



SIR
GEBIEDSONTWIKKELING



Kwaliteits*impuls* buitengebied Epe

tevens toetsingskader beoordeling landgoederen

COLOFON

Titel	Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe tevens toetsingskader beoordeling landgoederen
Opdrachtgever	Gemeente Epe
Opgesteld:	SIR-Groep, januari 2006
Tekstverantwoording:	J.A.J.M. van Vliet
Corresp.&Administr.:	SIR-Groep Postbus 82 8160 AB Epe 0578 621971
Bezoekadres:	SIR-Groep Deventerstraat 179 8171 NS, Vaassen 0578 560813

Voor Epe vormen nieuwe landgoederen een kans om nu en in de toekomst geleiding te geven aan de veranderingen en ontwikkelingen in natuur en landschap, economische en sociale activiteiten, wonen, werken, recreatie en cultuurhistorie.

Kwaliteits*impuls* **buitengebied Epe**

tevens toetsingskader beoordeling landgoederen

INHOUD

1	Inleiding		
	1.1	Ten geleide	blz. 4
	1.2	Inzet van nieuwe landgoederen	blz. 5
	1.3	Status van dit rapport	blz. 6
	1.4	Leeswijzer	blz. 7
2	Landgoederen		
	2.1	Landgoederen en Natuurschoonwet als basis	blz. 8
	2.2	Oorspronkelijke landgoederen	blz. 8
	2.3	Nieuwe landgoederen	blz. 10
3	Beleidslijnen		
	3.1	Algemeen	blz. 13
	3.2	Natuur	blz. 13
	3.3	Landschap	blz. 14
	3.4	Recreatie	blz. 15
	3.5	Landbouw (en leefbaarheid)	blz. 16
	3.6	Water	blz. 17
4	Gebiedskarakteristiek		
	4.1	Algemeen	blz. 18
	4.2	Verticale structuur en abiotiek	blz. 19
	4.3	Horizontale structuur	blz. 20
	4.4	Cultuurhistorische structuur	blz. 22
5	Randvoorwaarden		
	5.1	Streven naar een nieuwe landgoederenstructuur	blz. 24
	5.2	Natuurschoonwet	blz. 24
	5.3	Uitgangspunten voor de ontwikkeling	blz. 28
	5.4	Locatievoorkeur per functie	blz. 29
	5.5	Locatievoorkeur	blz. 32
	5.6	Beoordelingsschema locatiekeuze nieuw landgoed	blz. 34
	Aanbevelingen		
		Aanbevelingen vanuit de SIR-groep	blz. 35
		Advisering en uitvoering	blz. 35
		Randvoorwaarden	blz. 36
	Tabellen		
		Tabel 1 Beoordelingstabel locatiekeuze nieuw landgoed	blz. 39
		Tabel 2 Beleidsvoornemens per deelgebied	blz. 42
	Literatuurlijst		blz. 46

1 I N L E I D I N G

1.1 Ten geleide



De gemeente Epe wil een kwaliteitsimpuls geven aan de ontwikkelingen in het landelijk gebied door het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Dit initiatief is hard nodig, want in de afgelopen decennia, en met name na de MKZ-crisis, zijn er duidelijke veranderingen zichtbaar in het buitengebied van de gemeente Epe. Door het stopzetten van agrarische activiteiten treedt een sterke versnippering en verrommeling van het platteland op. Typerende streekeigen landschappen dreigen te verdwijnen. Met het verdwijnen van deze landschappen zullen de daarbij behorende natuur- en recreatiewaarden verder achteruitgaan.

Eenzijds (h)erkennen rijks- en provinciale overheden deze problematiek en zoeken naar methodes en middelen ter optimalisering van het landelijk gebied, anderzijds is er de onmacht om op lokaal niveau adequaat invulling te geven aan het beleid inzake de buitengebieden.

Het buitengebied van de gemeente Epe kent, evenals vele overeenkomstige gebieden, een aantal structurele problemen. Er is behoefte aan verbreding van de landbouw en het zoeken naar alternatieve inkomstenbronnen. Het wegen- en padenpatroon leent zich onvoldoende voor recreatief (mede)gebruik. De beschikbare ruimte voor het hedendaags waterbeheer is ontoereikend. De natuur staat onder grote druk en de woonbehoefte is aanzienlijk groter dan binnen het huidige woningenbestand kan worden opgevangen. Voormalige agrarische percelen maken plaats voor ongewenste ontwikkelingen, zoals paardenweiden, kerstbomenplantages, kwekerijen, etc.

Toekomstvisie Epe 2010

„De gemeente Epe heeft de ambitie om de komende periode vooral te werken aan het verder optimaliseren van bestaande kwaliteiten, sterke punten en eigenschappen van Epe, inspelend op de veranderingen die vanuit de omgeving op haar afkomen.“

Ook worden voormalige bedrijfsgebouwen gebruikt voor allerlei niet passende onbedoelde activiteiten. Het typerende streekeigen landschap staat al met al onder grote druk, waardoor een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied hard nodig is.

Doelstelling Reconstructieplan Veluwe

„Het geven van een kwaliteitsimpuls aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid in het landelijk gebied. Dit gebeurt op een dusdanige manier dat de verscheidenheid en de eigen identiteit van de Veluwe behouden blijven. De kwaliteitsimpulsen richten zich op landschap, natuur en water, bos, landbouw en tuinbouw, recreatie en toerisme en wonen en werken.“

1.2 Inzet van nieuwe landgoederen

Om de bovengenoemde ontwikkeling te keren, is het nodig om te zoeken naar alternatieve functies, die qua aard en verschijningsvorm geïntegreerd kunnen worden in het buitengebied en welke in het provinciale en rijksbeleid passen. Nieuwe landgoederen, en dan met name aaneengesloten landgoederenzones, zijn voor de gemeente reële mogelijkheden, waarmee dit bereikt kan worden. De waarde van landgoederen wordt al langere tijd onderkend. Ook de provincie heeft de mogelijkheid van nieuwe landgoederen opgenomen in haar beleidsvoornemens, ook de Reconstructiecommissie Veluwe en het Ministerie van VROM onderkennen de impulsen die nieuwe landgoederen kunnen geven aan de buitengebieden. De reden hiervoor is eenvoudig. Op landgoederen zijn veel duurzamer combinaties van bos, natuur, wonen en werken aan te treffen dan in andere delen van het buitengebied. De Natuurschoonwet, met de daaruit voortvloeiende verplichtingen, zorgt er voor dat deze duurzaamheid voor de toekomst gewaarborgd blijft. Net als de 'oude' landgoederen, bieden ook 'nieuwe' landgoederen daarmee een kader om de huidige beleidsvoornemens ook daadwerkelijk tot uitvoering te brengen.

Archief: Streekplan Gelderland 1996

"De mogelijkheden om nieuwe landgoederen te stichten zullen worden benut. De Provincie stimuleert dit door, onder meer vanuit het omgevingsbeleid, daarvoor de randvoorwaarden te creëren. Maar ook in het kader van plattelandsvernieuwing doen zich de kansen voor. Voor het ontwikkelen van traditionele, meer agrarische landgoederen kan het best op de bestaande landgoedzones worden aangesloten. Wanneer nieuwe landgoederen aan de criteria van de Natuurschoonwet voldoen en zij onder de wet kunnen worden gerangschikt, genieten zij dezelfde fiscale mogelijkheden als de bestaande landgoederen." Uit: Streekplan Provincie Gelderland, 1996.

Nieuwe landgoederen zijn een eenvoudig hanteerbaar instrument, om veel van de huidige problematiek op te lossen, indien men de 'angst voor de negatieve effecten' van dit relatief onbekende begrip achterwege laat. Voor Epe vormen nieuwe landgoederen een kans om nu en in de toekomst geleiding te geven aan veranderingen en ontwikkelingen.

Het motto van de gemeente Epe bij een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied door nieuwe landgoederen is dan ook „Behoud door Vernieuwing“.

Het college van B&W heeft daarom op 16 maart 2004 besloten om subsidie aan te vragen bij de Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting (SEV) van het Ministerie van VROM. Na toewijzing van deze subsidie door het SEV heeft het college opdracht gegeven aan de SIR-groep, een samenwerkingsverband van drie regionaal georiënteerde bureaus om een visie te schrijven over de vraag hoe om te gaan met fenomeen nieuwe landgoederen in de gemeente Epe.

Doelstelling Kwaliteitsimpuls gemeente Epe

'Het tot stand brengen van een landgoederenstructuur in delen van het landelijk gebied die een kwaliteitsimpuls benodigen en waarin wonen, werken, recreatie en allerlei hedendaagse en toekomstige maatschappelijke en economische activiteiten en functies duurzaam en in evenwicht met elkaar een plek krijgen.

Het college heeft 22 maart 2005 de conceptvisie vastgesteld en heeft met ingang van 30 maart 2005 de conceptvisie gedurende 4 weken ter inzage gelegd. Tevens is de commissie W&R op 5 april 2005 in de gelegenheid gesteld om haar opmerkingen te geven over deze conceptvisie. De visie is inmiddels aangepast aan deze inspraak en zal ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Bewoning buiten het dorp

'De veranderingen in het buitengebied voltrekken zich in hoog tempo. Eén op de drie erven is niet meer agrarisch. Ze zijn woondomein geworden, verbouwd tot museaal pronkstuk of omgetoverd in een door coniferen omgeven privé-paradijsje. Op de agrarische erven verschijnen nieuwe stallen, schuren en boerenbungalows. Zij passen slecht bij de oude gebouwen en zetten de ruimtelijke compositie van het erf op losse schroeven.' Uit: Dorp als daad, 2004

1.3 Status van dit rapport

Dit rapport heeft een kaderstellende functie en zal richtinggevend zijn bij de beoordeling van initiatieven van nieuwe landgoederen en verzoeken tot functiewijzigingen van het buitengebied van de gemeente Epe. De randvoorwaarden en uitgangspunten die richtinggevend zijn voor de beoordeling, zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

1.4 Leeswijzer

In dit rapport wordt de waarde, functie en betekenis van nieuwe landgoederen voor de gemeente Epe uiteen gezet. Daarbij worden zowel inhoudelijke als ruimtelijke componenten aan de orde gesteld.

Vragen die aan het rapport ten grondslag liggen, zijn:

- Wat verstaat men onder het begrip 'landgoederen' en 'nieuwe landgoederen'?
- Welke impuls verlenen landgoederen aan het buitengebied?
- Wat zijn de belangrijkste gebiedskarakteristieken in Epe die bij de ontwikkeling van landgoederen en landgoedzones een rol spelen?
- In hoeverre geven landgoederen en landgoedzones uitvoering aan de beleidsvoornemens van de overheden?
- Welke delen van de gemeente Epe lenen zich bij voorkeur voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen?
- Welk proces dient de gemeente te doorlopen om de ontwikkeling van nieuwe landgoederen vorm te geven?



Hoofdstuk twee gaat in op de eerste vraag en omschrijft het begrip landgoederen. Om een goed beeld te geven van dit begrip, worden eerst de meer oorspronkelijke landgoederen besproken, vervolgens wordt er ingegaan op het begrip nieuwe landgoederen. Het hoofdstuk brengt de lezer op de hoogte van de wetgeving, randvoorwaarden en kwaliteiten van landgoederen.

In hoofdstuk drie wordt het plangebied beschreven in het licht van de beleidsvoornemens van de diverse overheden. Het betreft: Veluwe 2010, Reconstructiewet, Streekplan Gelderland 2005, Vogel- en Habitatrichtlijn, Nota Belvédère en het Waterbeheersplan Veluwe. Met name voornemens die in ruimtelijk of functioneel opzicht van belang zijn, zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

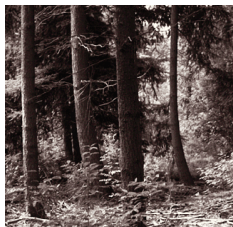
In hoofdstuk vier is een verkenning gegeven van de gebiedskarakteristieken. Epe is een gemeente met veel bos, natuur en landschap. Dit hoofdstuk geeft een beeld van de diversiteit én samenhang van de landschappelijke structuur binnen de gemeente Epe.

Hoofdstuk vijf gaat in op de koppeling tussen nieuw beleid en nieuwe landgoederen. Hierin wordt aangegeven waar de kwaliteitsimpuls door nieuwe landgoederen het meest kansrijk is. Het geeft criteria weer betreffende de locatievoorkeuren, waaronder de Natuurschoonwet. Ook worden in dit hoofdstuk de randvoorwaarden en uitgangspunten verder benoemd.

Als laatste onderdeel van dit rapport worden er door de SIR-groep aanbevelingen gedaan naar de gemeente Epe. Tevens zijn er als bijlage van hoofdstuk vijf een aantal tabellen ontwikkeld, welke een hulpmiddel zijn bij de toetsing voor eventuele vestiging van nieuwe landgoederen.

2 LANDGOEDEREN

2.1 Landgoederen en Natuurschoonwet als basis



In de inleiding is geschetst dat de kwaliteit en duurzaamheid van het landelijk gebied onder grote druk zijn komen te staan en dat een vernieuwende kwaliteitsimpuls nodig is om tot een oplossing te komen. Het instrument dat deze kwaliteitsimpuls kan bewerkstelligen en die op hoofdlijnen de continuïteit voor het buitengebied kan waarborgen, wordt gevonden in *nieuwe* landgoederen.

Om een beeld te geven van deze nieuwe landgoederen, worden eerst de oudere –en meer oorspronkelijke– landgoederen besproken, vervolgens de Natuurschoonwet en tenslotte de verschijningsvorm van nieuwe landgoederen in het algemeen. Aan de hand van deze uiteenzettingen wordt in hoofdstuk 5 de betekenis voor Epe toegelicht.

Algemeen

Nederland kent circa 1100 landgoederen, driekwart daarvan is particulier eigendom. Bestaande landgoederen en landgoederenzones kenmerken zich door een grote mate van herkenbaarheid, verscheidenheid en duurzaamheid.

2.2. Oorspronkelijke landgoederen

De oudste landgoederen zijn vaak ontstaan als *veste* aan de rand van de stad op een strategische plaats binnen het landschap. Doorgaans onderscheidt het gebouw zich van de bebouwing in de omgeving door het formaat, de stijl en de vormgeving. Deze landgoederen waren en zijn nog steeds economische eenheden met een omvangrijk omliggend terrein.

In de 17e, 18e en 19e eeuw konden vaak edelen, grootgrondbezitters, gefortuneerde zakenlieden of textielbaronnen zich een *buiten* permitteren. Deze landgoederen en buitenplaatsen werden met name 's zomers door deze families bewoond. Om deze landgoederen rendabel te laten functioneren vonden er veelal meest agrarische activiteiten plaats. Ook werden er inkomsten gegenereerd uit bosbouwactiviteiten onder andere door verwerking van eikenhakhout als grondstof voor de leerlooierij en als brandhout voor de bakkerijen. In een later stadium veranderde dit en ging men zich meer bezig houden met het oogsten van mijnhout voor de mijnindustrie.

In de nabijheid van steden kwamen de buitenplaatsen meer tot ontwikkeling, vaak voorzien van uitbundige gebouwen. Anders dan bij landgoederen ontbreekt bij de buitens de verwevenheid met land- en bosbouw en het belang van grondgebruik bij economische exploitatie.



De lokale bevolking had baat bij de ontwikkeling van deze landgoederen en buitenplaatsen. Door de activiteiten die daar plaatsvonden en het vaak arbeidsintensieve karakter van de daarbij behorende werkzaamheden, ontstond er voor de arme lokale bevolking werkgelegenheid. Naast het boerenbedrijf had de landgoedeigenaar ook maatschappelijke taken, zoals het spreken van recht en het zitting nemen in besturen van allerlei organisaties. Deze verworven welstand is aan de bebouwingvorm af te lezen door de grotere woonhuizen of een landhuis voor de agrarische bedrijfsgebouwen.

Een ander kenmerk van landgoederen en buitens was de vaak afwijkende bebouwingsstijl ten opzichte van haar omgeving. Deze bouwstijl kende echter haar eigen vormen in kleur- en materiaalgebruik en architectuur. De verschijningsvormen varieerden per landgoed en waren vaak sterk afhankelijk van de economische dragers. Een goed voorbeeld is de sterke verwevenheid van de landbouw binnen de oorspronkelijke landgoederen. Veel landgoederen herbergen oude streek-eigen boerderijen in een dezelfde kleur geschilderd om de herkenbaarheid als geheel te vergroten. Niet alleen is de oorspronkelijke samenhang in het landschap daardoor behouden gebleven, maar zijn tevens veel natuurlijke eenheden tot ontwikkeling gekomen.

Kenmerkend voor de oudere landgoederen is dat de directe omgeving rond het landhuis vaak is aangelegd in een bepaalde, op dat moment in de mode zijnde, parkstijl. Voor de realisatie werden bijzondere gazons, waterpartijen, boomgroepen en hagen aangewend. Door een stelsel van lanen, singels en boscomplexen werden de diverse onderdelen van het landgoed met elkaar verbonden. Deze oorspronkelijke landgoederen worden momenteel hoog gewaardeerd. De grote mate van eenheid en samenhang speelt daar een rol in. Fraaie architectuur en hoge biodiversiteit versterken dit. Vanuit de cultuurhistorie nemen de landgoederen een belangrijke plaats in. De kwaliteit van het landgoed, zoals we dat nu ervaren, is namelijk ook het resultaat van een duurzaam beheer.

Meerwaarde

Natuurlijke-, cultuurhistorische-, en/of ontworpen elementen vormen bij de meeste historische landgoederen een geheel met de bijbehorende bebouwing. Door in het verleden al gebruik te maken van eenduidige vormgeving, is het mogelijk gebleken om zowel economisch, sociaal, als natuurlijk, een evenwichtig geheel te bereiken. Landgoederen en landgoedzones hebben over het algemeen een erg lange houdbaarheidsdatum. Dit treedt met name naar voren in tijden waarin grote landschappelijke veranderingen plaatsvinden. Heden ten dage zijn het vaak de oude particuliere landgoederen, ook binnen de gemeente Epe, welke de meest constante elementen zijn in het buitengebied.

2.3 Nieuwe landgoederen

Naast de reeds bestaande landgoederen, zijn er op dit moment mogelijkheden om nieuwe landgoederen te stichten op dezelfde manier die zo kenmerkend is voor de oorspronkelijke landgoederen. Nieuwe landgoederen, maar ook de passende buitenplaatsen, in de vorm van een NSW-gerangschikte eenheid, zullen dezelfde meerwaarde gaan betekenen voor wonen, werken, recreatie, alsmede bos, natuur en landbouw. Evenals hun voorgangers zullen ze in staat zijn om de ongewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied te bufferen. De NSW-status is noodzakelijk, omdat daarmee een instandhoudingverplichting ontstaat. Zodoende wordt continuïteit en duurzaamheid wettelijk gewaarborgd. In een stedelijke omgeving zal overigens de ontwikkeling van nieuwe buitens meer mogelijkheden bieden.

Een nieuw landgoed biedt:

- de mogelijkheid om beleidvoornemens uit het reconstructieplan en/of de ecologische hoofdstructuur, gerealiseerd te krijgen, zonder overheidsinvesteringen in grondaankoop, aanleg en beheer;
- de mogelijkheid vorm te geven aan cultuurhistorisch beleid. Hierbij kunnen we denken aan behoud en herstel van oude woonhuizen en bedrijfsgebouwen, grafheuvels, kerkenpaden, oude elzensingels en bosrestanten;
- de kans om op eenvoudige wijze de verdere versnippering en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan;
- de kans voor een groene dooradering van het landschap door herstel en aanleg van lanen, houtwallen, singels, bosjes en heggen;
- de mogelijkheid van een gevarieerde recreatieve dooradering van het buitengebied.

Streekplan Gelderland 2005

Ter bevordering van landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid voor de recreanten, met name wandelaars wordt in gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoedern aan te leggen. Als definitie van een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos en/of natuurcomplex al dan niet met overige gronden met daarin een woongebouw "van allure" met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos- of natuurgebied van 5 ha. Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingszones) en het multifunctionele gebied, niet in de EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten. Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet. Het is mogelijk om landgoedern te stichten met een veelvoud van minstens 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuu, waarbij de in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend bij de kwaliteiten van de plek. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding komen. de hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel.



Meerdere landgoederen aaneen

Een landgoederenstructuur, dat wil zeggen meerdere landgoederen die in meer of mindere mate met elkaar in verbinding staan, biedt vele mogelijkheden om belangrijke stappen te zetten bij het realiseren van het Reconstructieplan, de EHS (ecologische hoofdstructuur), CHS (cultuurhistorische hoofdstructuur) en herstel van de waterhuishouding. Via de Natuurschoonwet biedt het de mogelijkheid om kwetsbare gebieden, binnen de agrarische enclaves te beschermen en kwetsbare en geïsoleerd liggende gebieden met elkaar te verbinden.

Dragers nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen moeten meerdere verschijningsvormen kennen die, zoals dat ook in het verleden het geval was, sterk afhankelijk zijn van de economische dragers van het landgoed. Binnen de oorspronkelijke verwevenheid met de landbouw zal echter minder plaats zijn voor intensief agrarisch grondgebruik, maar zal er juist meer ruimte moeten komen voor water, bos, natuur en landschap. Dit betekent dat er met de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, meer energie gestoken gaat worden in natuur- en landschap.

De nieuwe landgoederen zullen echter economische eenheden zijn, welke duurzaam in stand gehouden moeten worden. Voorwaarde is dat er voldoende economische dragers aanwezig moeten zijn. Het zoeken naar de juiste mix is daarbij belangrijk. Dit betekent ook dat een landgoed flexibel ingericht moet zijn om op veranderingen te kunnen inspelen. Uitbreiding, inbreiding, maar ook inkrimping van bebouwing en grondgebruik komen na verloop van tijd voor. Uiteraard zal de kwaliteit gewaarborgd blijven, wil een landgoed de NSW-status behouden. De mix aan economische dragers kan een samenspel zijn van vele mogelijkheden. Om er enkele te noemen:

- Behoud van de kenmerkende landbouwkundige activiteiten op het platteland, echter grondgebonden en veelal bestaand uit een biologische of extensieve vormen van landbouw. Verbreding van het landbouwproduct door teelt van streekeigen producten die bijvoorbeeld op landgoedwinkels worden afgezet, behoort tot de mogelijkheden.
- Het opzetten van nieuwe zorglandgoederen, waarbij zorginstellingen samen met de landgoedeigenaren een zorgplan opstellen. Op dit moment is juist aan deze vorm van zorg in combinatie met buiten-activiteiten een aanzienlijke behoefte.
- Educatie kan een economische drager zijn, waarbij de nadruk zal liggen op natuurgericht onderwijs. Op deze manier zou je allerlei vormen van cursussen kunnen ontwikkelen voor verschillende doelgroepen. Een ontvangstcentrum waar deze activiteiten kunnen plaatsvinden zou een belangrijke rol hierin kunnen vervullen. Een

dergelijk ontvangstcentrum moet een multifunctionele status krijgen, zodat er verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden.

- Waterberging, waterretentie of andere vormen van waterbeheer kunnen op landgoederen in samenspraak met de waterschappen een belangrijke rol gaan spelen. Waterberging kan overigens uitstekend gecombineerd worden met biologische of extensieve landbouw.
- Het zoeken naar alternatieve functies voor boerderijen en stalruimten. Niet slopen, maar herstellen, maar ook zoeken naar nieuwe functies voor bijgebouwen.
- Inspelen op ontwikkelingen in de recreatieve sector. Er een duidelijke trend zichtbaar bij recreanten om steeds meer streekeigen keuzes te maken, bijvoorbeeld overnachten op een landgoed met haar eigen entourage en niet in een nabij gelegen hotel. Ook deze vorm biedt zeer veel mogelijkheden.
- Als voorlopig laatste voorbeeld noemen we het ontwikkelen van meerdere woonvormen. Als gevolg van het verdwijnen van veel functies in de agrarische sector zijn gebouwen leeg komen te staan of functieloos geworden. De vraag om in het buitengebied te kunnen wonen neemt juist toe. Het is voor een toekomstig landgoedeigenaar, maar ook voor de gemeentelijke overheid interessant om te kijken of deze agrarische gebouwen een woonbestemming kunnen krijgen. Dit betekent voor landgoederen een economische drager. Ook het ontwikkelen van kleinere woongemeenschappen of zelfs 'gehuchten' op landgoederen behoort tot de mogelijkheden.

Federatie Particulier Grondbezit

De Federatie Particulier Grondbezit (FPG) behartigt de belangen van landgoedeigenaren. De Commissie Landgoederen signaleert knelpunten, bevordert kennis uitwisseling, voert actief lobby en stimuleert de dialoop tussen de huidige en de aankomende generatie landgoedeigenaren. De FPG is voornemens meer bekendheid te geven aan de mogelijkheden die de Natuurschoonwet aan agrarische grondbezitters kan bieden.



3 B E L E I D S L I J N E N

3.1 Algemeen



Vele beleidsvoornemens worden uitgebracht om sturing te geven aan de ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze komen van rijksoverheid, provincie, gemeente of waterschap, maar ook van Europese wet- en regelgevingen. Hieronder wordt een overzicht geven van Streekplan Gelderland, Veluwe 2010, Reconstructieplan Veluwe, Vogel- en Habitatrichtlijn, Nota Belvédère, Toekomstvisie Epe 2010 en het Waterhuishoudingsplan. De bijgevoegde tabel te zien vanaf pagina 42 geeft een overzicht per gebiedszone.

3.2 Beleidsvoornemens Natuur

Beleidsvoornemens:

- Ecologische verbindingzones realiseren.
- Aaneengesloten natuur realiseren (EHS-Natura 2000).
- Kwaliteitsverbetering en bevorderen verscheidenheid van de natuur.
- Behoud en ontwikkeling van natte natuur mogelijk maken.
- Terugdringen van de milieubelasting.
- Behoud weidevogelgebieden.
- Natuur buiten EHS realiseren in combinatie met andere doelen zoals landbouw, water, landschap, bos, recreatie en wonen.

Toelichting/aanvulling op de bovenstaande beleidsvoornemens:

Zowel vanuit de Ecologische hoofdstructuur als vanuit de Reconstructiewet gezien, zijn ecologische verbindingzones gewenst. In Veluwe 2010 en het Reconstructieplan staan meerdere groene wiggen aangegeven, waarvan de Wisselse Poort een ecologisch verbindende functie draagt. In het Reconstructieplan is tevens vastgesteld dat er een ecologische verbindingzone gerealiseerd dient te worden tussen de Veluwe, het IJsseldal en het gebied ten oosten hiervan. Laatste jaren is de nadruk gelegd op robuuste verbindingzones.

Kwaliteitsverbetering is een punt waar aandacht voor wordt gevraagd in diverse beleidsplannen (onder andere de Reconstructiewet). Onder kwaliteitsverbetering verstaat men de toename van de biodiversiteit, toename van de totale oppervlakte natuur, toename van het aantal aaneengesloten natuurgebieden en toename van stepping stones en verbindingzones.

In het Reconstructieplan wordt gesproken over een ecologische poort in het plangebied van Epe. Deze poort zorgt voor een verbinding tussen de hoge, droge Veluwe en de lage, natte randgebieden en uiterwaarden van de IJssel. Vanuit de waterschappen zijn diverse beeksystemen als waardevol aangewezen. De ecologisch poort maakt



deel uit van een aantal waardevolle beken en sprengen in het gebied. Maatregelen die voorgesteld worden vallen veelal samen met inkrimping/omvorming van agrarisch grondgebruik zodat het omvormen van agrarische gronden naar natuur gerealiseerd kan worden. Daarnaast is er aandacht besteed aan maatregelen die tot ontsnippering leiden.

Om behoud en ontwikkeling van natte natuur mogelijk maken, liggen de kansen van de gemeente Epe in het Wisselse Veen en in de gebieden naar de IJssel toe. In twee oostelijk gelegen delen is natte natuur te realiseren in combinatie met waterberging en infiltratie. Op plaatsen buiten de EHS, waar bijvoorbeeld wel een groene wig is gesitueerd, is het wenselijk om natuur aan andere functies te koppelen, zodat deze een economische draagvlak krijgt. Zo kan landbouw biologisch of extensief worden toegepast, het land kan deels worden ingezet ten behoeve van waterberging en er kan wonen worden gecombineerd met natuur. Dit geldt daarnaast voor zogenaamde witte gebieden, deze dienen een duidelijke invulling te krijgen, waarvan natuur er een kan zijn.

Delen van de gemeente Epe zijn aangewezen als speciale beschermingszones vanuit de Vogelrichtlijn. Het betreft hier de Veluwe en de IJsseluiterwaarden. De betekenis hiervan is dat intensiveringen van het huidige gebruik en nieuwe activiteiten geen schadelijke gevolgen mogen hebben voor vogels, met inbegrip van de zogenaamde externe werking (schadelijke invloed vanuit de aangrenzende gebieden). Beide gebieden zijn tevens aangewezen als Habitatrichtlijngebied, hetgeen duidt op directe bescherming voor de in het gebied voorkomende beschermde soorten.

3.3 Beleidsvoornemens Landschap

Beleidsvoornemens:

- Behouden en versterken van de landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen CVN en randgebieden.
- Behoud oude, herkenbare landschapsstructuren en elementen.
- Vermindering structuurloze versterking.
- Vernieuwing landschapsstructuren.

Toelichting/aanvulling op de bovenstaande beleidsvoornemens:

Het rijksbeleid heeft een nationaal landschapspatroon aangegeven dat voorziet in duurzame instandhouding en verdere ontwikkeling van kenmerkende patronen en elementen. De Veluwe en de IJsseluiterwaarden zijn onderdeel hiervan. De Veluwe is een waardevol cultuurlandschap dat zich richt op behoud en versterking van de gebiedsspecifieke kwaliteiten in samenhang met een duurzame land- en tuinbouw. Behoud van kleine landschapselementen is in het overige deel van het plangebied van belang. De open essen en weidevogelgebieden worden als waardevolle elementen gezien.



Diverse beleidsvoornemens richten zich op het verminderen van de spanning tussen de gebiedsfuncties. Zo is het Epese plangebied in voorbereiding voor twee landinrichtingsprojecten, te weten Epe-Vaassen West (6500 ha) en Epe-Vaassen Oost (6800 ha). De landinrichting Oost richt zich op de landbouw. De landinrichting West is veel breder en richt zich op landbouw, natuur, milieu, recreatie en cultuurhistorie.

Het landelijk gebied tussen de kernen Vaassen en Epe is in het Reconstructieplan Veluwe in z'n geheel bestempeld als groene wig en ecologische poort. De hoofddoelstelling van een groene wig is: *'behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen het Centraal Veluwe Natuurgebied en de randgebieden en het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.'* Getracht wordt met name om het verder dichtgroeien met bebouwingen van de Veluwerand tegen te gaan. De groene wig valt hier samen met het begrip ecologische poort. Het Reconstructieplan gaat ook uit van kleinschaliger maatregelen, zoals de aanleg van nieuwe landschapselementen en erfbeplantingen. Tevens worden nieuwe landgoederen en buitens genoemd als maatregel om het landschap te versterken.

3.4 Beleidsvoornemens Recreatie

Beleidsvoornemens:

- Diversiteit en mogelijkheden van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen verbeteren.
- Vergroten toegankelijkheid agrarische cultuurlandschappen en natuur- en bosgebieden voor routegebonden recreatie.
- Zoneren van verblijfsrecreatie ter ontlasting van natuur.
- Realiseren transferia.
- Natuur/water/cultuurhistorie als thema's voor recreatieontwikkeling.

Toelichting/aanvulling op de bovenstaande beleidsvoornemens:

Het beleid voor de openluchtrecreatie en toerisme is gericht op het instandhouden van een basisstructuur en het waarborgen van de kwaliteit en duurzaamheid ervan. Epe valt geheel binnen het recreatief-toeristisch gebied Veluwe. Natuur- en bosgebieden dienen zoveel mogelijk opengesteld te worden. Het middengebied van Epe wordt gezien als geschikt voor verblijfsrecreatie en intensieve vormen van dagrecreatie.

Kwaliteitsverbetering en spreiding van de recreatie is gewenst, mits deze zodanig afgestemd is op de overige functies, dat er geen sprake is van vermindering van kwaliteit van bos en natuur. Gewezen wordt op het aanbrengen van meer diversiteit en mogelijkheden van dag- en verblijfsrecreatie om daarmee het gebied te optimaliseren. Met name extensieve vormen van recreatie dienen overigens overal mogelijk te zijn en gestimuleerd te worden, waarbij extra aandacht voor routegebonden recreatievormen gewenst zijn.

Vanuit diverse beleidsvelden wordt gewezen op de mogelijke koppeling aan bepaalde thema's. Natuur, water of cultuurhistorie kan de recreant meer betrekken bij het landschap. Recreatie als neveninkomsten in het agrarisch gebied vormt een mogelijkheid.

3.5 Beleidsvoornemens Wonen-Werken (Landbouw en Leefbaarheid)

Beleidsvoornemens:

- Leefbaarheid van het landelijk gebied stimuleren.
- Versterken van een duurzame economische structuur.
- Functieverandering van agrarische bedrijven mogelijk maken en bevorderen ontwikkelingsmogelijkheden en structuurverbetering.
- Verantwoord omgaan met vrijkomende bedrijfsgebouwen, vermindering structuurloze versterking.

Welstandnota 2003

De Welstandsnota van de Gemeente Epe gaat in op het bouwen in het plangebied. Een restrictief beleid geldt ten aanzien van bouwen in het Centraal Veluws Natuurgebied, de excomplexen en het beschermde dorpsgezicht van Gortel. Voor Apeldoorns kanaal, (woon)gebieden met hoge (beeld)waarden, zoals Niersen gelden een zware tot reguliere beperkingen en toetsingen. Dit zijn beperkte gebieden. Voor het overgrote deel van de gemeente is een lage toetsingsniveau. Burgers worden gestimuleerd om mee te bouwen aan de ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

Toelichting/aanvulling op de bovenstaande beleidsvoornemens:

Het bieden van voldoende mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling wordt belangrijk geacht voor het plangebied van de gemeente Epe. Dit wordt op diverse beleidsniveaus aangegeven. Andersom is een goede bescherming van de aanwezige natuurwaarden eveneens van belang, zodat scheiding van functies en daarop afgestemd beleid in diverse beleidsvoornemens tot uiting komt. Dit uit zich bijvoorbeeld in de landinrichting, die in het oostelijk deel van het plangebied zich primair richt op de landbouw en die in het zuidelijk deel een multi-sectorale insteek heeft.

Toekomst Agrarische sector, CLM-onderzoek

CLM Onderzoek en Advies, Eric Hees blikt vooruit naar 2030 en voorziet een tweetal alternatieven voor het zelfstandig duurzaam agrarische (gezins)bedrijf: het ketenbedrijf en het omgevingsbedrijf. Het ketenbedrijf gaat uit van integratie in de keten, d.w.z. een serie van bedrijven die onderling verbonden zijn en het hele traject van productie tot eindproduct beslaan. Het omgevingsbedrijf gaat uit van integratie in de omgeving. Het agrarisch bedrijf maakt deel uit van een partnerschap en een of meerdere maatschappelijke partners, een drinkwaterbedrijf, een pensioenfonds, een natuurorganisatie, een groep consumenten, een bank en/of een verzekeringsmaatschappij. Elk bedrijf kent een specifieke combinatie van omgevingsgebonden activiteiten. Het levert groene en blauwe diensten, recreatieve diensten, landbouwproducten, kinderactiviteiten, etcetera. Er is inbreng door participatie van streekbewoners die zo de huidige vervreemding van omgeving en voedsel willen verkleinen. Producten van het bedrijf zijn veelal gekoppeld aan het landschap. Gemeenten, waterschappen, recreatieschappen en groenschappen hebben belang bij de realisatie van deze diensten.



Ook het waterbeheersplan voorziet in dergelijke functiescheiding. In het buitengebied van Epe word gestreefd naar duurzame landbouw. Voornamelijk in het oostelijk deel zijn mogelijkheden voor nieuwe bedrijven en veranderingen (landbouwontwikkelingsgebied), terwijl in het westelijk deel er de noodzaak is tot extensivering. Vooral op en langs de Veluwe is de milieudoelstelling stringent.

Daarnaast wordt er aandacht besteed aan biologische landbouw en verbreding van de landbouw. Het Reconstructieplan geeft aan dat voor dit laatste de mogelijkheden in het bestemmingsplan verruimd moeten worden. Zo zou ook het 'bergen van water' of andere blauwe diensten, economisch interessant gemaakt moeten worden voor agrariërs.

3.6 Beleidsvoornemens Water

Beleidsvoornemens:

- Ruimte creëren voor water en voor waterberging.
- Realiseren natte ecologische verbindingzones/natte natuur.
- Bestrijden van de verdroging.
- Veiligstellen en verduurzamen drinkwatervoorziening.
- Verbeteren van de waterkwaliteit.

Toelichting/aanvulling op de bovenstaande beleidsvoornemens:

Momenteel verbetert de water(bodem)kwaliteit onvoldoende en wordt de drinkwatervoorzieningsnorm overschreden, zo wordt door in het Reconstructieplan aangegeven. Vermesting, verzuring en ongezuiverde lozingen zijn de belangrijkste veroorzakers. De beleidsvoornemens (tot op Europees niveau) nopen tot brongerichte en effectgerichte maatregelen om de normen te halen voor gezonde watersystemen. Diverse maatregelen worden noodzakelijk geacht voor het verkrijgen van voldoende schoon drinkwater.

Het Reconstructieplan besteedt daarnaast aandacht aan het begrenzen, aanwijzen en inrichten van diverse waterbergingsgebieden, waar het water eens in de 10 tot 25 jaar wordt opgevangen. Dit betreft de natuurlijke laagten in het gebied en de zones langs waterlopen. Hier mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die toekomstige waterberging kunnen belemmeren.



4 GEBIEDS - KARAKTERISTIEK

4.1 Algemeen



Epe is een gemeente met veel bos, natuur en landschap. Karakteristieke onderdelen zijn: uitgestrekte bos- en heideterreinen, verblijfs- en dagrecreatieterreinen, beekdalen, escomplexen, dorpen en dorpsuitbreidingen, broeklanden, weidevogelterreinen, open landbouwgebieden, oeverwallen en uiterwaarden. Epe is zowel onderdeel van het Veluwemassief als van het IJssellandschap. De tussenliggende zone is een licht golvend dekzandlandschap. De belangrijkste gradiënt (zand-klei en droog-nat) strekt zich uit over de gehele breedte van de gemeente en vormt in landschappelijk, cultuurhistorisch en biologisch opzicht een belangrijke zone. De belangrijkste occupatiepatronen liggen hier haaks op. Epe is in te delen in het westelijk gelegen *Veluwemassief*, de centraal gelegen *Overgangszone of Middengebied*, en het oostelijk gelegen *IJssellandschap*.

Landschapsbeeld en grondgebruik

Het landschapsbeeld is gevarieerd. Zo treft men dichte bebossingen, heide, houtwallen en esgronden aan van het voormalige esdorpenlandschap. De oude boskernen van de voormalige malenbossen Gortelse Bos, Norelbos en het recent ingerichte Wisselse veen vormen belangrijke natuurelementen. In noord-zuidelijke richting liggen historische nederzettingen, zoals Niersen, Gortel en Tongeren. De beplanting neemt af in oostelijke richting. Het gebied opent zich als het ware vanaf de Veluwe richting de IJssel. Het landschapsbeeld varieert dan van kleinschalig (kampen en landgoederen) tot grootschalig (broeklanden). De kwelgebieden en escomplexen zijn relatief open gebieden. De verspreid liggende kampen zijn relatief de meest dichtbeplante delen van dit landschap. Intensieve veehouderij komt verspreidt voor.

De bebouwing van Vaassen en Epe neemt een aanzienlijk deel in van de overgangszone. Emst en Oene zijn kleiner in omvang, bij Zuuk en Wissel is de bebouwingsgraad relatief laag. De overgangszone kent diverse ruimtelijke barrières, zoals de dorpenweg Apeldoorn-Zwolle en het Apeldoorns kanaal. Ten oosten van het Apeldoorns kanaal overheerst openheid en agrarisch grondgebruik. Hier zijn beplantings-elementen schaars en beperkt tot individuele bosjes en singels met enkele kleine houtopstanden. De snelweg A50 en de weteringen vormen de barrières in noord-zuidelijke richting. De overgangszone is het meest divers in grondgebruik, naast bewoning, industrie en agrarische gronden komt natuurontwikkeling, dagrecreatie en particulier grondgebruik voor. De bebouwing concentreert zich met name in Epe en Vaassen, maar verspreide bebouwing komt overal voor.



Grootschalige woningbouw dateert van de jaren 1960-1970 (Burgerenk, Vegtelarij te Epe of Heggerenk te Vaassen) of de jaren 1980-1990 (Hoge Land te Epe of Oosterhof te Vaassen). Omvangrijke villawijken zijn ontstaan ten noordoosten van Epe. Industrie concentreert zich nabij de afslagen van de A50. Rondom Epe, Wissel, Schaveren en de Hanendorperweg te Emst zijn kernen voor verblijfsrecreatie. Belangrijke objecten voor recreanten zijn het Veluws natuurgebied, recreatieplas Kievitsveld, Kasteel Cannenburch en het centrum van Epe. Het gebruik van weidegronden als neveninkomsten of hobby/particulier gebruik overheerst in dit deel, met uitzondering van de kwelgebieden. Het gebruik is divers, de inrichting en verkaveling is kleinschalig.

Het oostelijke deel van de gemeente bestaat overwegend uit intensief en grootschalig agrarisch grondgebruik. Veehouderij (vooral in de broeklanden), fruitteelt en akkerbouw (nabij de IJssel) bepalen het landschapsbeeld. De bebouwing is schaars en binnen de gemeentegrenzen komen geen dorpskernen voor. Agrarisch grondgebruik bepaalt het landschapsbeeld, diverse weteringen doorsnijden het gebied in noord-zuidrichting.

Landgoederen komen verspreid voor binnen de gemeente Epe, maar ontbreken aan de oostzijde van het plangebied. Enkele ervan zijn bepalend voor het landschap, waarvan Landgoed Tongeren en Welna de meest sprekende voorbeelden zijn. Kleinere landgoederen zijn te vinden nabij Epe (Kolthoven, West Raven), Emst (Vossenbroek) en Vaassen (Cannenburch).

4.2 Verticale structuur en abiotiek

Verticale samenhang, en dan met name de onderlinge relatie tussen hoogteverschillen, grondwaterstanden en bodems, spelen een grote rol in het plangebied aangezien deze in nauw onderling verband staan. Wanneer ook het verband met antropogene eigenschappen aanwezig is, ontstaan er plaatsspecifieke kenmerken. Begroeiing en vegetatiepatroon is hierop afgestemd. De beschrijving beschrijft het Veluwemassief, de Overgangszone en het IJsellandschap.

Veluwemassief

Het Veluwemassief bestaat uit opgestuwde delen, dekzandruggen en reliëfrijke verstuiwingen. Enkele droge erosiedalen snijden in oost-westelijke richting het massief in. Door smeltwater zijn heuvels gevormd, zoals de Koekenberg en de Woesterberg. De bodem bestaat uit hooggelegen, droge zandgronden (podzolgronden) met vaak grof materiaal zoals grind en steen in de ondergrond. Door menselijke activiteiten zijn zandverstuiwingen ontstaan, waardoor zich duinvaaggronden ontwikkelden. De grondwaterstand is erg laag. Neerslag dringt in de bodem en bereikt het diepe grondwater. Dit stroomt in het



watervoerende pakket boven de ondoorlaatbare keileemlaag en komt in de overgangszone als kwelwater weer boven in kwelgebieden en beekdalen. Een deel van kwelwater komt na een veel kortere weg op het Veluwemassief aan de oppervlakte. Vanuit deze natuurlijke kwel-situatie ontspringt een aantal beken, waarvan de Verloren beek een duidelijk voorbeeld is. Op het Veluwemassief komt het stilstaande water voor in de vorm van poelen en vennen. Deze zijn ontstaan als gevolg van lokale aanwezigheid van ondoordringbare lagen in de ondergrond. De vennen zijn gevuld met regenwater en hebben een zuur karakter.

Overgangszone

De overgangszone dat deel uitmaakt van het dekzandgebied tussen de Veluwe en het IJsseldal, bestaat ook uit reliëfrijke delen. Het belangrijkste reliëf op de Veluwerand wordt gevormd door daluit-spoelingswaaiers. Op de overgang tussen natte en droge gronden, langs beekdalen en dekzandruggen, bevinden zich bruine en zwarte enkeerdgronden. Zij zijn door menselijke invloeden tot stand gekomen. Daarnaast komen hier laaggelegen zandgronden voor met beekeerd- en gooreerdgronden. Gebieden met permanente kwel zijn moerig of veenachtig. Veen is bijna overal vergraven of door oxidatie verdwenen. In de overgangszone is het grondwatersysteem van lokale aard. De overheersende grondwatertrappen zijn IV tot en met VI. Infiltrerend regenwater vult het ondiepe grondwaterpakket aan en komt relatief snel als kwelwater aan het oppervlak in de aangrenzende laagten. Deze treedt, evenals in de beekdalen, met name op in de winter en in het voorjaar. De grondwatertrappen in deze relatief natte gebieden zijn III tot en met V. Vanaf het Veluwemassief stromen de beken oostwaarts naar de Grift en het Apeldoorns Kanaal. Deze voeren het water in noordelijke richting af. Sommige beken zijn uitgegraven tot op het grondwater. Om een kunstmatig verval te creëren is een deel van de beken in een hogere bedding gelegd, soms meerdere keren achtereenvolgend. De Klaarbeek is hier een goed voorbeeld van.

IJssellandschap

Kenmerkend voor het IJssellandschap is met name de openheid, welke wordt afgewisseld door singels en kleine loofhoutopstanden. De grondgebonden landbouw is een belangrijk gebruiker van dit gebied. Dit landschapstype wordt als zeer waardevol aangemerkt en heeft in deze dan ook een beschermde status. De huidige jonge rivierkleibodem is ontstaan door rivierafzettingen vanuit het verleden. De oeverwal vormt het hoogste en meest bewoonde deel en het komgebied het laagste deel. Binnen de uiterwaarden zijn oude geul- en stroomruggen en kleiwinputten aanwezig. De oeverwallen bestaan uit vruchtbare ooivaaggronden. In de nattere, laaggelegen komgebieden liggen poldervaaggronden met zware klei. Langs de IJssel zijn de komgronden zeer nat. Het gaat hier om de grondwatertrappen I en II.

Deze komgronden ontvangen diep kwelwater van het Veluwemassief en ondiep kwelwater uit de overganszone en de IJssel. In deze gebieden vindt bemaling plaats.

4.3 Horizontale structuur

De afwisseling tussen open en dichte gebieden, het wegenpatroon, bebouwingslinten en vele andere elementen van het landschap geven aan hoe de verschillende gebieden met elkaar samenhangen. De beschrijving hieronder is verdeeld in de samenhang in noord-zuidelijke en oost-westelijke richting. Kenmerkend is dat de hoofdontsluiting van de gemeente Epe noord-zuid is gericht, dat wil zeggen loodrecht op de zand/droog—klei/nat gradiënt.

Noord-zuidelijke richting

De hoofdwegen binnen de gemeente Epe zijn met name noord-zuid-gericht. Zo doorsnijdt de autosnelweg A50, de dorpenweg N794 van Apeldoorn naar Zwolle, de Kanaalweg en diverse lokale wegen het gebied van noord naar zuid. Evenwijdig aan deze wegen, maar van lokaal belang, lopen van west naar oost: Gortelse weg, Hertenkampsweg en de Vaassense binnenweg-Veldweg-Kerkstraat. De wegen in noord-zuidelijke richting hebben allen een zware boombeplanting en zijn daardoor beeldbepalende elementen in de gemeente Epe.

De hoofdoriëntatie in noord-zuidelijke richting is ook zichtbaar in het afwateringssysteem van het overgangsgebied en het IJssellandschap. De Grift en het naastgelegen Apeldoorns kanaal vormen de belangrijkste watergangen in het overgangsgebied. De Grift is van deze de enige natuurlijke waterloop en verbindt de beken en sprengen ten westen van het Apeldoorns kanaal. Het kanaal heeft een cultuurhistorisch en recreatief belang. Ten oosten ervan liggen enkele weteringen in noord-zuidelijke richting. Het gaat hier van west naar oost om de Nieuwe wetering, Grote wetering, Nijbroeksche wetering en de Terwoldsche wetering. Daarnaast lopen er in hetzelfde gebied nog enkele kleinere watergangen in een gelijke richting. De weteringen zorgen voor aan- en afvoer van water uit het rivierkleigebied en fungeren als groene dooradering van het agrarisch landschap. Aan de oostgrens van gemeente Epe lopen enkele hoogspanningsleidingen in noord-zuidelijke richting, deze hebben invloed op het karakter van gebied, ze zijn plaatselijk beeldbepalend.

Nieuwe natuur Noord-zuid

'De ecologische verbindingszone nr. 20 bestaat uit de Grift en enkele weteringen in noordzuidelijke richting (Emsterbroek). Een 'evz' bestaat uit verschillende natuurelementen, die tezamen een werkend geheel vormen. Door steeds weer een 'bouwsteen' aan te leggen, wordt op den duur de verbindingszone als geheel gerealiseerd. In reconstructiegebieden vindt een versnelde uitvoering plaats. De uitvoering gebeurt op basis van vrijwilligheid. Draagvlak in de regio is derhalve een essentiële voorwaarde voor succes.' Uit: Gelderse groene connecties, 1999.



Oost-westelijke ligging

In oost-westelijke richting bevat de gemeente Epe verschillende bovenlokale wegen. De wegen lopen evenwijdig aan de gradiënt zand/droog—klei/nat. Het betreft de Soerelseweg-Tongerenseweg bij Epe die tezamen met de Oenerweg het plangebied in de gehele breedte doorsnijdt. Hetzelfde is te zien bij de combinatie Elspeterweg-Deventerstraat-Geerstraat het gehele plangebied bij Vaassen doorsnijdt. Een belangrijke route in westelijke richting ter hoogte van Emst is de Vierhousterweg-Oranjeweg. Het beplantingsbeeld van deze wegen varieert sterk.

De vele beken in de gemeente lopen vrijwel allemaal in west-oostelijke richting. Ze volgen het hoogteverschil van Veluwemassief richting IJssel en volgen daarmee de zand/droog—klei/nat gradiënt. Zij ontspringen kunstmatig (sprengenbeken) of ontstaan vanuit de diverse kwelgebieden langs de Veluwerand en in het overgangsgebied. Ze zijn van hoog landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch belang. In de gebiedsontwatering van de overganszone overheerst de west-oostelijke richting, d.w.z. evenwijdig aan de gradiëntlijn. Beekdalen kennen dezelfde ontwateringsrichting. De verkaveling sluit hierop aan. De hoger gelegen gebieden, zoals het Veluwemassief en de esgronden laten geen specifieke richting van verkaveling zien.

4.4 Cultuurhistorische structuur

In de gemeente Epe komen ongeveer vijftig archeologische waardevolle terreinen voor. Deze liggen voornamelijk op het Veluwemassief. Het betreft hoofdzakelijk grafheuvels. Beschermde monumenten omvatten karakteristieke boerderijen, maar ook woningen, molens en herenhuizen.

Studie Historisch grondgebruik

De cultuurhistorische structuur komt goed naar voren in de studie 'Historisch grondgebruik in de gemeente Epe', van de Stichting tot Behoud van de Veluwse Sprengen en Beken, uit 2002. Het rapport geeft een overzicht van de menselijke aanwezigheid van voor onze jaartelling tot nu en concludeert dat de gemeente nog rijk is aan cultuurhistorische relictten. Dit betreft niet alleen resten uit het archeologische verleden, maar ook uit het pré-industriële tijdperk.

De historische samenhang komt het sterkst naar voren in de landschapseenheden die zijn in te delen in stuwwallenlandschap, dekzandlandschap en rivierkleilandschap. Cultuurhistorische structuur in het stuwwallenlandschap en dekzandlandsschap zijn nauw met elkaar verbonden en vindt haar oorsprong in het esdorpenlandschap, waarin heidevelden, bosrestanten, bouwgronden, hooilanden en nederzettelingen een eenheid vormen. Zandwegen, houtwallen, hakhoutsingels vormen elementen hierin.

Gortel heeft een bijzondere cultuurhistorische betekenis als een van de weinige nederzettingen op de Veluwe waarvan dit oorspronkelijke karakter bewaard is gebleven. Ook landgoed Tongeren weerspiegelt het oude karakter.

Veel kleinschaliger, maar met dezelfde opbouw en elementen is het kampenlandschap dat te vinden is op kleine zandopduikingen en vaak een individueel karakter draagt. Beide landschapstypen zijn nog goed te herkennen in het plangebied. Sommige van de omvangrijke bouwgronden zijn nog vrij goed in takt, zoals die bij Gortel en bij Dijkhuizen, andere zijn geheel door woonwijken in gebruik genomen, zoals de Wanenk te Epe. Grote delen van de heidevelden zijn bebost, andere delen zijn in agrarisch gebruik genomen. Ook hooilanden zijn ontgonnen t.b.v. agrarisch grondgebruik. De studie van Stichting tot Behoud van de Veluwse Sprengen en Beken laat zien dat tussen 1800 en 1870 voornamelijk nattere delen zijn ontgonnen en dat tussen 1870 en 1963 de meer drogere heidevelden voor dit doel zijn aangepakt. Het ontginningslandschap leidde tot het ontstaan van een nieuwe landschapseenheid, het zogenaamde 'ontginningslandschap'. Ze zijn grootschalig van omvang en rechtlijning van opzet, zoals Vaassense - en Oenensche broek of het gebied Bloemendaal te Emst.

Tussen 1800 en 1900 zijn vele landgoederen met de daarbij behorende bossen aangelegd, zoals Tongeren, Welna, West Raven en de Dellen. Hoewel de landgoederen in het plangebied variëren in grootte, aard en opzet, is het merendeel het gevolg van deze ontginningen. Ze worden gekenmerkt door bosaanleg, landbouw en een meer of minder permanent bewoonbaar buitenverblijf.

Het rivierkleilandschap staat hier los van. De ontginning heeft sterke relatie met de bedijking en de natuurlijke hoogte van de oeverwal en heeft nauwelijks binding met het overige deel van de gemeente. Cultuurhistorisch gezien is de bandijk een herkenbaar element, evenals de grote openheid van het achterliggende kleigebied. Dit gebied is laat tot ontginning gebracht en is grootschalig van opzet. Relatief weinig wegen doorkruisen dit gebied, de bebouwing is schaars. Er is ook hier sprake van een ontginningslandschap dat vaak naadloos aansluit bij het ontginningslandschap van het esdorpenlandschap.

5 RANDVOORWAARDEN

5.1 Uitgangspunten voor een nieuwe landgoederen(structuur)



De afgelopen decennia zijn er duidelijke veranderingen aan het plaatsvinden in het buitengebied van de gemeente Epe. Het kenmerkende karakter van het buitengebied is onder druk komen te staan. De inleiding schetst in kort bestek de problematiek, maar een ieder die zich in het buitengebied regelmatig rondbeweegt kan zien dat de landbouw, natuur, wonen en recreatie te maken heeft met kwaliteitsverlies. 'Overheden herkennen deze problematiek en zetten hun beleid in voor behoud en duurzame ontwikkeling', zo hebben we al eerder in dit rapport geconstateerd.

De gemeente Epe pleit ervoor om de huidige knelpunten in het buitengebied op te lossen door met name in de gebieden van de groene wiggén een landgoederenstructuur te ontwikkelen. Hierdoor wordt de continuïteit van het buitengebied gewaarborgd. Het buitengebied krijgt daarmee de kwaliteitsimpuls die het nodig heeft.

Uitgangspunten Nieuwe landgoederen gemeente Epe

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen zullen de economische dragers, natuur, landschap en architectuur de belangrijke speerpunten zijn. Daarbij komt de nadruk te liggen op meerdere -min of meer- aaneengesloten landgoederen. Dit zal de continuïteit, duurzaamheid en kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Epe behouden en versterken.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van deze impuls verder uitgewerkt. De kwaliteitsimpuls krijgt het beste vorm door landgoederen aaneen te sluiten. Er ontstaan dan zogenaamde landgoedzones, die het meeste effect hebben indien ze ontwikkeld worden in zorgvuldig gekozen locaties, zoals in de groene wiggén of nabij de ecologische poorten. Dit hoofdstuk is leidend voor de beoordeling van nieuwe initiatieven. Enkele kenmerkende passages zijn cursief weergegeven.

5.2 Natuurschoonwet

De *Natuurschoonwet* (NSW) is op 15 maart 1928 in het leven geroepen ter bescherming en behoud van natuurschoon. Het betreft hier een instrumentarium dat is gecreëerd ter bevordering en instandhouding. Zowel de particuliere eigenaar, als de overheid ondervinden belangrijke voordelen van deze wet. De belangrijkste daarvan voor de landgoedeigenaar is de instandhouding van het landgoed als eenheid, waarbij de financiële faciliteiten wettelijk zijn geregeld. Vanuit de overheid bestaat de zekerheid dat er een wettelijke bescherming is voor het natuurschoon en dat deze tevens opengesteld is voor het publiek.

Een landhuis of een historische buitenplaats op zichzelf voldoet niet aan het criterium van landgoed, hoewel het er wel een belangrijk min of meer karakterbepalend onderdeel van kan uitmaken. Het belangrijkste criterium waaraan een landgoed dient te voldoen is de definitieve rangschikking onder de NSW. Het rangschikkingsbesluit geeft voldoende duidelijkheid over de criteria van een landgoed.

Dit betreft:

- de minimale oppervlakte dient vijf hectare te bedragen. Voor historische buitenplaatsen bedraagt dit één hectare;
- minimaal 30% van het terrein dient uit houtopstanden of voor 20% bos en minimaal 50% natuurterrein te bestaan;
- landbouwgronden kunnen onderdeel zijn van een NSW-gerangschikt landgoed, mits voor minimaal 75% omzoomd door bos of beplantingen;
- landgoederen mogen geen gebruik kennen dat inbreuk maakt op het natuurschoon;
- er is een verplichting tot geheel of gedeeltelijke openstelling voor publiek.

Landgoederen die zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW) verkrijgen een aantal fiscale voordelen. De belangrijkste hebben betrekking op vennootschapsbelasting, vermogensrendementsheffing, onroerende zaakbelasting, overdrachtsbelasting en vrijstelling van successie- en schenkingsrecht.

De Natuurschoonwet is en blijft ook in de toekomst een belangrijk instrument bij het behoud en ontwikkeling van nieuw particulier bos-, natuur-, en landgoederenbezit. Momenteel is er veel interesse vanuit de particuliere hoek voor de aanleg van nieuwe landgoederen en het omvormen van te verwerven agrarische gronden naar bos en/of natuur. *In de visie van de gemeente Epe moeten deze nieuwe landgoederen gerangschikt kunnen worden onder de Natuurschoonwet.*



5.3 Uitgangspunten voor de ontwikkeling

Evenwicht

Nieuwe landgoederen fungeren als herkenbare eenheden en bezitten een grote mate van eenheid, verscheidenheid en duurzaamheid, evenzogoed als hun voorgangers dat deden. De samenhang tussen het aanwezige landschap, de gekozen locatie en de aan te passen bebouwing dient te worden bereikt in een evenwichtige landgoedsetting. Doordat elke locatie anders is, zal de verscheidenheid toenemen. Denk daarbij aan het inspelen op de verschillende patronen en schaalniveau's in het landschap (water, verkaveling, beplantingsstructuren en reliëf). De paragraaf Locatiegericht denken en ontwerpen gaat hier verder op in.

Evenwicht is ook gewenst bij het omgaan met regionale, architectonische kenmerken die van invloed zijn op de verschijningsvorm van nieuwe landgoederen. Hierin zijn traditionele vormen vaak te combineren met hedendaagse vormtaal. Echter, er zal sprake moeten zijn van een bepaalde samenhang tussen de verschillende perioden, tussen verschillende landgoederen en de hier tussenliggende gebieden.

De voorwaarde van de gemeente Epe om tot de realisatie van nieuwe landgoederen te komen, is dat de totale oppervlakte van een nieuw landgoed minimaal tien hectare moet bedragen. In geval van bijzonder toegevoegde waarde aan het landschap mag deze bij uitzondering ook minder zijn dan tien hectare maar altijd meer dan vijf hectare.

Landgoederen, landschappen en de hierbij behorende gebouwen leveren een diversiteit in sferen en materiaalgebruik, ieder met haar eigen gezicht. Naast een evenwichtig beeld is dit evenzeer belangrijk tussen de verschillende functies binnen de landgoederen, zoals economische dragers in samenhang met de natuurdoelstellingen. Duurzame instandhouding is uiteindelijk alleen bereikbaar wanneer er voldoende continuïteit inzake inkomstenstromen aanwezig zal zijn.

Locatiegericht denken en ontwerpen

Uit hoofdstuk vier blijkt dat het Epese buitengebied sterk in landschap kan verschillen, soms over relatief korte afstand. Voormalige heideontginningen grenzen aan beekdalen en gaan over in esdorpen- of kampenlandschappen. Het is dus onmogelijk om vooraf stelling te nemen over de gewenste invulling van een nieuw landgoed.

Iedere locatie dient uitvoerig geïnventariseerd te worden op landschapspatronen, beplantingen, schaal, oppervlakte, reliëf en water, alvorens schikking te geven aan gebouwen en inrichtingselementen.

Van den Broeke, Ministerie van VROM

„Je moet voortdurend tussen de verschillende schaalniveaus heen en weer springen, kunnen denken op het landschappelijk schaalniveau, weten hoe een dorp in het landschap is gegroeid én kennis hebben van de streekeigen architectuur, die de identiteit van het landschap kan versterken. In sommige gevallen zie je bijvoorbeeld dat er op de goede plek en de goede manier is gebouwd, maar dat een verkeerde architectuur ervoor zorgt dat het eindresultaat niet goed is.“ Uit Landwerk, december 2003.

Elke locatie is immers anders en kent haar eigen landschappatroon met natuurlijke-, historische- of eigentijdse kenmerken en invloeden. Zo'n patroon stopt niet bij de rand van het landgoed; ze houdt zich niet aan kadastrale eigendomsgrenzen. Deze rand kan ook een begin betekenen.

Door een locatiegerichte aanpak wordt de inrichting van een nieuw landgoed afgestemd op een plek, waarbij de bebouwing een eenheid moet vormen met haar omgeving. Een plek versterkt haar eigen plaats in het landschap. Dergelijke plaatsen kunnen als zeldzaam worden ervaren. Een architectuur die uiting geeft aan dit begrip locatiegericht ontwerpen is er niet. Uiteraard zijn er vele regionale architectonische kenmerken die van invloed kunnen zijn. Op de vraag over hoe een gebouw eruit moet zien om in het landschap te passen is echter geen passend antwoord te geven. Er is namelijk geen specifieke stijl of zelfs een vooraf ingenomen stelling te ontdekken van wat er op een bepaalde locatie thuis zou horen.

Gemeentelijke ambitie

Het landgoed, het landschap en de architectonische verschijningsvorm zal een diversiteit in sferen, stijlen en materiaalgebruik opleveren, ieder met een eigen gezicht doch in een samenhang met andere landgoederen en landschappen, die de tijd kunnen weerstaan, maar waar ook improvisaties en innovaties mogelijk zijn.

Architectuur op maat

Voor het te ontwikkelen van landgoederen zijn financiën nodig voor beheer en exploitatie. Voor zover de benodigde middelen niet van buitenaf ingebracht worden, dienen er bouwwerken te verrijzen die de economische functie van het landgoed faciliteren. Afhankelijk van plaats en functie van het betreffende landgoed zal de aard en het aantal op te richten bouwwerken verschillen. *Uiteraard binnen de gestelde normen vanuit het Streekplan 2005 (zie kader pag. 10).* Behalve nieuwe bouwwerken, kan er ook sprake zijn van hergebruik of herinrichting van bestaande gebouwen binnen een nieuw landgoed. In dit geval verliest een bestaand gebouw haar oorspronkelijke functie en zal een passend alternatief noodzakelijk zijn. De zichtbaarheid (maar ook de onzichtbaarheid) van de bebouwing speelt eveneens een rol. Het wegwerken van ongewenste elementen of storende uitzichten in de omgeving verhoogd de belevingswaarde van het landelijk gebied.



Nieuwe landgoederen leveren tevens een bijdrage aan het behouden van karakteristieke boerenerven door ze op te nemen in een landgoed-eenheid, er een economische basis aan te geven en er wonen en/of andere functies toe te staan. Het zal bij hergebruik niet vanzelfsprekend zijn om de architectonische verschijningsvorm aan te passen. Veelvuldig zal de huidige verschijningsvormen voldoen. Bij een geheel nieuwe functie of sterk afwijkend hergebruik van gebouwen is een architectonische aanpassing wel noodzakelijk. Dit zijn echter éénmalige beslissingen, die gezien moeten worden in de combinatie van traditionele architectonische elementen en hedendaagse bouwstijlen.

In het geval van geheel nieuw te ontwikkelen bouwwerken waarbij nieuwe settingen kunnen ontstaan, zullen regionale verschijningsvormen en cultuurverleden evenzeer een inspiratiebron zijn voor de vormgeving van deze gebouwen. Het huidige eigentijdse beeld blijft noodzakelijkerwijs het uitgangspunt. In alle gevallen zal gelden dat de ruimtelijke karakteristieken, met de onderlinge samenhang van gebouwen en onverwachte verbanden, het meest interessant zijn. Deze worden bewust of onbewust ervaren en zijn zo een onderdeel van de beleavingswereld. Samenhang kan geregisseerd dan wel naar elkaar gegroeid zijn.

Landhuistypen

Het verschil in verschijningsvorm van nieuwe landgoederen is hieronder uiteengezet. Het betreft een tweetal karakterisering die in het Epese buitengebied mogelijk zijn:

1. Boerderij-landgoed: 'icoon van het agrarische landschap'

De eenvoud van de bestaande boerderij, waarvan functie is vervallen of welke is overgegaan naar een andere (extensieve) vorm van bestaan, vormt de drager van het nieuwe landgoed. Bij een boerderij (inclusief de clustering van schuren en opstallen) kunnen meerdere wooneenheden voorkomen. Ook een verlaten bedrijfsgebouw, een agrarisch monument of zelfs een gehucht behoren tot de mogelijkheden. Wonen is vanzelfsprekend, maar ook meerdere 'keuterboeren' kunnen op deze plek een invulling geven aan het begrip landgoed-eenheid. De oorspronkelijke bebouwingsopzet met verschillende uiteenlopende functie's biedt veel aanknopingspunten. De economische basis van een dergelijk landgoed (of landgoederenzone) kan vele nevenfuncties omvatten, waaronder ambachtelijke-, facilitaire of recreatieve invullingen. De binding met het agrarisch grondgebruik is hoog.

2. Landhuis-landgoed: 'icoon voor woongenot in de buitenruimte'

Fraai wonen in een hedendaagse woonstijl en omgeven door een landelijke sfeer, vormt de drager voor dit landgoed-type. De basis voor het 'buiten wonen' varieert vanuit de eenvoud van een in de plek gelegen particuliere woning of een setting van meerdere wooneenheden. Het minimum bouwvolume bevindt zich binnen de voorwaarden zoals die gelden voor NSW gerangschikte landgoederen. 'Wonen' vormt de economische drager van het landgoed. De binding met het agrarische grondgebruik is laag, de inrichting van de buitenruimte is veelal ondersteunend aan het woongenot. Natuur, bos en andere vormen van extensief grondgebruik zijn overheersend.

5.4 Locatievoorkeur per functie

Locatie met natuurbelang

Realisatie van nieuwe landgoederen is gewenst wanneer deze is afgestemd op de ecologische verbindingszone die van oost naar west het plangebied doorkruist. *Het streven moet gericht zijn op de ontwikkeling van met name grote landgoederen of van aaneengesloten landgoederenzones.* Het gaat om het gebied tussen Epe en Vaassen dat in het Reconstructieplan als groene wig staat aangegeven en waarvan de Wisselse Poort een ecologisch verbindingfunctie heeft. Dit vormt een belangrijk zoekgebied voor diverse vormen van nieuwe landgoederen. De omvangrijke nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren wanneer zij binnen de habitat- en vogelrichtlijn vallen, binnen de begrenzing van de reservaat- en beheersgebieden en binnen de begrenzing van natte natuur. Waar kleinere landgoederen binnen de EHS vallen dienen mogelijkheden voor alternatieve locaties voor bebouwing buiten de EHS mogelijk te zijn, mits deze vallen binnen de aaneengesloten landgoederenzones.

Op plaatsen waar de EHS niet gesitueerd is, maar waar er wel sprake is van een groene wig, is het noodzakelijk om landgoederen met een sterke natuurbasis aan andere functies te koppelen, zodat deze een economische draagvlak krijgt. De combinatie van natuur met wonen kan bijvoorbeeld een duurzame basis vormen voor de toekomst. Op minder kwetsbare locaties binnen deze gebieden is het mogelijk om natuurgerichte landgoederen aan meer eisende functies te koppelen, zoals biologische of extensievere vormen van grondgebonden landbouw. Een ander aspect is de koppeling van natuur aan waterberging, met name in natte perioden.

Individuele landgoederen op locaties buiten de ecologische hoofdstructuur bieden een kans om kleinschalige natuurdoelen te realiseren en/of landschapselementen te behouden, herstellen en te ontwikkelen. Dit zal veelal in combinatie met andere doelen gerealiseerd moeten worden, zoals landbouw, water, landschap, bos, recreatie en wonen. In dit proces kunnen ook kleinschalige landgoederen een rol van betekenis spelen.

Locaties met landbouwbelang

Doordat er allerlei agrarische activiteiten verdwijnen, is er behoefte aan een nieuwe economische structuur voor het buitengebied. Er dienen nieuwe functies ter vervanging en ter aanvulling van de oude te komen, vooral langs de randen van het Veluwemassief en in de Overgangszone. Wonen als nieuwe economische basis ter vervanging van agrarische bedrijfsvoering ligt voor de hand. Ook combinaties met locatiegerichte recreatie biedt een basis voor het stichten van landgoederen. Het is wenselijk om meerdere landgoederen te stichten om daarmee een samenhangende structuur te vormen.

Daarnaast bieden de nieuwe landgoederen –buiten de kwetsbare locaties– mogelijkheden om in vrijkomende gebouwen nieuwe bedrijfspvormen te creëren. Kleinschalige en gebiedsgebonden activiteiten als smederijen, ateliers, pensions, e.d. kunnen zodoende een plek krijgen in het Epese buitengebied. Nieuwe landgoederen zijn tevens gewenst op die locaties in Epe waar ze karakteristieke bebouwingen of streek-eigen agrarische elementen kunnen integreren en op locaties waar ze de bestaande verrommeling teniet doen. In deze gevallen biedt het ontwikkelen van kleinschalige landgoederen goede mogelijkheden. Het stichten van een nieuw landgoed binnen de landbouw(ontwikkelings)zones wordt op dit moment minder wenselijk geacht, daar het een beperking betekent voor de reeds aanwezige landbouwbedrijven.

Van der Vegte, Polderbelangen

'Voorzitter Vereniging Polderbelangen Mastenbroek, Van der Vegte maakt zich zorgen over wat er met de leegkomende bedrijven gebeurt. De praktijk tot nu toe is dat de boerderijen worden gekocht door mensen met een goed gevulde buidel. In sommige bedrijfsgebouwen worden caravans gestald. Hier en daar zijn dienstverlenende bedrijfjes en werkplaatsen in de vrijgekomen stallen gevestigd, maar dat is allemaal van de buitenkant nauwelijks te zien. De paardenbakken zijn storender. Sommige nieuwkomers besteden nauwelijks tijd en energie aan het onderhoud van het erf, maar dat geldt ook voor een deel van de oorspronkelijke bewoners.' Uit Landwerk oktober 2003.

Locaties met recreatiebelang

In de gemeente Epe is een deel van het buitengebied al opengesteld voor routegebonden recreatie, toch ontbreekt het hier nog vaak aan doorgaande en aantrekkelijke routes. Op die locaties waar recreatie zeker de beleving van het agrarisch cultuurlandschap en natuur- en bosgebieden zal versterken, kunnen nieuwe landgoederen de leemte opvullen. Door meerdere landgoederen aaneen te koppelen, juist in die gebieden die op dit moment nog ontoegankelijk zijn voor recreatie, ontstaat een attractief buitengebied met een vertakt fiets- en voetpadstelsel. De ontwikkeling van grote en kleine landgoederen speelt daarin een rol van betekenis.

Sponsering wandelpad over boerenland

'Melkveehouder Joop Wantenaar uit Soest ontvangt via sponsering een bedrag van 75 eurocent per jaar per strekkende meter wandelpad voor een wandelpad over zijn land. Het pad verbindt een jaagpad langs de Eem met het natuurgebied De Korte Duinen. Voor 1600 meter, levert hem dat 1200 euro per jaar op. Het initiatief komt van het Landschapsfonds Eem en Vallei, dat constateert dat natuur en landschap steeds verder onder druk komt te staan, omdat steeds meer boeren stoppen met hun bedrijf. Geld van de overheid is onvoldoende om het agrarisch cultuurlandschap in stand te houden. Nieuwe ideeën zijn er inmiddels, zoals het sponsering van een schaapskudde die de dijken begraasd.' Uit Landwerk 3-2004.

Ook andere vormen van recreatie kunnen binnen nieuwe landgoederen een plaats krijgen. Juist de nieuwe vormen van recreatiebeleving, waarbij de behoefte van mensen om meer betrokken te zijn bij het buitenleven, neemt een steeds belangrijkere plaats voor mensen vanuit de stedelijke gebieden. Rondom het bouwen van vakantiewoningen en de mogelijkheid van permanente bewoning neemt de discussie toe. Individuele landgoederen kunnen daar een rol in spelen.

Op plaatsen waar verblijfsrecreatie een te grote druk uitoefent op de natuur, dient deze druk verminderd te worden of verplaatst naar locaties waar deze recreatie minder storend is. Door locaties uit te kiezen waar ontwikkeling nog mogelijk is, zoals het Overgangsgebied, zal een nieuw landgoed de druk op kritieke plaatsen verminderen. Dergelijke landgoederen hebben de voorkeur.

Recreatie is in veel situaties te koppelen aan de natuur en de beleving van diezelfde natuur. Onderdeel hiervan kan zijn het bieden van extra informatie over bepaalde natuurlijke situaties. In elke situatie geldt in ieder geval dat de recreant de natuur meer gaat waarderen en haar als aantrekkelijk ervaart. Individuele landgoedinitiatieven die hierop inspelen zijn gewenst. Overigens is het initiatief tot het ontwikkelen van een landgoed dat een verhoging betekent van de intensieve recreatie niet gewenst. De recreatie mag geenszins tot verrommeling of andere ongewenste invloeden leiden.

Behoud en herstel landschapsbepalende elementen

Initiatieven tot het stichten van een nieuw landgoed hebben de voorkeur indien ze op een locatie gesitueerd zijn waar ze een bijdrage leveren aan het landschapspatroon. Zo hebben landgoederen die historische elementen opnemen of terugbrengen de voorkeur, zoals meidoornhagen in het IJssellandschap, esgronden in het Overgangsgebied of eikenhakhoutpercelen op het Veluwemassief. Hetzelfde geldt voor nieuwe landgoederen die het landschapspatroon versterken. Versterking van beekdalen, kwelzones, hakhoutbossen, uiterwaarden, heidegronden e.d. dient prioriteit te krijgen. In dat kader heeft de overgangszone de meeste voorkeur, juist omdat hier het landschapspatroon het meest onder druk staat. Kleinschalige landgoederen kunnen hierin een belangrijke positieve bijdrage leveren bij verdere instandhouding van het landschap.

Inpassing van woonvormen

Wonen vormt een van de economische peilers van nieuwe landgoederen binnen de gemeente Epe. De huidige woonbehoefte komt niet overeen met het huidige woningenbestand. De vraag naar wonen op het platteland is aanwezig, evenals de vraag naar exclusieve woningen of bijzondere woonvormen. Binnen landgoederen zou deze vraag ingepast kunnen worden. Voorkeur wat betreft locatie of functie is niet aanwezig, zodat dergelijke initiatieven in het gehele gebied zouden

kunnen plaatsvinden. Naar verwachting is de zone rondom Epe en Vaassen, langs de Veluwerand, het meest in trek. Nieuwe landgoederen (met meerdere wooneenheden) kunnen voor de afronding van woonwijken zorgen en kunnen een dorp een groen aanzicht geven. Kleinschalige landgoederen bieden uitstekende mogelijkheden om dergelijke initiatieven te realiseren.

Uiteraard zijn er diverse locaties aanwijsbaar waar de ontwikkeling van nieuwe bebouwing ongewenst is. Dit betreft de gebieden waar stringente bescherming voor natuur en landschap geldt, zoals de uiterwaarden, natuurgebieden, beekzones en esgronden. Andere gebieden zijn sterk aan banden gelegd wat betreft de vestiging van nieuwbouw. Dit betreft de gehuchten Gortel en Niersen, de uiterwaarden en het Centraal Veluws Natuurgebied. De escomplexen en Gortel zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De landschappelijke structuur is hier dusdanig dat de vestiging van nieuwe bebouwingen achterwege dient te blijven.

Buiten bouwen als landschappelijke impuls

'Moeten de mogelijkheden voor buiten bouwen worden verruimd? Dat is het onderwerp van de uitgaven 040, van VROM-RAAD Advies uit mei 2004'. De raad constateert onder andere een vraag naar aantrekkelijk en toegankelijk landelijk gebied, maar ook dat de budgetten voor groene projecten zeer beperkt zijn. Met buiten bouwen kunnen de investeringen in landschappelijke kwaliteit betaald worden. Een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het gebied is daarbij voorwaardelijk. Landschappelijke kwaliteiten moeten duurzaam behouden en versterkt worden, met daarin garanties voor de gebruikswaarde van het landschap, zoals een grotere openbare toegankelijkheid, de toekomstwaarde en de belevingswaarde. Voor opdrachtgevers en ontwerpers ligt hier de uitdaging, waarbij overigens vrijmoedig van mening kan worden verschild over de gewenste architectonische kwaliteit. Uit economisch oogpunt betekent buiten bouwen ook een impuls. De Raad hanteert de formule dat drie woningbouwprojecten één structurele arbeidsplaats opleveren!'

5.5 Locatievoorkeur

Het gebied waar de hoogste prioriteit moet liggen betreffende een kwaliteitsimpuls omvat ruwweg de middenzone van het plangebied d.w.z. de zone tussen de rand van het Veluwemassief en Apeldoorns kanaal. Hier liggen de groene wiggen en de Wisselse Poort uit het Reconstructieplan, diverse beeksystemen, reservaat- en beheergebieden, een ecologische verbindingszone te midden van een landschapsstructuur die onder druk staat van bebouwing en verromming. Een aaneengesloten landgoederenstructuur is hier het meest gewenst. Initiatieven tot nieuwe landgoederen zijn in deze zone in de regel zinvol.

De zone tussen het Apeldoorns kanaal en de IJssel biedt ook voor nieuwe landgoederen kansen en perspectieven mits er voldoende rekening wordt gehouden met de openheid van het landschap en de landbouwkundige achtergrond met daarbij aanwezige kenmerken van dit gebied.



Op dit moment betreft het met name toekomstgerichte landbouwgebieden, waar de agrarische structuur deels bepalend is voor het landschap. Daarnaast komen hier weidevogelgebieden voor, die conflicterend werken met de voorwaarde vanuit de NSW-status. Wel zijn hier mogelijkheden om ecologische verbindingzones te creëren middels een aaneengesloten landgoederenstructuur. Individuele initiatieven tot nieuwe landgoederen dienen per situatie beoordeeld te worden op wenselijkheid en inpasbaarheid. Met name grotere landgoederen bieden hier voldoende kansen en mogelijkheden, door het vestigen op deze landgoederen van grondgebonden melkveebedrijven.

Gewenst, maar minder kansrijk zijn juist die locaties waar veel particuliere bebouwing aanwezig is. Deze grondgebieden zijn vaak te kleinschalig en divers. De mogelijkheid voor het realiseren van aaneengesloten landgoederenzones is hier dan ook meer complex. De kansen die hier liggen om geleiding en structuur te geven aan het landschap zijn eveneens kleiner en hangen samen met de lokale kwaliteiten, zoals erfbeplantingen, boomgaarden, heggen en hagen, singels en poelen. De omvang van de landgoederen die hier ontwikkeld kunnen worden is meestal beperkt. Door de meerwaarde van het kleinschalige landschap optimaal te benutten en te beschermen is het gewenst om met name de kleine landgoedinitiatieven op dit soort locaties aaneen te smeden. Bij de beoordeling van initiatieven voor nieuwe landgoederen dient hier rekening mee te worden gehouden.

De zone van het Veluwemassief kent vanuit beleid en wet- en regelgeving veel restricties en beperkingen t.a.v. nieuwvestiging en ontwikkeling. De mogelijkheid tot het creëren van nieuwe landgoederen is hier dientengevolge toch beperkter. De realisatie van nieuwe landgoederen in deze zone, met name in de nabijheid van de groene wiggen, moet worden gestimuleerd in verband met de kleinschaligheid van het landschap en het oplossen van de problematiek rondom de intensieve dagrecreatie. Initiatieven tot het ontwikkelen van kleinschalige landgoederenzones, waarbij de nadruk wordt gelegd op de ontwikkeling van de groene wiggen moeten worden gestimuleerd.

Notitie Nieuwe landgoederen in Gelderland (Provincie Gelderland)

Alle initiatieven voor nieuwe landgoederen worden getoetst aan de hoofdlijnen van beleid en algemene uitgangspunten van beleid zoals die in het nieuwe Streekplan genoemd zijn. Daarbij zijn onder anderen de indeling in categorieën van het landelijk gebied en het beleid t.a.v. landschap en verbindingzones van belang. Zoals bij alle functieveranderingen moet strijdigheid met andere functies in de nabijheid van het nieuw aan te leggen landgoed voorkomen worden.

5.6 Beoordelingsschema locatiekeuze nieuw landgoed

Uit het voorafgaande komt naar voren dat er duidelijke voorkeurzones zijn waar nieuwe landgoederen gevestigd kunnen worden, de groene wiggen zijn hier een duidelijk voorbeeld van. Tevens zijn er zones aanwezig waar nieuwe landgoederen minder of zelf ongewenst zijn, zoals in de landbouw(ontwikkelings)gebieden. Echter nieuwe landgoederen betekenen in veel meer gevallen een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied van Epe. Dit varieert per situatie en per initiatief.

Om de wenselijkheid van een landgoed op een bepaalde locatie te kunnen beoordelen, zijn de belangrijkste aspecten ondergebracht in een tabel (zie vanaf pag. 37). Deze tabellen geven aan in welke mate een nieuw landgoed op een bepaalde locatie een kwaliteitsimpuls betekent. Voldoet een initiatief op een bepaalde locatie aan de gestelde criteria, dan zal de score in de tabel hoog zijn. Wanneer dit niet het geval is, zal de score lager zijn. *De scores uit de tabel zijn een hulpmiddel om te bepalen of er meerdere beleidsdoelen kunnen worden gerealiseerd en of de locatie er geschikt voor zou kunnen zijn.* Op kaart zijn de begrenzingen van de afzonderlijke criteria aangegeven.

Nota Ruimte, Agenda Vitaal Platteland, Meerwerk

In het voorjaar van 2004 is de Nota Ruimte uitgekomen. In aansluiting daarop is het beleid voor de meer landelijke gebieden opgenomen in de Agenda Vitaal Platteland. Kern van de visie hieruit is dat iedereen op het platteland 'slim moet kunnen inspelen op de veranderingen die zich voltrekken. Op die wijze kunnen mensen plezierig blijven leven, werken en genieten op het platteland'.

De VROM-raad geeft aan dat de enorme dynamiek die de landbouw kenmerkt grote consequenties heeft voor de ruimtelijke toekomst van het landelijk gebied. Zij adviseert de overheid om: het cultureel zelfbewustzijn van de particulier die zijn woonplek in het landelijk gebied inricht te vergroten; het waterbeheer als aanjager te gebruiken voor veranderingen; effectieve en nieuwe vormen van natuur- en landschapsbeheer te bevorderen; toegang te verschaffen voor een 'dwaalnetwerk' aan wandelaar, fietser en vaarrecreant tot het landelijk gebied; een helder beleid voor wonen zodat verrommeling en versnippering wordt voorkomen. Uit: Meerwerk, Advies 042, VROMraad 2004.



A A N B E V E L I N G E N

Aanbevelingen vanuit de SIR-groep om tot realisatie te komen



Om de beoogde kwaliteitsimpuls via nieuwe landgoederen te realiseren, zal er een ontwikkelingstraject uitgezet moeten worden. Dit ontwikkelingstraject moet een procesmatig karakter hebben. Daarnaast zijn er een aantal randvoorwaarden waaraan een dergelijk proces moet voldoen. De SIR-groep adviseert hierin de volgende aanpak.

Binnen de organisatie zou een commissie nieuwe landgoederen kunnen worden benoemd. Deze commissie heeft dan een regisserende en toetsende rol. Vanuit de gemeente Epe zou er een loketfunctie moeten worden opgezet met een vast aanspreekpunt.

De ontwikkeling van nieuwe landgoederen vraagt om een niet alledaagse aanpak. Daarom is de SIR-groep van mening dat de gemeente Epe het begrip ontwikkelingsplanologie moet hanteren om tot een duurzame ontwikkeling te komen. Daarnaast moet een 'duurzaam ontwikkelingsmodel' als uitgangspunt worden gekozen.

Advisering en uitvoering

Het instellen van een **Commissie nieuwe Landgoederen** binnen de gemeente Epe zou een eerste stap kunnen zijn. Deze moet een afspiegeling zijn van de actoren in het buitengebied. De commissie zal dan bestaan uit bestuurders van onder andere Waterschap Veluwe, Reconstructiecommissie Veluwe, Provincie Gelderland, Gemeente Epe, Gelders Particulier Grondbezit, Landbouworganisatie LTO, Dienst Landelijk Gebied en indien gewenst een vertegenwoordiger vanuit de SIR-groep. De commissie krijgt een regisserende en toetsende rol. De belangrijkste werkzaamheden van deze commissie zijn:

- het afstemmen van initiatieven vanuit de beleidsvoornemens;
- het toetsen van initiatieven uit het gebied aan de gestelde doelstellingen omtrent de kwaliteitsimpuls;
- het formuleren van adviezen en strategieën;
- het aanreiken van instrumenten en/of middelen om initiatieven daadwerkelijk te realiseren;
- het vroegtijdig signaleren van knelpunten tussen beleid, planvorming en realisatie.

Een tweede stap in de richting van realisatie van nieuwe landgoederen zou het instellen van een **Werkgroep (pilot)projecten** binnen de gemeente Epe kunnen zijn. Binnen deze werkgroep worden mogelijke initiatiefnemers verenigd. Belangen van betrokkenen worden in deze werkgroep gezamenlijk behartigd en communicatie met betrokken instanties kunnen via deze werkgroep worden geïnitieerd. Grondeigenaren die zich willen oriënteren op het ontwikkelen van een nieuw

landgoed kunnen voor informatie contact opnemen met deze werkgroep. Deze werkgroep moet dan een uitvoerende en coördinerende rol krijgen.

De belangrijkste doelen van deze werkgroep (pilot)projecten moeten dan zijn:

- het samenvoegen van initiatieven, ideeën, planvormingen;
- verkrijgen van afstemming tussen initiatiefnemers onderling;
- het signaleren van kansen en belemmeringen;
- het verzamelen en uitwisselen van ervaringen.

Belangrijk in deze ontwikkeling is het opzetten van een '**loket-functie**'. Vanuit deze loketfunctie, welke aanspreekpunt moet zijn voor burger en bestuurder, worden initiatieven doorgesproken en op haalbaarheid onderzocht, om vervolgens binnen de commissie nieuwe landgoederen te worden getoetst. Na positief advies zal de werkgroep zich bezighouden met de processen leidend tot uitvoering en realisatie. De werkzaamheden van het loket en de werkgroep zijn:

- het bundelen van initiatieven, zodat de plannen getoetst kunnen worden aan mogelijke haalbaarheid;
- het voorbereiden van aanvragen;
- het geven van advies richting burger en bestuurder
- het begeleiden en aansturen van ontwikkelingsprojecten
- het verzorgen van informatie;
- het coördineren van de voortgang.

In verband met de voortgang van de verschillende projecten zal het noodzakelijk zijn dat de commissie en de werkgroep regelmatig met elkaar in overleg zullen treden.

Randvoorwaarden

1. Hanteren van de begrip **ontwikkelingsplanologie**.

De ontwikkelingsplanologie heeft, anders dan de tot nu toe gehanteerde toelatingsplanologie, meer aandacht voor het tot stand brengen van gewenste ontwikkelingen. Deze vorm van ontwikkeling is niet alleen meer gericht op het vastleggen van het beleid, plannen en juridische kaders, maar richt zich op het proces waardoor de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Bij het ontwikkelen van de nieuwe landgoederen (of andere complexe projecten), is het wenselijk dat overheden de ontwikkelingsplanologie als uitgangspunt zullen hanteren. Ontwikkelingsplanologie gaat uit van het duurzame ontwikkeling en samenwerking (zie kader hieronder) en met de introductie van deze planologie lijkt de overheid de juiste weg te hebben gevonden voor het maken van nieuwe strategieën (en nieuw beleid) voor het buitengebied. In het verleden heeft het aan onderlinge samenwerking tussen de verschillende overheden dikwijls ontbroken en leidde dit tot meer samenwerking tussen de burgers en investeerders, maar dan buiten de overheid om.

In kort bestek: Ontwikkelingsplanologie

Om te weten wat met het begrip „duurzame ontwikkeling“ wordt bedoeld, moeten we terug naar het jaar 1987. In dat jaar gebruikte de VN commissie Brundtland in het toen verschenen rapport "Our Common Future" voor het eerst het principe "sustainable development" ofwel duurzame ontwikkeling. In dit rapport wordt bedoeld met het begrip duurzame ontwikkeling, het zoeken en bereiken van evenwicht tussen enerzijds de economische, sociale en financiële belangen en anderzijds de natuurbeschermingsbelangen. Dit evenwicht is nodig om te voorkomen dat als gevolg van allerlei korte termijn belangen de natuurlijke omgeving met haar natuurlijke hulpbronnen dreigt te verdwijnen. Door het verschijnen van dit rapport is men gaan zoeken naar omschrijvingen wat men eigenlijk met het begrip „duurzame ontwikkeling“ bedoeld. Daar is de volgende beschrijving uitgekomen: "duurzame ontwikkeling" is een proces van permanente onderhandelingen tussen opvattingen en belangen, waarbij een gezamenlijk kader van normen en waarden moet worden gevonden.

Als de gemeente een open dialoog aangaat met de mogelijke initiatiefnemers betekent dit in de regel een win-win situatie. Dit vraagt voor de gemeente een andere benadering dan tot nu toe het geval was.

2. Een belangrijk deel van de geïnteresseerde partijen wordt met name gezocht in de private sector. Dit kunnen grondeigenaren, beleggers of particuliere investeerders zijn. Ook hier is een kostendekkende begroting voorwaarde om tot realisatie te komen, waarmee de financiering voor de natuur en landschapselementen binnen het landgoed onderdeel worden van het investeringsplan van de initiatiefnemer. Dit betekent dat de financiering bekend moet zijn bij een aanvraag voor een nieuw landgoed. Voordat er begonnen wordt met daadwerkelijke uitvoer van projecten moeten er voldoende zakelijke componenten in de plannen aanwezig zijn om voldoende continuïteit en duurzaamheid te bieden. De regeling vanuit de rijksoverheid voor omvorming van landbouwgrond naar natuurgebied zoals deze op dit moment van kracht is, zal een extra stimulans betekenen.

Financiële ondersteuning Realisatie

De financiële ondersteuning om nieuwe landgoederen te realiseren, komen voort uit:

- *het verkrijgen van subsidies*
 - *op Europese niveau*
 - *vanuit Rijks- en Provinciale bijdragen*
- *het verkrijgen van bijdragen vanuit het*
 - *het Reconstructieplan Veluwe*
 - *het Waterbeheerplan Veluwe*
- *leges*
- *financiële impulsen voortkomend uit gerealiseerde doelen, zoals extra werkgelegenheid, ontwikkelen sociale voorzieningen, toename toerisme en recreatie, afname milieubelasting, beheer landschapselementen.*



3. Het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Epe zal ruimte bieden aan nieuwe initiatieven voor het duurzaam ontwikkelen van haar buitengebied. Binnen deze ontwikkelingen kunnen nieuwe NSW-landgoederen en landgoederenzones een belangrijke bijdrage leveren. Op dit moment zijn er op zowel rijks- als provinciaal niveau vele beleidskaders en -voornemens van kracht. Belangrijkste probleem voor gemeenten is altijd geweest de inpasbaarheid van nieuwe landgoederen in het vigerende bestemmingsplan. Deze inpasbaarheid stuit meest op dezelfde problematiek als bij andere duurzame ontwikkelingen en niet-ruimtegebonden aspecten.

In geval van nieuwe landgoederen zal niet de bestemmingsplankaart, maar de bijgevoegde beoordelingstabel richtinggevend kunnen zijn. Deze tabel fungeert als toetsingskader om te kunnen beoordelen of de gewenste locatie voldoet aan de gestelde criteria. Daarnaast is het met de tabel mogelijk om eenvoudig inzicht te verkrijgen in de locatievoorkeuren binnen de gemeente Epe. Het zou voor de gemeente, maar ook voor initiatiefnemers een belangrijke leidraad vooraf moeten zijn om zo vroegtijdig de kansrijkheid van een initiatief te kunnen beoordelen.

Voortbouwen op kwaliteit

'De gemeente Epe kiest voor een actieve opstelling in de ontwikkeling van het buitengebied. Hierbij wordt rekening gehouden met de kwaliteit van natuur en landschap. De basis voor deze opstelling komt voort uit Europees, rijks en provinciale wetgeving en beleid. Deze zaken hebben invloed op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme. De gemeente is hierin actief en neemt initiatieven. De zogenaamde middenzone (gebied tussen de dorpenweg en de A50) biedt ontwikkelingsmogelijkheden op diverse terreinen: woningbouw, werkgelegenheid, recreatie en toerisme, agrarische bedrijvigheid en voorzieningen. Bij het buitengebied geldt de randvoorwaarde: Activiteiten zijn toegestaan mits de kwaliteit van het landschap er maximaal door wordt behouden.' Uit: Voorstel Toekomstvisie Epe 2010, gemeente Epe, jan 2003.



TABELLEN

Tabel 1: Beoordeling van een locatie voor een nieuw landgoed als kwaliteitsimpuls in het buitengebied van Epe

BEOORDELINGSTABEL NIEUW LANDGOED 1/3

Criterion	Beoordelingsaspect locatie nieuw landgoed	Punten
Habitat- en Vogelrichtlijn	Binnen begrenzingsplan of grenzen eraan.	5
	Voorkomen of ontwikkelen van prioritaire habitattypen en/of soorten.	1
Reconstructieplan Veluwe	Binnen begrenzing groene wiggen	5
	Bevorderend voor goede ruimtelijke landbouwstructuur	1
	Binnen begrenzing natte natuur	2
	Ontwikkelen duurzame recreatie	1
	Mogelijkheden voor waterberging en/of waterkwaliteit	2
	Terugdringen ammoniakemissie	1
	Bevorderen ontsluiting recreatiepaden	1
	Omvorming agrarische bedrijf	2
	Ontwikkeling bos als economische drager	1
EHS	Bijdrage aan EHS, hoofdstructuur	5
	Bijdrage aan EHS, binnen/aan verbindingszone	3
	Bijdrage aan ontwikkelen stapsteen	2
Reservaat- en Beheersgebieden	Binnen begrenzingsplan, Natuurontwikkeling	3
	Binnen begrenzingsplan, Reservaatgebied	2
	Binnen begrenzingsplan, Beheersovereenkomst	1
	Binnen begrenzingsplan, Zoekgebied	1
Bestemmingsplan	Bestemming bos	-
	Bestemming agrarisch gebied	2
Naastgelegen bestemming	Bos- en/of natuurgebied (zuurgevoelig object)	2
	Bebouwde kom (met name dorpsuitbreidingen)	1
	Industriegebied	1
Terugdringing ongewenste elementen	Verrommeling opheffen in gebouwen/opstallen (kassen, afdakken, loodsen, bijgebouwen, e.d.)	1
	Verrommeling opheffen in grondgebruik (coniferen- en kerstbomenteelt, paardenbakken, tuininrichtingen, e.d.)	1



BEOORDELINGSTABEL NIEUW LANDGOED 2/3

Criterium	Beoordelingsaspect locatie nieuw landgoed	Punten
Opgenomen bebouwing	Karakteristieke bebouwing, streekeigen bebouwing	2
	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	3
Opgenomen elementen	Archeologische element	1
	Inheemse beplantingen (bos, houtwallen, singels, erf)	1
	Cultuurhistorische elementen (vlechthaag, tuin, boom)	1
	Geïsoleerde waterelementen (poel)	1
	Beekloop, (voorm.) watermolen, wijert	1
	Karakteristiek landschappatroon, landschapselement	1
	Geolomorfologisch element (zandrug, stijlwand)	1
	Specifieke natuurwaarde (dassenburgh, kwelzone)	1
	Historisch grondgebruik (heide, es, bos)	1
Deelgebied	Veluwemassief	-
	Veluwemassief randzone	3
	Overgangszone	3
	Ijssellandschap - agrarisch gebied	-
	Ijssellandschap - uiterwaarden/oeverwal	3
Bestaande landgoederen	Bestaand landgoed nabij/aangrenzend	3
Omvang	5 hectare	1
	6-10 hectare	2
	10-40 hectare	3
	>40 hectare	5
Nieuwe economische basis	Agrarisch-verbrede plattelandsontwikk., agritoerisme	1
	Agrarisch-extensief, biologisch dynamisch	1
	Bos/houtproductie	1
	Waterretentie/opslag/productie	1
	Recreatie-gebiedsgeoriënteerd, extensief, aansluitend aan bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen	1
	Natuurontwikkeling/natuurbeheer	1
	Wonen, verhuur, bedrijfseenheden	-



BEOORDELINGSTABEL NIEUW LANDGOED 3/3

Criterium	Beoordelingsaspect locatie nieuw landgoed	Punten
Ongewenste locaties	Traditioneel open en onbebouwde bebieden (escomplexen, weidevogelgebieden)	-5
Zeer beperkte mogelijkheden	Centraal Veluws Natuurgebied Beschermd dorpsgezicht Gortel	-3 -3
Beperkte mogelijkheden	Niersen Bestaand bos- en natuurterrein Traditioneel onontsloten gebieden	-1 -1 -1

KWALITIFICATIE BIJDRAGE LANDGOED AAN BELEIDSDOELEN

Score 7 of meer	Locatie kan een aanzienlijke bijdrage leveren
Score 1 tot 6	Locatie kan bijdrage leveren
Score 0	Neutraal
Score -1	Locatie levert geen bijdrage
Score -3	Locatie heeft beperkingen
Score -5 of meer	Locatie is ongewenst



Tabel 2: Tabel Beleidsvoornemens per gebiedszone

	Gebied Veluwe- massief	Gebied Veluwe- randzone	Gebied Overgangs- zone	Gebied IJssellands. agrarisch	Gebied Uiter- waarden
	A	B	C	D	E
<i>Vogelrichtlijn</i>					
Kwartelkoning					• • • • •
IJsvogel		• • • • •			• • • • •
Kleine Zwaan					• • • • •
Wilde Zwaan					• • • • •
Wespendief	• • • • •				
Nachtzwaluw	• • • • •				
Zwarte Specht	• • • • •				
Boomleeuwerik	• • • • •				
Duinpieper	• • • • •				
Grauwe Klauwier	• • • • •				
<i>Habitatrichtlijn</i>					
Submontane en laagland rivieren					• • • • •
Kalkminnend grasland					• • • • •
Laaggelegen schraal hooiland					• • • • •
Alluviale bossen					• • • • •
Gemengde bossen langs grote rivieren					• • • • •
Rivieren met slikoevers					• • • • •
Voedselrijke zoomvormende ruigten laagland					• • • • •
Bittervoorn				• • • • •	• • • • •
Grote modderkruiper					• • • • •
Kleine modderkruiper					• • • • •
Rivierdonderpad					• • • • •
Kamsalamander	• • • • •				• • • • •
Psammofiele heide	• • • • •				
Open grasland	• • • • •				
Oligotrofe-mesotrofe stilstaande wateren	• • • • •				
Dystrofe natuurlijke poelen en meren	• • • • •				
Droge Europese heide	• • • • •				
Soortenrijke heischrale graslanden	• • • • •				
Slenken in veengronden	• • • • •				
Oude zuurminnende eikenbossen	• • • • •				
Psammofiele heide	• • • • •				
Noord-Atlantische vochtige heide	• • • • •				
Jeneverbesformaties in heide/kalkgrasland	• • • • •				
Alluviale bossen	• • • • •				
Vliegend hert	• • • • •				
Beekprik	• • • • •	• • • • •			
Rivierdonderpad					• • • • •
Gevlekte witsnuitlibel	• • • • •	• • • • •			
Meervleermuis	• • • • •				
Kamsalamander	• • • • •				• • • • •
Drijvende waterweegbree	• • • • •	• • • • •			

	A	B	C	D	E
<u>Vijfde nota op de Ruimtelijke Ordening</u>					
Groene contouren	● ● ● ● ●				● ● ● ● ●
Ecologische hoofdstructuur	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
Uitbreiding natte natuur		● ● ● ● ●		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
Dagrecreatie	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			● ● ● ● ●
Landbouw als beheerder landschap	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
Landsdeel Oost	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			
Reconstructie varkenhouderij			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
<u>Structuurschema Groene Ruimte</u>					
Flexibiliteit voor agrarische bedrijven			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
Begrenzing ecologische hoofdstructuur	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
Instandhouden bos en aangrenzend gebied	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			
Instandhouding/ontwikkeling landschap	● ● ● ● ●				● ● ● ● ●
Instandhouden recr./toer. basisstructuur					
Waardevol cultuurlandschap Veluwe	● ● ● ● ●				
Buffergebieden ecologische hoofdstructuur	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
Duurzame veehouderij tegen mestoverschot			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
Duurzaam afstellen natuur en waterrecreatie				● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
<u>Nota Belvédère</u>					
Cult.hist. richtinggevend bij inrichting ruimte	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
<u>Streekplan Gelderland (2005)</u>					
Landelijk gebied A	● ● ● ● ●				
Landelijk gebied B		● ● ● ● ●			● ● ● ● ●
Landelijk gebied C		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
Landelijk gebied D				● ● ● ● ●	
Regionaal hydrologisch beïnvloedingsgebied	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			
Ecologische verbindingszone			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
-Kamsalamander			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
-Winde				● ● ● ● ●	
-Das				● ● ● ● ●	
Behoud essen			● ● ● ● ●		
Strategisch actiegebied	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			
Dagrecreatieconcentratiepunt			● ● ● ● ●		
Weidevogelgebied				● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
Ruimte voor Ruimte		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		
<u>Waterhuishoudingsplan</u>					
Water gericht op landbouw		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
Water gericht op landbouw en...			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
...niet-kwelafhankelijke natuur					
Water gericht op landbouw en...			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
...kwelafhankelijke land/waternatuur		● ● ● ● ●			
Water van hoogste ecologische niveau		● ● ● ● ●			
Drinkwatervoorziening	● ● ● ● ●				



	A	B	C	D	E
<u>Wateragenda 2000-2004</u>					
Bescherming tegen hoogwater				● ● ● ● ● ● ● ● ● ●	
Verdrogingsbestrijding	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			
Waterfunctie 'hoogste ecologische niveau'		● ● ● ● ●			● ● ● ● ●
<u>Ruimte voor de Rivier</u>					
Ruimte voor waterberging				● ● ● ● ● ● ● ● ● ●	
<u>Gelders Milieuplan</u>					
Strategisch actiegebied NO Veluwezoom	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			
Grondwaterbeschermingsgebied Epe		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		
Stiltegebieden NO Veluwe	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			
<u>Begrenzingsplan IJsseluitwaarden</u>					
Vergroten rivierdynamiek				● ● ● ● ● ● ● ● ● ●	
<u>Begrenzingsplan NO-Veluwe en IJsselvallei</u>					
Watergangen met natuurontwikkeling		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
Natuurontwikkelingsgebied		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		
<u>Begrenzingsplan Veluwe</u>					
Behoud/herstel Veluwe landschap	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			
<u>Openlucht recreatie en Toerisme Beleidsplan</u>					
Wandelen	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			
Fietsen	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
Verblijfsrecreatie	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
Intensieve dagrecreatie			● ● ● ● ●		
Uitbreiding mogelijk?		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
<u>Reconstructie Veluwe</u>					
<i>Ruimtelijke structuur bevorderen landbouw:</i>					
- creëren van extensiveringszones	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●			
- mogelijkheid bieden tot hervestiging			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
- gebieden ontwikkelen voor extensivering		● ● ● ● ●			
- ontwikkelen m.b.v. andere functies		● ● ● ● ●			
<i>Ruimtelijke structuur bevorderen natuur:</i>					
- aanleggen van 'groene wiggen'		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		
- herstel natte natuur		● ● ● ● ●			
<i>Ruimtelijke structuur bevorderen bos:</i>					
- ontwikkelen groen binnen 'groene wiggen'		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		
<i>Ruimtelijke structuur bevorderen landschap:</i>					
- behouden van cultuurhistorische waarde	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
<i>Ruimtelijke structuur bevorderen recreatie:</i>					
- mogelijkheden verblijfsrecre. buiten CVN		● ● ● ● ●			
- intensieve dagrecreatie uitbreiden			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
- ontwikkeling van duurzame recreatie	● ● ● ● ●				

	A	B	C	D	E
<i>Ruimtelijke structuur bevorderen water:</i>					
- Zorgdragen voor waterberging	● ● ● ● ●		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
- Drinkwatervoorziening		● ● ● ● ●			
- Verbeteren waterkwaliteit					
<i>Ruimtelijke structuur ontwikkelen milieu:</i>					
- Terugdringen ammoniak emissie	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
- Saneren verontreinigde bodems natuur/water		● ● ● ● ●			
<i>Ruimtelijke structuur bevorderen infrastructuur:</i>					
- aanleggen wegen/paden t.b.v. recreatie	● ● ● ● ●				
Verbeteren woon-, leef-, werkklimaat:					
- ontwikkeling nieuwe buitenplaatsen		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
- sloop/verplaatsingsregeling		● ● ● ● ●			
Verbeteren economische structuur:					
- omvormen vrijkomende agrar. bedrijven		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		
- ontwikkeling van bos als econ. drager		● ● ● ● ●			
- mogelijkheden bestaande landgoederen	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		
<i>Integraal Waterbeheersplan Veluwe en Vallei</i>					
Instandh./ontwikkelen natte land/waternatuur		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		
Afstemmen landbouw-/bosbouwkundig gebruik	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
Rekening houden landschap/cultuurhistorie	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		
<i>Gebiedsperspectief O. Randzone WCL Veluwe</i>					
Behoud/versterken gebiedsspecif.kwaliteiten in samenhang met duurzame land- en tuinbouw		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
Vermindering spanning tussen gebiedsfuncties		● ● ● ● ●			
<i>Landinrichting Epe - Vaassen (Oost en West)</i>					
Omvormen landbouw en verbeteren recreatie		● ● ● ● ●			
Verbetering landbouwkundige verkaveling			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
<i>Landschapsbeleidsplan Epe</i>					
Ontwikkelen en behouden droge structuur	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
Ontwikkelen en behouden natte structuur		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
<i>Nota Paddenpoelen</i>					
Locaties in bouwsteen 'Natte structuur'		● ● ● ● ●		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
Locaties nabij (vroegere) oude poelen		● ● ● ● ●			
<i>Landbouwvisie Epe en Ammoniakreductieplan</i>					
Bieden van mogelijkheden bedrijfsontwikkeling			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
Mogelijkheden verplaatsing naar het oosten		● ● ● ● ●			
Benutten kansen platteland vernieuwing		● ● ● ● ●			
Verzuringgevoelige gebieden	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
<i>Nota Openluchtrecreatie/Kampeerbeleid</i>					
Nieuwe/uitbreiding intensief kampeerterein			● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	
Minicampings op agrarische bedrijven		● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	

L I T E R A T U U R L I J S T

Bouwen voor bos, Case-studie Nieuwe Landgoederen, Provincies Gelderland en Overijssel Heidemij advies, 1997

Beeldschoon Gelderland, Over de ervaring en waardering van ruimtelijke kwaliteit Havik i.o.v. Gelders Genootschap, 2002

Bouwen met allure Ministerie van LNV, Provincie Gelderland en Utrecht, Heidemij advies, 1997

Buiten bouwen, VROM-raad advies 040 VROM-raad, juni 2004

Dorp als daad, bouwstenen voor de dorpen in het oosten, Habets, e.a., 2004

Ecologische hoofdstructuur in Gelderland en de Wet Ammoniak en Veehouderij Provincie Gelderland, 2003

GP en PO, over de vermeende tegenstellingen tussen Gebiedsontwikkeling en Particulier Opdrachtgeverschap, Hol en Koster, in Building Business, 2003

Historisch grondgebruik in de Gemeente Epe Stichting tot behoud van de Veluwe Sprengen en Beken, 2002

Inspraaknota Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Epe Gemeente Epe, 2003

Intergemeentelijk Landschapsbeleidsplan (incl. achtergrond-documenten) Gemeente Epe, Heerde, Voorst en Brummen Samenwerkingsorgaan Oost-Veluwe, DHV, 1992

Landelijk wonen Ruimtelijk Planbureau, NAI Uitgevers, 2003

Landgoederen, buitenplaatsen (in het gebied van de Kromme Rijn, de Langbroekerwetering en de Utrechtse Heuvelrug) Deel 2 Bureau Maas, 1983

Landwerk, tijdschrift voor de inrichting van het landelijk gebied oktober 2003, december 2003, maart 2004

Meerwerk, VROM-raad advies 042 VROM-raad, 2004

Natuurschoonwet 1928

Nota Ruimte Ministerie van VROM, LNV, V&W en EZ, 2004

Nieuwe Tradities, Projecten 2001/2002 Projectbureau
Belvedere, Ministerie van OCW, VROM. LNV, V&W

Our common Future, VN-commissie Bruntlandt, 1987

PlattelandsOntwikkelingsProgramma, Nederland 2000-2006
Ministerie van LNV en provincies, 2002

**Reconstructieplan Veluwe, Dynamiek en Vernieuwing op de
Veluwe** Provincie Gelderland, 2004

Rood voor Groen, van filosofie naar resultaat Evers e.a.,
Amstelland MDC, 2004

Streekplan Gelderland Provincie Gelderland, 1996 en 2005

Toekomstvisie Epe 2010 Gemeente Epe, 2003

Veluwe 2010 Provincie Gelderland

Waterbeheersplan Veluwe 2002-2006 Waterschap Veluwe,
2001

Waterbeleid voor de 21e eeuw Advies van de Commissie
Waterbeheer 21e eeuw