

LAND GOED voor LANDSCHAP

TOETSING EN INSPIRATIE VOOR NIEUWE LANDGOEDEREN



Gemeente Geldermalsen
maart 2008

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Doelen en vorm van de landgoedvisie	4
1.2. Leeswijzer	5
2 Oude en nieuwe landgoederen	6
2.1 Historische landgoederen	6
2.2 Nieuwe landgoederen	7
2.3 Doelen van nieuwe landgoederen	8
3 Nieuwe landgoederen zoeken plekken	11
3.1 Vier zones	11
3.2 Geen nieuwe landgoederen mogelijk volgens het streekplan	11
3.3 Primaat landbouw	12
3.4 Zoekzone nieuwe landgoederen	13
3.5 Voorlopig niet	14
4 Landschap voor landgoed	15
4.1. Rivierenland	15
4.2 De Nieuwe Hollandsche Waterlinie	17
4.3 Bodem en bodemgebruik	18
4.4 De oeverwal en uiterwaarden van de Linge	20
4.5 De stroomrug ten zuiden van Geldermalsen	22
4.6 De zuidelijke kom: Tielerwaard	24
4.7 De noordelijke kom: Culemborgerwaard	26
5 Plekken zoeken nieuwe landgoederen	
5.1 Vijf typen	29
5.2 Criteria per landgoedtype	30
6 Kooigoed in de open kom	32
7 Griendgoed in de natte kom	36
8 Lingehof bij dorp op oeverwal	40
9 Oevergoed op de bedrijvige oeverwal	44
10 Weeromgoed op de dynamische rug	48
11 Voorwaarden en procedure bij het ontwikkelen van een nieuw landgoed	
11.1 Voorwaarden	52
11.2 Procedure	57

Bijlagen

- I. Natuurschoonwet
- II. Aanvullende subsidieregelingen
- III. Natuurdoeltypen
- IV. Overzicht VNG lijst Bedrijf milieucategorie 1
- V. Voorbeelden invulling overige gronden
- VI. Modelovereenkomst
- VII. Kaarten

LAND GOED voor LANDSCHAP

**TOETSING EN INSPIRATIE
VOOR NIEUWE LANDGOEDEREN**

Gemeente Geldermalsen

maart 2008



1. Inleiding

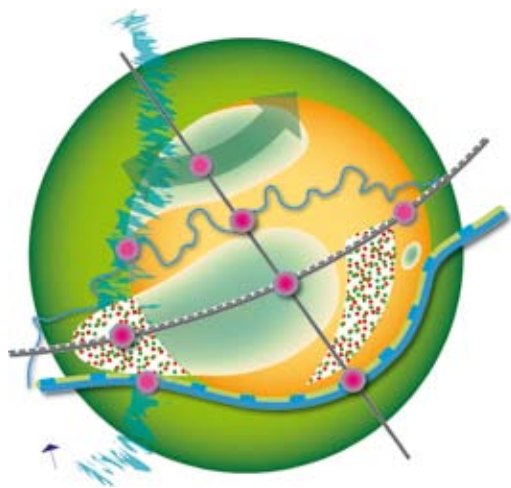
1.1 | Doelen en vorm van de landgoedvisie

Een nieuw landgoed is een woonvorm die, onder bepaalde voorwaarden, een positieve bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van het buitengebied. Het Rijk en de provincie hebben reeds op dit gebied beleid geformuleerd en op gemeentelijk niveau dient deze notitie een helder en inspirerend kader te bieden.

Daarmee staan de volgende doelstellingen en accenten bij opstelling van het Landgoedvisie centraal:

- . het moet de gemeente een toetsingskader bieden om particuliere initiatieven te kunnen beoordelen; en
- . het dient als leidraad en inspiratiebron voor particuliere initiatieven.

Zoals gezegd hebben het Rijk en de provincie ieder reeds beleid geformuleerd voor het stichten van nieuwe landgoederen. Dit beleid is echter nog erg algemeen en generiek als we bedenken wat een rijke verscheidenheid aan landschappen we in Nederland hebben. In ieder van die landschappen kan het win-win-principe van nieuwe landgoederen op een eigen manier tot verdere ontwikkeling van de eigen identiteit van dat specifieke landschap leiden. Voor de gemeenten ligt er een schone taak om juist die verscheidenheid en nuancering te stimuleren in het landschap binnen de gemeente.



Visie in het kort

Het LOP stelt dat het stromenlandschap van de drie gemeenten een groene parel in het verstedelijkende Nederland is. Koester die parel en poets hem op door:

- . die parel trots te tonen langs de bovenregionale stromen,
- . de lokale historische stromen te beschermen en te versterken met nieuwe landschapselementen,
- . ontwikkelingsruimte te doorstromen met een robuuste groenstructuur.

Nieuwe stromen door een groene parel!

De spelregels voor het opstellen van nieuwe landgoederen zullen behalve met die diversiteit in het landschap ook rekening moeten houden met de dynamiek in het grondgebruik. Het landgoedbeleid moet tot win-win-situaties leiden, waarbij is ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen.

In deze notitie 'land goed voor landschap' is veel plaats ingeruimd voor de verbeelding van de bedoeling van de spelregels: hoe die de beleefbaarheid en de leefbaarheid van het landschap versterken en wat toepassing van die spelregels aan beelden kan opleveren.

De gemeente heeft de taak om het rijks- en provinciaal beleid door te vertalen in gemeentelijk beleid. Het stichten van nieuwe landgoederen kan een positieve impuls geven aan het landschap, maar dit hoeft niet in alle gevallen zo te zijn. Nieuwe landgoederen kunnen zelfs afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, wanneer de ontwikkelingen niet goed worden aangestuurd. Daarom wil de gemeente Geldermalsen met deze notitie beleid ontwikkelen op dit terrein.

In het voorjaar van 2006 is besloten om in samenwerking met de buurgemeenten Lingewaai en Neerijnen een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) op te stellen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen sluit daarop aan.

1.2 | Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in **hoofdstuk 2** in algemene zin wat nieuwe landgoederen inhouden en welke publieke doelen er mee verwezenlijkt kunnen worden.

In **hoofdstuk 3** komen de plekken aan de orde waar de overheid geen nieuwe landgoederen toestaat en waar de gemeente Geldermalsen nieuwe landgoederen wil stimuleren ten gunste van de beoogde publieke doelen.

Hoofdstuk 4 behandelt het landschap van de gemeente met de bestaande kwaliteiten per deelgebied. Het bestaande landschap is de beste inspiratiebron voor de inrichting van een nieuw landgoed.

In **hoofdstuk 5 tot en met 10** komen vijf verschillende landgoedtypen aan bod. Deze komen voort uit de combinatie van landschappelijke kernkwaliteiten en de doelen die de gemeente in de verschillende delen van het grondgebied van de gemeente wil bereiken. Per landgoedtype wordt in dit hoofdstuk een omschrijving van het landschap gegeven. Voor het betreffende gebied komen de doelstelling van een nieuw landgoed en het beeld waaraan een nieuw landgoed moet voldoen aan bod.

Deze landgoedtyperingen zijn bedoeld om initiatiefnemers te stimuleren en te inspireren bij een zowel respectvolle als eigentijdse inrichting van hun landgoed.

Hoofdstuk 11 gaat in op de algemene randvoorwaarden en de procedure die bij het ontwikkelen van een nieuw landgoed in acht moeten worden genomen.

In de **bijlagen** is informatie opgenomen die van pas kan komen bij het initiëren van een nieuw landgoed. Tevens bevinden zich achterin een aantal kaarten, die in deze notitie worden gebruikt, in groter formaat.



Achterste Hellouwse Molen langs de A15.

Verschil landgoed en buitenplaats

Buitenplaatsen hadden meestal enkel de functie om voor de adel en kooplieden 'plezierig te wonen'. Zij ontvluchtten daar grote delen van het jaar de stad. Buitenplaatsen zijn vooral in de Gouden Eeuw ontstaan. De kosten van een buitenverblijf werden voor een gedeelte gedekt door het verpachten van het bijbehorende land, beperkte bosbouw en door jacht op het landgoed.

Sommigen vestigden zich permanent buiten de stad op een landgoed. Die landgoederen waren groter in oppervlak en werden beheerd als gemengd agrarisch bedrijf in een bosbouwkundig geëxploiteerd park met daarin prominent gelegen het landhuis. Vaak werden deze landgoederen gesticht in gebieden met goedkope gronden. Dat waren de woeste gronden zoals de heidevelden. Die arme gronden veranderden dus totaal van uiterlijk.

Tenslotte zijn er landgoederen ontwikkeld vanuit oude, monumentale boerderijen. Een goed voorbeeld hiervan in Gelderland zijn de zogenaamde Scholtegoederen rond Winterswijk.

2. Oude en nieuwe landgoederen

2.1 | Historische landgoederen

Al eeuwen worden er landgoederen en buitenplaatsen ontwikkeld. De oudste landgoederen zijn ontstaan aan de rand van de stad. Dat leverde landschappen op die in onze tijd hoog worden gewaardeerd. In de twintigste eeuw zijn er echter weinig nieuwe landgoederen meer aangelegd. Tegenwoordig wordt het stichten van nieuwe landgoederen als een middel gezien om actief landschappen van hoge kwaliteit te ontwikkelen en om de leefbaarheid van het platteland een impuls te geven.

Het gaat daarbij niet alleen om het uiterlijk van die landgoederen maar ook om het planningsinstrument 'nieuwe landgoederen'. Dit instrument is een mogelijkheid om privaat initiatief en publieke baten aan elkaar te koppelen. Door het stichten van een landgoed krijgt de initiatiefnemer een mooie plek om te wonen en krijgt de gemeenschap tegelijkertijd een openbaar groengebied ter beschikking. Een echte win-win-situatie dus. Dit groengebied kan allerlei publieke functies vervullen zoals recreatiegebied, natuurgebied, bos of waterbergingsgebied.

Alvorens in te gaan op het stichten van nieuwe landgoederen in Geldermalsen worden in dit hoofdstuk enkele algemene beschouwingen over oude en nieuwe landgoederen gepresenteerd.

Historische landgoederen in het rivierengebied

Landgoederen en buitenplaatsen in het rivierengebied zijn reeds in de middeleeuwen ontstaan. Het ging daarbij in het begin om ridderhoven, bestaande uit een flink bakstenen huis omringd door een gracht, met daarbuiten een kleine tuin. Naast de militair-strategische machtscentra ontstonden hier en daar ook landgoederen vanuit geestelijke centra, zoals abdijen en kloosters. Landgoed Mariënwaerd kent zowel kerkelijke als adellijke wortels.

Veel ridderhoven, versterkte boerderijen en abdijen in het rivierengebied zijn ondertussen verdwenen. Op enkele plekken zijn de contouren van de gracht nog te herkennen, zoals van Palmestein bij Deil.

Kenmerkend voor veel landgoederen is dat gebouw en ruime omgeving als een geïntegreerd geheel zijn ontworpen en aangelegd. Vaak is in die ontwerpen op subtiële wijze ingespeeld op het bestaande landschap. Dat sloot het maken van "grote ontwerp-gebaren" in het landschap echter niet uit. De lanenstelsels met de tegenwoordig monumentale eiken en beuken, de waterpartijen, de bossen, met daarin uitgespaard weides en akkers en natuurlijk de imposante huizen, stallen en poortgebouwen spreken veel mensen tot de verbeelding. Veel historische landgoederen zijn gelegen in ecologisch gradiëntrijke situaties, zoals Mariënwaerd op de oeverwal met overgangen naar kom en uiterwaard. Landgoederen kenden ook veelal een betrekkelijk constant grondgebruik. Die factoren maakten het mogelijk dat zich daar veelsoortige natuurlijke ecosystemen hebben kunnen ontwikkelen. Het landschap in grote delen van ons land was aan veel meer dynamiek onderhevig, waardoor de natuur die we in de minder dynamische landgoederen vinden vaak van zeldzame kwaliteit is.

Landgoed Mariënwaerd

"Mariënwaerd wordt ook wel het openluchtmuseum van het rivierengebied genoemd. Het is een agrarisch natuurgebied met uitgestrekte akkers, boomgaarden, bossen en weilanden. Langs de beroemde Appeldijk staan oude hoogstam appelbomen die in de lente een zee van bloesem geven.

Andere dijken en lanen tellen honderden walnotenbomen die in het najaar vele liefhebbers op Mariënwaerd doen notenrapen."



Boomgaarden op Mariënwaerd

In het begin van de twintigste eeuw zijn veel buitenplaatsen en landgoederen ingrijpend getransformeerd of 'opgeruimd'. Dit leidde vaak tot een nieuwe identiteit. Sommige zijn stadspark geworden, andere zijn intensief bebouwd met bijvoorbeeld villa's, appartementencomplexen, of klinieken. Soms bleef daarbij een hoge ruimtelijke kwaliteit behouden, maar vaak werd daaraan ook afbreuk gedaan.

De grote landgoederen in de gemeente Geldermalsen, Mariënwaerd en Noordenhoek, hebben gelukkig weinig afbreuk ondervonden. Voor de omwonende bevolking zijn het aantrekkelijke landschappen om in te vertoeven en van het daar goed bewaarde, karakteristieke Lingeland te genieten. De waarde wordt nog eens bevestigd door de vele bezoekers van buiten de directe omgeving, ook vaak aangetrokken door op het landgoed georganiseerde activiteiten. Door hun ouderdom en continuïteit bevatten de landgoederen vele cultuurhistorische en ecologische waarden.

2.2 | Nieuwe landgoederen

Krijgt onze tijd ook zijn eigen nieuwe landgoed? Tegenwoordig is voor veel mensen wonen op een 'buiten' of op een landgoed een ideaal en er is een groot aantal mensen die daar een flink bedrag aan kan en wil besteden. Het bedrijfsleven speelt hierop in, bijvoorbeeld door het aanbieden van luxe appartementen op aantrekkelijke locaties. Soms worden hiertoe bestaande landgoederen gerevitaliseerd, maar er zijn ook initiatieven voor de aanleg van nieuwe landgoederen. Die kunnen van agrariërs komen die hun bedrijf op zo'n manier willen omvormen en rendabel willen maken.

Ook 'nieuwe burgers op het platteland' vragen om planologische mogelijkheden om nieuwe landgoederen te kunnen realiseren. Zij zullen tenslotte veel nieuwe ruimtelijke kwaliteit opleveren! Ook de oude landgoederen zijn immers door particulier initiatief tot stand gebracht.

Vroeger was het het landhuis dat de status van de bewoners uitstraalde. Dat is een kenmerk van de oude landgoederen waardoor deze tegenwoordig goed in de markt liggen. In commerciële presentaties voor nieuwe woningbouwprojecten vallen vaak termen als 'klassieke distinctie' en 'ingetogen luxe'.

Het is de vraag of alle nieuwe landgoederen juist dit nostalgische stempel zullen moeten dragen. Het idee van 'eigentijdse buitens' prikkelt immers tot architectonische experimenten, onderzoek naar multifunctionele invullingen en alternatieve beheersvormen.

De provincie Gelderland geeft als definitie van een nieuw landgoed: "Een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha." (Bron: Streekplan Gelderland, 2005)

De gemeente Geldermalsen voegt daar in de lijn van de provincie Noord-Brabant het volgende aan toe: "Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is,

Definitie van een nieuw landgoed

"Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal 7,5 hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staat één wooncomplex met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende vormen van ruimtegebruik zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid."



Toegangshek

waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.”

In deze notitie wordt een voorzet gegeven hoe de nieuwe landgoederen in de gemeente Geldermalsen in kunnen spelen op dat omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.

Dat werkt uit in verschillende spelregels voor nieuwe landgoederen in verschillende deelgebieden. In totaal worden voor de delen van de gemeente waar in Geldermalsen in principe landgoederen gesticht kunnen worden vijf verschillende landoedtypen geschetst.

2.3 | Doelen van nieuwe landgoederen

De rijksoverheid wilde aanvankelijk nieuwe landgoederen in de eerste plaats inzetten voor bosaanleg. Dit is verwoord in het Bosbeleidsplan (1993) en het Structuurschema Groene Ruimte (1995). Nu is deze doelstelling verbreed naar maatschappelijke doelen als leefbaarheid en recreatie. Het Rijk vraagt de provincies en gemeenten om mee te werken in hun beleid aan nieuwe landgoederen.

Vaak denken mensen bij het horen van de term ‘nieuwe landgoederen’ eerst aan de grote huizen voor “rijke lieden”. Dikwijls wordt dan over het hoofd gezien dat die huizen ook een positieve bijdrage aan het landschap kunnen zijn en, nog belangrijker, dat bij dat huis meerdere hectaren openbaar toegankelijk en natuurlijk landschap hoort. Door nieuwe landgoederen wordt niet alleen een privé belang gediend, ook de gemeenschap wordt er rijker van.

Leefbaarheid en landbouw

Het kan een logische stap zijn in de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Verbreding naar alternatieve vormen of nieuwe combinaties van zorg, wonen en werken, agrarische productie en bosbeheer zijn denkbaar als basis voor een inkomen op langere termijn. Landgoedontwikkeling kan zo ook landbouwontwikkeling zijn. Bij beëindiging van de oude vorm van agrarische bedrijvigheid kunnen in een nieuw landgoed gebouwen en gronden worden herontwikkeld. Op het nieuwe landgoed kan de agrarische bedrijfsvoering zijn geïntegreerd in een nieuwe vorm, bijvoorbeeld in het beheer van de bossen en beplanting of het extensief gebruik van de graslanden. Op landgoederen met veel grond kan naast de natuurterrein ook gronden worden verpacht, waarop reguliere of biologische landbouw kan worden bedreven. Het nieuwe landgoed kan kwaliteitsproducten leveren met een sterke emotionele waarde. Zo geven nieuwe landgoederen ook kansen voor landbouwbedrijven die verder willen.



Agrarische bedrijvigheid

Kenmerk van veel van de oude landgoederen is de verstrengeling van verschillende functies. In het centrale gebouw kunnen verscheidene functies met het wonen op het landgoed worden gecombineerd die bijdragen aan de economische basis van die landgoederen: dienstverlening, conferentie, educatie, recreatie, zorg, etc.. Kenmerk van het landgoed is evenwel een permanente bewoning van het hoofdgebouw.

*Bescherm de erkend waardevolle elementen in het landschap,
maar ontwikkel ook actief nieuwe kwaliteiten in dit landschap!*

Voor het landschap om het gebouw zijn ook andere functies te bedenken dan de reguliere bosbouw, weidebouw, fruitteelt en akkerbouw. De landgoedparken zijn interessant voor recreanten die willen wandelen, maar er kunnen bijvoorbeeld ook mogelijkheden om te watersporten of te schaatsen worden gecreëerd. Nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de nabij gelegen dorpen en het platteland, aan plattelandsvernieuwing.

Behoud, herstel en nieuwe functies

Nieuwe landgoederen kunnen een positieve bijdrage leveren aan het behoud en herstel van landschappelijke, aardkundige en cultuurhistorische waarden. Nieuwe landgoederen kunnen de landschappelijke structuur versterken door aanleg en beheer van landschapselementen. Cultuurhistorische bebouwing en andere elementen kunnen deel uitmaken van een nieuw landgoed. Oude hoogstamboomgaarden, waardevolle grienden en eendenkooien of akkers met kromakkerpercelen of meidoornhagen hebben onder de vleugels van een nieuw landgoed een betere kans als gebiedsensemble te overleven. En monumentale boerderijen kunnen bijvoorbeeld dienen als bijgebouw. Een gebouw van allure kan zelf het hoofdgebouw worden.

Ook voor andere functies die belangrijk zijn voor het ecologisch functioneren van de regio kunnen landgoederen positief uitwerken. Nieuwe landgoederen bieden ook mogelijkheden voor zuivering en berging van water. Oude landgoederen zijn vaak belangrijke natuurmonumenten. Voor de hand ligt dat nieuwe landgoederen een bijdrage kunnen leveren aan de versterking van nieuwe groenstructuren op gemeentelijk of zelfs regionaal niveau. Ze kunnen bijdragen aan de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland.

Recreatie en bedrijvigheid

Nieuwe landgoederen zijn aantrekkelijk voor recreatie. De bezoekers kunnen tot rust komen in een sfeervolle omgeving en genieten van natuur en cultuur. Door de combinatie van cultuur en natuur zijn landgoederen ook een goede plaats voor allerlei culturele evenementen. Zowel toeristen als inwoners van de gemeente zelf kunnen de nieuwe landgoederen bezoeken. Vooral aan de rand van de stad bewijzen ze hierbij hun nut. Nieuwe landgoederen kunnen het netwerk van fiets- en wandelpaden versterken. Nieuwe landgoederen geven verder een verbreding van het recreatieve aanbod. En allerlei vormen van sportievere recreatie zijn mogelijk op een landgoed. Ook hier kunnen nieuwe landgoederen met hun groenstructuur positief bijdragen aan de inpassing van bedrijventerreinen en infrastructuur.

Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

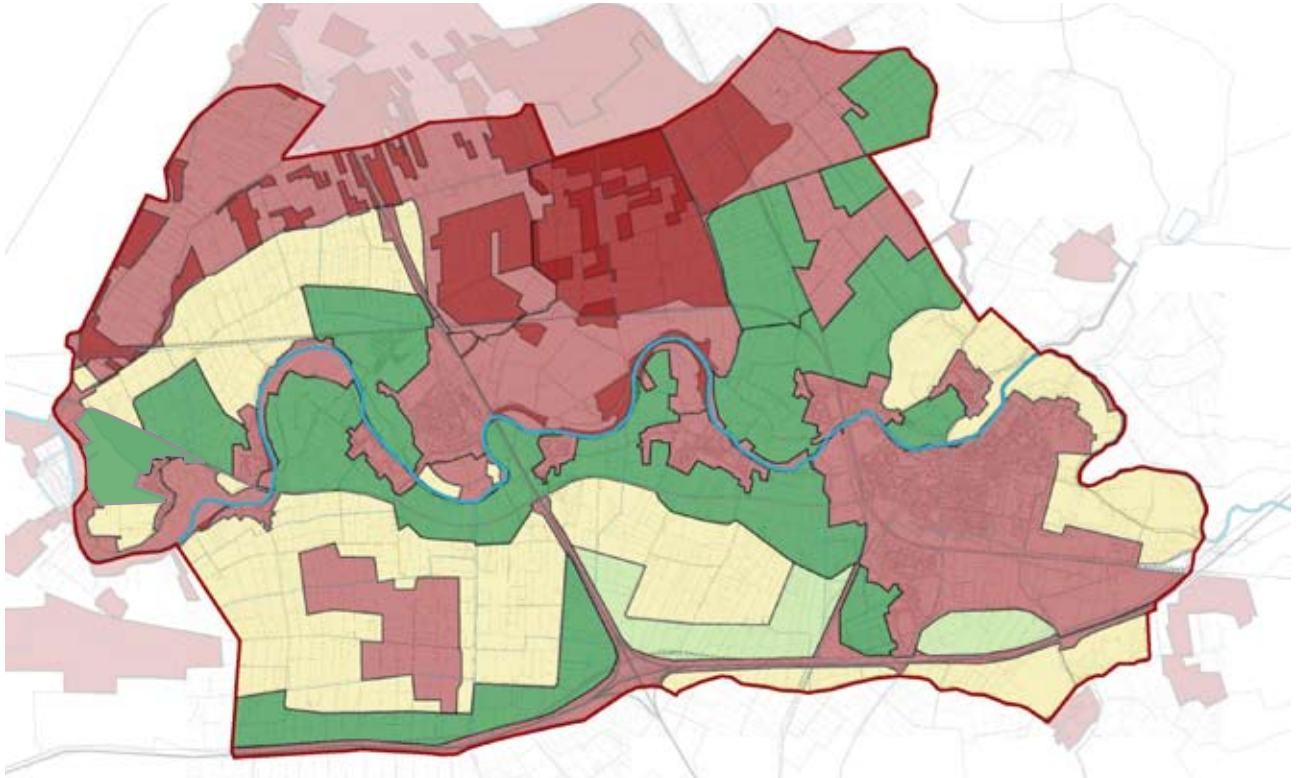
De inpassing van oude landgoederen in hun omgeving heeft prachtige landschappen opgeleverd. Dat heeft er mede toe bijgedragen dat maatschappelijke initiatieven juist daar plaatsvonden. Ze vormen een stimulans voor de groei van dorpen en stadjes als Soest, Hilversum, Zeist, Amersfoort en Apeldoorn. Arnhem dankt daaraan zijn parken en groene karakter. De overheid verwacht dat met nieuwe landgoederen tegenwoordig weer een aantrekkelijk vestigingsklimaat gerealiseerd kan worden voor economische initiatieven. Dit kun-

nen initiatieven van buiten de streek zijn, maar ook initiatieven van de grondeigenaren en bedrijven in het gebied zelf. Ze kunnen een rol spelen in de ordening van verstedelijkingstendenzen in vanouds landelijke gebieden.

Daarnaast kunnen nieuwe landgoederen met hun groenstructuur positief bijdragen aan de inpassing van infrastructuur, zoals de Betuwelijn en de snelwegen. Een clustering van nieuwe landgoederen langs landschappelijke lijnen kan de identiteit van het landschap een impuls geven.

3. Nieuwe landgoederen zoeken plekken

Waar kunnen in Geldermalsen nieuwe landgoederen ontwikkeld worden? Natuurlijk vallen de bebouwde kom, uitbreidingsplannen en bestaande landgoederen en grote infrastructuur af. Daarbuiten worden binnen de gemeente Geldermalsen vier zones onderscheiden, ieder met andere mogelijkheden voor het stichten van nieuwe landgoederen.



3.1 | Vier zones

Binnen de eerste zone (rood op de kaart) sluit de provincie het uit om nieuwe landgoederen te ontwikkelen (zie § 2.2).

Daarnaast heeft de gemeente een aantal gebieden voorrang aan de landbouw gegeven (geel op de kaart). Daar wil de gemeente voorkomen dat nieuwe landgoederen in de toekomst beperkingen voor agrarische bedrijven zal opleveren (zie § 2.3).

De gemeente ziet wel goede mogelijkheden voor landgoederen in de zones die op de kaart in groen zijn aangegeven (zie § 2.4).

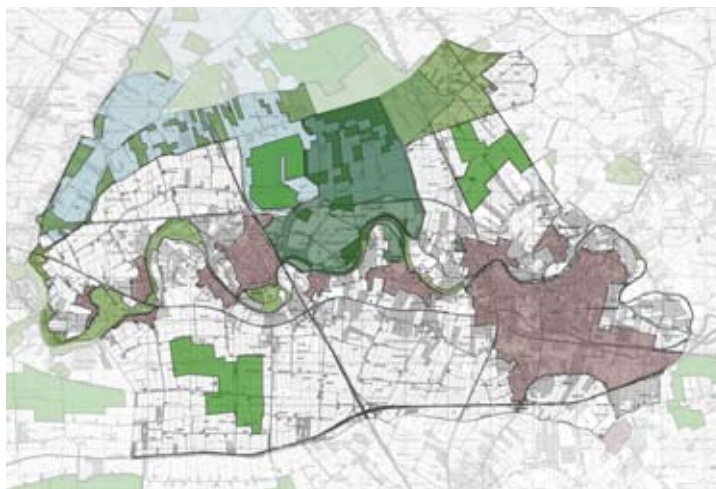
De lichtgroene gebieden zijn voorlopig uitgesloten, omdat de gemeenteraad hier eerst een uitspraak over wil doen (zie § 2.5).

	Geen nieuwe landgoederen mogelijk, volgens het Streekplan (2005)
	Primaat landbouw
	Zoekzone nieuwe landgoederen
	Voorlopig niet

3.2 | Geen nieuwe landgoederen mogelijk volgens streekplan

In het streekplan van 2005 geeft de provincie Gelderland aan dat nieuwe landgoederen kunnen worden gesticht in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingszones) en in het multifunctioneel gebied, maar niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, of in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang.

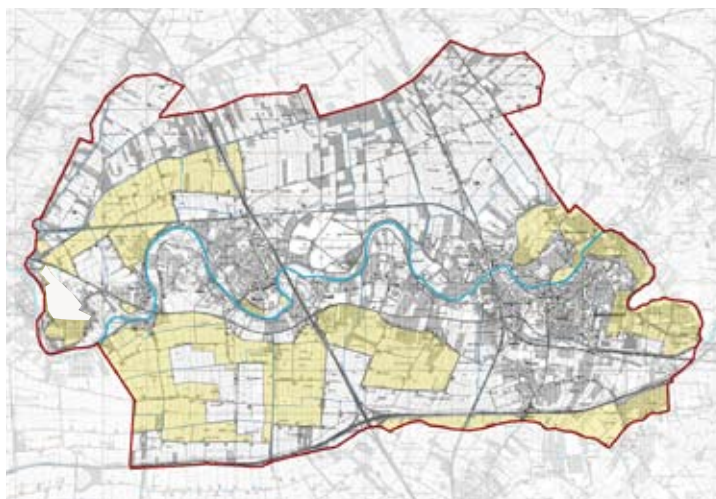
Op basis van het streekplan wordt de ontwikkeling van nieuwe landgoederen uitgesloten in het groen aangegeven deel van de gemeente. Het betreft de EHS-natuur, waardevolle open komgebieden en weidevogelgebieden (zie bijlagen).



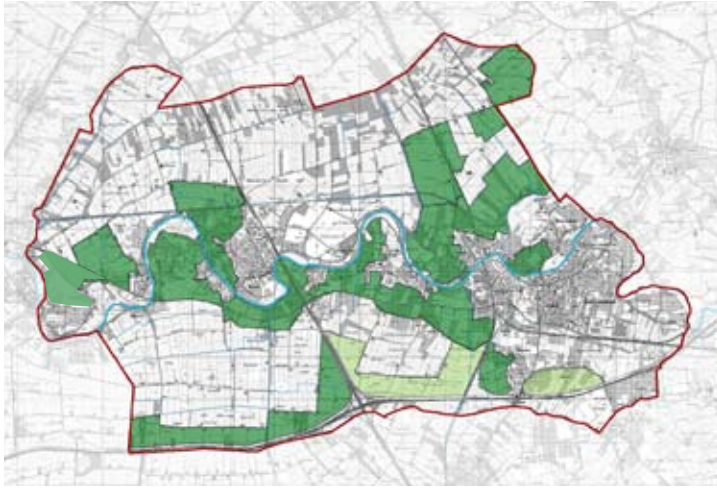
In de streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' zijn de contouren vastgelegd waarbinnen kernen de komende jaren (tot 2015) uitbreidingslocaties kunnen uitwerken. Binnen deze 'zoekzones voor stedelijke functies' (dorsuitleidingen) kunnen geen nieuwe landgoederen worden ontwikkeld, tenzij het de bebouwde kern van het landgoed betreft. De openbare landerijen dienen buiten deze zoekzone te liggen. Voor de 'zoekzones landschappelijke versterking' dienen nog gebiedsplanen te worden uitgewerkt. Nieuwe landgoederen zullen waarschijnlijk goed aansluiten bij de doelstelling van deze zones.

3.3 | Primaat landbouw

Voor een groot deel van het buitengebied zal de gemeente Geldermalsen geen nieuwe landgoederen toestaan, omdat daar allereerst ruimte wordt gegeven aan de agrarische sector. De gemeente wil hier in de eerste plaats de bestaande landbouwbedrijven de mogelijkheid bieden om zich te ontwikkelen. Dat is ook in het belang van het cultuurlandschap. Met name de grondgebonden landbouw kan zo ook in de toekomst de kernkwaliteiten van het landschap in stand houden.



Gebieden waar de gemeente het primaat aan de landbouw geeft.



Gebieden die door de gemeente geschikt worden geacht voor nieuwe landgoederen. De gebieden aangegeven in lichtgroen worden tot nadere besluitvorming niet aangewezen voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen (zie paragraaf 3.5).

3.4 | Zoekzone nieuwe landgoederen

Het overige gebied geldt als zoekzone voor nieuwe landgoederen. Daar acht de gemeente Geldermalsen de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in principe mogelijk, mits voldaan wordt aan diverse voorwaarden. De gemeente wil gericht nieuwe landgoederen inzetten voor het realiseren van maatschappelijke en landschappelijke doelstellingen. Gebieden waar meerdere functies een plaats moeten krijgen, zoals zoekgebieden voor waterberging, worden met name geschikt geacht voor nieuwe landgoederen. De beoogde doelen zijn in paragraaf 1.3 genoemd en vallen kortweg uiteen in de thema's 'leefbaarheid en landbouw', 'behoud, herstel en nieuwe functies' en 'recreatie en bedrijvigheid' en 'ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit'.

In hoofdlijnen lijken de volgende gebieden vooral geschikt om nieuwe landgoederen te stichten:

- . Nabij de woonkernen op de oeverwallen ten behoeve van recreatieve uitloop en leefbaarheid van de dorpen, verbreding van het toeristisch-recreatief aanbod, bescherming van cultuurhistorische en ecologische waarden en landschappelijke inpassing van huidige en toekomstige dorpsranden en bedrijventerreinen;

- . Verbinden van onderdelen van de EHS, dan wel verbindingen maken tussen kerngebied van de EHS (Regulieren) en de dorpen (in het noordelijk komgebied). Dit leidt tot landgoederen die bijdragen aan het realiseren van nieuwe natuur en recreatieve verbindingen;

- . Ruimtelijke inpassing van grote infrastructuur (A15, Betuwelijn en A2) zou kunnen leiden tot stapstenen van landgoederen in de kom in een strook langs de genoemde infrastructuur. Hierdoor blijven de kerngebieden van de zuidelijke komgronden open en voor de agrarische sector beschikbaar. Rond de kernen Geldermalsen en Meteren kunnen nieuwe landgoederen bijdragen aan een groenstructuur voor recreatieve uitloop en een landschappelijk raamwerk voor de inpassing van nieuwbouw.

3.5 | Voorlopig niet

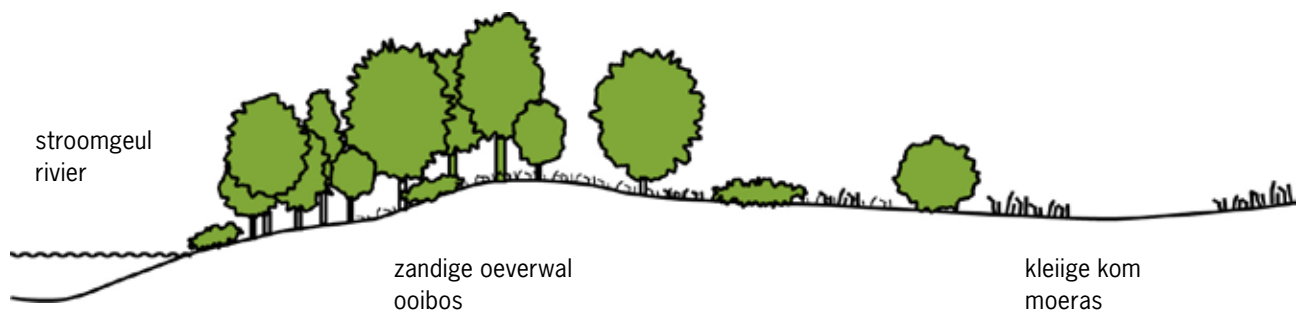
De gebieden in de noordoostelijke oksel van knooppunt Deil en tussen de Blankertseweg en A15 zijn op de kaart aangegeven als 'voorlopig niet'. Ten noordoosten van knooppunt Deil kan een nieuw landgoed onder meer een bijdrage leveren aan de landschappelijke inpassing van de aanwezige verkeersinfrastructuur. Eerst zal echter duidelijkheid moeten komen over de toekomst van het gehele achterliggende gebied. Hiervoor zal de gemeenteraad een visie gaan opstellen. Daarbij kan het idee van nieuwe landgoederen wel als een belangrijke bouwsteen meegenomen worden.

Een landgoed ten zuiden van de Blankertseweg kan door bewoners van de toekomstige woonwijk De Plantage als recreatiegebied benut worden. Voordat hier echter nieuwe landgoederen kunnen worden gerealiseerd zal eerst duidelijk moeten worden of na voltooiing van woonwijk De Plantage en bedrijventerrein Hondsgemet de verdere stedelijke ontwikkelingen ten zuiden van de Blankertseweg gaan plaatsvinden. Overigens kan ook in dat scenario een nieuw landgoed op de goede plek een bijdrage leveren aan de landschappelijke inpassing van de nieuwe stedelijke functies.

De bestemming van deze twee gebieden staat dus nog ter discussie. Totdat uit een raadsbesluit anders blijkt, zullen hier geen nieuwe landgoederen worden gestimuleerd. Wellicht kan deze notitie een bijdrage leveren aan de discussie in de gemeenteraad.

4. Landschap voor landgoed

In het vorige hoofdstuk is duidelijk gemaakt waar de gemeente medewerking zou kunnen verlenen aan initiatieven voor nieuwe landgoederen. Die zone ligt in verschillende delen van het landschap van Geldermalsen. Het landschap is de belangrijkste inspiratiebron voor nieuwe landgoederen dus zou dit ook tot verschillende typen landgoederen moeten leiden.



4.1 | Rivierenland

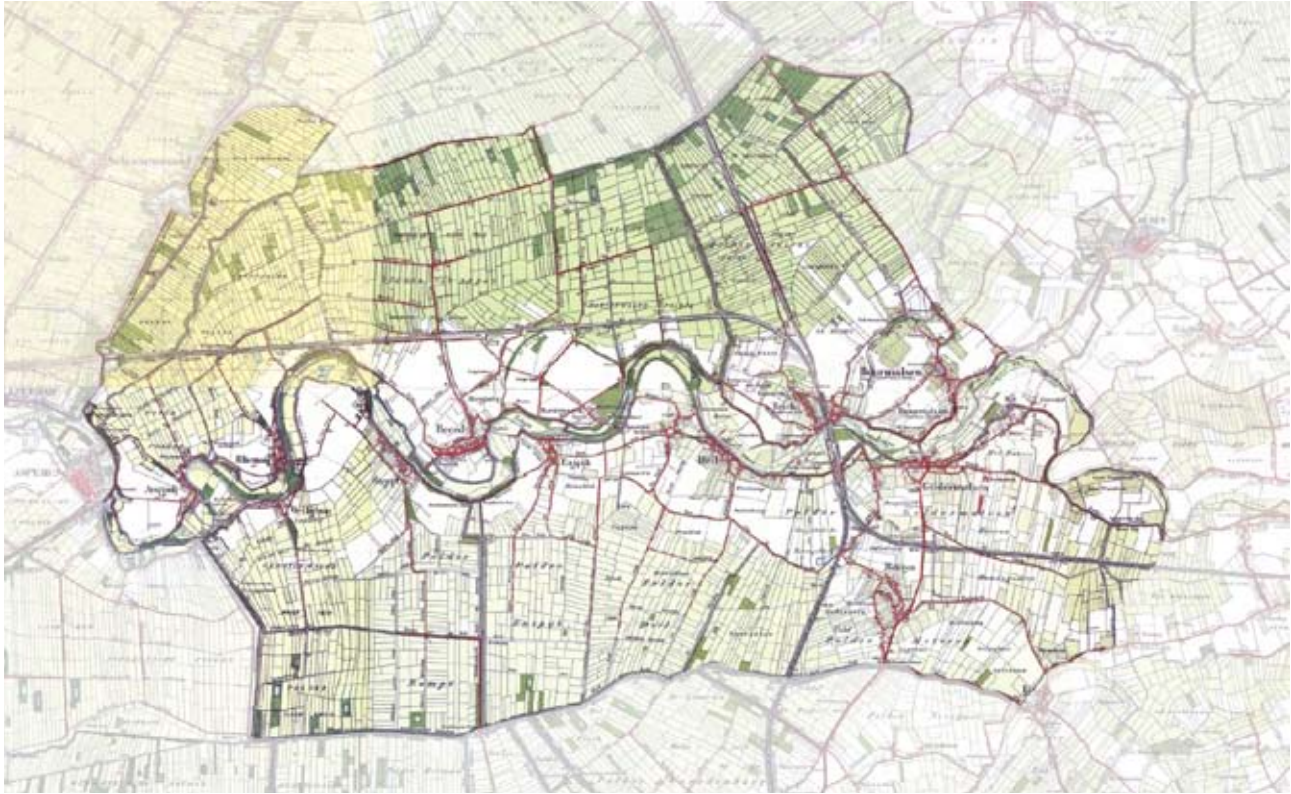
Rustgevend traag en onder controle stromen tegenwoordig de rivieren Rijn, Linge en Waal naar het westen. Slechts een enkele keer per jaar zie je een afspiegeling van de kracht van al dat rivierwater. Bij overvloedige regenval en als de sneeuw in de Alpen in het voorjaar snel smelt, stromen de uiterwaarden langs de rivieren onder water. Dat levert een indrukwekkend beeld op, zeker, maar het is niets vergeleken bij de afgrijselijke aanblik van dit land tijdens de overstromingsrampen uit het verre verleden. Schrijnende littekens als wielen en watersnoodmonumenten herinneren nog aan de rampspoed die de mensen in de dorpen op de oeverwal overviel.

Toch zochten mensen steeds weer het land langs de rivieren op. Meestal was het rivierenland namelijk een ideaal gebied om je te vestigen. De stormen waren incidenten. Het is een vruchtbaar land en de rivieren vormden eeuwenlang de beste handelswegen. Het rivierwater is onder controle tegenwoordig. Met dijken, polders, molens en gemalen slaagden de Nederlanders er in de loop der eeuwen in om de rivieren te temmen en het land in deze delta bewoonbaar en productief te maken. Na de overstromingsramp in 1953 besloot de regering een groots plan uit voeren waarin alle dijken op zo'n hoogte gebracht werden dat de kans op overstromingen definitief verwaarloosbaar zou worden. Aan het eind van de twintigste eeuw leken de Nederlanders het water volledig onder controle te hebben. Deze zekerheid blijkt aan het begin van de eenentwintigste eeuw echter slechts schijn. Als gevolg van mondiale klimaatsontwikkelingen smelt de ijskap van de Noordzee en zet de stijging van de zeespiegel onverwacht snel door. Door de verstedelijking van het land langs de rivieren en de ontbossing van de Alpen loopt het regenwater tegenwoordig steeds sneller en in grotere pieken door de rivieren. In het laatste decennium van de twintigste eeuw gebeurde het meerdere keren dat de dijken langs de rivieren op doorbreken stonden. Zulke dijkdoorbraken zouden grote gevolgen hebben gehad. Ook in het rivierengebied wonen tegenwoordig veel mensen in nieuwe woonwijken die vaak niet op de hogere gronden maar juist in de lage gebieden tussen de rivieren liggen. Ten oosten van Gorinchem bijvoorbeeld

Doorsnede van het rivierengebied vóór de occupatie door mensen



Lingedijk met korenmolen 'De Vlinder'



Historische kaart van de situatie rond 1900. Het verschil tussen de oeverwallen en de kommen is hier nog goed op te zien in landgebruik en verkavelingspatroon.

liggen de woningen wel 6 meter onder het niveau waarop het water in de rivier staat! In 1996 is daarom uit voorzorg het rivierengebied geëvacueerd. In een paar uur tijd moesten tienduizenden mensen elders in het land onderdak zoeken. Ook voor het vee moesten stallen en weiden gevonden worden.

Het is duidelijk dat de Nederlandse watermachine in deze tijd weer aangepast dient te worden. Voorlopig worden de oplossingen voor het gebied rond Geldermalsen buitendijks gezocht, maar in de toekomst zal het ook voor het binnendijkse gebied gevolgen hebben. Er moeten mogelijkheden zijn om het water langer in het gebied vast te houden als de Linge haar water niet op de Waal kan lozen.

De waterhuishouding is niet alleen voor de veiligheid van het land belangrijk. Ook voor het grondgebruik en voor de natuur is het watersysteem essentieel. Bij de opstelling en de uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is dan ook de situering van veel van de nieuwe natuur gerelateerd aan het watersysteem.

Door de koppeling van de plannen voor natuurontwikkeling en de plannen voor een vernieuwde veilige waterhuishouding maakt het waterschap werk met werk.

Het kan ook zijn dat in de nabije toekomst meer maatregelen nodig zijn. In het LOP wordt voorgesteld om daarbij vooral ook te bezien of de oude landschapselementen als kades en zijvingen van de oude dorpsolders in de Tiel- en Culemborgerwaard daarbij een rol kunnen spelen. Zo kan de cultuurhistorie van het landschap levend gehouden worden.



Knotwilgen langs de Diefdijk



Ligging van de inundatievelden, forten en kringen

4.2 | De Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een negentiende eeuwse verdedigingslinie die van Muiden in Noord-Holland naar Werkendam in Noord-Brabant loopt. Zij bestaat uit een stelsel van inundatiekommen met daartussen accessen die niet onder water konden worden gezet. Op deze accessen werden versterkingen aangelegd, zoals Werk op het spoor aan de Diefdijk en Fort Asperen.

De inundatievlakte was een open gebied, waarbij de verdediger goed zicht had over het veld. Dit veld stond bij oorlogsdreiging blank met een halve meter hoog water, zodat waar geen ondoordringbare moeraszones waren zich een watervlakte vormde waarbij men niet zag waar de verraderlijke sloten liepen.

Rond de forten lagen 'verboden kringen' - het schootsveld, waarbinnen niet anders dan in hout gebouwd mocht worden. Tussen de forten werd in het begin van de twintigste eeuw bij oorlogsdreiging een stelsel van loopgraven, betonnen groepsschuilplaatsen, tankgrachten en versperringen aangelegd.

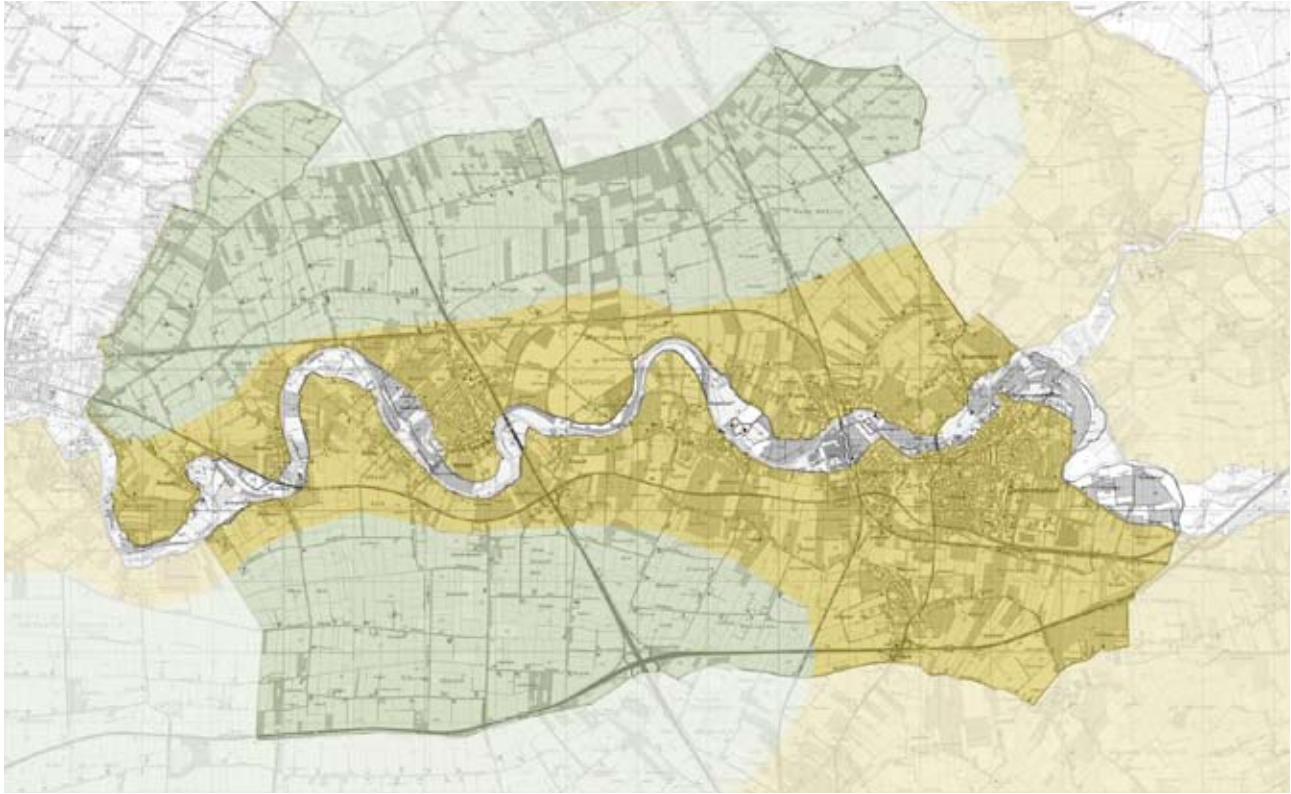
De forten hebben nu allemaal een andere bestemming gekregen. Toch is er nog veel zichtbaar van de linie. Langs de Diefdijk zijn nog veel betonnen groepsschuilplaatsen en kazematten te vinden en de openheid kenmerkt nog de inundatiekommen.



Groepschuilplaatsen langs de Diefdijk



Fort Asperen



Vereenvoudigde bodemkaart waarop de oeverwallen en stroomruggen in geel, de kommen in groen en de uiterwaarden in wit zijn aangegeven.

4.3 | Bodem en bodemgebruik

De basis voor het rivierenland wordt gevormd door grind, zand en klei dat door de rivieren in de loop van duizenden jaren vanuit de Alpen en Ardennen naar ons land is gespoeld. De rivieren zetten in hun bedding en vlak erlangs zand en grind af. In de zone dicht bij de waterloop werd fijn zand (zavel) afgezet in de vorm van oeverwallen. Zo heeft de Linge een brede oeverwal aan weerszijden van haar waterloop opgebouwd. Verder weg, in de kommen, kwam het water tot stilstand en kon ook het zeer fijne materiaal bezinken: de zware komklei. Waar een rivierarm ooit verzandde, is in de ondergrond een zandige stroomrug overgebleven, die hier en daar boven de ingeklonken komklei uitsteekt.

Op de zandige hogere gronden vestigden zich de bewoners van het rivierengebied en zijn dorpen ontstaan: Geldermalsen, Buurmalsen, Tricht, Deil, Enspijk, Beesd, Rumpt, Gerlicum, Rhenoy en Acquoy op de oeverwallen van de Linge en Est en Meteren op een stroomrug. De oeverwallen en stroomruggen werden verder als akkers en boomgaarden in gebruik genomen.

Het oude systeem van dorpsolders zorgde er voor dat de kommen in gebruik genomen konden worden als weide- en hooiland. Tot halverwege de twintigste eeuw bleven de komgebieden evenwel grotendeels moerassige, slecht toegankelijke gebieden. Op veel plekken zijn van die tijd nog restanten te vinden in de vorm van poldermolens, kades en weteringen. Op de meest moerassige plekken van de kom brachten alleen eendenkooien en grienden nog enig profijt voort. Er was dan ook geen bewoning in de kom behalve op enkele opgehoogde woonheuvels: zogenaamde woerden.



Verhoogd in de kom gelegen boerderij 'De Woerd'

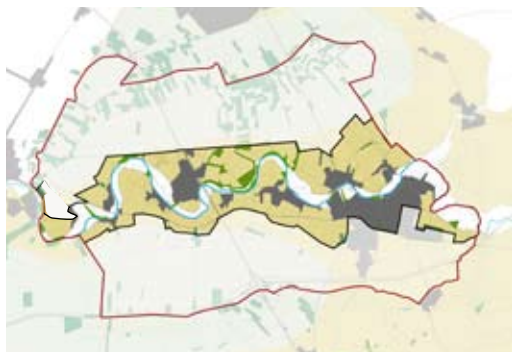


De ruilverkaveling veranderde dit beeld drastisch, met name in de kom van de Tielerwaard en de zone tussen de Lingedorpen en de Regulieren in de Culemborgerwaard. De grondwaterspiegel kwam een heel stuk lager te liggen, de verkaveling werd geometrisch, er werden nieuwe wegen aangelegd en aan de wegen werden midden in de kom nieuwe boerenerven gesticht. Slechts op enkele plaatsen, veelal in natuurreervaten, vind je nog resten van het moeras, grienden en eendenkooien.

Populierenbos in de kom

Door de geleidelijke overgang van drogere oeverwallen en stroomruggen naar nattere komgronden kent het gebied veel natuurlijke differentiatie. Mariënwaerdt, de Regulieren en de zone langs de Diefdijk met akkers, fruitboomgaarden, lanen, meidoornhagen, weides, eendenkooien, grienden, elzenbroek- en populierenbos zijn hier fraaie voorbeelden van.

In de volgende paragrafen wordt het landschap behandeld voor vier deelgebieden, elk met eigen karakteristieken.



Ligging van de oeverwal en uiterwaarden van de Linge

4.4 | De oeverwal en uiterwaarden van de Linge

Dit lommerrijke gebied en kleinschalige, veelbezochte landschap langs de Linge staat in schril contrast zowel met de rationele verkaveling en openheid ten zuiden ervan en de ondoordringbare broekbossen in de Culemborgerwaard in het noorden.

Rond de Linge liggen gevarieerde uiterwaarden en slingerende dijken met kleine, pittoreske dijkdorpen. De smalle oevers en uiterwaarden hebben afwisselend een natuurlijke, agrarische of recreatieve bestemming. In de kernen staan oude, scheve kerken, molens, landhuizen en soms fundamenteën van veelal verdwenen kastelen. Deze kernen zijn aangekleed met fraaie beplantingen, zoals laanbomen, treur- en leibomen en hagen.

Buiten de kernen zijn afwisselend boomgaarden, akkers en weilanden te vinden met grote, monumentale boerderijen.

Op deze oeverwal zijn ook de dorpen Geldermalsen en - in mindere mate - Beesd uitgegroeid tot kernen van enige omvang. De andere kernen zijn veelal klein gebleven en verweven met het Lingeland-schap.

Fietsers op de Lingedijk bij Acquoy



Het grondgebruik geeft een beeld met afwisselend boomgaard, akker, weide en bos, natuur en landbouw. Boomgaarden en bossen liggen langs de Linge en in de uiterwaarden. Op de smalle oeverwallen wordt gewoond en gewerkt in kleine en grote kernen. De snelweg en het spoor doorkruisen het gebied bij Beesd en Geldermalsen. Er zijn enkele recreatieoorden met camping en zwemwater (Betuwestrand en De Ronde).

Aan de Linge liggen ook de landgoederen Mariënwaardt en Noordenhoek. Deze plekken vormen op zonnige dagen publiekstrekkingen van formaat met landgoedactiviteiten, bloesemtochten, wandelaars en fietsers.



Kerk van Enspijk



Restanten van de gracht van Palmestein bij Deil

Voorstraat Beesd





Ligging van de stroomrug

4.5 | De stroomrug ten zuiden van Geldermalsen

Op de hogere gronden ten zuiden van Geldermalsen zijn de dorpen Meteren en Est ontstaan met daarbij akkercomplexen, zoals Kalenberg, Lageblok, Middelblok, Bergakker en Bovenblok. De laatste zijn nog steeds grotendeels open met aan de rand boerderijen, boomgaarden en bebouwing. De A15 doorsnijdt dit akkercomplex.



Dorpsrand van Geldermalsen



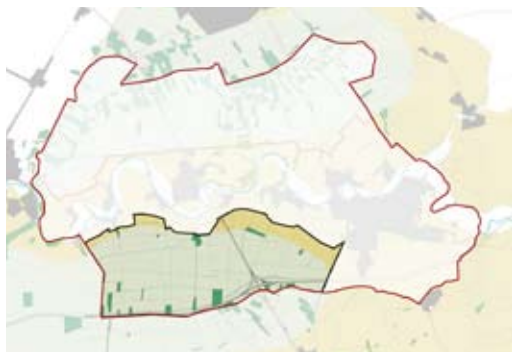


Zicht over het akkercomplex op de rand van Geldermalsen

Langs de oude Rijksstraatweg tussen Geldermalsen en Waardenburg, tussen akkers en boomgaarden, komt steeds meer bedrijvigheid buiten de grondgebonden landbouw, bijvoorbeeld buxus- en vollegrondskwekerijen en een recyclingsbedrijf. Net buiten de gemeente Geldermalsen, bij Est, liggen verschillende tuinbouwkassen aan de nieuwe rondweg naar de afslag van de A15 (rechtsonder op de luchtfoto). Met de opschuivende stadsrand van Geldermalsen naar het zuiden, vormt dit een belangrijk uitloopgebied voor kleine ommetjes met de familie, skates of de hond.

Oude boerderij aan de Bommelweg





Ligging van de zuidelijke kom

4.6 | De zuidelijke kom: Tielerwaard

De kommen vormden oorspronkelijk de nattere, lager gelegen delen van het rivierengebied. Na de ruilverkavelingsmaatregelen in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw zijn ook de kommen volledig ontsloten en opnieuw verkaveld en ontwaterd. Een enkele eendenkooi en de nieuwe boerderijen met erfbeplanting vormen daarbij enclaves van beplanting in het open landschap.

De planmatige boerderijstraten en wegen met ijle wegbeplanting lopen kaarsrecht door de kom. Het prismaat ligt in de kom bij de landbouw. In de ruilverkaveling is het gebied functioneel ingericht: rationeel, recht, ontwaterd en vlak. Langs de wegen staan overwegend essen en in de bosjes vooral populieren. Een enkele zijdwende of eendenkooi liggen er als restant van de dorpsolders en de natte situatie.

Leegte en rust domineren het beeld van deze kom. Voor de Tweede Wereldoorlog maakte het westelijk komgebied deel uit van de inundatievlakte van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het waterschap kent hier geen actief zoekgebied voor waterberging meer. Wanneer echter de mogelijkheden zich voordoen hier water te bergen, vormt het komgebied een logische plek.

Erftoegangsweg in de kom



Midden door de kom, aan de gemeentegrens, lopen de snelweg A15 en Betuwelijn. Het eens zo grote aaneengesloten open komgebied met ruime doorzichten (van Lingedijk naar Waaldijk) is daarmee opgesplitst in kleinere compartimenten. Met een gering aantal viaducten en een doorlopende betonnen geluidswal ontnemt de infrastructuurbundel het zicht vanaf de snelweg en vormt het een barrière voor recreatief verkeer. Bij Meteren is met de komst van de Betuwelijn een extra knooppunt van spoorrail toegevoegd. De barrièrewerking van de spoorlijn en de N327 geeft het gebied Laageindsche Hoevenpolder en Voetakker tussen spoorweg en A2 nog een landelijk karakter vlakbij de bebouwing van Geldermalsen. Daar waar de provinciale weg aanhaakt op de A2 ligt recreatieoord 'De Rotonde' met horecagelegenheid.

Als een stil oog in een wervelstorm ligt knooppunt Deil aan de rand van de Tielerwaardkom. Het knooppunt is sterk beplant met onder andere populieren en essen en vanuit de omliggende kwadranten onbereikbaar.

Aan de andere kant van de A2 ligt het noordwestelijk kwadrant met enkele boerderijen met voornamelijk grasland rondom. Aan de Kooiweg ligt een grote eendenkooi. De eendenkooien hebben een hoge ecologische waarde, maar worden ook bedreigd door de vervuiling en versterking vanaf de snelweg (fijnstof en geluid) en de verdroging vanuit omliggende landbouwgronden. Middendoor loopt de Oude Culmborgsche Vaart of Boutensteinsche Wetering, waardoor vroeger het polderwater in de Linge werd afgevoerd. Bij de N327 liggen een verlaten slipschool en sportterrein tegen de oeverwal aan. De plattelandswegen lopen allen dood of rond in de oksels van het knooppunt. Een enkele agrariër heeft recreatieve bijverdiensten aangetrokken, bijvoorbeeld in de vorm van 'boerengolf'.



Bloemrijke bermen in de kom



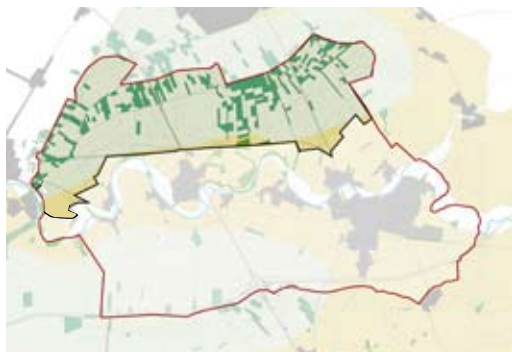
Midden door de kom kruist de autosnelweg A2 met de A15 en de Betuweroute.



Midden in de kom liggen nog enkele eendenkooien.



Boerengolf aan de Hoevense Weg



Ligging van de noordelijke kom

4.7 | De noordelijke kom: Culemborgerwaard

Komend vanaf de oeverwal van de Linge zijn de wegen in de kom van de Culemborgerwaard ineens rechter, de gronden groener en de bomen minder gekromd. Enkele oude woonplaatsen zijn op woerden en in linten langs wegen te vinden. Van de Regulieren tot aan de Diefdijk liggen natte gronden met rietlanden, grienden, eendenkooien, populieren- en elzenbossen. Deze vormden vroeger de inundatievlakte van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en geven nu aanleiding tot een ecologische verbindingszone.

Het gebruik is afwisselend weide en broekbos, natuur en landbouw. De snelweg en het spoor doorkruisen het gebied tussen de velden bij Beesd. Op deze verkeersstromen na is het gebied uniek in haar rust. Er lopen weinig wegen door het gebied en de natuurterreinen zijn door hun veelal natte bodem slecht toegankelijk. Aan de noordgrens van de gemeente zijn de restanten van een 'proefbedrijf binnenvisserij' gelegen.

Coulissen van populieren en wilgen





Knotwilgen (boven) en grienden (onder): productiehout onder natte omstandigheden



Spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen (onder)



5. Plekken zoeken nieuwe landgoederen

5.1 | Vijf typen nieuw landgoed

Uit hoofdstuk 3 volgt in welke gebieden nieuwe landgoederen kunnen worden gesticht. In hoofdstuk 4 is het landschap van de mensen in Geldermalsen aan bod gekomen, inclusief de typerende kenmerken en landschapselementen per deelgebied. Met de doelen, locaties en landschappelijke kenmerken is het mogelijk verschillende landgoedtypen te onderscheiden met elk andere bouwstenen. Deze zijn op de kaart op de volgende pagina weergegeven.

Elk landgoedtype vertegenwoordigt op basis van het landschapstype en de beleidsvoorwaarden één of meerdere specifieke doelen:

- leefbaarheid van de dorpen op de oeverwallen;
 - inpassing van infrastructuur (A2, A15, Betuweroute en Leerdamse Weg bij Acquoy);
 - verdere verbrede ontwikkeling van de EHS-verwevingsgebieden in nabijheid van de Regulieren en Diefdijk.
- Ieder type heeft daarnaast ten doel de recreatieve ontwikkeling van het gebied een impuls te geven.

Hieronder een overzicht van de verschillende landgoedtypen:



Kooigoed

Landschap: open kom met kades en eendenkooien
Doelstelling: ruimtelijke kwaliteit, inpassen grote infrastructuur en natuurontwikkeling
Beeld: compact bos met daarin huis aan het water



Griendgoed

Landschap: besloten kom met bossen en grienden
Doelstelling: behoud, herstel en ontwikkeling van natuur en recreatie
Beeld: huis tussen afwisselend natte weiden en broekbos



Lingehof

Landschap: oeverwal, Linge, dijk en uiterwaarden
Doelstelling: behoud en herstel van waarden, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit
Beeld: monumentale buitenhuizen met openbaar park



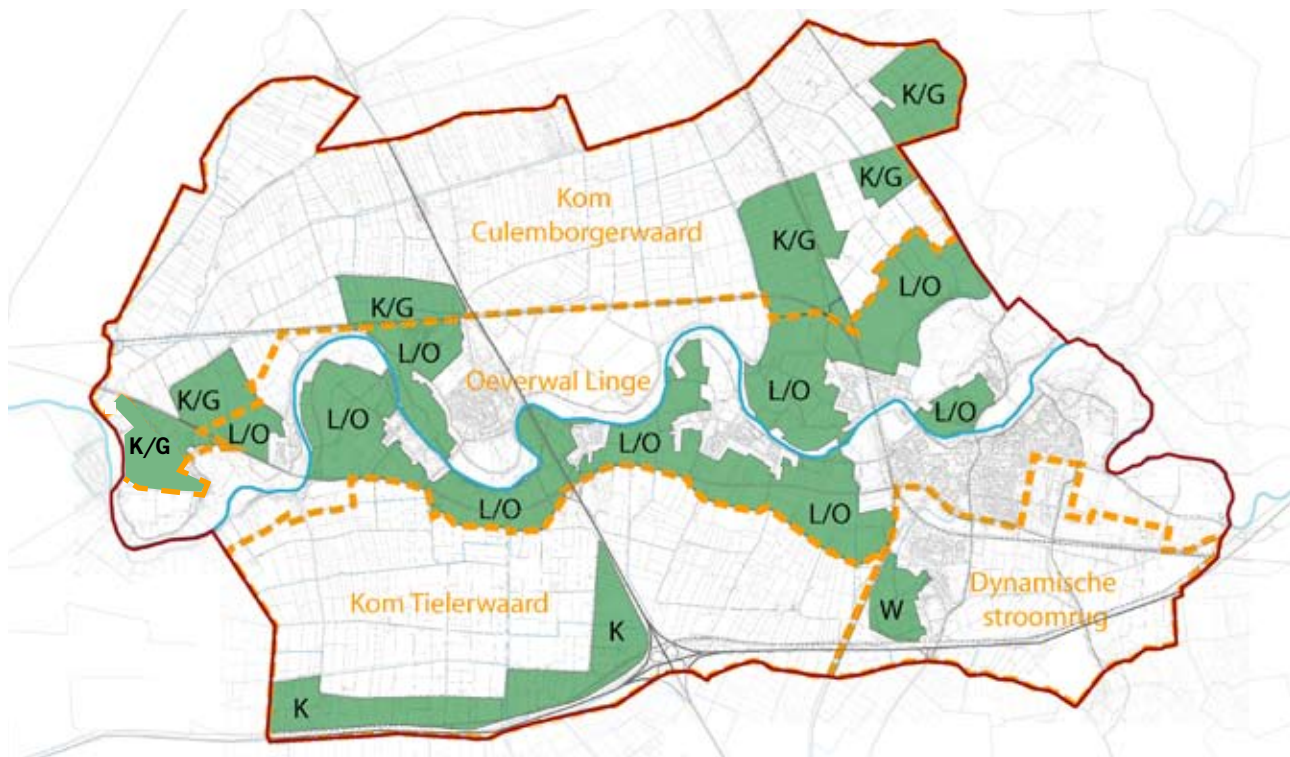
Oevergoed

Landschap: oeverwal, Linge, dijk en uiterwaarden
Doelstelling: behoud en herstel van waarden, ontwikkeling nieuwe functies en recreatie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit
Beeld: monumentale buitenhuizen met openbaar park



Weeromgoed

Landschap: akkercomplexen op de stroomrug
Doelstelling: behoud en ontwikkeling van nieuwe functies, recreatie en bedrijvigheid
Beeld: woon- en werkhuis in een groene zoom voor de stad



In groen staan de gebieden waar landgoedontwikkeling mogelijk is binnen de landschappelijke deelgebieden met bijbehorende landgoedtypen aangegeven:

K	Kooigoed
G	Griendgoed
L	Lingehof
O	Oevergoed
W	Weeromgoed

5.2 | Criteria per landgoedtype

De tabel op de pagina hiernaast geeft een overzicht van de criteria per landgoedtype. Zie ook hoofdstuk 11 voor algemene randvoorwaarden.

Landschapstype

Voor de hoofdindeling wordt verwezen naar de kaart op deze pagina. Per zone zijn telkens twee landgoedtypen aangereikt: een klein en een groot type. In de kom beslaan de nieuwe landgoederen minimaal een groter oppervlak dan op de oeverwal, omdat dit een grootschaliger landschap betreft en de beoogde doelen hier minder pregnant aanwezig zijn. Daarbij komt dat de grondprijs op de oeverwallen, o.a. door fruitteelt en verstedelijkingsdruk, gemiddeld hoger is dan in de kom.

Een groter landgoed heeft meer invloed op het landschap dan een klein landgoed en krijgt daarom een ander thema. Een versterkt kooigoed ligt bijvoorbeeld in de kom, en dient zowel de afscherming van de infrastructuur als de openheid van de kom te behartigen. Een groter deel van het landgoed zal daarom open weidegrond kunnen blijven.

Een landgoed dat zich uitstrekt over twee landschapstypen zal beoordeeld worden volgens het landschapstype waarin het grootste deel van het landgoed is gelegen.

Minimaal oppervlak totaal

Het totale landgoed omvat het woongebouw en direct omliggend privé-terrein (tuin/erf), de nieuwe natuur- en bosterreinen, en het overige grondgebruik zoals paden, weilanden, akkers, boomgaarden,

Landgoed in de kom						
	Min. opp. totaal	Min. opp. nieuwe natuur	Max. wooneenheden	Max. opp. privé	Max. inhoud woongebouw	Max. opp. bijgebouwen
Kooigoed/ Griendgoed	10 ha (1,5)	7,5 ha	3	1 ha	4000 m³	450 m²
	15 ha (2)	12 ha	5	1 ha	5000 m³	650 m²
	19 ha (2)	16 ha	7	1 ha	6000 m³	850 m²
Kooigoed/ Griendgoed	25 ha (3)	20 ha	9	2 ha	8000 m³	900 m²

Landgoed op de oeverwal of stroomrug						
	Min. opp. totaal	Min. opp. nieuwe natuur	Max. wooneenheden	Max. opp. privé	Max. inhoud woongebouw	Max. opp. bijgebouwen
Lingehof/ Weeromgoed	7,5 ha (1,5)	5 ha	3	1 ha	4000 m³	450 m²
	13 ha (2)	10 ha	5	1 ha	5000 m³	650 m²
Oevergoed/ Weeromgoed	16,5 ha (2,5)	12 ha	6	2 ha	8000 m³	900 m²

de centrale ontsluitingsweg en eventueel al bestaande bos- en natuurterreinen. Het is dus altijd mogelijk een deel van het landgoed niet als nieuwe natuur of erf te bestemmen. Het aangegeven aantal hectares is de minimale oppervlakte dat in aaneengesloten eigendom moet zijn om een landgoed te kunnen stichten.

Minimale oppervlak nieuwe natuur

De totale netto-oppervlakte als nieuw bos en/of nieuwe natuur aan te merken terreinen gelegen buiten de rond de woongebouwen gelegen privé-terreinen (tuin/erf). Bij de aanleg van meer bos/natuur zijn meer wooneenheden en extra bouwvolume mogelijk.

Maximaal aantal wooneenheden

Het maximaal aantal wooneenheden, waarbij in één wooneenheid wonen het hoofddoel van een huishouden is. Werken kan tot bepaalde hoogte een neven doel zijn.

Deze wooneenheden zijn ondergebracht in één hoofdgebouw of aaneengeschakeld cluster van hoofdgebouw met bijgebouwen.

Maximaal oppervlak privé-terrein

Het privé-terrein omvat de standplaats van het hoofdgebouw en de direct om de woning gelegen gronden met een inrichtingsniveau gericht op een gebruik door de bewoners van het woongebouw. Voorbeelden hiervan zijn: de siertuin, terrassen, parkeervoorzieningen, de bijgebouwen e.d.. Dit gedeelte van het totale landgoed behoeft niet openbaar toegankelijk te zijn.

Maximale inhoud woongebouw

De inhoud van het woongebouw mag meer bedragen naar mate de grootte van het landgoed toeneemt.

Doelen

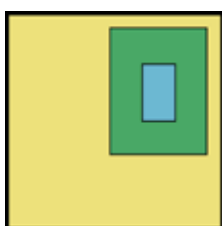
Zie hoofdstuk 2.

Bij de minimale oppervlakte van het gehele landgoed is telkens 1,5 tot 3 ha gereserveerd voor bijvoorbeeld semi-agarische activiteiten (o.a. hoogstamboomgaarden e.d.) en aanleg van wegen. Hierdoor is het totale landgoed altijd groter dan de som van de oppervlakte aan nieuwe natuur/bos en het privé-terrein (= bouwperceel met de woonvoorzieningen en bijgebouwen). Een indicatie van dit verschil is tussen haakjes in de kolom 'min. opp. totaal' aangegeven.

	leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	behoud, herstel en nieuwe functies	recreatie en bedrijvigheid
Kooigoed	x	x	
Griendgoed		x	
Lingehof	x	x	
Oevergoed	x	x	x
Weeromgoed		x	x

Doelen per landgoedtype

6. Kooigoed in de open kom



Landschap: open kom met achterkades en eendenkooien

Het gebied bestaat uit grote, open ruimten met hier en daar opgaande wegbeplanting (es, populier, eik) en eendenkooibossen (wilg, els, populier). Er is veel rust, al loopt de snelweg er dwars doorheen. Tot een halve eeuw geleden bevond zich geen bebouwing in de kom. Toen zijn er in het kader van de ruilverkaveling nieuwe boerderijen met erfbeplanting aan de rechte wegen gebouwd. De vele lange, rechte en brede waterlopen verraden de natheid. Rond knooppunt Deil ligt een open landschap met een rationele beplanting rond de agrarische bedrijven.

Het is tegenwoordig een grootschalig gebied met voornamelijk weidebouw t.b.v. melkveehouderij en een enkele oude eendenkooi als natuurgebied. Er is weinig dynamiek of stedelijke activiteit. Het is een reëel jong rationeel landschap.

Wel lopen nog door de openheid, veelal evenwijdig aan de A15, de achterkades van de oude dorpsolders. Via noord-zuid-lopende kades of zijvingen waren deze verbonden met de dorpen op de oeverwallen. In het LOP wordt beplanting van de achterkades met struiken als middel ingezet om de A15 en Betuweroute het landschap niet te laten overheersen. Restauratie of stiling van achterkades en zijvingen in het ontwerp van een kooigoed biedt kansen!





Beeld: compact bos met huis aan het water

In de open, kleiige komgebieden waar ooit de rietmoerassen domineerden, is het mogelijk om een 'kooigoed' te ontwikkelen. Dit type nieuw landgoed bevindt zich, net zoals de huidige eendenkooien, als een groene enclave in het open agrarische landschap. In het groene bos ligt een waterpartij verstoppt met daarbij een gebouw op palen, op een woerd of drijvend op het water. Het gebouw is van een eenentwintigste eeuwse, vernieuwende architectuur met zo'n drie bouwlagen.

Het 'kooigoed' is slechts met een polderweg of via een kade bereikbaar en is daarom ideaal om je terug te trekken in de stilte en de natuur. De weilanden rond de 'kooi' kunnen worden verpacht aan agrarische bedrijven, maar moeten hun weidevogelbestemming houden. De weilanden kunnen deels worden ontsloten voor wandelaars. Daarnaast kan het landgoed de taak op zich nemen om water te bergen in de natte seizoenen. De centrale waterpartij zou zelfs als viskwekerij kunnen worden gebruikt. Bij de woning zou ook een atelier kunnen worden ingericht.





Doelstelling: inpassen grote infrastructuur

Deil is een infrastructureel knooppunt van nationaal belang. Deze bijzondere positie maakt dat het landschap rondom het knooppunt de toonkamer van het rivierengebied is. Vanuit het landschap gezien is het knooppunt met alle snelwegen en spoorlijnen een forse barrière voor recreanten en het uitzicht. Door nieuwe landgoederen als 'nieuwe eendenkooien' langs de infrastructuur te ontwikkelen, kunnen deze landschappelijk beter worden ingepast. De zichtlijnen die van noord naar zuid lopen dienen met een zekere regelmaat gevrijwaard te blijven.

De nieuwe landgoederen kunnen een positieve bijdrage leveren aan de agrarische ondernemers. Zij kunnen op of aansluitend op het terrein van het nieuwe landgoed groen-blauwe diensten verzorgen, zoals weidevogelbeheer, onderhoud aan landschapselementen of waterberging. Ook recreatieve paden die landgoederen met elkaar en met de dorpen verbinden, bijvoorbeeld langs weteringen, over oude dorpskades en langs houtwallen, worden gestimuleerd op het nieuwe landgoed.

Naast de visuele inpassing van de grote infrastructuur door de aanleg van nieuwe natuurterreinen beoogt de gemeente tevens geluidsoverlast, externe onveiligheid en verspreiding van fijnstof te reduceren. De natuur- en bosterreinen zullen als openbare recreatiegebiedjes daarnaast voor afleiding van de recreatiedruk van oeverwalzone zorgen, onder andere door ze te koppelen aan routes over oude kades.

Aandachtspunten

De ontwikkeling van kooigoederen wordt bij voorkeur gekoppeld aan de sanering van vrijgekomen agrarische bebouwing en vindt bij voorkeur pluksgewijs plaats. Kernwaarden als openheid en stilte dienen door nieuwe gebruiksvormen gerespecteerd te worden, bijvoorbeeld door de kern van het nieuwe landgoed (huis en bos) compact te houden. Een ruime zone rondom de kooi dient open te blijven zodat de zichtlijnen noord-zuid door de polder behouden blijven.

Begrenzing zoekgebied noord

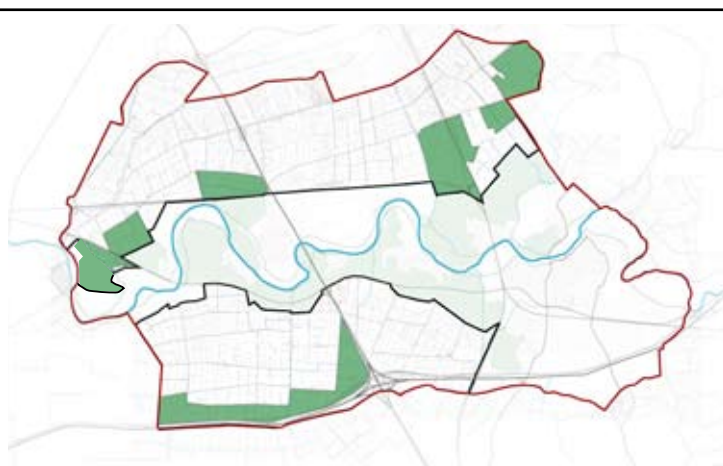
- De Nieuwe Hoeven (tussen Brugsteeg/Broeksteeg, spoorlijn, Oude Hoevenseweg en Bisschopsgraaf).
- Uitloper van de Regulieren: Lage Veld (tussen Rijksweg, Kruisweg en Hennisdijk) en Oude Hoeven (tussen Oude Hoevenseweg, Rijksweg en weidevogelgebied).
- Beesdsche Veld (tussen Ridderslag, De Paay, A2 en spoorlijn).
- Ten noordwesten van Acquoyen Rhenoy (tussen Leerdamseweg (N327), de gemeentegrens (Meerdijk), de Kerkweg en Acquoy).

Begrenzing zoekgebied zuid

- Ten westen van A2 en ten noorden van de A15; ten zuiden van Spinweg, Lageveldweg en Kooiweg, ten oosten van Hoevenseweg

Begrenzing zoekzone in discussie

- Ten oosten van A2; ten westen van Panweg/Bulkgraaf en ten zuiden van Ruitersweg en ten zuiden en oosten van Nieuwstraat



Randvoorwaarden

Het nieuwe landgoed dient uit een kooibos met water en woning te bestaan en rondom open weilanden te bevatten.

De kern moet in ieder geval uit 7,5 ha opengesteld en aaneengesloten bos en natuur en een open wateroppervlak bestaan.

Rondom deze 'kooi' dient het landgoed een aantal hectare landerijen te omvatten die uit open, openbaar toegankelijk en extensief beheerd weiland met (hoge) natuurwaarden bestaan. Het landgoed is dus minimaal 10 ha groot. Bij een groter landgoed dienen losse kooibossen te worden gerealiseerd met open weilanden ertussen van minimaal de oppervlak van het kooibos zelf.

De grond die wordt gewonnen bij de aanleg van de centrale waterpartij kan worden aangewend in de grondexploitatie, maar daarbij wordt niet bedoeld op een commerciële zandafgraving. De centrale waterpartij mag maximaal een diepte van 5 meter en een oppervlak van maximaal 1 ha omvatten.

Natuurdoeltypen

Veel van de komgronden ten noorden van de Linge maken al deel uit van de EHS. De omliggende terreinen vallen veelal onder het landschapsbeheer voor het 'komlandschap'. Daarbij kan voor de inrichting van de terreinen worden gedacht aan blauwgrasland, kruidenrijk grasland, vochtig kleibos, (riet)moeras, knotbomen, poelen, weidevogellandschap, elzensingels, hakhout of grienden. Zie voor meer informatie bijlage III.

In de kom behoort een natte vorm van natuurontwikkeling plaats te vinden. Een relatie met seizoensberging van water ligt voor de hand.

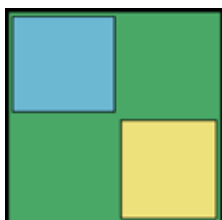
Aandacht voor behoud van bestaande natuurwaarden, zoals weidevogelgebied, en cultuurhistorische elementen, zoals eendenkooien en kades is geboden.



Bij het kooigoed gaat het om de afwisseling van de dichte compacte kooien en de zichtlijnen door de open polder er tussendoor. De openheid verwijst naar het landschap na de ruilverkaveling en naar de inundatievlakte van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



7. Griendgoed in de natte kom



Landschap: besloten kom met bossen en grienden

Het landschap bestaat uit afwisselend open ruimten en natte bossen. Deze bossen bestaan veelal uit grienden en populierenbossen, met hier en daar een enkel essen- of elzenhakhoutbos. De rechte wegen met haakse bochten zijn aangekleed met populieren of knotwilgen. Een enkele oude boerderij ligt verhoogd op een woerd en nieuwe ruilverkavelingsboerderijen zijn te vinden in de kom. Er zijn zeer veel lange en brede waterlopen. Hier heerst rust, ruimte en donkerte. Kleine productiebossen en grienden wisselen verwilderde eendekooien en broekbossen af. De wegen zijn soms wel en soms niet beplant en hebben vaak aan weerszijden een sloot.

Het kleinschalige gebied functioneert voornamelijk als natuurgebied en enkele (melk)veehouderijbedrijven buiten de natuurgebieden. Er is relatief weinig dynamiek of stedelijke activiteit.





Beeld: huis tussen afwisselend natte weiden en broekbos

In de natte komgebieden met afwisselend weiden en grienden kan een “griendgoed” worden ontwikkeld. Dit nieuwe landgoed beheert en teelt het griendhout en riet in combinatie met het wonen in een coulisselandschap. De bebouwing ligt verhoogd op oude pollen of woerden. Het nieuwe landgoed kan zo historische bebouwing een nieuw leven inblazen. De gebouwen zijn een menging van hedendaagse architectonische accenten en een traditionele architectuur van de hoeves op de woerden en hoven in het rivierengebied en hebben maximaal drie bouwlagen. Het geheel van landerijen en bebouwing dient een cultuurhistorische setting te vormen.

Het “griendgoed” is bereikbaar via smalle, soms verhoogde polderwegen met beplanting als els, (knot)wilg of populier. De velden vormen een mozaïek van water, cultuurhistorie en natuur. Het riet en griend kan worden verbouwd ten behoeve van de hout- en energie-teelt. Daarnaast kunnen de berging van water in natte seizoenen en de zuivering van stedelijk water een belangrijk onderdeel zijn van de bedrijfsvoering. In samenwerking met het waterschap dient het hele landgoed een soort polder te zijn, zodat een eigen waterpeil gesteld kan worden, zonder aangrenzende percelen overlast te bezorgen. Daarbij verdient het aandacht zoveel mogelijk aan te sluiten bij de historische poldergrenzen. Het gebied dient te worden opengesteld voor wandelaars en fietsers, met aandacht voor behoud van de natuurwaarden.





Voorbeeld

“Op het landgoed Het Lankheet bij Haaksbergen wordt een bijzonder project uitgevoerd, dat tegelijkertijd voorziet in waterberging, waterzuivering en vastlegging van CO₂. Door water vanuit een beek af te leiden en dit door een veld met riet te laten stromen vindt waterberging plaats en wordt het water van fosfaat en stikstof ontdaan. Het riet wordt op gezette tijden geoogst en gebruikt voor energie-opwekking. Met behulp van het gezuiverde water worden weiden bevooid en broekbossen hersteld. Op het landgoed worden verder gewassen geteeld die bestand zijn tegen hoge grondwaterstanden. De rietvelden worden op een landschappelijk aantrekkelijk manier aangelegd. Tevens worden diverse kunstwerken geïnstalleerd.”

Doelstelling: natuur en recreatie

In het gebied van de Linge, de Regulieren en de Diefdijk dienen de hoge natuur- en cultuurhistorische waarden te worden behouden en versterkt. De afwisseling tussen open weiden en bossen is hierin essentieel. Nieuwe bebouwing kent daarom ook strenge restricties. Nieuwe landgoederen kunnen evenwel een positieve bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit en kernwaarden, vooral doordat het huidige agrarische grondgebruik onder druk staat.

In het komgebied ten noorden van de kernen Buurmalsen en Tricht kunnen nieuwe landgoederen de natuurwaarden van het weidevogelgebied versterken. Tevens kunnen de landerijen de functie vervullen van recreatief uitloophet gebied voor de dorpen. Verder in de kom sluit de zoekzone aan op natuurterreinen van Gelders Landschap, Mariënwaerd, het weidevogelgebied de Oude Hoeven en de Regulieren ten noorden van Oude Hoefenseweg waartussen de nieuwe landgoederen nieuwe natuur realiseren en zo een schakel vormen tussen deze gebieden. Hier sluit de zoekzone ook aan bij landgoederenzone van de gemeente Buren.

Door de aanleg van goede recreatieve verbindingen voor langzaam verkeer in de kom, bijvoorbeeld op oude kaden en langs wateringen, is het voor een deel mogelijk de druk op de Lingedijken weg te nemen.



Aandachtspunten

Volgens het contourenbeleid zal Tricht in noordelijke richting uitbreiden. Ten noorden van Meersteeg dient de openheid in acht te worden genomen. Oude bebouwingsplaatsen zoals woerden dienen gerespecteerd te worden, onder het motto 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe landgoednatuur grenzend aan de EHS-natuur en weidevogelgebieden dienen zo veel mogelijk afgestemd te worden op de natuurdoelstellingen voor die gebieden. Voor weidevogelgebieden zullen dit open, voedselrijke graslanden moeten zijn, met speciale aandacht in het broedseizoen.

In het beheersplan van het nieuwe landgoed zullen seizoensberging van water en bescherming van de waterkwaliteit een rol moeten spelen.

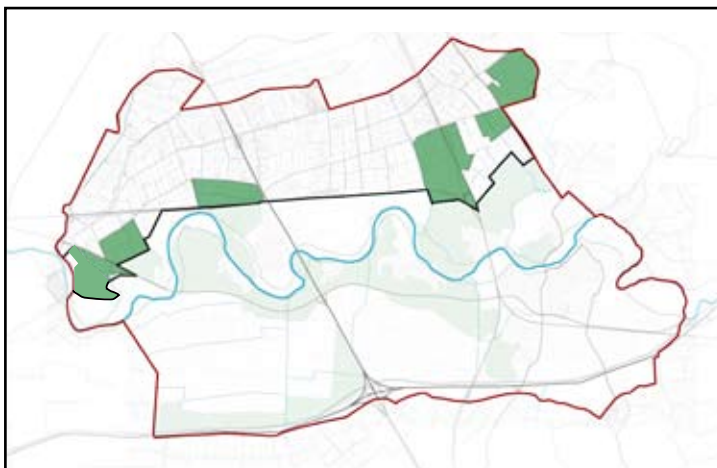
Ook de ontwikkeling van griendgoederen wordt bij voorkeur gekoppeld aan de sanering van vrijgekomen agrarische bebouwing.

Randvoorwaarden

Het oppervlak van het nieuwe landgoed bedraagt minimaal 10 ha. Het erf is maximaal 1 ha groot en bevindt zich bijvoorbeeld op een verhoogd terrein (de woerd). De landerijen dienen minimaal 7,5 ha nieuw natuurterrein te bevatten, bestaande uit delen met bijvoorbeeld broekbos, griendbos of rietmoeras, natuurlijke weide of open water.

Natuurdoeltypen

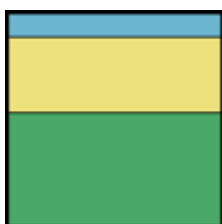
Veel van de komgronden in de Culemborgerwaard maken al deel uit van de EHS. De omliggende terreinen vallen veelal onder het landschapsbeheer voor het 'komlandschap'. Daarbij kan voor de inrichting van de terreinen worden gedacht aan blauwgrasland, kruidenrijk grasland, vochtig kleibos, (riet)moeras, knotbomen, poelen, weidevogellandschap, elzensingels, hakhout of grienden. Zie voor meer informatie bijlage III.



Begrenzing zoekgebied

- De Nieuwe Hoeven (tussen Brugsteeg/ Broeksteeg, spoorlijn, Oude Hoevenweg en Bisschopsgraaf).
- Uitloper van de Regulieren: Lage Veld (tussen Rijksstraatweg, Kruisweg en Hennisdijk) en Oude Hoeven (tussen Oude Hoevense Weg, Rijksstraatweg en weidevogelgebied).
- Beedsche Veld (tussen Ridderslag, De Paay, A2 en spoorlijn).
- Ten noordwesten van Acquoyen Rhenoy (tussen Leerdamseweg (N327), de gemeentegrens (Meerdijk), de Kerkweg en Acquoy).

8. Linge hof bij dorp op oeverwal



Landschap: Linge, kastelen en forten

Het landschap biedt een afwisselend beeld van de meanderende Linge als hoofdas waaraan uiterwaarden, dijken, dorpen en dijkhuizen, boomgaarden, bossen en akkers liggen.

In de loop van de geschiedenis zijn kastelen en grote herenhuizen gebouwd. De overblijfselen daarvan en hun grachten, tuinen, poorten en follies zijn bijzondere kralen aan het snoer dat de Linge vormt in dit gebied.





Beeld: 'kasteel' met openbaar park

Voor het 'lingehof' zijn de oude kastelen en herenhuizen die als kralen aan de Linge liggen dé inspiratiebron. Langs de Linge staan er vele voorbeelden van. Lang geleden was dit al een goede plek om zich strategisch te vestigen. Heden ten dage weer.

Langs de Linge liggen op verschillende plaatsen culturele knooppunten, zoals galeries en ateliers in soms experimentele en vaak bijzondere gebouwen of plekken. Een 'lingehof' is ook een plek waar deze cultuur tot ontplooiing kan komen.

Het huis ligt aan of in het zicht vanaf de dijk en wordt via die dijk ontsloten. Het is een huis met allure bijvoorbeeld met een toren. Rond het huis ligt een tuin waarin kunst niet zou misstaan. Ook een toegangspoort kan niet ontbreken. Dichtbij het huis is een grotendeels formele tuin ingericht. Hierin kunnen historisch karakteristieke beplantingen als leilinden en hoogstamboomgaarden worden opgenomen.

Een 'lingehof' is een eenentwintigste eeuwse buitenplaats en ligt in een statig openbaar park met weilanden, lanen en bossen. Het park kan ruimte bieden aan dorpsfeesten, bijeenkomsten en tentoonstellingen in de open lucht. Ook een sportveld of een ijsbaan zijn mogelijk.



Doelstelling: vernieuwende landschappelijke kwaliteit en leefbaarheid

Behoud van cultuurhistorische en ecologische waarden zijn belangrijk, maar het toevoegen van vernieuwende architectonische parels staat voorop bij een 'lingehof'.

Met de kleinschaligheid van het landschap en cultuurhistorische elementen als oude kasteelterreinen, kromakkers, wielen en rabatten wordt respectvol omgegaan. Om deze waarden te behouden, kunnen nieuwe landgoederen het landschap consolideren en versterken. De Linge-uiteerwaarden met afwisselend weiland, grienden, boomgaarden, bosjes en waterplassen dienen beter ontsloten te worden voor recreanten.



Hier en daar kunnen nieuwe 'lingehoven' worden gesticht langs de Linge met groene, openbare voorzieningen voor de nabijgelegen dorpen. Deze voorzien onder andere in een vergroting van het recreatieve aanbod en de mogelijkheden voor dorpelingen een ommetje te maken. Nieuwe elementen als kano-aanlegplaatsen, als kleinschalige toevoegingen kunnen mogelijk worden gemaakt als onderdeel van de landgoedopzet. Dichter bij het dorp zou de uiterwaard beter toegankelijk moeten zijn, en verder van het dorp meer natuurlijk en ontoegankelijk.

Naast recreatief uitloopgebied voor de kernen kunnen de 'lingehoven' ook fungeren voor de inpassing van dorpsranden en koppeling van solitaire natuur- en bosgebieden. Aansluiting bij natuur in de uiterwaarden en de Regulieren, landgoed Noordenhoek en landgoed Mariënwaerd verdient hierbij aandacht.



Aandachtspunten

Ook de open (krom)akkercomplexen, zoals die tussen Groeneweg en Hooglandsche Wetering bij Buurmalsen, dienen te worden behouden. Bouwen aan de rand van dit complex ligt het meest voor de hand. Er dient rekening gehouden te worden met de uitbreidingen van de kernen volgens het contourenbeleid, bij o.a. Tricht en Beesd. In de uiterwaarden van de Linge kan bebouwing alleen plaatsvinden wanneer de waterafvoercapaciteit wordt gecompenseerd en rekening wordt gehouden met mogelijk hoogwater. Gezien het doel van recreatieve uitloop dient een toegankelijk en op elkaar afgestemd padennetwerk onderdeel te zijn van het landgoed.



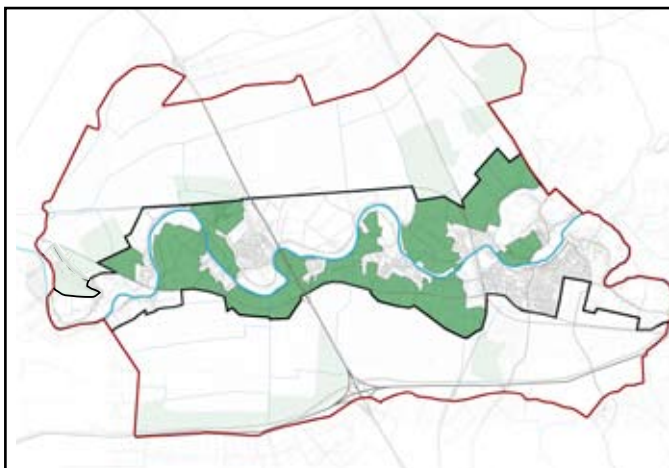
Randvoorwaarden

Het landgoed beslaat minimaal 7,5 ha. Daarvan is maximaal 1 ha privaat erf met 1 woongebouw en maximaal 3 wooneenheden en minimaal 5 ha ingericht als natuurterrein. Van deze natuurlijke gronden kan een deel bos en een deel 'cultuurnatuur' zijn, bijvoorbeeld park, extensief beheerd weiland, of griend in de uiterwaarden. Daarbij kunnen terreinen met een economische hoofdfunctie, zoals grondgebonden landbouw of boomgaarden, niet als natuurterrein aangemerkt worden.



Natuurdoeltypen

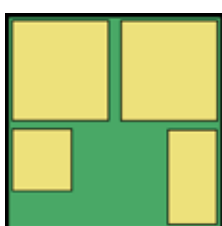
Voor verschillende terreinen langs de Linge worden bepaalde natuurdoeltypen beoogd. Meer algemeen valt de zone onder het landschapsbeheer voor het 'oeverwallandschap' en 'uiterwaardlandschap'. Daarbij kan voor de inrichting van hoger gelegen terreinen worden gedacht aan bloemrijk grasland, reservatakkers, kruidenrijke zomen, heggen, elzensingels, droog bos, bont hooiland of houtwal. Voor lager gelegen terreinen moet worden gedacht aan vochtig kleibos, stroomdalgrasland, (riet)moeras, knotbomen, poelen, hakhout of grienden. Zie voor meer informatie bijlage III.



Begrenzing zoekzone

- Oeverwallenzone ten zuiden van de Linge, tussen provinciale weg tot A2, provinciale weg, Boonakkerweg, Hooiweg en Voetakkerweg.
- Tussen Buurmalsen en Tricht, ten zuiden van Groeneweg, inclusief de uiterwaarden tussen Rijksstraatweg en Tricht.
- Tussen Tricht en Mariënwaardt, ten zuiden van de spoorlijn en ten noorden van de Linge.
- Bij Beesd tussen de Linge, spoorlijn, dorp en A2, inclusief de uiterwaarden.
- Ten noorden Hooglandsche Wetering tot weidevogelgebied Oude Hoeven (rondom Meersteeg en Ganzepanweg)
- Oeverwal ten noord-westen van Rhenoy.

9. Oevergoed op bedrijvige oeverwal



Landschap: Oeverwal, Lingedijk en uiterwaarden

Het landschap biedt een afwisselend beeld met de meanderende Linge als hoofdas waaraan uiterwaarden, dijken, dorpen en dijkhuizen, boomgaarden, bossen en akkers liggen. In en rond de pittoreske dorpen zie je fraaie boerderijen met oude, gesnoeide boomvormen, zoals leilindes en leifruit.

De Linge is ook een barrière voor verkeer, zodat kleine veerponten en bruggen nodig zijn voor de oversteek.

Er bevinden zich oude akkercomplexen en boomgaarden, voormalige kasteelterreinen en landgoederen, oude boerderijen aan bochtige wegen (met laan- en wegbeplanting). Het gebied is in trek om landelijk te wonen in een dijkwoning langs de Linge.

Het kleinschalige gebied kent afwisselend wonen, fruitteelt, grienden, bosbouw en boomteelt, akker- en weidebouw (gemengd (hobby)bedrijf). Het is recreatief een veel bezocht gebied (o.a. kanoën, fietsen en wandelen) en verweven met zeer uiteenlopende functies. Het kent in lichte mate dynamiek.





Beeld: de allure van een rijke multifunctionele hoeve

Op de oeverwallen van de Linge, op de overgang naar het komgebied, kan het 'oevergoed' gesticht worden. Dit nieuwe landgoed kent een verzameling van historische beplantingen die karakteristiek zijn voor het rivierengebied, zoals hoogstamboomgaarden, leilinden en meidoornhagen. Het landhuis is een grote hoeve met allure. Er kan ook ruimte zijn voor kleinschalige bedrijvigheid of ateliers. Essentieel op het landgoed is het sociale onderdeel, dat de leefbaarheid van het dorp moet vergroten. Dit kan door middel van een grote ruimte voor feesten, bijeenkomsten en tentoonstellingen, sportveld of een ijsbaan zijn. Verspreid over het landgoed vind je kleinschalige bedrijvigheid of ateliers. Daarnaast moeten de bossen en velden opengesteld zijn voor wandelend publiek. Het huis is bereikbaar vanaf de dijk of oeverwal via een lanenstelsel. Zichtassen verbinden het huis met haar omgeving. De weidegronden, boomgaarden en akkers kunnen duurzaam met landbouw worden beheerd. Het terrein is door middel van een stelsel van paden opgesteld voor wandelaars en fietsers. Met 900 ha is landgoed Mariënwaerd veel groter dan de minimale grootte van het 'oevergoed', maar een fraai voorbeeld voor de allure die het landgoed kan uitstralen.





Doelstelling: behoud waarden en leefbaarheid

Het 'oevergoed' kan door zijn oppervlakte een prachtige kans zijn om de verscheidenheid in de overgangen tussen Linge, uiterwaarden, oeverwal en kom leesbaar te houden.

Op de hogere gronden van de oeverwallen langs de Linge heeft de landbouw veelal het primaat en biedt daar met fruitboomgaarden een karakteristiek beeld van het rivierengebied. Met de kleinschaligheid van het landschap en cultuurhistorische elementen als oude kasteelterreinen, kromakkers, wielen en rabatten wordt respectvol omgegaan. Om deze waarden te behouden, kunnen nieuwe landgoederen het landschap consolideren en versterken.

De Linge-uiterwaarden met afwisselend weiland, grienden, boomgaarden, bosjes en waterplassen dienen beter ontsloten te worden voor recreanten. Hier en daar kunnen nieuwe landgoederen worden gesticht langs de Linge met groene, openbare voorzieningen voor de nabijgelegen dorpen. Deze voorzien onder andere in een vergroting van het recreatieve aanbod en de mogelijkheden voor dorpingen een ommetje te maken. Nieuwe elementen als kano-aanlegplaatsen, als kleinschalige toevoegingen kunnen mogelijk worden gemaakt als onderdeel van de landgoedopzet. Dichter bij het dorp zou de uiterwaard beter toegankelijk moeten zijn, en verder van het dorp meer natuurlijk en ontoegankelijker.

Verbreding van de landbouw met bijvoorbeeld groen-blauwe diensten kan daaraan bijdragen. Energieteelt op de landerijen kan onderdeel zijn van verbreed agrarisch gebruik.

Naast recreatief uitloopegebied voor de kernen kunnen de nieuwe landgoederen ook fungeren voor de inpassing van dorpsranden en koppeling van solitaire natuur- en bosgebieden. Aansluiting bij natuur in de uiterwaarden en de Regulieren, landgoed Noordenhoek en landgoed Mariënwaerd verdient hierbij aandacht.



Aandachtspunten

Behoud van cultuurhistorische en ecologische waarden staat voorop. Versterking, restauratie en onderhoud van cultuurhistorische en ecologische elementen zijn een pré.

Ook de open (krom)akkercomplexen, zoals die tussen Groeneweg en Hooglandsche Wetering bij Buurmalsen, dienen te worden behouden. Bouwen aan de rand van dit complex ligt het meest voor de hand. Agrarische bedrijfsvoering en beheer kunnen integraal onderdeel zijn van het nieuwe landgoed.

Er dient rekening gehouden te worden met de uitbreidingen van de kernen volgens het contourenbeleid, bij o.a. Tricht en Beesd. In de uiterwaarden van de Linge kan bebouwing alleen plaatsvinden wanneer de waterafvoercapaciteit wordt gecompenseerd en rekening wordt gehouden met mogelijk hoogwater.

Gezien het doel van recreatieve uitloop dient een toegankelijk en op elkaar afgestemd padennetwerk onderdeel te zijn van het landgoed.

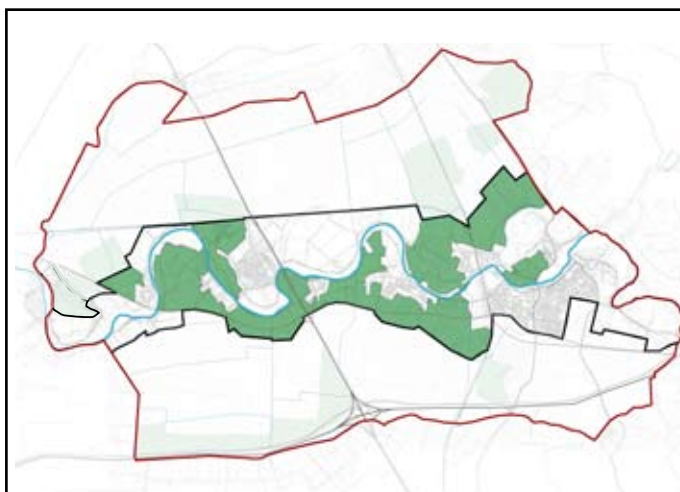
Randvoorwaarden

Het oppervlak van het landgoed bedraagt minimaal 16,5 ha. Daarvan is het erf met hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen maximaal 2 ha, waarin maximaal 6 wooneenheden zijn gevestigd. De landerijen bestaan minimaal uit 12 ha natuurlijk terrein. Van het natuurlijk terrein kan een groot deel bos, een deel laan- en kavelrandbeplanting zijn. De overige hectaren kunnen voor een deel duurzaam agrarisch onderhouden gronden (grondgebonden landbouw) zijn met bijvoorbeeld hoogstamboomgaard.

Natuurdoeltypen

Voor verschillende terreinen langs de Linge worden bepaalde natuurdoeltypen beoogd. Meer algemeen valt de zone onder het landschapsbeheer voor het 'oeverwallandschap' en 'uiterwaardlandschap'. Daarbij kan voor de inrichting van hoger gelegen terreinen worden gedacht aan bloemrijk grasland, reservatakkers, kruidenrijke zomen, heggen, elzensingels, droog bos, bont hooiland of houtwal. Voor lager gelegen terreinen moet worden gedacht aan vochtig kleibos, stroomdalgrasland, (riet)moeras, knotbomen, poelen, hakhout of grienden.

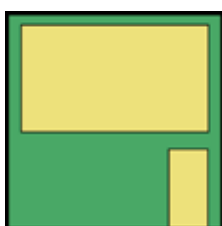
Zie voor meer informatie bijlage III.



Begrenzing zoekzone

- Oeverwallenzone ten zuiden van de Linge, tussen provinciale weg tot A2, provinciale weg, Boonakkerweg, Hooiweg en Voetakkerweg.
- Tussen Buurmalsen en Tricht, ten zuiden van Groeneweg, inclusief de uiterwaarden tussen Rijksstraatweg en Tricht.
- Tussen Tricht en Mariënwaardt, ten zuiden van de spoorlijn en ten noorden van de Linge.
- Bij Beesd tussen de Linge, spoorlijn, dorp en A2, inclusief de uiterwaarden.
- Ten noorden Hooglandsche Wetering tot weidevogelgebied Oude Hoeven (rondom Meersteeg en Ganzepanweg)
- Oeverwal ten noord-westen van Rhenoy.

10. Weeromgoed op dynamische rug



Landschap: dynamiek op de stroomrug

Waar ooit een rivierarm een zandige stroomrug heeft afgezet, liggen nu akkercomplexen tussen Meteren en Est. Rond die oude akkercomplexen kan het “weeromgoed” worden ontwikkeld.

Het landschap biedt een afwisselend beeld met oude akkercomplexen en woningen, oude wegen en wegbeplanting, en boomgaarden met windsingels. Er bevinden zich gave en karakteristieke gradiënten en microreliëf. De wegen zijn bochtig met verspreid liggende bebouwing, nederzettingen en (voormalige) kasteelterreinen. Door de druk van infrastructuur, wonen en werken aan de ene kant en rustieke boomgaarden en bouwlanden aan de andere kant, is dit een gebied van uitersten en dynamiek.

Het kleinschalig gebied kent afwisselend bewoning, fruitteelt, akker- en weidebouw (gemengd (hobby)bedrijf). Er is relatief veel dynamiek ten noorden van de A15 en relatief weinig dynamiek ten zuiden van de A15.





Beeld: woon- en werkpaleis in een groene en gouden rand

Het landgoed zal een verdichting van de akkercomplexen betekenen. De akkers vormen nu een open ruimte en dat levert ten onrechte het uiterlijk van een kom in de Tielerwaard op. De verdichting kan ook de scheiding tussen het deel ten noorden en ten zuiden van de A15 ruimtelijk verhelen.

Het cultuurhistorisch waardevolle akkercomplex wordt het binnenhof met daaromheen de vernieuwende architectuur van de 'weeromgoederen' aan de kranweg. Hiermee kunnen de akkers en fruitteelt behouden blijven en kunnen historische landschapselementen, op akkerranden hersteld worden.

'Weeromgoederen' kunnen een groene afronding vormen voor de nieuwe woonwijk en het bedrijventerrein aan de zuidkant van Geldermalsen.

Het landhuis vormt, eventueel samen met een bedrijf een eenheid om het landgoed te beheren. Het gebouw moet bij de historische hoeves bij de akkers passen, maar wel een uitdagende architectuur hebben.





Doelstelling: maak een robuust uitloopegebied

De bouw van nieuwbouwwijken, infrastructuur en bedrijventerreinen gaat ten zuiden van Geldermalsen en Meteren in rap tempo. De bewoners van de oude en nieuwe wijken verdienen een goede groenstructuur om in te recreëren en om de stadsrand in te passen in het landschap. Ook is er behoefte aan een hoogwaardig vestigingsmilieu voor bepaalde bedrijven.

Als langs en op het akkercomplex een aantal 'weeromgoederen' worden ontwikkeld zullen deze samen een gouden rand om het akkercomplex vormen. Een mooie afronding van de bebouwde kom van Geldermalsen bovendien.

Deze zone kan kleurrijk worden vol met details als fruitbomen, smalle akkerrandpaden, akkerbloemen en windsingels.



Aandachtspunten

Behoud van archeologische en andere cultuurhistorische waarden dient in het oog gehouden te worden, alsmede de eenheid van het akkercomplex. Dat kan een veelkleurige verdichting betekenen, maar mag geen onsamenhangende collage opleveren.

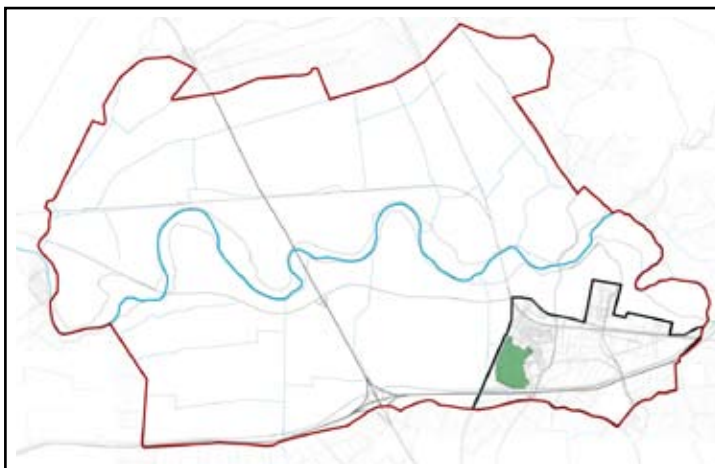
Stedelijke en recreatieve voorzieningen als maneges met paardenbakken in de open lucht of volkstuinten kunnen deel uitmaken van het nieuwe landgoed, maar tellen vanzelfsprekend niet mee in het oppervlak natuurterrein.

Randvoorwaarden

Het landgoed beslaat minimaal 7,5 ha. Daarvan is maximaal 1 ha privaat erf en minimaal 5 ha natuur. Van deze natuurlijke gronden kan een deel lindebos, hagen en kavelrandbeplanting zijn. De overige hectaren kunnen voor een deel duurzaam agrarisch onderhouden gronden (grondgebonden landbouw) zijn met aandacht voor hoogstamboomgaarden, akkerbloemen en –vogels.

Natuurdoeltypen

Voor deze zone geldt geen beoogd natuurdoeltype. Wel valt het onder het landschapsbeheer voor het 'oeverwallandschap'. Daarbij kan voor de inrichting van terreinen worden gedacht aan bloemrijk grasland, reservatakkers, kruidenrijke zomen, heggen, elzensingels, droog bos, boomweide, bont hooiland of houtwal. Zie voor meer informatie bijlage III.



Begrenzing zoekzone

- Enclave tussen Meteren en spoorlijn.

Begrenzing zoekzone in discussie

- Gebied tussen Blankertseweg en Betuwelijn.

11. Voorwaarden en procedures bij het ontwikkelen van een nieuw landgoed

11.1 | Randvoorwaarden

Het stichten van een nieuw landgoed is geen eenvoudige zaak. Of een idee voor een nieuw landgoed daadwerkelijk tot realisatie komt is voor een groot gedeelte afhankelijk van de visie, creativiteit, inventiviteit en investeringsvermogen (geld én tijd) van de initiatiefnemer. De medewerking van de gemeente is echter wel essentieel om tot uitvoering te kunnen overgaan.

In deze paragraaf zijn kort samengevat de belangrijkste aandachtspunten en randvoorwaarden opgesomd die door de gemeente Geldermalsen in acht worden genomen bij het toetsen van particuliere initiatieven. De opsomming is niet zonder meer uitputtend. Per concrete situatie moet mogelijk rekening gehouden worden met bijzondere aandachtspunten. Een deel van de wel genoemde aandachtspunten is bovendien kwalitatief van aard zodat pas bij uitwerking van het initiatief beoordeeld kan worden of het landgoed de beoogde meerwaarde heeft. Het “voldoen” aan de hierna vermelde aandachtspunten geeft daarom niet automatisch recht op medewerking. Per plan zal bekeken worden of het landgoed een landschappelijke meerwaarde heeft en de belangen van de omgeving voldoende in acht zijn genomen. Deze Landgoedvisie bevat uitdrukkelijk geen blauwdruk voor het opstellen van een dergelijk plan.

Hierna worden eerst enkele algemene randvoorwaarden genoemd en daarna zal nader ingegaan worden op de eisen die gesteld worden aan het groen (natuur en bos) en de bebouwing. Bij dat laatste zal ook nader ingegaan worden op welke economische activiteiten (naast het wonen) op een landgoed mogelijk zijn.

11.1.1 Algemeen

Voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed gelden de volgende algemene richtlijnen:

- . De gemeente werkt alleen mee aan het ontwikkelen van nieuwe landgoederen in gebieden die in hoofdstuk 3 van deze landgoedvisie zijn aangemerkt als “ja, mits”. Slechts een ondergeschikt onderdeel van het nieuwe landgoed (niet zijnde de gebouwen) mag daar eventueel buiten liggen. Deze buiten de aangewezen zoekzones gelegen terreinen mogen daarbij in ieder geval niet gelegen zijn in de in het streekplan Gelderland 2005 genoemde gebiedscategorieën waar geen landgoederen zijn toegestaan (zie par. 3.2).
- . Een verzoek tot een nieuw landgoed wordt alleen in behandeling genomen als de aanvrager de beschikking heeft (of kan krijgen) over de minimaal benodigde oppervlakte aaneengesloten grond dat voor het desbetreffende gebied nodig is om een landgoed te ontwikkelen. Verwezen wordt hiervoor naar tabel 1 in hoofdstuk 5.
- . Het opsplitsen van aaneengesloten grondeigendommen, al of niet afkomstig van één of meerdere (voormalige) agrarische bedrijven, in diverse naast elkaar gelegen kleinere landgoederen wordt niet toegestaan. Mede om die reden wordt in principe tussen twee nieuwe

landgoederen een minimale afstand van 500 meter aangehouden met een primair agrarische functie. Initiatiefnemers die de beschikking hebben over een aanzienlijke oppervlakte aan grond kunnen dus alleen door het kiezen voor de aanleg van een groter landgoed met meer bos/natuur een groter woongebouw en/of meer wooneenheden verkrijgen.

. Het nieuwe landgoed dient een meerwaarde op te leveren voor de omgeving. Dit zal onderbouwd moeten worden in een totaalvisie (zie par. 11.2.2). Van belang daarbij is dat de versterking van de kwaliteit van het landschap (het groene aspect in de vorm van nieuwe natuur en/of bos) richtinggevend is. De in hoofdstuk 4 beschreven algemene kenmerken van de te onderscheiden deelgebieden van Geldermalsen zijn daarbij het vertrekpunt. Aanvullend zal aansluiting gezocht moeten worden bij de in hoofdstuk 6 tot en met 10 per landgoedtype nader uitgewerkte aanbevelingen. In alle gevallen is de bebouwing van het nieuwe landgoed (het rode aspect) volgend en zal deze bebouwing wat betreft situering en vormgeving integraal ingepast dienen te worden in het totaalbeeld. Het ontwerp dient te worden gemaakt door een geregistreerd landschapsarchitect.

. Voor het kunnen realiseren van een nieuw landgoed zal telkens een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld dienen te worden. Voorafgaand aan de planologische procedure zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer(s) van het nieuwe landgoed een zogenaamde “planschadevergoedingsovereenkomst” worden afgesloten.

. Ten behoeve van de planologische procedure zullen de gangbare deelonderzoeken uitgevoerd dienen te worden (archeologie, flora en fauna, watertoets, inventarisatie relevante milieuaspecten e.d.). Uit de deelonderzoeken zal in ieder geval moeten blijken dat het nieuwe landgoed niet ten koste gaat van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Milieuafstanden in verband met de Wet milieubeheer, de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en spuitzones (fruitteelt) zijn hierbij onder meer van belang.

. De instandhouding van het landgoed (samenhangend beheer, toegankelijkheid e.d.) dient verzekerd te worden. In aanvulling op de juridische verankering via het bestemmingsplan zal, voor die onderdelen die niet via de planvoorschriften vastgelegd kunnen worden, tussen de gemeente en de initiatiefnemer(s) een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding worden afgesloten. In bijlage VI is een voorbeeld van een dergelijke overeenkomst opgenomen.

. Alle kosten die gemaakt moeten worden voor de uitwerking van het landgoed en de te voeren planologische procedure (incl. voorbereidende deelonderzoeken en leges) komen voor rekening van de initiatiefnemer(s).

11.1.2 Bos en natuur (groen)

De ontwikkeling van een nieuw landgoed is alleen mogelijk als een bepaalde hoeveelheid nieuwe natuur en/of bos wordt aangelegd. Het kwaliteitsaspect is daarbij minstens zo belangrijk als het oppervlak. Het nieuwe groen moet immers een meerwaarde opleveren vanuit natuur en ecologie, recreatie, cultuurhistorie en landschap. Bij nieuwe natuur en bos dient sprake te zijn van een zodanige functieverandering dat de agrarische bestemming omgezet kan worden in de hoofdbestemming “natuur en bos”. Landgoedplannen waarbij een

ruime invulling is gegeven aan de groene taakstelling (oppervlakte en kwaliteit) hebben nadrukkelijk de voorkeur.

De aanleg van nieuw groen dient voorafgaand aan de start van de bebouwing te hebben plaatsgevonden.

Het nieuwe groen (natuur/bos) moet voor recreatief medegebruik opengesteld worden (dus aanleg van wandel-, of fietspaden of aanleg paardenroutes e.d.). Het niet voor publiek toegankelijke erf (o.a. tuin) rond de woongebouwen wordt daarom ook niet als nieuw groen aangemerkt. Nieuwe natuur en bos tellen niet mee als sprake is van een compensatieverplichting als uitvloeisel van het vellen van bos en/of aantasting van natuur elders.

Het is geen verplichting aansluiting te zoeken bij de Natuurschoonwet, al kan dit op termijn wel fiscale voordelen bieden. Zie ook bijlage I voor meer informatie over de Natuurschoonwet.

Nieuw bos moet in ieder geval gerangschikt kunnen worden onder de Boswet. Dit betekent onder meer dat houtopstanden op erven en tuinen, kweekgoed, kerstboomteelten, vruchtbomen, wegbeplantingen en eenrijige beplantingen op of langs landbouwgronden van populieren of wilgen niet als nieuw bos zal worden aangemerkt.

De multifunctionaliteit van het nieuwe bos prevaleert, waarbij belevings- en natuurwaarden gecombineerd kunnen worden met de economische waarde als productiebos. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door snelgroeiend productiebos af te wisselen met permanent, natuurlijk bos of het bos te dooraderen en omkaderen met ecologisch waardevolle stroken en randen.

Snelgroeiend, monofunctioneel productiebos (o.a. snijgriend en populierenplantages), waarbij het beheer puur gericht is op de houtoogst zonder natuurdoelstellingen, kan dus worden aangeplant op het nieuwe landgoed, maar zal niet als nieuw bos of als natuur worden aangemerkt. Redenen voor behoud of aanleg kunnen landschappelijk (o.a. hoogstamboomgaarden op de oeverwallen) en/of economisch zijn (bv. genereren van extra inkomsten voor het langdurig behoud van het landgoed, o.a. snijgriend of populierenbos in de kommen). Zie ook bijlage V.

Bij de uitwerking van nieuwe natuur is het van belang dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd. Dit wordt per situatie beoordeeld, vooral op basis van de abiotische (bodem en water) en de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvindt. Aangesloten dient daarbij te worden bij de natuurdoeltypen uit het Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland (zie ook bijlage III). Hoewel het Gebiedsplan Natuur en Landschap vooral van toepassing is op gronden gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn de beschreven natuurdoelstellingen voor soortgelijke landschapstypen gelegen buiten de EHS eveneens bruikbaar. Regulier agrarisch gebruik met een ondergeschikte natuurdoelstelling (beheerslandbouw) wordt niet als nieuwe natuur aangemerkt. Bij nieuwe natuur is in principe actieve herinrichting (aanleg poelen, afgraven teeltlaag e.d.) noodzakelijk. Dus geen voortgezet bestaand gebruik onder de noemer "natuur". Landbouwkundig gebruik van deze gronden is alleen toegestaan als beheersmaatregel voor instandhouding van de natuurdoeltypen. Boomgaarden worden in ieder geval niet aangemerkt als natuur.

Om open water als “nieuwe natuur” te kunnen aanmerken zal nadrukkelijk aangetoond moeten worden dat er sprake zal zijn van ecologische waarden. Waterpartijen met een sierfunctie (‘slotgracht’ e.d.), en watergangen die in open verbinding staan met omliggende watergangen worden niet als nieuwe natuur aangemerkt. Oeverzones die natuurvriendelijk worden heringericht kunnen die status wel krijgen.

11.1.3 Erven en woningen (rood)

Het privé-terrein (huiskavel) omvat de standplaats van het hoofdgebouw en de direct om de woning gelegen gronden met een inrichtingsniveau gericht op een gebruik door de bewoners van het woongebouw. Voorbeelden hiervan zijn: de siertuin, terrassen, parkeervoorzieningen, de bijgebouwen e.d.. Dit gedeelte van het totale landgoed is niet openbaar toegankelijk. In tabel 1 staat aangegeven welke oppervlakte van het landgoed maximaal benut mag worden voor het privé-terrein.

De bebouwing wordt in principe geconcentreerd op het privé-terrein. Indien noodzakelijk voor het beheer van het landgoed kan een deel van de bijgebouwen ook elders op het landgoed gebouwd worden. Alle woningen moeten worden ondergebracht in het hoofdgebouw.

Op een nieuw landgoed is in principe sprake van één gebouwencomplex met daarin meerdere wooneenheden en daarnaast diverse al of niet vrijstaande bijgebouwen. Alle gebouwen zijn ruimtelijk geclusterd op het privé-terrein dat als bouwperceel kan worden aangemerkt (zie ook tabel 1 in paragraaf 5.2). De wooneenheden bevinden zich in een samenhangend gebouw. Dit kan doordat ze geplaatst zijn in een hoofdgebouw, maar het is ook mogelijk de eenheden te verspreiden over enkele deelgebouwen mits deze maar door bijgebouwen (garages e.d.) fysiek aan elkaar gekoppeld zijn. Alleen wanneer de omvang van landgoed recht geeft op een woonvolume van 8000 m³ kan een ondergeschikt onderdeel van dat volume (maximaal 1500 m³) als een vrijstaand gebouw worden uitgevoerd. Voorwaarde daarbij is wel dat het vrijstaande gebouw is gelegen op het aaneengesloten privé-terrein dat bovendien als een geheel is ontworpen. Daarnaast zal in verband met het streekplanbeleid specifieke goedkeuring van de provincie nodig zijn.

Indien op het landgoed ook sprake is van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kan binnen de regionale regeling voor “vrijkomende agrarische bebouwing” een extra woongebouw toegestaan worden in ruil voor de sloop van de oude bedrijfsopstallen. Deze extra wooneenheden worden geïntegreerd binnen de visie voor het gehele landgoed.

Het ontwerp van het woongebouw met bijgebouwen moet passen binnen het groenontwerp van het landgoed en dient in harmonie te zijn met de omgeving. Het gebouwencomplex dient onder architectuur gebouwd te worden, als eenheid en met allure en uniciteit ontworpen. Daarbij gaat het niet alleen om de vormgeving van het gebouw maar ook om de materiaalkeuze en de situering van de gebouwen. De voorgestane beeldkwaliteit wordt met gevelaanzichten of referentiebeelden verduidelijkt. Moderne architectuur wordt niet uitgesloten. Het ontwerp dient te worden gemaakt door een geregistreerd architect.

Ondersteuning bij uitwerking nieuw landgoed

Het ontwikkelen van een totaalconcept voor een nieuw landgoed vraagt veel specifieke kennis. Initiatiefnemers worden daarom geadviseerd tijdig de benodigde inhoudelijke ondersteuning te zoeken. Er zijn al diverse bureaus met ervaring in het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. In ieder geval dient een in het architectenregister ingeschreven landschapsarchitect ingeschakeld te worden voor het begeleiden en uitwerken van het ontwerp van het gehele landgoed. Voor het ontwerpen van de gebouwen komt een (geregistreerd) architect in beeld. Voor specifieke deelvragen, onder meer ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde deelonderzoeken, wordt weer andere deskundigheid gevraagd. Niet onbelangrijk is ook om de plannen op hun financiële haalbaarheid te toetsen. Daarbij gaat het niet alleen om de realisatiekosten op korte termijn, maar ook om de langetermijn beheerkosten. Financiële adviseurs kunnen de mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies en fiscale voordelen schetsen.

Een woongebouw (goothoogte – nokhoogte maximaal 10 resp. 15 meter) heeft een inhoud van minimaal 2.500 m³. De maximale inhoud is afhankelijk van de omvang van het landgoed en de hoeveelheid te realiseren nieuwe natuur en/of bos (zie tabel 1 in paragraaf 5.2). De bouwhoogte is in belangrijke mate bepalend voor de beeldkwaliteit. De uiteindelijke bouwhoogte zal daarom passend moeten zijn in de onmiddellijke omgeving. Van de maximum bouwhoogte kan worden afgeweken voor “ornamenten” die nodig zijn om de bebouwing echt speciaal te maken en die bijdragen aan de uniekheid van de locatie en het omliggende landschap, zoals een uitkijktoren of een ander architectonisch element.

Ook de maximale oppervlakte aan bijgebouwen (goothoogte – nokhoogte maximaal 3,5 resp. 6,5 meter) is afhankelijk van de omvang van het landgoed en de hoeveelheid te realiseren nieuwe natuur en/of bos (zie tabel 1 paragraaf 5.2). De bijgebouwen worden geschakeld of op korte afstand van het hoofdgebouw gebouwd. Het totale bebouwingspercentage op de huiskavel (woongebouw met bijgebouwen) mag in ieder geval niet meer bedragen dan 20%.

Alleen in geval van een groot landgoed (> 15 ha.) kan een deel van de toegestane bijgebouwen buiten het privé-terrein gerealiseerd worden. Voorwaarde is dat het om 1 bijgebouw van maximaal 100 m² gaat, zonder woon- en/of publieksfuncties. Plaatsing buiten het privé-terrein moet strikt noodzakelijk zijn voor het dagelijkse beheer van het landgoed.

11.1.4 Economische activiteiten op het landgoed

Om de economische bestaansbasis van een landgoed te verstevigen kan het gewenst zijn om naast de woonfunctie ruimte te bieden aan andersoortige inkomstenbronnen.

Buiten het privé-terrein kan een deel van de gronden aangewend worden voor de houtproductie en de land- en tuinbouw.

Daarnaast kunnen ook de hoofd- en/of bijgebouwen op de huiskavel een economische functie van ondergeschikte aard krijgen. In alle gevallen zal dit wel afgestemd moeten worden op het gehele concept voor het landgoed. De activiteiten mogen onder meer niet ten koste gaan van de natuurdoelstellingen op het landgoed, geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en plaatsvinden binnen de gebouwen (geen buitenopslag) met uitzondering van een eenvoudig terras ter ondersteuning van een horeca/recreatiefunctie.

Enkele mogelijke activiteiten kunnen zijn:

- . huisgebonden beroep;
- . kantooractiviteiten;
- . horeca (o.a. theetuin/restaurant), verblijfsrecreatie (pension, bed-and breakfast);
- . verkoop van landgoedproducten;
- . werkfuncties uit categorie 1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG (zie ook bijlage IV).

11.2 Procedure

Tussen de eerste ideeën voor een nieuw landgoed en de uiteindelijke realisatie zit doorgaans veel tijd. Deze tijd is niet alleen nodig om de plannen inhoudelijk goed uit te werken en te onderbouwen, maar ook voor het doorlopen van de benodigde planprocedures.

In deze paragraaf worden de verschillende te doorlopen stappen inzichtelijk gemaakt en waar nodig toegelicht.

11.2.1 Initiatieffase

Deze Landgoedvisie is onder meer opgesteld om mensen te helpen bij het uitwerken van hun plannen om een nieuw landgoed te stichten. Geadviseerd wordt daarom om eerst goed kennis te nemen van de inhoud van deze nota. Niet alleen om te achterhalen waar de gemeente naar zal kijken bij de beoordeling van de plannen, maar ook om te profiteren van de algemene adviezen over hoe een landgoed in bepaalde landschapstypen uitgewerkt kan worden. Mocht de inhoud van deze nota vragen oproepen dan is het verstandig contact op te nemen met de gemeente. Samen kan bekeken worden of de plannen kans van slagen hebben. Als de locatie en de plannen als kansrijk kunnen worden beschouwd dan is de weg vrij om de plannen verder uit te werken (zie par. 11.2.2).

Ook van gemeentezijde mag gedurende het planvormingsproces enige ondersteuning worden verwacht. Daarbij moet vooral gedacht worden aan op het verzoek van de initiatiefnemer bespreken van tussenproducten. Per project(fase) zal hiervoor binnen het ambtelijke apparaat de benodigde expertise verzameld worden. Bij aanvang van het project zal in ieder geval een vast ambtelijk aanspreekpunt worden aangewezen. De Welstandscommissie zal tussentijds geraadpleegd worden om een advies te geven over de voorgestelde bebouwing, dit mede in relatie tot de inrichting van het erf en landgoed.

11.2.2 Planschets totaalvisie (concept)

De plannen voor een nieuw landgoed zullen uiteindelijk uitgewerkt dienen te worden in een totaalvisie dat inzicht geeft in de kwaliteitsverbetering van de omgeving. De totaalvisie bevat in ieder geval de volgende elementen:

- . een beschrijving van de locatie waar het landgoed moet komen en de directe omgeving hiervan. Aandacht wordt onder meer besteed aan de huidige landschapskarakteristieken (o.a. cultuurhistorische aspecten waaronder archeologie), de bestaande natuurwaarden, de waterhuishouding en de huidige grondgebruiksvormen. Om te vermijden dat de opzet van het landgoed nog in een laat stadium drastisch aangepast moet worden in verband met mogelijke archeologische vondsten, is het veelal verstandig om in het voortraject een inventariserend archeologisch onderzoek te laten verrichten.
- . Een inrichtingsschets (schaal 1: 2.500) met toelichting geeft onder meer inzicht in de totale omvang van het nieuwe landgoed, de situering en functies van de bebouwing, de beoogde natuurdoelstellingen, de functie van de overige gronden en de wijze waarop recreatief medegebruik mogelijk wordt gemaakt. De natuurdoelstellingen dienen

zo concreet mogelijk (met kensoorten) verwoord te worden.

. Een beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de kwaliteiten van het nieuwe landgoed. Het beeldkwaliteitplan geeft aan op welke wijze (fysiek en architectonisch) de bebouwing deel gaat uitmaken van het geheel. De beoordeling van het woongebouw van allure zal mede aan de hand van het beeldkwaliteitplan plaatsvinden.

. Een exploitatieopzet moet duidelijk maken dat de aanleg en duurzame exploitatie van het landgoed financieel haalbaar zijn. Daarbij wordt rekening gehouden met subsidies en belastingfaciliteiten.

De totaalvisie kan gedurende de planontwikkeling aangepast en verder uitgewerkt worden. Niet alle informatie hoeft meteen tot in detail aangeleverd te worden. Voor de architectuur van de bebouwing zou bijvoorbeeld in eerste instantie eerst gekozen kunnen worden voor referentiebeelden of globale gevelaanzichten. Om de plannen voor een eerste beoordeling te kunnen voorleggen aan het college van B&W dienen de plannen echter wel voldoende concreet te zijn, zeker wat betreft de fysieke uitstraling van het landgoed.

11.2.3 Preadvies gemeente, provincie en waterschap

Op het moment dat de totaalvisie voldoende concreet is uitgewerkt zal het voorgelegd worden aan het college van B&W. Als het college akkoord gaat met de hoofdpzet van het landgoed zal de totaalvisie voor preadvies voorgelegd worden aan de provincie Gelderland. Tevens zullen de conceptplannen (als besloten stuk) voor kennisgeving beschikbaar gesteld worden aan de commissie Grondgebied. Ten slotte zullen de stukken in verband met de watertoets voorgelegd worden aan Waterschap Rivierenland. Hun randvoorwaarden zullen bij de verdere uitwerking in acht dienen te worden genomen.

11.2.4 Uitwerking totaalvisie en eindbeoordeling gemeente

Na een positief oordeel van de provincie werkt de initiatiefnemer de plannen (de totaalvisie) verder uit. Aan de initiatiefnemer zal in dit stadium worden geadviseerd om ook de omgeving bij die uitwerking te betrekken dan wel te informeren.

Het eindresultaat wordt voor goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W. Het plan wordt onder meer getoetst aan de in deze Landgoedvisie vermelde criteria. Ook het advies van de provincie zal betrokken worden bij de eindbeoordeling. Als de plannen en/of de onderbouwing ervan onvoldoende kwaliteit hebben zal de gemeente de tekortkomingen schriftelijk doorgeven. De initiatiefnemer kan vervolgens de plannen bijstellen en/of aanvullen. Bij een positief besluit kan gestart worden met de planologische procedure (zie par. 11.2.5).

11.2.5 Planologische procedure

Voor het kunnen realiseren van een nieuw landgoed zal altijd een herziening (art. 10 WRO of art. 3.10 nieuwe WRO) van het vigerende bestemmingsplan nodig zijn. Rekening moet worden gehouden met de in de wet voorgeschreven proceduredtijd. De initiatiefnemer geeft in overleg met de gemeente opdracht tot het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde deelonderzoeken (zie

ook par. 11.1.1). Tevens zal in deze fase tussen de gemeente en de initiatiefnemer een “planschadevergoedingsovereenkomst” worden afgesloten. Ten slotte zal tussen genoemde partijen ook een privaatrechterlijke overeenkomst ten behoeve van de continuïteit van het landgoed worden afgesloten.

11.2.6 Aanleg landgoed en (eind)controle

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan begonnen worden met de aanleg. Eerst zal het nieuwe groen aangelegd dienen te worden voordat de bouwvergunning voor het woongebouw verleend zal worden. Voor nieuw bos betekent dit dat het plantmateriaal ingeplant moet worden. En voor de nieuwe natuur zullen de benodigde terreinaanpassingen uitgevoerd dienen te zijn (bijv. graven poel of dempen sloten). De gemeente controleert of een en ander volgens het goedgekeurde plan wordt uitgewerkt.

Alleen wanneer de aanleg van het groen de bouwwerkzaamheden van het landhuis belemmert, kan in overleg met de gemeente een deel van het nieuwe groen direct na voltooiing van het woongebouw worden gerealiseerd.

De gemeente zal na voltooiing van het gehele landgoed een eindcontrole houden waarbij beoordeeld zal worden of het plan in overeenstemming met de plannen (zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan en de aanvullende privaatrechterlijke overeenkomst) is uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de eindcontrole maximaal 2 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden aan het hoofdgebouw zal plaatsvinden.

Vervolgens kijkt de gemeente elke vijf jaar of het landgoed nog voldoet aan de oprichtingseisen. De gemeente maakt een verslag van de eventuele knelpunten. In overleg met de eigenaar wordt afgesproken hoe de problemen worden opgelost. Om problemen te voorkomen kan de eigenaar, voorafgaand aan een fysieke ingreep in het landgoed, toestemming vragen aan de gemeente. Wanneer de gemeente geen bezwaar aantekent, dan kan op dit punt niet worden teruggekomen tijdens de vijfjaarlijkse controle.

Bijlagen

Bron: Particulier Natuurbeheer krant, nr. 6, 2007.
Peterink & Partners i.o.v. Ministerie van LNV.

Fiscale voordelen

Landgoederen die voor de NSW gerangschikt zijn, profiteren van een aantal fiscale voordelen:

- vrijstelling van rendementsheffing in de inkomstenbelasting;
- vrijstelling van de overdrachtsbelasting;
- vrijstelling van onroerende zaakbelasting (OZB);
- vrijstelling van vennootschapsbelasting;
- vrijstelling of lagere successierechten, schenkingsrechten en recht van overgang.

Wanneer gebruik gemaakt wordt van deze vrijstellingen, krijgt u met aanvullende eisen te maken, die gericht zijn op de instandhouding van het landgoed en eventueel op de openstelling van het landgoed.

Basiseisen NSW-landgoed

Een NSW-landgoed moet minimaal 5 hectare groot zijn. Is het landgoed een historische buitenplaats dan is 1 hectare voldoende. De 5 hectare moet één geheel zijn, dit betekent dat er geen weg, spoor, dijk of waterloop doorheen mag lopen die een inbreuk maakt op het natuurschoon van het landgoed (te beoordelen door de mensen van de Belastingdienst).

De oppervlakte van de te rangschikken onroerende zaak moet voor ten minste 30% bezet zijn met houtopstanden of natuurterreinen of een combinatie van beide.

Ook landbouwgronden kunnen in de rangschikking meegenomen worden. Hoeveel hectares meegenomen kunnen worden, is afhankelijk van de grootte van het landgoed. Zo'n landbouwterrein moet min of meer omzoomd worden door houtopstanden, want ook een landschapsbepalende boom kan helpen bij de omzoming.

De gronden van het landgoed mogen voor alles gebruikt worden, mits het gebruik het karakter van het landgoed niet schaadt (bijvoorbeeld geen industrie, intensieve recreatie en, zandafgravingen).

Alleen voor de opstellen die gerangschikt zijn, zijn er fiscale voordelen.

Meer informatie

- Dienst Regelingen (zie www.hetInVloket.nl)
- Federatie Particulier Grondbezit (zie www.grondbezit.nl)

Bijlage I. Natuurschoonwet

Om als landgoed in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen die de Natuurschoonwet 1928 (NSW) biedt, moet u een verzoek tot rangschikking indienen. Binnenkort worden een aantal basiseisen om hiervoor in aanmerking te komen versoepeld. De interessantste verandering is de verruiming van de definitie van natuurterreinen met graslandvegetaties en andere soorten natuur. Het blijft uiteraard ook mogelijk om bos te rangschikken. Ook nieuwe natuur, bijvoorbeeld landbouwgrond die wordt omgezet naar nieuwe natuur, komt in aanmerking voor de fiscale voordelen die de NSW biedt.

Tot nu toe was het altijd zo dat een landgoed een bepaald areaal bos moest omvatten om voor de NSW in aanmerking te komen. Er waren twee mogelijkheden: een gebied moest ofwel minimaal 30% bos of andere houtopstanden bevatten, ofwel 20% bos of andere houtopstanden in combinatie met 50% natuurterreinen. Met het nieuwe rangschikkingsbesluit is dit verruimd. De oppervlakte van de te rangschikken onroerende zaak moet voor ten minste 30% bezet zijn met houtopstanden of natuurterreinen of een combinatie van beide.

Definitie van natuur

In het rangschikkingsbesluit is de definitie van deze natuur verder uitgewerkt. Waar de huidige definitie van natuurterrein beperkt is tot een opsomming van terreintypen (heidevelden, hoogveenterreinen, zandverstuivingen, duinterreinen, kwelders, schorren, gorzen, slikken, ruigteen ruigtelanden en laagveenmoerassen voor zover deze gronden niet in gebruik zijn als landbouwgrond), gaat de nieuwe definitie verder. Nu vallen onder natuur ook verschillende typen grasland, mits deze gronden in gebruik zijn voor begrazing, of als hooiland gebruikt worden en begroeid zijn met voor deze graslanden kenmerkende vegetatietypen. De uitgebreide opsomming is aldus: kalkgraslanden, bloemrijke graslanden van het (a) heuvelland, van (b) het zanden (c) het veengebied, of van (d) het rivieren- en zeeleigebied, natte schraalgraslanden, dotterbloemgraslanden van beekdalen, veen- en kleigebieden, natte matig voedselrijke graslanden, droge schraalgraslanden van de hogere gronden, droge kalkarme duingraslanden, droge kalkrijke duingraslanden en binnendijkse zilte graslanden. Uitgebreidere beschrijvingen van deze vegetatietypen zijn te vinden in het Handboek natuurdoeltypen in Nederland.

Nieuwe natuur

Ook nieuwe natuur en nieuwe nog te ontwikkelen natuur kan volgens het nieuwe rangschikkingsbesluit straks meetellen. Vanaf het moment van invoering (medio 2007) komen ook landbouwgronden in aanmerking die omgevormd en/of ingericht worden voor natuurontwikkeling. Hierbij wordt een link gelegd tussen de NSW en de SN, want de inrichting moet volgens een goedgekeurd inrichtingsplan plaatsvinden en er moet een verklaring overgelegd worden waarin staat dat alle activiteiten gestaakt worden die natuurontwikkeling in de weg staan. Dit laatste staat ook nadrukkelijk beschreven in de kwalitatieve verplichting, die afgegeven wordt wanneer meegedaan wordt aan de subsidie functieverandering van de SN.

Bijlage II. Aanvullende subsidieregelingen

Binnen de provincie Gelderland bestaan diverse subsidiemogelijkheden voor natuur en landschap.

Programma Beheer

Programma Beheer bestaat uit twee regelingen:

- . Provinciale Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer (PSAN)
- . Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer (PSN)

Zie ook:

www.groenloket.nl

www.dienstlandelijkgebied.nl

www.minlnv.nl

www.gelderland.nl

www.landschapsbeheergelderland.nl

Binnen deze regelingen bestaan subsidiemogelijkheden voor de aanleg en het beheer en onderhoud van natuur, bos en landschap.

Wanneer het perceel waarop u subsidie wilt aanvragen uit landbouwgrond bestaat, kunt u subsidie aanvragen binnen de Provinciale Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer. De Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer is van toepassing indien het een bos of natuurterrein betreft of als u uw landbouwgrond blijvend om wilt vormen naar natuur.

Vitaal Gelderland

Op deze pagina wordt informatie verstrekt over de provinciale subsidieregeling Vitaal Gelderland. Middels deze regeling kunnen onder meer landschapselementen worden gesubsidieerd die niet onder Programma Beheer vallen, bijvoorbeeld achterstallig onderhoud.

Boscertificaten

Boscertificaten van het Nationaal Groenfonds maken de aanplant van nieuw bos financieel extra aantrekkelijk. Het Groenfonds 'verzilvert' de CO2 vastlegging in nieuw bos door grondeigenaren hiervoor een eenmalige vergoeding te bieden.

Plattelands Ontwikkelings Programma (POP)

Het Europese Plattelands Ontwikkelings Programma (POP) biedt mogelijkheden om natuurprojecten te subsidiëren. POP-subsidie heeft altijd de vorm van een co-financieringsbijdrage. Dat houdt in dat de hoogte van het EU-bedrag is gekoppeld aan overige overheidsbijdragen in het project.

(bron: www.groenloket.nl)

Bijlage III. Natuurdoeltypen

Het gebiedplan natuur en landschap (2006) van de provincie Gelderland bevat het beleid ten aanzien van bestaande en te realiseren natuur in de provincie. Hierin worden de beoogde natuurdoeltypen gegeven voor bestaande natuur, nieuwe natuur, landschapsbeheer en agrarisch beheer. Op de kaart is aangegeven voor welke gebieden de hoogste natuurdoelen gelden. Deze zijn voornamelijk geconcentreerd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Ganzen en Weidevogelgebieden. Daarnaast zijn voor de overige gebieden algemene natuurdoelen beschreven, gekoppeld aan het de landschappelijke typering, bijvoorbeeld oeverwallandschap of komlandschap. Aan deze gebieden zijn tevens vergoedingen gekoppeld voor het beheer en onderhoud van de natuurdoelen, de subsidieregeling natuurbeheer (SN) of subsidieregeling agrarisch natuurbeheer (SAN).

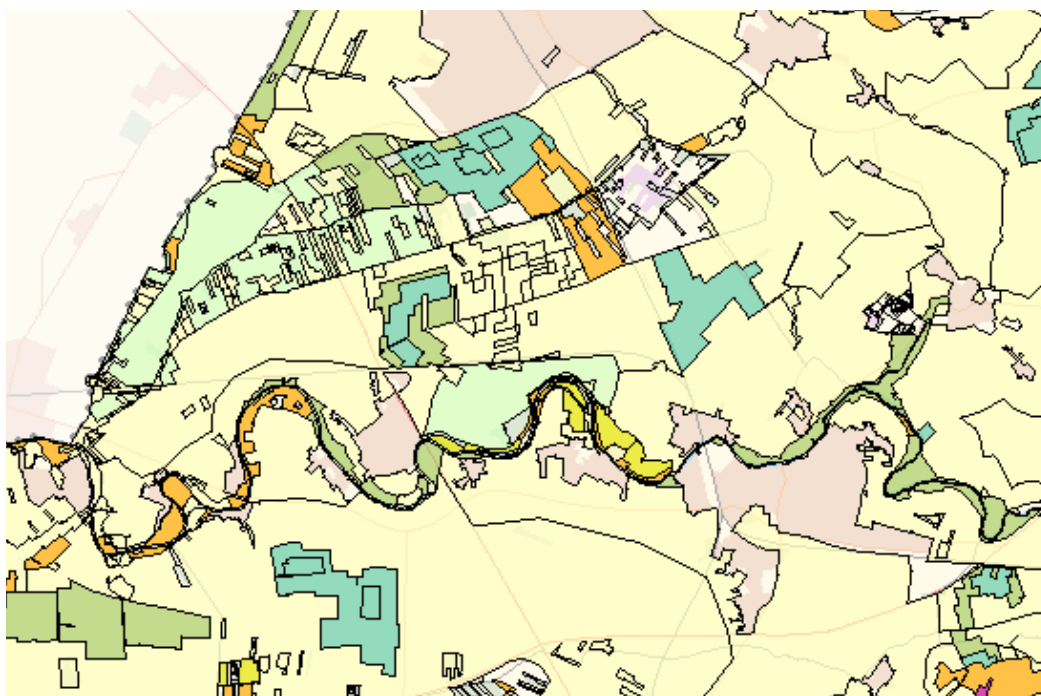
Hieronder staan een aantal natuurdoeltypen voor de kom, oeverwal en uiterwaarden opgesomd. Omdat nieuwe landgoederen niet binnen de contouren van de EHS mogen worden gerealiseerd, vallen de specifieke natuurdoeltypen (en bijbehorende subsidiepakketten) buiten het terrein van het nieuwe landgoed. De omliggende natuurdoeltypen dienen echter een leidraad te zijn voor een landschappelijke inrichting van het landgoedterrein, waarbij landschapselementen uit de omgeving worden opgenomen en kenmerkende landschapselementen worden gebruikt in de aanleg van de nieuwe inrichting.

Kom Culemborgerwaard

- . komlandschap
- . rijk weidevogelgrasland
- . bloemrijk grasland (basisch)
- . moeras

Natuurdoeltypen in de ecologische verbindingzones. Voor meer informatie en de actuele stand, zie de website van de provincie Gelderland (www.gelderland.nl).

Bron: Gebiedsplan Natuur en Landschap, 2006; <http://geodata2.prv.gelderland.nl/>



- . struweel, hakhout, middenbos
- . vochtig kleibos
- . randen en zomen
- . plas

Oeverwal Linge

- . oeverwallandschap
- . bloemrijk grasland (basisch)
- . droog kleibos
- . vochtig kleibos
- . stroomdalgrasland
- . akker

Uiterwaarden Linge

- . uiterwaardlandschap
- . bloemrijk grasland (basisch)
- . akker
- . grote stapsteen rietzanger
- . kleine stapsteen rietzanger
- . kleine stapsteen ijsvogelvlinder
- . bloemrijk grasland (basisch)
- . rietmoeras
- . stroomdalgrasland
- . beek
- . moeras

Natuurdoeltypen van grasland

Plek in het landschap

Grasland worden in de meeste gevallen in Gelderland in stand gehouden door begrazing of maaien. Daarnaast kan het gaan om jonge standplaatsen die nog geen tijd hebben gehad om tot bos te ontwikkelen. Grasland komt voor op alle bodems, behalve de meest voedselarme en de allernatste. Daarom bestaat er een grote diversiteit in graslandtypen. Van oorsprong waren alle graslandtypen vroeger onderdeel van het boerenbedrijf. Op sommige standplaatsen heeft zich hier spontaan een zeer rijke soortensamenstelling ontwikkeld. Tegenwoordig wordt de productiecapaciteit van landbouwgraslanden gemaximaliseerd door aanpassing van de waterhuishouding, bemesting en inzaai van productieve grassoorten. Natuurlijke graslanden vinden we daarom alleen nog in natuurgebieden, wegbermen, dijken en slecht ontwaterde terreinen zoals de uiterwaarden.

Kwaliteiten en bedreigingen

Een aanzienlijk deel van de Nederlandse flora is gebonden aan grasland. Vooral de voedselarme standplaatsen kunnen zeer soortenrijk zijn. De totale biomassa is er veel lager dan op voedselrijke standplaatsen, maar het aantal gezamenlijk voorkomende soorten kan veel groter zijn. Veel 'specialisten' onder de flora en fauna benutten de schaarse hulpbronnen elk op hun eigen wijze. Voedselarme standplaatsen staan echter onder druk door eutrofiëring via lucht en grondwater. De graslanden van de huidige landbouw zijn qua voedselrijkdom alleen nog geschikt als wintergastengrasland als weidevogelgrasland.

Natuurdoeltype	Natuurlijke standplaats	Ontwikkel-tijd (jaar)	Kwel	Waterberging	Nutriënten
stroomdalgrasland	door de rivieren afgezette matig droge en klei- en zandgrond op zonnige standplaatsen	25	nooit	o.k.	matig tot zeer voedselrijk
droog bloemrijk grasland	matig droge tot licht vochtige humusrijke zandgrond buiten de invloed van de rivieren	25	nooit	zelden	matig voedselrijk
blauwgrasland	permanent natte, voedselarme zand- en veenbodems met door kwelwater gebufferde bodem	25	altijd	nooit	matig tot zeer voedselrijk
nat, matig voedselrijk grasland, basisch	door de rivieren afgezette, natte tot vochtige zand en kleigrond	10-25	soms	o.k.	matig voedselrijk
weidevogel-grasland	bemeste, in het voorjaar natte productiegraslanden met een uitgestelde maaidatum, in open landschap	10	niet afhankelijk	buiten broedseizoen	voedselrijk

Natuurdoeltypen van grasland

Graslanden van extreme milieus (nat, schraal) komen bijna alleen nog voor in natuurreservaten. Ook daar is de invloed van bemesting en ontwatering vanuit de omgeving moeilijk te weren, terwijl juist die graslanden een rijke en bijzondere flora en fauna herbergen. Door middel van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt geprobeerd om de omvang en kwaliteit van deze graslanden weer te laten toenemen. Van sommige faunagroepen komt juist in graslanden een groot aantal soorten voor. Een bijzondere plaats nemen de door veel mensen gewaardeerde weidevogels in. In tegenstelling tot de meeste andere fauna hebben ze baat gehad bij de toenemende voedselrijkdom van de Nederlandse graslanden. Door verdroging en door mechanisatie in de landbouw nemen ze de laatste decennia echter weer sterk af door.

Graslandvegetaties kunnen al op een klein oppervlak tot ontwikkeling komen. In het cultuurland zijn ze daarom vaak veel beter ontwikkeld in bermen en op sloottalud omdat hier veel extensiever beheerd wordt dan op landbouwpecelen. Deze groene dooradering is van belang voor de natuurwaarden en migratiemogelijkheden van fauna buiten de Ecologische Hoofdstructuur.

Natuurdoeltypen van bos en struweel

Plek in het landschap

Bossen en struwelen kunnen in Gelderland vrijwel op vrijwel elke natuurlijke standplaats voorkomen. Overal waar maaien of begrazen lang genoeg achterwege blijft, ontwikkelt zich uiteindelijk bos. In Gelderland zijn diep water en levend hoogveen de enige standplaatsen waarop zich geen bos kan ontwikkelen. In west en noord Nederland ontbreekt bos in de zeereep en op zilte kwelders. Het voorkomen van

bos in Gelderland zegt daarom meer over de historische ontwikkeling van het landschap dan over het milieu. Door naar de verschillende typen bos te kijken kan wel informatie over milieumomstandigheden worden verkregen.

Kwaliteiten en bedreigingen

Bossen zijn in vergelijking met andere natuurtypen in Gelderland goed bewaard gebleven. Bossen vormden namelijk het beste middel om uit arme of kletsnatte grond nog enige inkomsten te verkrijgen. Op rijkere, niet te natte gronden zijn bossen op de meeste plekken vervangen door landbouw. Daar is het vooral aan landgoederen te danken dat er nu nog bossen voorkomen.

Bossen maken een lange ontwikkelingsgeschiedenis door. De natuurlijke waarde wordt in de loop der tijd steeds groter door de stabiliteit van het milieu en het complexer worden van kringlopen. Floristisch rijkdom is vooral aanwezig in het bos van bron en beek, het droog bos van lemige grond en van kleigrond. Arme bossen kunnen bijzonder rijk zijn aan paddestoelen, mossen en ongewervelde dieren in de strooisellaag.

De bossen van de Veluwe zijn door hun uitgestrektheid van groot belang voor grotere zoogdieren zoals edelhert en wild zwijn. Bovendien zijn veel vogelsoorten afhankelijk van bos of bosranden. Bossen leveren een verscheidenheid aan micromilieus door verschillen in beschaduwing, luchtvochtigheid, aanwezigheid van dood hout,

Natuurdoeltype	Natuurlijke standplaats	Ontwikkel-tijd (jaar)	Kwel	Waterberging	Nutriënten
droog bos van voedselrijke gronden	kalkrijk lemig of kleiig zand, en klei met een gemiddeld lage grondwaterstand	300-1000	soms	zeer zelden	matig tot zeer voedselrijk
nat bos op klei	kleiige laagtes in het rivierengebied (o.a. ooibossen)	30	soms	o.k.	voedselrijk
hakhout en griend	het is niet de standplaats, maar de beheersvorm die bepalend is voor dit bostype	3 (vanuit bestaand bos)	soms	alleen griend	arm tot zeer voedselrijk

Natuurdoeltypen van bos en struweel

verschillende soorten strooisel en dergelijke. Hierdoor komen tal van specialisten onder de ongewervelde fauna alleen in bos voor. Bos is tenslotte voor veel dieren een plek waarin de milieu-beïnvloeding door de mens beperkt is.

De natuurlijke verscheidenheid nature in bossen is in de loop der jaren afgevlakt. Oorzaken hiervan zijn verdroging van natte standplaatsen en eutrofiëring van voedselarme standplaatsen. De invloed van ammoniak uit de veehouderij is tot midden op de Veluwe nog merkbaar. Ondanks de afname van de ammoniakuitstoot neemt deze invloed nog altijd toe, waarschijnlijk door geleidelijke verzadiging. De uitgestrektheid van het bos wordt bedreigd door doorsnijding met wegen en rasters. Bosranden met boszomen die zich geleidelijk ontwikkelen komen door de harde beheersgrenzen in het landschap

nog maar weinig voor.

Bomenrijen, houtwallen en houtsingels zijn in wezen een bosrand zonder het bos zelf. Vooral houtwallen en singels van hoge ouderdom herbergen veel plant- en diersoorten die van nature in bossen en bosranden thuishoren. Ze leveren daarom een belangrijke bijdrage aan de natuurwaarden van het cultuurland en migratiemogelijkheden voor fauna.

Natuurdoeltypen van water en moeras

Plek in het landschap

Met uitzondering van vennen liggen wateren letterlijk laag in het waterhuishoudkundig systeem. Het is de plek waar het grond- of oppervlaktewater naar toe stroomt.

Kwaliteiten en bedreigingen

Regenwater neemt voordat het in oppervlaktewater terecht komt voedingsstoffen en andere mineralen op. Daardoor is oppervlaktewater van nature matig voedselrijk of zelfs zeer voedselrijk. Door lozingen kan dit natuurlijke niveau ver overschreden worden. Gevolgen hiervan zijn algenbloei en zuurstofloosheid. Ook schadelijke stoffen zoals bestrijdingsmiddelen lossen makkelijk in water op. Er is al veel bereikt bij het voorkomen van verontreiniging van oppervlaktewater, maar voor natuur van hoge kwaliteit nog niet genoeg. Daarom moet hier nog altijd continu aandacht aan worden besteed.

Beken en rivieren zijn van groot belang voor de afwatering. Ze zijn daarom vrijwel allemaal vergraven, gereguleerd, of zelfs geheel aangelegd. De morfologie biedt daardoor geen natuurlijke verscheidenheid aan microbiotopen. als gevolg hiervan laat ook de verscheidenheid van de fauna te wensen over. Herstelmaatregelen kunnen wel

Natuurdoeltype	Natuurlijke standplaats	Ontwikkel-tijd (jaar)	Kwel	Waterberging	Nutriënten
beek	beekdalen, vooral aanwezig in de dekzandgebieden en op de stuwwalflanken	< 10	soms	o.k.	matig tot zeer voedselrijk
moeras	voormalig open water met verlanding	< 25	soms	o.k.	matig tot zeer voedselrijk
rietland	oppervlaktewater in het rivierengebied met een gedempte dynamiek	10 - 15	soms	o.k.	matig tot zeer voedselrijk
plas	poelen, wielen, strangen, zandgaten, kleiputten, petgaten	< 10	soms	o.k.	matig tot zeer voedselrijk

snel resultaat opleveren doordat natuurdoeltypen snel ontwikkelen. Exoten onder de fauna spelen een toenemende rol in water-ecosystemen. Dit gaat vaak ten koste van de inheemse fauna. In de grote rivieren is zelfs 90% van de biomassa afkomstig van exoten. Exoten verspreiden zich via ballastwater van schepen en via gegraven verbin-

den, zoals het Main-Donau kanaal. Stroming en waterstandsverschillen geven wateren en moerassen van nature een vrij grote dynamiek. De juiste mate van dynamiek is van belang voor de duurzame instandhouding. Een te hoge dynamiek leidt tot een ander watertype, een te lage dynamiek kan bijvoorbeeld leiden tot de ontwikkeling van wilgenstruweel uit rietland.

De grotere oppervlaktewateren, met name de Randmeren en zandwingaten zijn vooral in de winterperiode van belang als rustgebied voor watervogels.

Natuurdoeltype akker

Plek in het landschap

Akkers zijn van oudsher aangelegd op voedselrijke bodems met een goede vochthuishouding. Later zijn ook andere plekken geschikt gemaakt. Eerst gebeurde dat door het opbrengen van plaggen en ruwe mest, later door kunstmest, ontwatering en diepploegen.

Natuurdoeltype	Natuurlijke standplaats	Ontwikkel-tijd (jaar)	Kwel	Waterberging	Nutriënten
reservaatsakker	humusrijke, matig voedselrijke, vochthoudende tot droge bodems op diverse grondsoorten	5-25	nooit	nooit	matig tot zeer voedselrijk

Natuurdoeltypen van akker

Kwaliteiten en bedreigingen

Graanakkers herbergen een scala aan (on)kruiden met dezelfde standplaatseisen, groeiperiode en zaadverspreiding als graan. Deze kruiden worden dus makkelijk geoogst en dus ook weer uitgezaaid. Het zijn evenals graan, planten met een zuidelijke herkomst. Tegenwoordig wordt het graan zo goed gezuiverd dat de zaden van andere plantensoorten niet meer mee kunnen liften. Kruidenrijke graanakkers kunnen daarom allen in stand worden gehouden door doelgericht beheer waarbij ook wordt uitgezaaid. Hakvruchtakkers (aardappelen, mais e.d.) en 'moderne' graanakkers hebben een heel andere flora van plantensoorten. Deze soorten laten hun zaden in de akker achter vóórdat er geoogst wordt. Ook deze akkers zijn verarmd, vooral door chemische en mechanische onkruidbestrijding, intensieve vruchtwisseling en ruim mestgebruik. Een aantal zoogdieren, vogels, amfibieën (knoflookpad) en vlinders maakt graag gebruik van akkers.



Stapstenen

Model Ijsvogelvlinder

Dit model is gebaseerd op het model kleine ijsvogelvlinder en bestaat uit grote en kleine stapstenen open bos, in een landschapszone. Het is met name bedoeld voor organismen die niet zozeer uitgestrekte bossen nodig hebben, maar bos van hoge kwaliteit: vochtig, met gevarieerde samenstelling en structuurrijke randen en open plekken. De kleine ijsvogelvlinder en de grote weerschijnvlinder zijn daarvan goede voorbeelden. Tevens dient het model om kleine, geïsoleerde maar waardevolle bosjes uit hun isolement te halen.

Landschapszone:

De landschapszone is 250 meter breed en bestaat uit kleinschalig landschap of open bos. In een agrarisch landschap bevorderen houtwallen de dispersie.

Stapsteen:

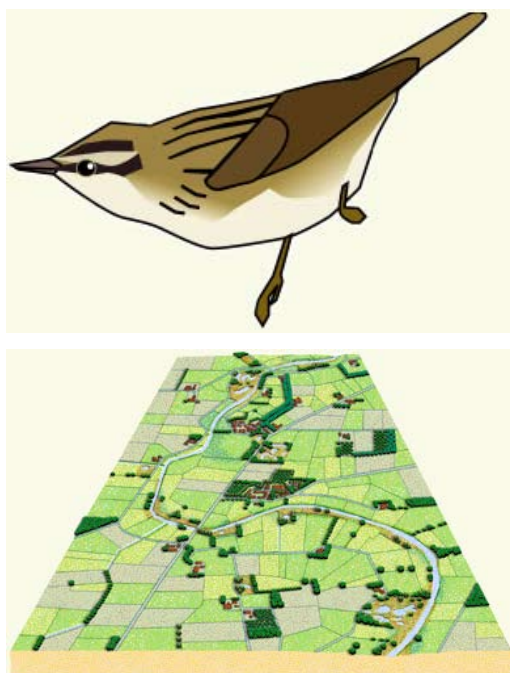
Begroeiing stapsteen: vochtig loofbos met open plekken en structuurrijke randen.

Minimum oppervlakte stapsteen: groot 10 ha, klein 1.5 ha

Onderlinge afstand stapstenen: groot 5 km, klein 1.5 km

Nodig per kilometer:

- . grote stapsteen: 2 ha
- . kleine stapsteen: 0.4 ha



Model Rietzanger

Dit model is gebaseerd op het model rietzanger en bestaat uit grote en kleine stapstenen. Het is bedoeld om de populaties van rietvogels te versterken door de afstand tussen de verschillende broedgebieden te verkleinen, zodat samenhangende populaties kunnen ontstaan. De kwaliteit van veel rietland is sterk achteruit gegaan door verdroging. De waterhuishouding van de stapstenen vraagt dan ook de nodige aandacht. Overigens zijn aan rietland ook andere dieren gebonden, zoals enkele bedreigde libellensoorten.

Stapsteen:

Begroeiing stapsteen: rietmoeras met overjarig riet.

Minimum oppervlak stapsteen: groot 25 ha, klein 2.5 ha

Onderlinge afstand stapstenen: groot 10 km, klein 2.5 km

Nodig per kilometer:

- . grote stapsteen: 2.5 ha
- . kleine stapsteen: 0.75 ha

Model Kamsalamander

Dit model bestaat uit een corridor met stapstenen, ingebed in een landschapszone. 'Natte' elementen, met name poelen, zijn essentieel. Behalve de kamsalamander kunnen ook andere zeldzame amfibieën -heikikker, boomkikker, knoflookpad- en ringslang doelsoort zijn. Dit model mikt op een herstel van kleinschaligheid, inclusief natte elementen. Daarmee is het toepasbaar zowel in het riviereengebied als op de lage zandgronden. De kwaliteit van de natte elementen is van

groot belang, terwijl de 'droge' elementen zeer verschillend kunnen zijn. Het model biedt plaats aan een zeer grote verscheidenheid aan organismen, van spitsmuis tot steenuil en van libel tot vleermuis. De poelen dienen echter vrij van vis te zijn en te blijven.

Landschapszone:

De landschapszone bestaat uit kleinschalig landschap met een samenhangend netwerk van elementen, zoals bij de corridor genoemd, in het cultuurlandschap. Daarnaast liggen in deze landschapszone kleine poelen: 500m², opgenomen in het netwerk.

De breedte van de landschapszone is 250 m. per strekkende km. Buiten de stapstenen zijn tenminste 5 poelen, deze liggen goed verspreid, als kleine stapstenen.

Corridor:

Begroeiing corridor: ruigte, struweel, (vochtig) schraalland, kleine loofbosjes, greppels, houtwal, oevers van sloten of beken, en dergelijke.

Minimale breedte corridor: 10-15 meter

Maximale lengte corridor: 500 meter

Maximale onderbreking corridor: 50-100 meter

Landschap in onderbreking: verkeerswegen, spoorwegen en bebouwing vormen een barrière voor dispersie. Dat geldt in mindere mate voor akkers.

Barrières: mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk. Gebruik van tunnels is bekend. Grote tunnels (doorsnede > 1 meter) verhogen de effectiviteit. Ecoducten voldoen het best.

Stapsteen:

Begroeiing stapstenen: poel met goed ontwikkelde water- en oevervegetatie waarin open ruimten aanwezig zijn; landhabitat bestaande uit struweel, heggen of houtwallen, met voldoende schuilmogelijkheden in de vorm van dood hout en dergelijke.

Minimum oppervlakte stapsteen: 1-3 ha landhabitat met daarbinnen enkele forse poelen, bijvoorbeeld van 2000 m² elk.

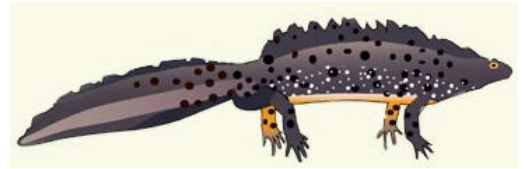
Onderlinge afstand stapstenen: 1 km.

Nodig per kilometer:

stapstenen: 3 ha

corridor: 1 ha

landschapszone: 1.2 ha, namelijk: 250 m. breed, waarin 5% van de oppervlakte bestaat uit landschapselementen. Daarin liggen tenminste 5 poelen van 500 m² elk.



Mogelijke subsidiepakketten in de gemeente Geldermalsen

Kom

Subsidieregeling natuurbeheer:

Basispakket 02: Moeras

Basispakket 04: (Half-) natuurlijk grasland

Pluspakket 15: Overjarig rietland

Pluspakket 17: Nat soortenrijk grasland

Landschapspakket 54: Elzensingel

Landschapspakket 55: Geriefhoutbosje
 Landschapspakket 58: Knotbomen
 Landschapspakket 61: Eendenkooi
 Landschapspakket 62: Poel
 Landschapspakket 63: Rietzoom en klein rietperceel
 Landschapspakket 64: Raster
 Landschapspakket 65: Houtkade, houtwal, haag en singel
 Recreatiepakket 85
 Stapsteen amfibie

Subsidieregeling agrarisch natuurbeheer:

Beheerspakket 01: Ontwikkeling kruidenrijk grasland
 Beheerspakket 02: Instandhouding kruidenrijk grasland
 Beheerspakket 03: Bont hooiland
 Beheerspakket 04: Bonte hooiweide
 Beheerspakket 07: Bonte weiderand
 Beheerspakket 08: Bonte hooirand
 Beheerspakket 09: Kruidenrijke zomen
 Beheerspakket 11 t/m 14: Weidevogelgrasland met een rustperiode
 Beheerspakket 16: Plasdras voor broedende en trekkende weidevogels
 Beheerspakket 17: Vluchtheuvels voor weidevogels
 Beheerspakket 43: Akkerflora randen
 Landschapspakket 54: Elzensingel
 Landschapspakket 55: Geriefhoutbosje
 Landschapspakket 58: Knotbomen
 Landschapspakket 62: Poel
 Landschapspakket 63: Rietzoom en klein rietperceel
 Landschapspakket 64: Raster
 Landschapspakket 65: Houtkade, houtwal, haag en singel

Oeverwal

Subsidieregeling natuurbeheer:

Landschapspakket 54: Elzensingel
 Landschapspakket 55: Geriefhoutbosje
 Landschapspakket 56: Knip- en scheerheg
 Landschapspakket 58: Knotbomen
 Landschapspakket 60: Hoogstamboomgaard
 Landschapspakket 62: Poel
 Landschapspakket 63: Rietzoom en klein rietperceel
 Landschapspakket 64: Raster
 Landschapspakket 65: Houtkade, houtwal, haag en singel
 Recreatiepakket 85

Subsidieregeling agrarisch natuurbeheer:

Beheerspakket 01: Ontwikkeling kruidenrijk grasland
 Beheerspakket 02: Instandhouding kruidenrijk grasland
 Beheerspakket 03: Bont hooiland
 Beheerspakket 04: Bonte hooiweide
 Beheerspakket 06: Bont weiland
 Beheerspakket 07: Bonte weiderand
 Beheerspakket 08: Bonte hooirand
 Beheerspakket 09: Kruidenrijke zomen
 Beheerspakket 10: Landschappelijk waardevol grasland

Landschapspakket 54: Elzensingel
 Landschapspakket 55: Geriefhoutbosje
 Landschapspakket 56: Knip- en scheerheg
 Landschapspakket 58: Knotbomen
 Landschapspakket 60: Hoogstamboomgaard
 Landschapspakket 62: Poel
 Landschapspakket 63: Rietzoom en klein rietperceel
 Landschapspakket 64: Raster
 Landschapspakket 65: Houtkade, houtwal, haag en singel

Uiterwaard

Subsidieregeling natuurbeheer:

Basispakket 02: Moeras
 Basispakket 04: (Half-) natuurlijk grasland
 Basispakket 06: Struweel
 Basispakket 09: Bos
 Pluspakket 15: Overjarig rietland
 Pluspakket 17: Nat soortenrijk grasland
 Pluspakket 18: Droog soortenrijk grasland
 Pluspakket 27: Bos met verhoogde natuurwaarde
 Pluspakket 28: Natuurbos
 Pluspakket 29: Hakhout en griend
 Pluspakket 30: Middenbos
 Landschapspakket 54: Elzensingel
 Landschapspakket 55: Geriefhoutbosje
 Landschapspakket 56: Knip- en scheerheg
 Landschapspakket 58: Knotbomen
 Landschapspakket 62: Poel
 Landschapspakket 63: Rietzoom en klein rietperceel
 Landschapspakket 64: Raster
 Landschapspakket 65: Houtkade, houtwal, haag en singel
 Recreatiepakket 85
 Stapsteen rietzanger (groot en klein)
 Stapsteen ijsvogelvinder (groot en klein)

Subsidieregeling agrarisch natuurbeheer:

Beheerspakket 01: Ontwikkeling kruidenrijk grasland
 Beheerspakket 02: Instandhouding kruidenrijk grasland
 Beheerspakket 03: Bont hooiland
 Beheerspakket 04: Bonte hooiweide
 Beheerspakket 07: Bonte weiderand
 Beheerspakket 08: Bonte hooirand
 Beheerspakket 09: Kruidenrijke zomen
 Beheerspakket 10: Landschappelijk waardevol grasland
 Beheerspakket 40: Faunarand algemeen
 Beheerspakket 41: Om en om graan
 Beheerspakket 42: 5 van de 6 jaar graan
 Beheerspakket 43: Akkerflora randen
 Landschapspakket 54: Elzensingel
 Landschapspakket 55: Geriefhoutbosje
 Landschapspakket 56: Knip- en scheerheg
 Landschapspakket 58: Knotbomen
 Landschapspakket 62: Poel
 Landschapspakket 63: Rietzoom en klein rietperceel

Gedeputeerde Staten hebben de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit verzocht deze stapsteenpakketten aan de Subsidieregeling Natuurbeheer toe te voegen. Zolang deze pakketten nog niet aan de regeling zijn toegevoegd, zullen de betreffende stapstenen gerealiseerd moeten worden door het combineren van verschillende bestaande pakketten (vaak een combinatie van basis-/pluspakketten uit de Subsidieregeling Natuurbeheer met landschapspakketten). In bijlage 7 en in onderstaande tabel is bij de beschrijving van de betreffende stapstenen aangegeven welke bestaande pakketten in aanmerking komen. In een op te stellen inrichtingsplan kan dit maatwerk worden gerealiseerd. De Dienst Landelijk Gebied zal het inrichtingsplan toetsen aan de terreincondities en de beschrijving van de stapstenen.

Bijlage IV. Overzicht VNG lijst Bedrijf milieucategorie 1

Hoveniersbedrijven
 Uitgeverijen (kantoren)
 Grafische afwerking
 Reproductiebedrijven opgenomen media
 Autobeklederijen
 Handelsbemiddeling (kantoren)
 Detailhandel voor zover n.e.g.
 Apotheken en drogisterijen
 Detailhandel in vuurwerk
 Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
 Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)
 Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
 Reisorganisaties
 Expeditie- en cargadoors (kantoren)
 Telecommunicatiebedrijven
 Verhuur van en handel in onroerend goed
 Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
 Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
 Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
 Veilingen voor huisraad, kunst e.d.
 Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
 Consultatiebureaus
 Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.
 Golfbanen
 Wasserettes, wassalons
 Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
 Uitvaartcentra
 Persoonlijke dienstverlening n.e.g.

Bijlage V. Voorbeelden invulling overige gronden

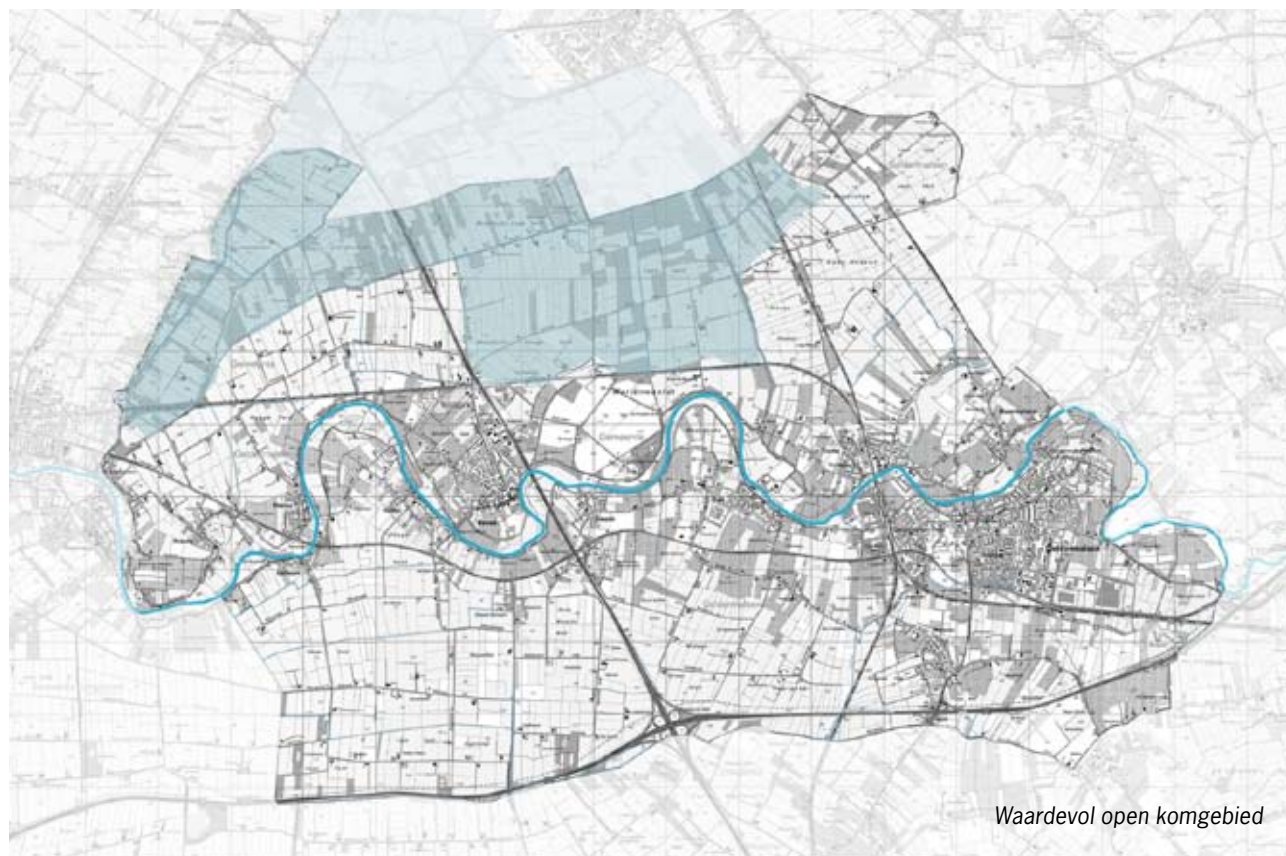
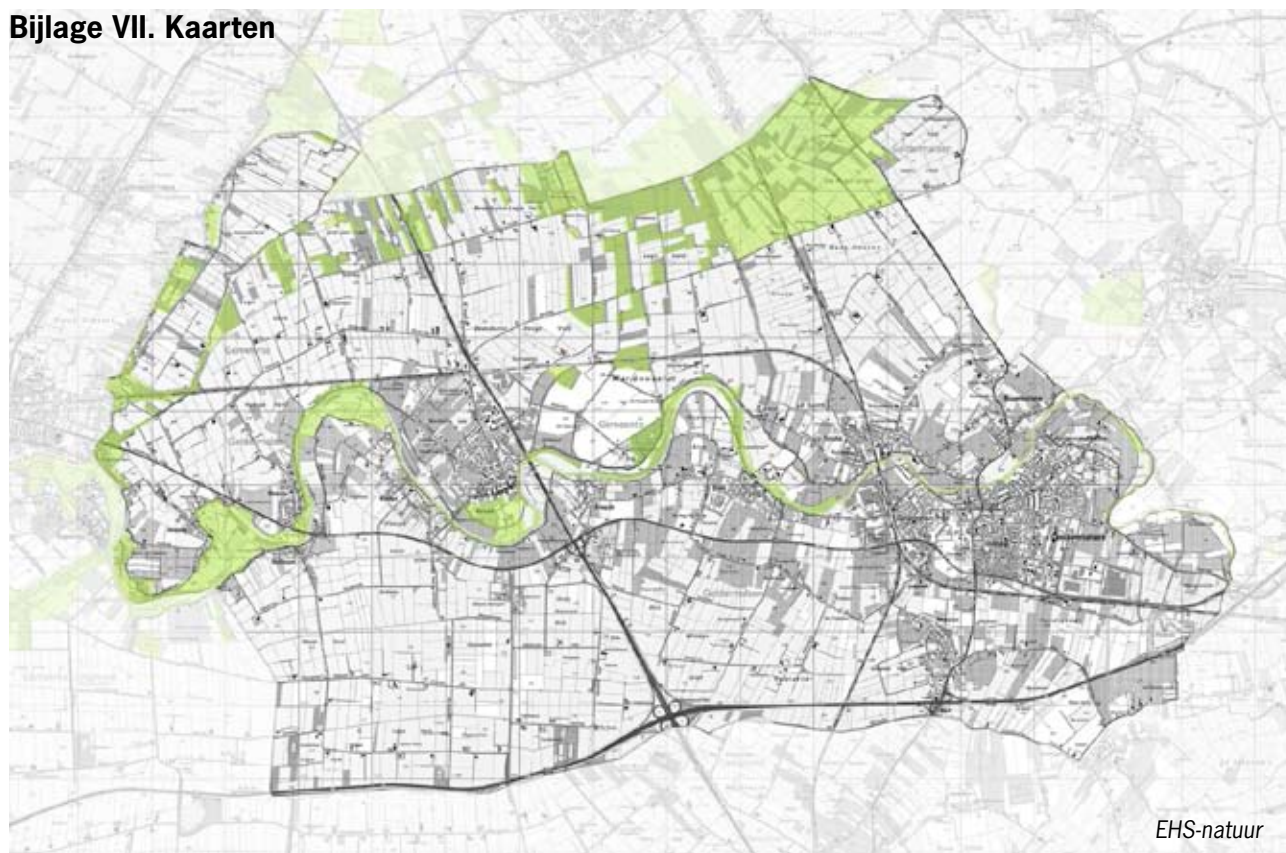
Voorbeelden van een economische aanwending van de overige gronden op het landgoed (geen bos of natuurterrein) zijn:

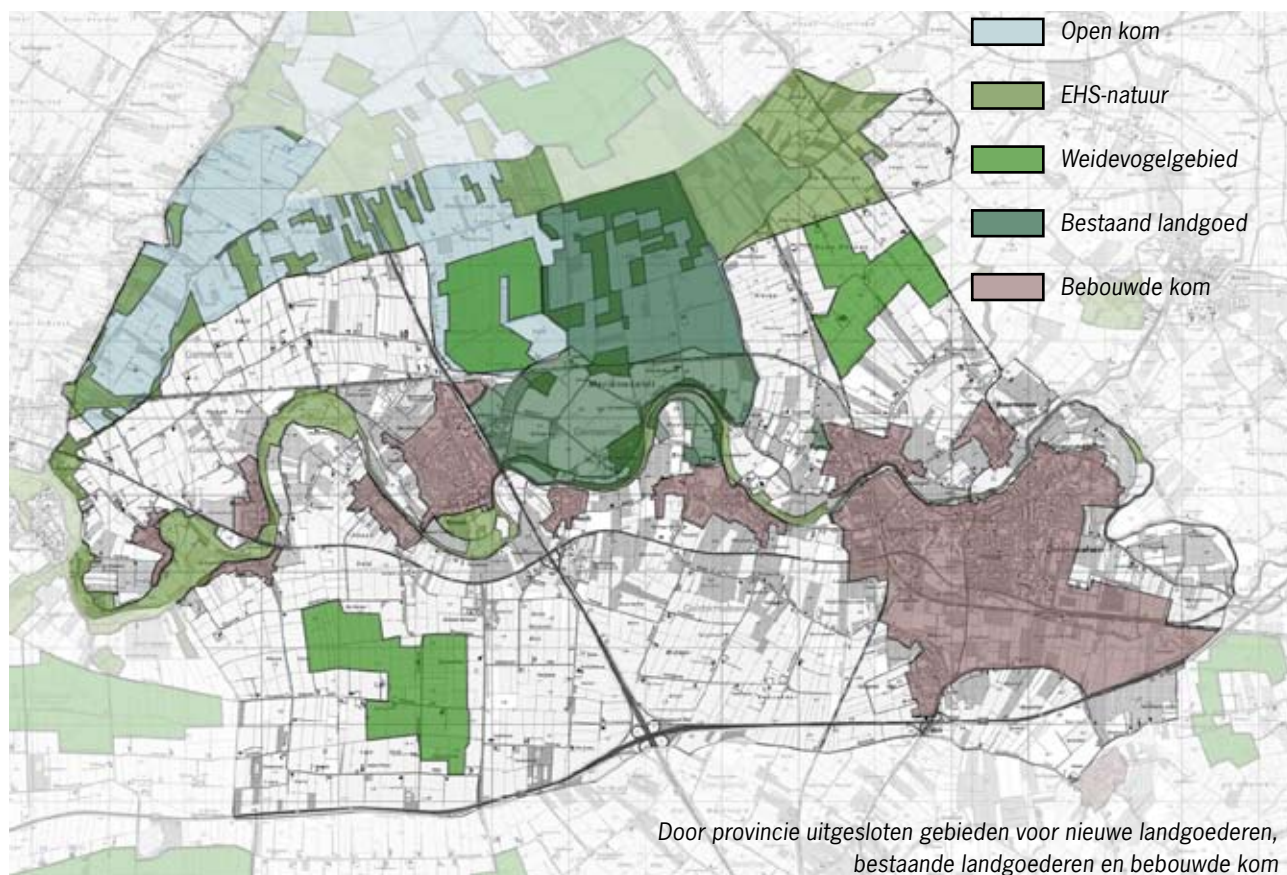
- . Fruitteelt
- . Griendteelt
- . Bosbouw
- . Vollegronds tuin- of akkerbouw
- . Inscharing vee van derden

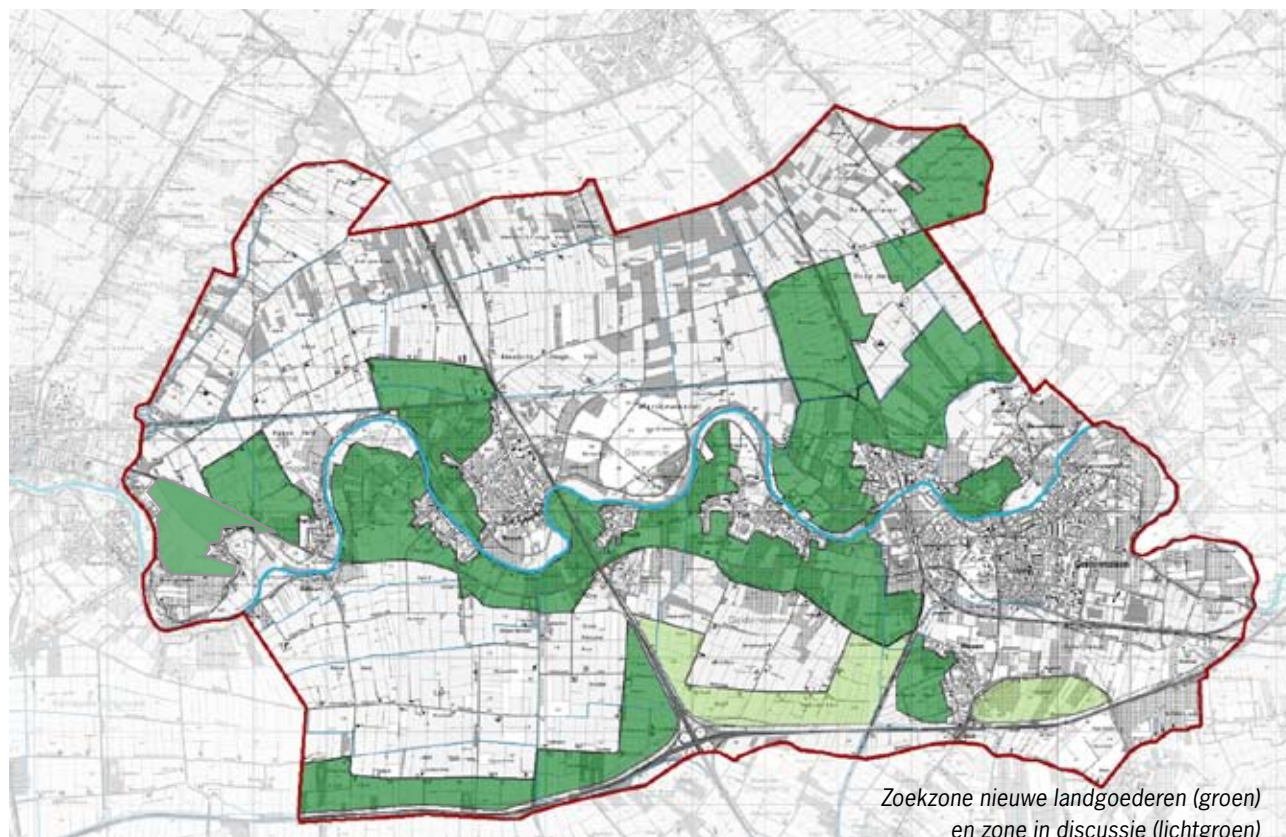
Bijlage VI. Modelovereenkomst

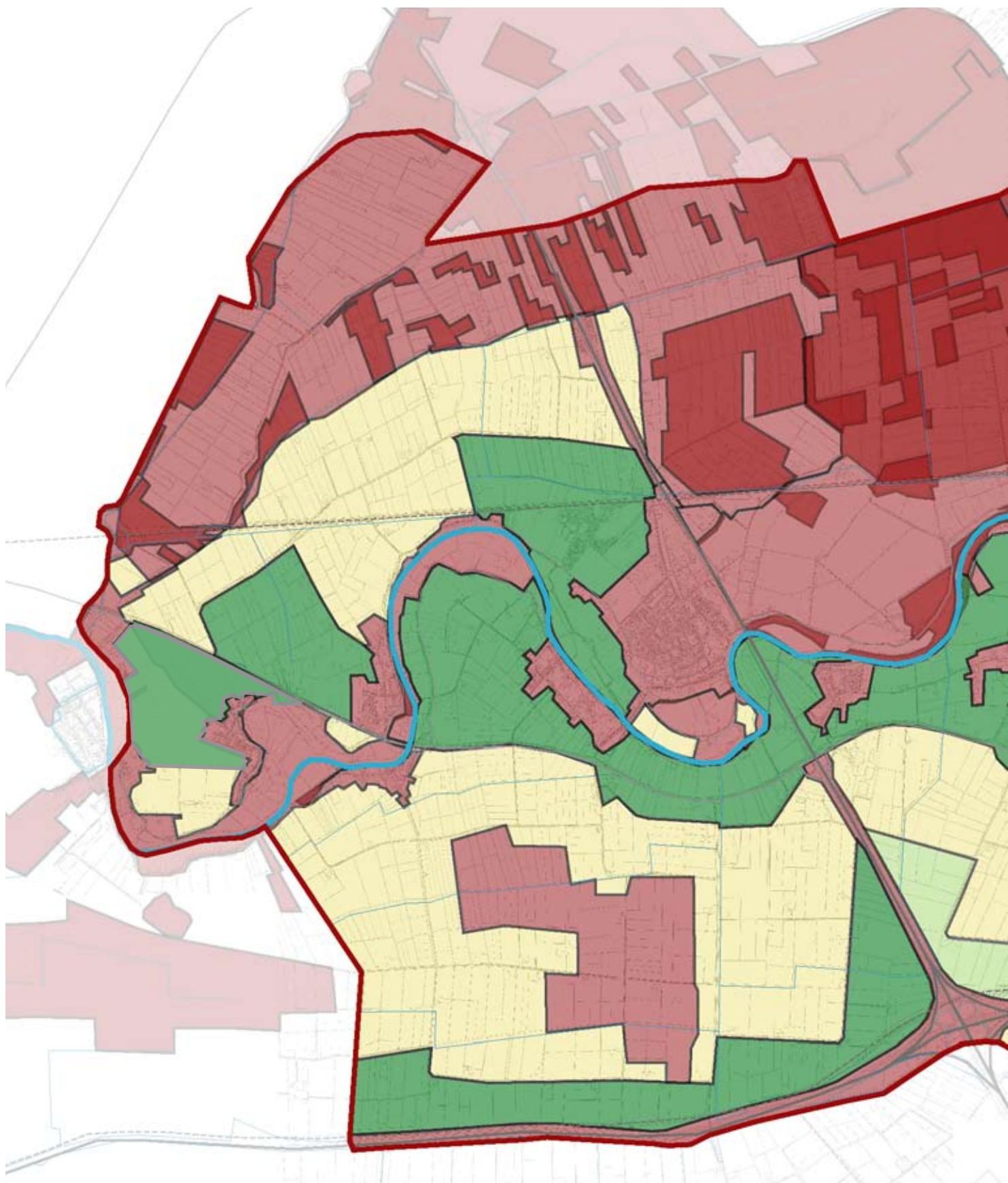
p.m.

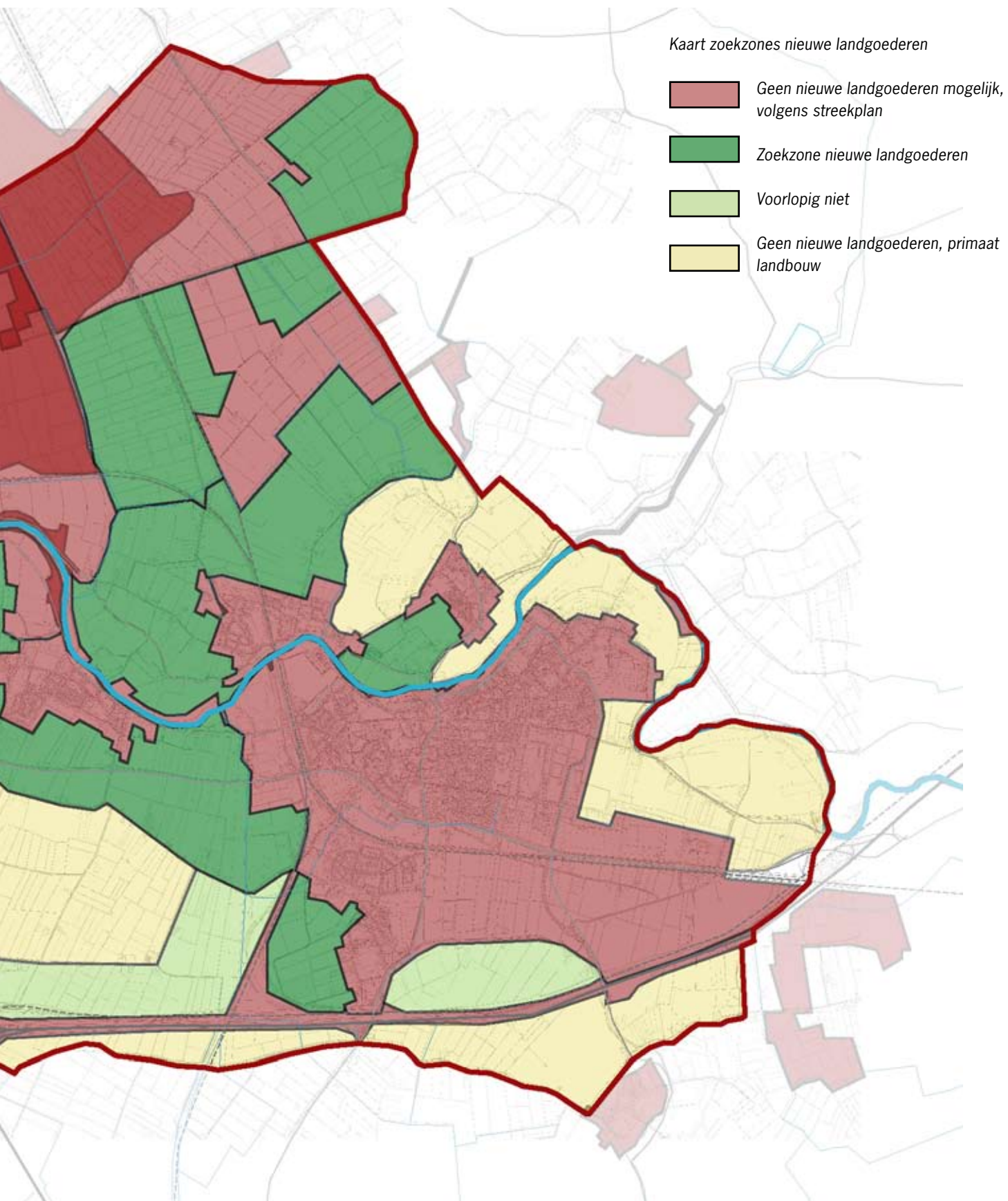
Bijlage VII. Kaarten













Colofon

Land goed voor landschap

Toetsing en inspiratie voor nieuwe landgoederen - gemeente Geldermalsen

Adviseurs:

Schokland; Henk van Blerck & Kees van Dam

Betrokken ambtenaren:

Gemeente Geldermalsen; Frits Schmidt & Henk Heling

Contactpersoon

Frits Schmidt

Postbus 112

4190 CC Geldermalsen

0345-586785

Rhenen/Wageningen, maart 2008