelijk een rol weggelegd voor agrarische ondernemers. Het vormt één van de economische dragers van het landgoed en zorgt voor economische continuïteit. Bovendien past extensief landbouwkundig gebruik vanuit cultuurhistorisch oogpunt beter bij het landgoed dan omvorming naar natuur. Hiermee blijft de bestaande afwisseling in het landschap, en het agrarisch cultuurlandschap in het bijzonder, behouden.

De visie van de landgoedeigenaar is in de business case uitgewerkt via de variant 'Ondernemende EHS'. In deze variant wordt voorgesteld een aanzienlijk deel van de percelen (met als natuurdoelen vochtig hooiland en kruidenrijke akker) niet om te vormen naar natuur, maar de agrarische functie te laten

behouden. Deze percelen worden extensief gebruikt, onder volledige aanpassing van de waterhuishouding en op een wijze die voldoet aan een biologische bedrijfsvoering.

#### **4. Afronding van het landgoed**

Om de natuurambities (met name natte natuur) op het landgoed te kunnen verwezenlijken is aankoop van een aantal aangrenzende agrarische percelen wenselijk.

#### **5. Recreatief medegebruik**

Het hele landgoed biedt ruimte voor recreatief medegebruik. Het landgoed is NSW gerangschikt en opengesteld. Uitbreiding van het wandelroutenetwerk in beide delen van het landgoed is gewenst.

Als onderdeel van de landgoedvisie is als bijlage in “Groen op Appel” vastgelegd wat de kosten bedragen die hiermee zijn gemoeid. In “Groen op Appel” staan de groene ontwikkelingen beschreven en zijn op waarde gezet. Met name het grootschalig achterstallig onderhoud aan beeldbepalende lanen en bomen, hakhoutbeheer, duurzame exotenbestrijding, opschonen van heide en herstel van wandelpaden alsmede herstel van aardmonumenten, park en wallichamen zijn ontwikkelingen waar een provinciaal en gemeentelijk instrumentarium ter financiering ontbreekt.

#### **Rood voor groen ontwikkelingen**

Duurzame instandhouding van het landgoed is zowel een belang van de landgoedeigenaar als een maatschappelijk belang. Naast de landbouw is het ontwikkelen van nieuwe economische dragers noodzakelijk om het waardevolle natuurlijke en cultuurhistorische erfgoed op het landgoed te behouden en om het groen-blauwe streefbeeld te kunnen realiseren en in de toekomst in stand te houden.

Op dit moment dragen, naast de landbouwpachtinkomsten, 5 erfpachtsituaties (met woningen) op het landgoed bij aan de instandhouding. Om het landgoed als geheel in de toekomst duurzaam in stand te houden, is het wenselijk enkele nieuwe economische dragers te realiseren.

De kaders waarbinnen deze nieuwe economische dragers ontwikkeld kunnen worden, zijn in het volgende hoofdstuk uitgewerkt.

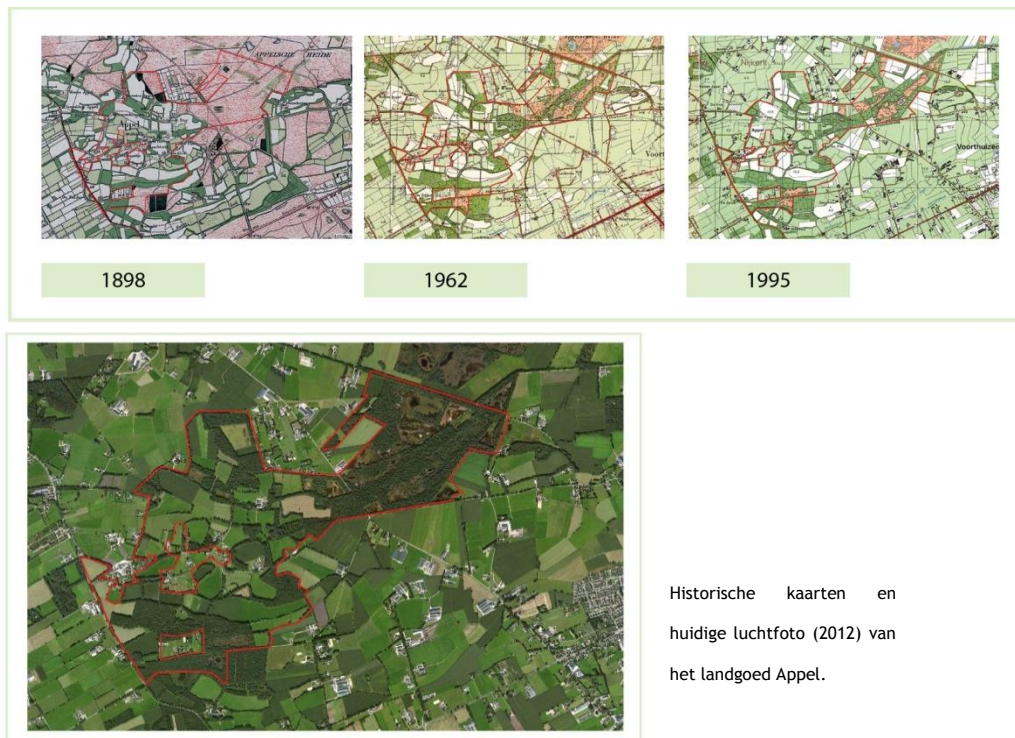
## 3.1

### Kwaliteiten Landgoed Appel

Een belangrijke vraag die in dit Koepelplan beantwoord dient te worden, is welke nieuwe rode functies passend zijn binnen een landgoed. In het Ontwikkelingsplan Landgoed Appel ligt het accent op de bouw van woningen, kantoorachtige functies en logeermogelijkheden binnen bestaande erven. Maar ook andere invullingen zijn mogelijk. Welke functies, in welke vorm en op welke plek binnen het landgoed kunnen worden gerealiseerd, is mede gebaseerd op de kwaliteiten van het landgoed. Het landgoed Appel kent een verdeling in twee kenmerkende landschapstypen:

- het kampenlandschap;
- het heideontginningenlandschap.

Grof bekeken bestaat het gebied ten westen van de Schoenlapperweg/Appelseweg uit het kampenlandschap en het gebied ten oosten van deze weg uit het heideontginningenlandschap. Het is opmerkelijk dat gedurende de afgelopen eeuw de structuren op het landgoed nagenoeg ongewijzigd zijn gebleven. De kwaliteiten van zowel het kampenlandschap als het heideontginningenlandschap zijn dan ook nadrukkelijk aanwezig. De onderstaande kaart geeft dit weer door middel van enkele historische beelden.



Historische kaarten en huidige luchtfoto (2012) van het landgoed Appel.

Doordat beide landschapstypen goed beschermd zijn gebleven tegen ontwikkelingen die afbreuk doen aan de landschapskwaliteiten, is er nu sprake van een hoge landschappelijke kwaliteit en een robuuste uitstraling. Dit zorgt ervoor dat het mogelijk is om nieuwe functies een plek te geven binnen het landgoed, zonder dat dit een afbreuk betekent voor de uitstraling van het landgoed. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat de kwaliteit van het landschap en de natuurontwikkeling voorop dienen te staan. Dit uitgangspunt heeft geleid tot een zonering wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden.

#### *het heideontginningenslandschap*

In dit landschapstype staan het natuurschoon en de natuurontwikkeling voorop. Het toevoegen van nieuwe functies in dit gebied is dan ook beperkter in vergelijking met het kampenlandschap. In het heideontginningenslandschap dienen nieuwe functies een directe relatie te hebben met de natuur of natuurontwikkeling. Hierbij kan gedacht worden aan functies die een positieve bijdrage leveren aan de beleving van de natuur (recreatie), ten dienste staan van natuureducatie of een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de natuur. Wat betreft de landschapskwaliteiten, dient de functie geen afbreuk te doen aan:

- de openheid van de heide;
- uitstraling van onverharde paden;
- variatie in beslotenheid van de boscomplexen en de open heide.

#### *het kampenlandschap*

Kenmerkend aan het kampenlandschap zijn de onregelmatige verkaveling, de bochtige wegen, de verspreid gelegen bebouwing en het groene raamwerk van beplantingen. Met het groene raamwerk wordt de aaneenschakeling van houtwallen/-singels, boscomplexen, bomenrijen en bomenlanen bedoeld. Mede door deze aaneengeschakelde beplanting is een deel van het gebied onderdeel van de Robuuste Ecologische Verbindingszone tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Door de hoge kwaliteit van het kampenlandschap kan deze goed nieuwe functies verdragen. Daarbij is het van belang dat de nieuwe functies ondergeschikt zijn aan de uitstraling van het landschap en passen bij de ambities van het landgoed. Wat betreft de landschapskwaliteiten, dient de functie geen afbreuk te doen aan:

- de kleinschalige structuur;
- het groene raamwerk aan beplantingen;
- de variatie in openheid (open ruimte) en beslotenheid (bos of boscomplex).

### **3.2**

#### **Functies**

Welke functies wenselijk zijn, is beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

1. De functie maakt geen inbreuk op het natuurschoon.

2. De functie maakt gebruik van de kwaliteiten van het landgoed.

#### **Ad 1 De functie maakt geen inbreuk op het natuurschoon**

Dit criterium vloeit rechtstreeks voort uit het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet waarin is vastgelegd dat functies die worden beschouwd als 'inbreuk makend op het natuurschoon' niet zijn toegestaan. Onder natuurschoon wordt veelal verstaan: gebieden met een hoge landschappelijke waarde en/of een hoge biodiversiteit. Het rangschikkingsbesluit schaaft onder functies die 'inbreuk maken op het natuurschoon' in ieder geval de volgende functies: industriële doeleinden, intensieve veehouderij, glastuinbouw, stortplaats voor afval, opslagplaats voor andere materialen dan die afkomstig uit of bestemd voor de land- en bosbouw op de onroerende zaak, auto- of motorsport en intensieve dag- of verblijfsrecreatie (met uitzondering van kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie).

Deze functies kenmerken zich allemaal door hun invloed op de omgeving die veelal als hinderlijk wordt ervaren. Het lijkt dan ook aannemelijk om het begrip 'inbreuk makend op het natuurschoon' te vertalen naar enerzijds de mate van (milieu)hinder die de functie veroorzaakt voor de omgeving en anderzijds de invloed die de functie heeft op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

#### **(milieu)hinder**

Met betrekking tot hinder kan in algemene zin worden teruggevallen op de publicatie bedrijven en milieuzonering van de VNG. In deze publicatie is per functie aangegeven welke afstanden tot gevoelige functies aangehouden moeten worden vanuit de aspecten geur, geluid, stof en gevaar. Daarnaast zijn indices van 1 tot en met 3 opgenomen voor de verkeersaantrekkende werking. Daarbij staat een indice van 1 voor een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking en een indice van 3 voor een potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Op basis van hinder kan de volgende onderverdeling worden gemaakt:

|                 | in ieder geval toelaatbaar | onder voorwaarden toelaatbaar* | Niet toelaatbaar |
|-----------------|----------------------------|--------------------------------|------------------|
| Milieucategorie | 1 en 2                     | 3.1                            | >3.1             |
| Verkeersindice  | 1                          | 2                              | 3                |

\*Dit wil zeggen dat, wanneer een initiatief zich voordoet een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden over de wenselijkheid van de functie. Voorwaarden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de maximale omvang, locatie of vormgeving.

#### **Landschappelijke kwaliteit**

Ook de invloed op de landschappelijke kwaliteit bepaalt of een functie 'inbreuk maakt op het natuurschoon'. Dit aspect is echter niet zozeer bepalend voor de functie, maar veel meer voor de omvang en verschijningsvorm waarin een functie voorkomt. Hier wordt later in dit hoofdstuk op ingegaan.

## Ad 2 De functie maakt gebruik van de kwaliteiten van het landgoed

Uitgangspunt voor de realisatie van nieuwe rode functies, is dat deze functies bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landgoed. Als aanvullend criterium wordt echter gesteld dat de functie zelf ook moet passen in het landgoed. Een functie wordt beschouwd als passend wanneer deze daadwerkelijk gebruik maakt van de kwaliteiten van het landgoed. Deze kwaliteiten betreffen zowel de landschappelijke kwaliteiten als de gebruiksmogelijkheden van het landschap. De volgende functies, die al dan niet gecombineerd kunnen worden, maken gebruik van de kwaliteiten van het landschap:

- Voorzieningen voor recreanten (recreatieve kwaliteit van het landgoed);
- Wonen (landschappelijke kwaliteit, rust en ruimte);
- Verkoop of bewerking van producten die het landgoed voortbrengt (landbouw en bosbouw);
- Zorg (landschappelijke kwaliteit, rust en ruimte).

### Denkbare functies

Wanneer men de criteria 1 (geen inbreuk maken op het natuurschoon) en 2 (gebruik maken van de kwaliteiten van het landgoed) combineert kom je uit op een volgende indeling in functies (het betreft voorbeelden en geen limitatieve lijst).

|                                            | Voorbeelden van functies binnen de categorieën                                                                                             |                                                                                                                             |                                                                               |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | Toelaatbaar                                                                                                                                | Toelaatbaar onder voorwaarden                                                                                               | Niet toelaatbaar                                                              |
| Recreatieve voorzieningen                  | Bed en Breakfast<br>Informatiecentrum / educatie<br>Fietsverhuur                                                                           | landgoedhotel /familiehotel<br><br>'landgoed- experience' (diverse outdooractiviteiten)<br><br>kleinschalig restaurant/café | Partycentrum<br><br>Groot hotel/restaurant (landelijke keten)<br><br>kartbaan |
| Wonen                                      | enkele vrijstaande of geschakelde woningen<br><br>Groot huis in landgoedstijl met meerdere appartementen<br><br>Inclusief bedrijf aan huis | meerdere vrijstaande woningen en/of geschakelde woningen                                                                    | 50 woningen                                                                   |
| Verkoop of bewerking van landgoedproducten | Slagerij met verkoop van wild<br><br>Mandenmaker                                                                                           | Houtbewerkingsbedrijf                                                                                                       | Zuivelproductenfabriek<br>Veevoerfabriek                                      |
| Zorg                                       | Dagbesteding (natuurbeheer)<br>Kleinschalig (begeleid) wonen                                                                               | Kinderdagverblijf                                                                                                           | Ziekenhuis                                                                    |

### 3.3

#### **Omvang per ontwikkeling**

Per locatie dient aandachtig bekeken te worden welke massa en omvang de plek kan verdragen zodat de functie geen afbreuk doet aan de kleinschalige landschapsstructuur. Indien een functie een aanzienlijke massa en omvang heeft, dan dient gekeken te worden hoe deze vorm gegeven kan worden. De nieuwe functie dient bij voorkeur gerealiseerd te worden binnen de bestaande bouwvlakken (agrarische/bedrijf/woon). Indien dit niet mogelijk is, kan het onder voorwaarden aansluitend aan een bouwvlak worden gerealiseerd. De functie dient aan te sluiten op de schaal van het landschap en deze niet te overstijgen. Op basis van het huidige beeld van het landschap lijkt een omvang van ontwikkelingen van ongeveer een hectare acceptabel. Dit is ongeveer de maat van de bestaande agrarische bouwvlakken in het gebied. De maat van een hectare komt overigens ook terug in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet.

### 3.4

#### **Locaties**

Een volgend belangrijk kader is de locatie voor de rode ontwikkelingen.

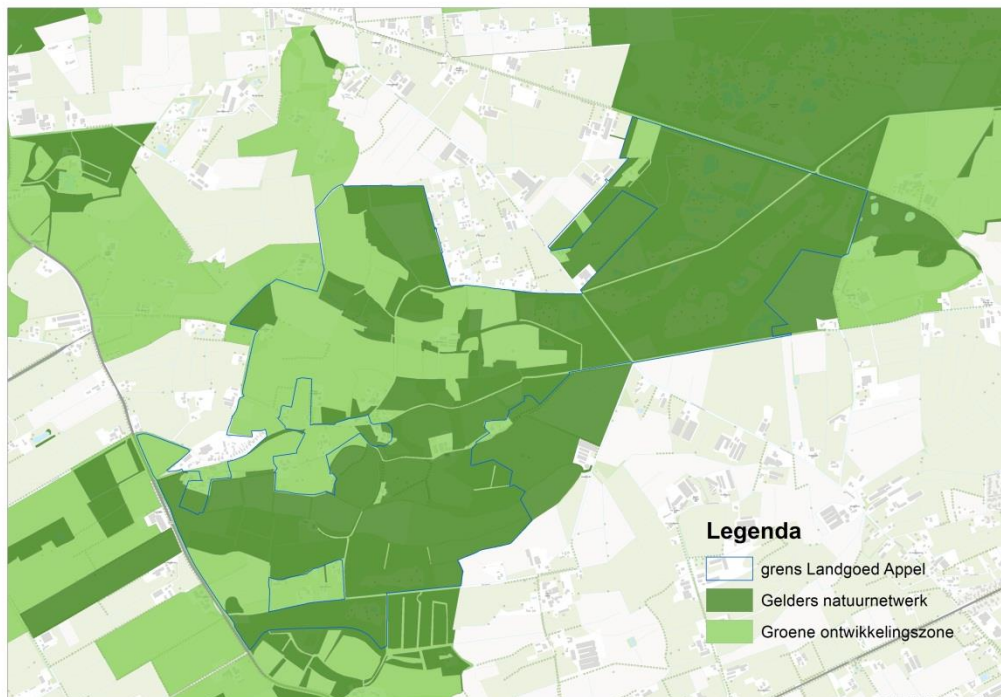
Voor de locatie zijn in ieder geval de volgende criteria van belang:

- ligging ten opzichte van ontsluitingswegen  
In het landgoedplan dat door de eigenaar is opgesteld, wordt aangegeven dat de nieuwe rode ontwikkelingen goed bereikbaar moeten zijn.
- ligging ten opzichte van gevoelige functies
  - Ecologische waardevolle gebieden  
In het provinciaal beleid zijn gebieden, die in het verleden tot de EHS behoorden, nu onderverdeeld in het Gelderse natuurnetwerk en de groene ontwikkelingszone (zie het kaartje hierna). Het Gelderse natuurnetwerk betreft de bestaande natuur. In deze gebieden moet in principe zeer terughoudend worden omgegaan met nieuwe ontwikkelingen. Binnen de groene ontwikkelingszone zijn er meer mogelijkheden. Bestaande erven vallen binnen de groene ontwikkelingszone. Binnen de bestaande erven zijn in ieder geval mogelijkheden voor nieuwe rode ontwikkelingen. Met nieuwe ontwikkelingen op erven die worden omringd door het Gelderse natuurnetwerk moet, vanuit het oogpunt van eventuele hinder, echter voorzichtig worden omgesprongen. In een gebied waar het omringende gebied tot de groene ontwikkelingszone of tot geen

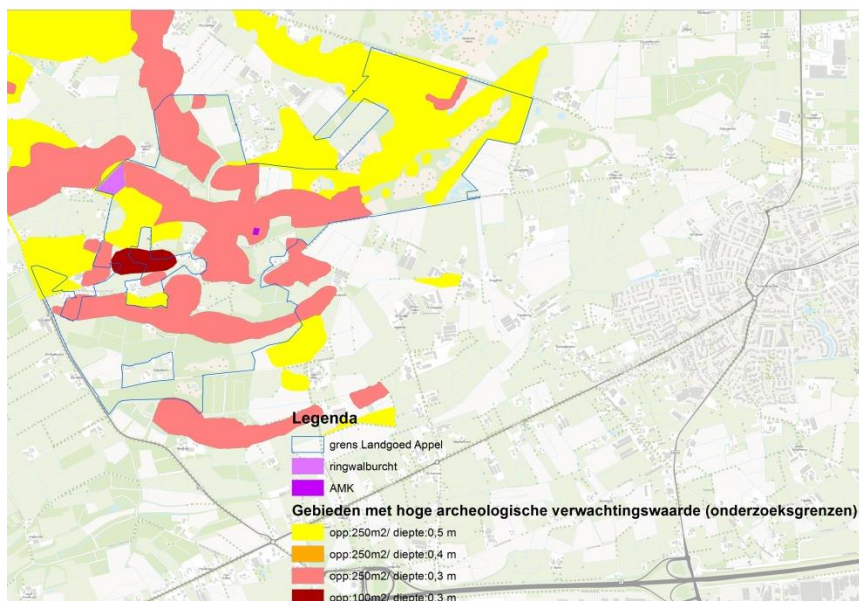
van beide categorieën behoort bestaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen aansluitend op het bestaande erf.

- Archeologisch waardevolle gebieden

In het gebied is 1 AMK-terrein aanwezig en een terrein wat op termijn zal worden aangewezen als archeologisch monument. Daarnaast hebben delen van het gebied een hogere verwachtingswaarde. In de kaart zijn deze gebieden met een hogere archeologische waarde, zoals opgenomen in het archeologisch beleid van de gemeente, opgenomen. Hiermee moet bij ontwikkelingen rekening worden gehouden.



**Kaart:** Ligging groene ontwikkelingszone en Gelders natuurnetwerk  
(bron: provinciaal georegister.nl, omgevingsvisie Gelderland)



Kaart: Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde

- ligging ten opzichte van waardevolle structuren (zichtlijnen, landschapselementen)

Er dient voorkomen te worden dat nieuwe (rode) ontwikkelingen waardevolle structuren aantasten. Aantasting van de waarden kan zijn: het doorsnijden van structuren waardoor deze opgedeeld worden in kleinere eenheden, het verloren gaan van samenhang tussen de structuren of het geheel verdwijnen van een waarde, zoals een zichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen dienen dus met zorg en aandacht voor deze waarden tot stand te komen, waarbij de kernkwaliteit onaangetast blijft. Bij een aantasting van waardevolle structuren speelt de mate van aantasting een belangrijke rol. Een geringe aantasting kan acceptabel zijn, indien de meerwaarde van de ontwikkeling aangetoond wordt en deze de algehele kwaliteit van het landgoed als geheel versterkt.

### 3.5

#### Verhouding tussen rood en groen

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is er een duidelijke relatie tussen het toestaan van rode ontwikkelingen en de realisering van de groene doelstellingen op het landgoed (groen-blauwe streefbeeld). Dat wil zeggen dat de rode ontwikkelingen worden toegestaan voor zover ze bijdragen aan de realisering en het beheer van het groen-blauwe streefbeeld door de eigenaar van het landgoed. Op het moment dat de financiële middelen toereikend zijn om alle doelen te bereiken, zijn de aanvullende mogelijkheden zoals opgenomen in dit Koepelplan (bovenop het voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied 2014) in beginsel niet meer van toepassing (zie ook het schema uit het handelingskader rood voor groen zoals opgenomen op pagina 13 van dit document).

Per initiatief zal beoordeeld worden of de rode ontwikkelingen in voldoende mate bijdragen aan de groene doelstellingen. De criteria uit het handelingskader rood voor groen spelen bij deze beoordeling een belangrijke rol (zie paragraaf 2.1).

### **3.6**

#### **Samenvatting kaders**

Samenvattend kunnen rode ontwikkelingen worden gerealiseerd wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De rode ontwikkeling vindt bij voorkeur plaats binnen de bestaande bouwblokken. Indien dit niet mogelijk is, kan het onder voorwaarden aansluitend aan een bouwvlak worden gerealiseerd. De rode ontwikkeling draagt bij aan de groene doelen voor het landgoed Appel zoals verwoord in paragraaf 2.2. Deze groene doelstelling kan ook worden gerealiseerd in een gebied buiten de huidige begrenzing van het landgoed, mits het gronden betreft die grenzen aan het landgoed en die gronden op dat moment worden toegevoegd aan het landgoed Appel.
- De functie maakt geen inbreuk op het natuurschoon (in termen van milieu-hinder en landschappelijke kwaliteit) (par. 3.2);
- De functie maakt gebruik van een of meer kwaliteiten van het landschap (par. 3.2);
- De omvang van de bebouwing past in de schaal van het landschap (par. 3.3);
- Nieuwe functies worden in principe niet gerealiseerd binnen het Gelders Natuurnetwerk (par 3.3)
- Voor zover voor realisatie van de groene doelen besluitvorming door een overheid nodig is wordt dit minimaal gelijktijdig met de besluitvorming voor de rode ontwikkeling geregeld.

# Juridische status

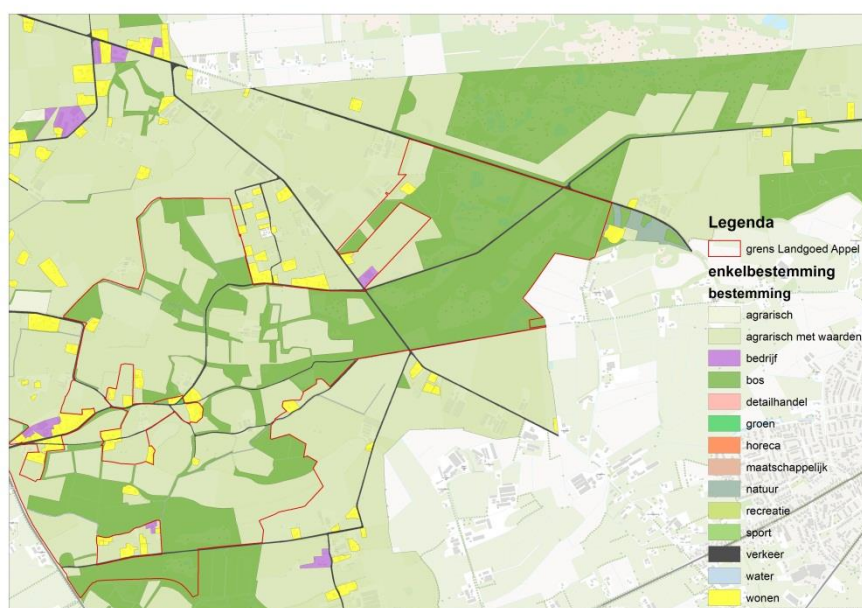
# 4

In het vorige hoofdstuk is beschreven welke rode ontwikkelingen onder welke voorwaarden wenselijk zijn binnen het landgoed. De vraag is vervolgens op welke manier planologisch-juridisch medewerking kan worden verleend aan de gewenste rode ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt eerste beschreven welke mogelijkheden het nieuwe bestemmingsplan buitengebied 2014 reeds biedt. Daarna wordt aangegeven welke aanvullende stappen nodig zijn om initiatieven mogelijk te maken.

## 4.1

### Bestemmingsplan buitengebied 2014

Het landgoed is nu opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2014 van de gemeente Nijkerk. Daarin zijn de gronden van het landgoed functioneel bestemd overeenkomstig de huidige situatie.



Voorontwerpbestemmingsplan buitengebied 2014

#### Functieverandering

Binnen het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen voor functieverandering. Deze mogelijkheden zijn beperkt tot de agrarische bouwvlakken. Er zijn mogelijkheden voor:

- Realiseren van wooneenheden in de voormalige boerderij, mits 50% van de bestaande bebouwing wordt gesloopt met een minimum van 400 m<sup>2</sup> (in extensiveringsgebied en in EHS natuur)
- Realiseren van een tweede woning binnen een beschermd monument.
- Bouw van extra woningen (max 2) in ruil voor sloop van gebouwen:

| Minimaal te slopen oppervlakte gebouwen | Maximaal te realiseren woonbebouwing                                                            |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tenminste 1.000 m <sup>2</sup>          | één woning met een inhoud van maximaal 600 m <sup>3</sup>                                       |
| tenminste 2.000 m <sup>2</sup>          | één woongebouw met een inhoud van maximaal 800 m <sup>3</sup> met daarin maximaal twee woningen |
| tenminste 3.000 m <sup>2</sup>          | twee vrijstaande woningen met elk een inhoud van maximaal 600 m <sup>3</sup>                    |

Deze mogelijkheid geldt ook voor de bestemming Wonen.

- Wijziging naar bedrijfsfuncties, recreatie en maatschappelijke functies, eveneens onder voorwaarde van voldoende sloop:

Bij gebiedspassende bedrijven geldt:

| hergebruik of nieuwbouw    | te slopen bij hergebruik | te slopen bij nieuwbouw |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| tot 500 m <sup>2</sup>     | dezelfde oppervlakte     | tweemaal zoveel         |
| 501 - 750 m <sup>2</sup>   | tweemaal zoveel          | driemaal zoveel         |
| 751 - 1.000 m <sup>2</sup> | driemaal zoveel          | viermaal zoveel         |

Bij gebiedsgebonden bedrijven geldt:

| <i>te slopen bij hergebruik</i> | <i>te slopen bij nieuwbouw</i> |
|---------------------------------|--------------------------------|
| dezelfde oppervlakte            | tweemaal zoveel                |

Voor alle mogelijkheden gelden nadere voorwaarden, waaronder dat de oppervlakte van gesloopte gebouwen in het extensiveringsgebied en in EHS-natuur voor 125% meetelt in de berekening van de in te zetten slooppoppervlakte. Bovendien kan zo nodig ook de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend.

#### Wijzigingsbevoegdheid

Daarnaast is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische gronden om te zetten in de bestemmingen Natuur, Bos en/of Water. De realisatie van het groen-blauwe streefbeeld kan hiermee zo nodig planologisch worden geregeld.

## 4.2

### **Aanvullend planologisch beleid voor landgoed Appel**

Zoals blijkt kan een gedeelte van de nieuwe economische dragers wellicht al gerealiseerd worden op basis van het bestemmingsplan buitengebied 2014. Dit bestemmingsplan is dan ook in eerste instantie leidend voor de ontwikkelingen op het Landgoed Appel. De beperkingen voor Landgoed Appel liggen vooral in de volgende onderdelen:

- a) Er is altijd sloop nodig. Bij herontwikkeling van bestaande locaties kan wellicht onvoldoende sloop worden gerealiseerd. Rood voor groen is niet mogelijk.
- b) Een verandering naar bijv. een recreatieve functie of andere niet-woonfunctie op woonbestemmingen is niet mogelijk (bijv. voor Hoeve De Poort).
- c) Realisatie van economische dragers aansluitend aan, maar net buiten, bestaande erven is niet mogelijk.

Voor de rode ontwikkelingsmogelijkheden uit dit Koepelplan, die verder gaan dan de mogelijkheden in het bestemmingsplan buitengebied, is een afzonderlijke planologisch instrument noodzakelijk. Op dit moment is nog niet te overzien welke mogelijkheden exact wenselijk/noodzakelijk zijn, op welke plaats etc. Daarom kan het nu niet worden meegenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2014.

Anderzijds is het gewenst om snel bouwplannen te kunnen faciliteren zodra grondaankoop en uitwerking van bouwplannen gelukt is. Er is derhalve een juridische vormgeving nodig, die een basis kan vormen voor directe uitvoering.

#### **Beleidsnotitie**

Voorgesteld wordt om het koepelplan te zien als beleidsnotitie. Hierin wordt de ruimtelijke onderbouwing op hoofdlijnen gegeven van de nieuwe koers. Het college vraagt de gemeenteraad om op basis van deze beleidsnotitie het Landgoed Appel aan te wijzen als 'categorie van gevallen' (artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor)), zodat het college zonder nadere tussenkomst van de gemeenteraad een omgevingsvergunning kan verlenen waarmee wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

Het koepelplan is dus een invulling van de raadsbevoegdheid om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Als 'categorie van gevallen' wijst de gemeenteraad het plangebied aan van het Koepelplan. Deze begrenzing omvat de begrenzing van het huidige landgoed Appel, aangevuld met de gronden direct grenzend aan het landgoed, met dien verstande dat voor die aangrenzende gronden geldt dat pas gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden van het Koepelplan wanneer zij worden toegevoegd aan het landgoed. Toevoeging aan het landgoed betekent concreet dat de gronden in eigendom komen van de landgoedeigenaar, deel

gaan uitmaken van dezelfde beheereenheid en worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Ten aanzien van dit gebied laat de raad, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a3 Wabo, het aan het college over medewerking te verlenen aan initiatieven die, hoewel strijdig met de bepalingen van het bestemmingsplan, passen binnen de kaders van het koepelplan en niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De beleidsnotitie dient hiermee drie doelen:

- Het vormt het gemeenschappelijk afsprakenkader voor provincie, gemeente en landgoedeigenaar;
- Het vormt de basis voor het bestuurlijk mandaat van het college van B&W van Nijkerk om slagvaardig te kunnen optreden;
- Het vormt de grondslag voor omgevingsvergunningen: het is een basis voor goede ruimtelijke onderbouwingen waarvoor in afwijking van het geldende bestemmingsplan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning moet vanzelfsprekend nog wel gekeken worden naar de uitvoerbaarheidsaspecten, zoals geluid, archeologie, bodem etc.

Als er uitgebreide omgevingsvergunningen zijn verleend op basis van het Koepelplan, worden deze bij een eerstvolgende (partiële) herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meegenomen.

#### Einddatum

Een bestemmingsplan heeft nu nog een wettelijke werkingsduur van 10 jaar. Het Koepelplan heeft geen wettelijke einddatum. Vooralsnog wordt voor het Koepelplan ook een termijn van 10 jaar aangehouden. Uiterlijk na 10 jaar wordt de ontwikkeling van het landgoed door de provincie beoordeeld. Dit met betrekking tot de financiële middelen in samenhang met de ambities en doelstellingen van het landgoed. Dit gebeurt in afstemming met de gemeente.

#### Overige besluiten

Naast de planologische besluitvorming, zijn vaak andere besluiten nodig. Die hebben een eigen besluitvormingstraject, maar zullen zo nauw mogelijk worden afgestemd met de planologische besluitvorming.

## Colofon

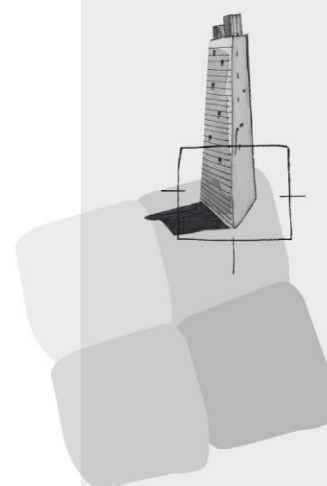
Opdrachtgever  
Gebiedscoöperatie O-gen

Contactpersoon  
mevr. Anne Jansen

Rapport  
Tanja Casimir

Projectleiding  
Henk Veldhuis

Projectnummer  
701.00.03.00.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Utrechtseweg 7  
Postbus 2153  
3800 CD Amersfoort  
T 033 465 65 45  
F 033 461 14 11  
E [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort