

Gemeente Berg en Dal
t.a.v. college van B&W
Postbus 20
6500 AA GROESBEEK

Datum: 14 mei 2021 Project: Landgoed Nederrijk: Beheer
Uw kenmerk: - Locatie:
Ons kenmerk: B085892aa.2175ZVN.avr Betreft: Principeverzoek landgoed Nederrijk
Versie: 01_001

Geacht college,

Namens en in opdracht van Landgoed Nederrijk B.V. (hierna: de initiatiefnemer) verzoeken we u door middel van dit schrijven om planologische medewerking aan de beoogde ontwikkelingen op Landgoed Nederrijk in Berg en Dal. Aan dit verzoek zijn vele overlegmomenten vooraf gegaan.

Op 13 oktober 2020 hebben Jaap Dirkmaat van VNC en ondergetekende op basis van eerdere opmerkingen van de gemeente Berg en Dal een presentatie (via TEAMS) gegeven voor de wethouders Verheul en Visser en de beleidsmedewerkers ruimtelijke ontwikkeling Onderstal en Van den Berg. Aan de hand van recente inventarisaties van Groen Kwadraat en Res nova Monumenten is toen de urgentie van de revitalisering van het landgoed nog eens benadrukt.

Op 10 december 2020 is er met een afvaardiging van de gemeente Berg en Dal, VNC en ondergetekende een rondgang over het Landgoed Nederrijk gemaakt. Op 21 april jl. heeft ondergetekende een samenvatting (via TEAMS) gegeven aan Verheul, Visser, Onderstal en Van den Berg en vervolgens hebben de wethouders Verheul en Visser aangegeven dat zij geen belemmeringen zien bij het indienen van een principeverzoek; een principeverzoek op hoofdlijnen gaf wethouder Verheul aan.

In dit principeverzoek (op hoofdlijnen) worden voorstellen voor de volgende locaties op het landgoed beschreven:

- het ensemble van de woningen met de huisnummers 40, 42 en 44 aan de Zevenheuvelenweg en het druppelvormige perceel tussen nummer 42 en 44 (de brink van het landgoed);
- de voormalige boerderij aan de Oude Kleefsebaan 154 en de omliggende (landbouw)gronden.

Beide locaties zijn weergegeven op de navolgende luchtfoto's. In het vervolg van dit principeverzoek worden de beoogde ontwikkelingen nader toegelicht.



Figuur 1
Zevenheuvelenweg 40, 42 en 44 (rood omlijnd).



Figuur 2
Oude Kleefsebaan 154 (rood omlijnd) en omgeving.

Aanleiding/masterplan

Landgoed Nederrijk is in het recente verleden diverse malen van eigenaar veranderd. Verschillende pachters hebben bij deze eigendomswisselingen gebruik gemaakt van hun voorkeursrecht, waarbij met name veel landbouwgrond (circa 200 hectare) aan het landgoed is onttrokken. Binnen het landgoed is hierdoor een onbalans in de verhouding tussen landbouwgronden, bos, natuur- en landschapselementen ontstaan. De kostendragers (landbouwgronden) zijn ondervertegenwoordigd en de kosten voor het beheer van bos, natuur- en landschapselementen drukken daardoor te zwaar op de exploitatie van het landgoed. Onderhavig principeverzoek beoogt om voor de bovengenoemde locaties de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden concreet in gang te zetten.

Beleidskader

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van Landgoed Nederrijk is met name het provinciale (natuur)beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland relevant. De gronden van het landgoed zijn hierin deels tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en deels tot de Groene Ontwikkelingszone (GO) gerekend. Voor het GNN geldt dat hier in beginsel geen nieuwe functies zijn toegestaan, binnen de GO zijn onder voorwaarden nieuwe, kleinschalige ontwikkelingen mogelijk. Om die reden beoogt dit principeverzoek enkel kleinschalige ontwikkelingen in de Groene Ontwikkelingszone.

Het gemeentelijk beleid, de Structuurvisie Groesbeek 2025, bevat geen specifieke kaders voor de beoogde ontwikkelingen en het landgoed. Daarbij geldt echter wel dat dit principeverzoek invulling geeft aan het volgende, algemene uitgangspunt van de structuurvisie: *'behoud en ontwikkeling van de landschappelijke identiteit en cultuurhistorische locaties en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die deze kwaliteiten kunnen versterken'*.

Beoogde ontwikkelingen

De Omgevingsverordening Gelderland maakt binnen de Groene Ontwikkelingszone nieuwe, kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, mits wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt (en dit planologisch wordt verankerd). Hierna wordt daarom allereerst ingegaan op de beoogde, kleinschalige ontwikkelingen en vervolgens op de wijze waarop versterking van de kernkwaliteiten plaatsvindt. Voor een visuele weergave van het onderstaande wordt verwezen naar de kaart in bijlage I.

Ontwikkelingen

- Toevoeging van een woningbouwkavel op het druppelvormige perceel tussen de woningen Zevenheuvelenweg 42 en 44. Hiermee wordt het historische ensemble ter plaatse afgerond. De woningen met huisnummer 42 en 44 betreffen respectievelijk het historische Jachthuis en het Koetshuis, maar het hierbij beoogde Hoofdhuis van het landgoed is door omstandigheden nooit gerealiseerd. Het voornemen is om alsnog de bouw van een Hoofdhuis mogelijk te maken, met een volume van circa 1.500 m³. Uiteraard zijn een passende beeldkwaliteit en zorgvuldige inpassing in relatie tot het Jachthuis, het Koetshuis en het landgoed hierbij het uitgangspunt. Op de kaart in bijlage I is de locatie aangeduid met een geel vlak en ter illustratie zijn in bijlage II enkele referentiebeelden toegevoegd.
- Toevoeging van een viertal woningbouwkavels nabij de voormalige boerderij aan de Oude Kleefsebaan 154. Het voornemen is om hier de bouw van een viertal geclusterde (al dan niet aaneen gebouwde) *landgoedwoningen / ambachtswoningen* mogelijk te maken, met elk een volume van 750 m³.

Uitgangspunt is dat het woningen betreft die qua beeldkwaliteit passen op het landgoed en dat de kavels landschappelijk worden ingepast. Aangesloten kan worden bij de architectuur van de bestaande woningen op het landgoed. Ter illustratie is in bijlage III een referentiebeeld toegevoegd.

De positie aan de Oude Kleefsebaan 154 leent zich hier uitstekend voor. Niet alleen vanuit landschappelijk perspectief, maar ook vanuit cultuurhistorisch perspectief. Dit onder de voorwaarde dat er een ensemble ontstaat. Hierbij aanhakend op de historische bouwlocatie en historische oprit, waardoor er aan de Oude Kleefsebaan geen nieuwe inritconstructie hoeft te worden gerealiseerd. Op de kaart in bijlage I is het zoekgebied aangeduid met behulp van een geel vlak. Het deel van het zoekgebied, meteen aan de oprit (zijde van het kwelwater) zou zich lenen voor een hofstede-achtige bouw. Hierin zou een geschakeld bouwvolume kunnen worden voltooid (twee woningen). Twee losstaande woningen is eveneens mogelijk. In het zoekgebied ten zuidoosten hiervan is realisatie van nog twee woningen mogelijk. Ten behoeve van de financiële drager voor het herstel, behoud en de (natuur)ontwikkeling van het landgoed Nederrijk, is de realisatie van deze woningen noodzakelijk.

Versterking kernkwaliteiten GO

- Met de afronding van het historisch ensemble op het landgoed met een Hoofdhuis wordt de kernkwaliteit 'cultuurhistorisch waardevolle buitenplaatsen' versterkt en wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van de buitenplaats c.q. het Landgoed Nederrijk. In aanvulling hierop wordt de oorspronkelijke, parkachtige beplanting van de brink teruggebracht. De nu aanwezige bomen worden daarbij verwijderd en vervangen door de volgende soorten: rododendrons, blauwe bosbes, lelietjes van dalen, salomonszegel, boshyacint en sneeuwkllokjes.
- Beperking van de planologische ruimte voor de woningen Zevenheuvelenweg 40, 42 en 44, respectievelijk de Poortwoning, het Jachthuis en het Koetshuis van het landgoed. Deze woningen zijn in het geldende bestemmingsplan als 'karakteristiek' aangeduid en zijn tevens aangewezen als gemeentelijke monumenten. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan de inhoud van elk van de betreffende woningen worden vergroot tot 750 m³. In totaal is daarmee sprake van 946 m³ ongebruikte planologische uitbreidingsruimte voor deze drie woningen. Benutting van deze ruimte is ongewenst, met name vanwege het monumentale karakter van de woningen en de configuratie van het historisch ensemble op het landgoed. Door de huidige inhoud van de woningen planologisch te 'bevriezen', wordt de kernkwaliteit 'cultuurhistorisch waardevolle buitenplaatsen' beter beschermd dan wel versterkt.
- Sloop van alle bebouwing van de voormalige boerderij aan de Oude Kleefsebaan 154. De totale oppervlakte van de te slopen bebouwing bedraagt circa 750 m². Het betreft een verrommeld erf met bebouwing van lage kwaliteit, waarin relatief veel asbest aanwezig is. Daarnaast is sprake van een laaggelegen locatie waar regelmatig wateroverlast optreedt. Gesteld kan worden dat de huidige inrichtings- en gebruikssituatie afbreuk doet aan de natuurlijke en landschappelijke kernkwaliteiten ter plaatse, mede vanwege de potentiële natuurwaarde.
- Ter plaatse van en direct ten noorden van de locatie Oude Kleefsebaan 154 zijn de volgende inrichtingsmaatregelen beoogd (zie ook de kaart in bijlage I):
 - o Het accentueren en herinrichten van de boslaan die over de locatie naar het landgoed loopt als recreatieve entree naar het landgoed en het Pieterpad vanaf de Oude Kleefsebaan.
 - o Het vrijmaken van begroeiing en revitaliseren van de bestaande kwelplas van circa 0,3 hectare ten noorden van de Oude Kleefsebaan 154 en het inrichten (nieuwe graft) en

beheren van het omliggende terrein van circa 2,3 hectare als nat schraalland.

- Het aanleggen van een nieuwe houtwal / struweelhaag van 242 meter tussen de nieuwe natuur rondom de kwelpas en het bestaande, hoger liggende landbouwperceel.

Met deze maatregelen worden onder andere de kernkwaliteiten ecosysteemdiensten (recreatie), abiotiek (kwel) versterkt en wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van overgangen naar cultuurgronden en schraallanden.

- Ten zuiden en zuidwesten van de locatie Oude Kleefsebaan 154 zijn de volgende inrichtingsmaatregelen beoogd:
 - Het opwaarderen van een bestaande singel die nu voornamelijk struikgewas en enkele bomen omvat. Deze singel heeft een lengte van ruim 900 meter en loopt vanaf de Oude Kleefsebaan 'trapsgewijs' naar de bosrand. In het geldende bestemmingsplan is deze singel aangeduid als 'landschapselement'. Het voornemen is om deze singel op te waarderen naar een houtwal, door het toevoegen van bomen en struweel.
 - Het verbinden van een losliggend historisch jachtbosje met de boslaan die vanaf de Oude Kleefsebaan het bos inloopt. Het betreffende bosje maakt onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk en wordt op deze wijze verbonden met andere, grotere delen van dit netwerk. De beoogde natuurverbinding wordt als een soortenrijke heg uitgevoerd.
 - Aanleg van overige nieuwe heggen en houtwallen. In totaal wordt er zo'n 1,6 km aan nieuwe heggen geplant en 550 m aan houtwallen.

Ter onderbouwing en illustratie is een meer toelichtende beschrijving opgenomen in bijlage IV: Venster op de toekomst en Begeleidende notitie.

Met deze maatregelen worden onder andere de kernkwaliteiten cultuurlandschap en cultuurhistorisch waardevolle houtwal versterkt.

Tot slot wordt in algemene zin over de landschapsmaatregelen opgemerkt dat door de inrichting en vegetatiekeuze onder andere wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van populaties van vogels van cultuurlandschappen en biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën, met andere woorden: aan de versterking van biodiversiteit.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van per saldo vier extra woningen op het landgoed Nederrijk past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Wel is naar onze mening sprake van een kleinschalige ontwikkeling (op een landgoed van 200 hectare groot) die gepaard gaat met een substantiële versterking van de natuurlijke en landschappelijke kernkwaliteiten van het omliggende gebied. Op grond daarvan kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkelingen op landgoed Nederrijk in beginsel passen binnen het geldende provinciale en gemeentelijke beleid. Om die reden vragen we u om aan te geven of uw college in principe bereid is om mee te werken aan deze ontwikkelingen, door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

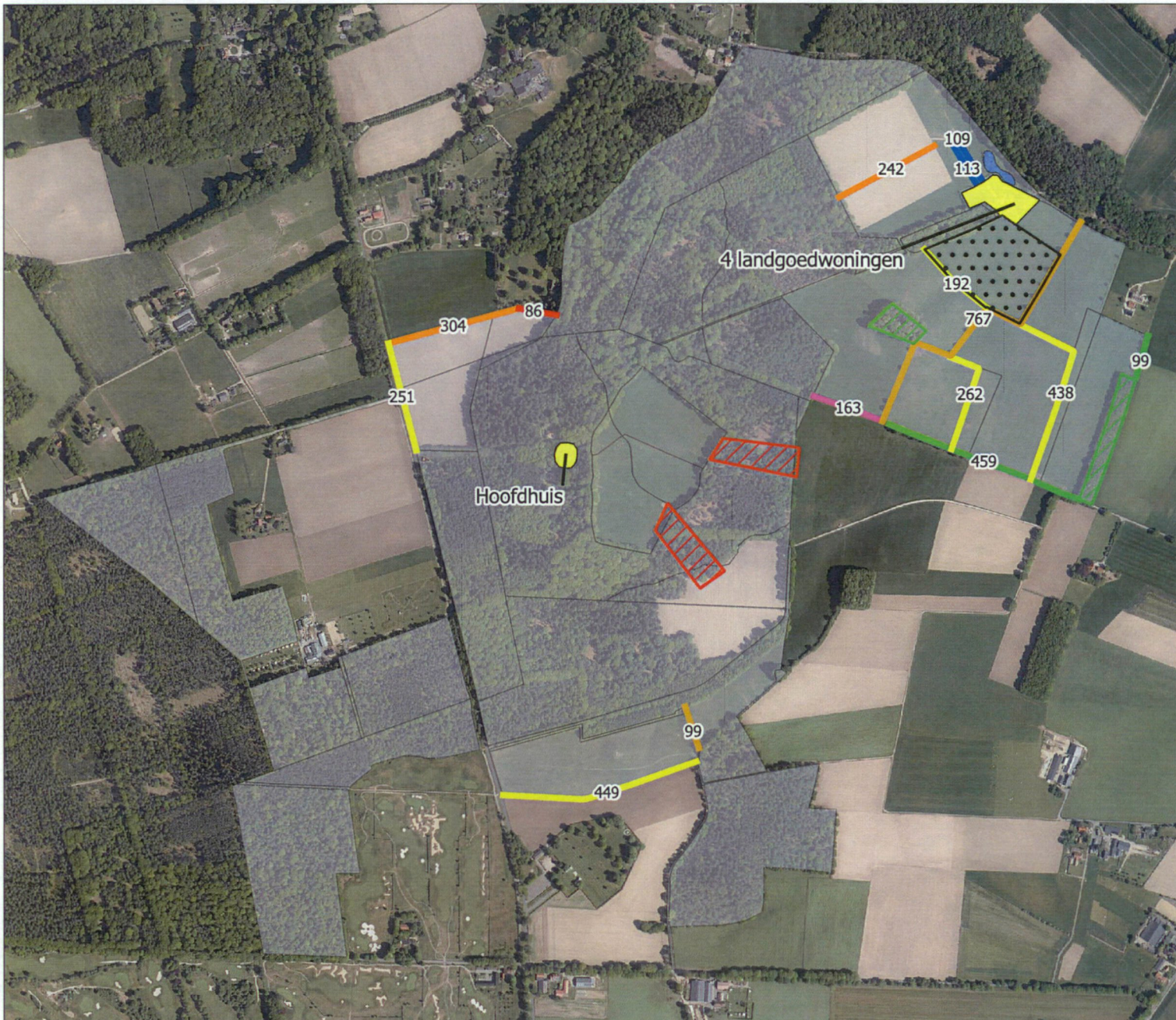
We gaan ervan uit dat u in vertrouwen met de informatie in dit verzoek omgaat. Desgewenst kunnen we uw college van nadere informatie voorzien of bepaalde zaken aanvullen. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende via het telefoonnummer 06-53701304 of 030-2311377.

Hoogachtend,
LBP|SIGHT BV



ing. P.A.J.H. (Paul) Kindt
Rentmeester NVR

Bijlage I Kaart bij principeverzoek



Overzichtskaart

Landgoed Nederrijk
Natuurelementen

Legenda

- Landgoed Nederrijk
- Bomenrij
- Houtsingel
- Struweelheg
- Houtwal
- Nieuwe heg
- Nieuwe houtwal
- Nieuwe graft
- Bos
- Kapvlakte
- Nieuwe boomgaard
- Poel
- Ontwikkelingslocatie

Bron: Luchtfoto

0 400 m



Bijlage II Referentiebeelden hoofdwoning



LBP|SIGHT 



Bijlage III Referentiebeeld ambachtswoningen

LBP|SIGHT 



Bijlage IV 'Venster op de toekomst' en 'Begeleidende notitie'



Venster op de toekomst


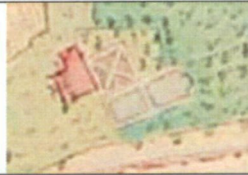




Het Masterplan Nederrijk is gericht op herstel en/of versterking van die elementen en structuren met hoge waarden (al dan niet aangetast, verstoord of verdwenen) die dringend aangepakt dienen te worden om het landgoed in stand te houden en te kunnen houden. Deze ontwikkelingen houden in:

Groene structuur en elementen	Positie	Actie
Bos	<ul style="list-style-type: none"> Gehele bos 	Herstellend en versterkend bosonderhoud
	<ul style="list-style-type: none"> Nabijheid Holdeurn Laag 	Jachtbosje uitbreiden in de nabijheid van Holdeurn Laag ten behoeve van herstel van het historische cultuurlandschap
	<ul style="list-style-type: none"> Zuidelijke deel van de 'open weide' in het midden van het landgoed 	Terugbrengen strook bos en pad aan de zuidzijde van de 'open weide' zodat historische pad weer aansluit op het historische padenstelsel
Bosmantel en -zoom	<ul style="list-style-type: none"> Volledige landgoed door Letterzetter en aanvullend op posities waar land in eigendom is. 	Herstellen en aanbrengen bosmantel en -zoom op posities waar naaldbos is aangetast
Boomlanen	<ul style="list-style-type: none"> Waardevolle historische hoofdstructuur 	Herstel en revitalisatie van diverse lanen
Hagen	<ul style="list-style-type: none"> Het meest zuidelijke en oostelijke deel van het landgoed 	Herstel, terugbrengen van hagen ten behoeve van herstel van het historische cultuurlandschap en bevordering biodiversiteit
Houtwal	<ul style="list-style-type: none"> Ten noorden van Holdeurn Laag 	Houtwal terugbrengen ten behoeve van herstel van het historische cultuurlandschap
Houtsingel	<ul style="list-style-type: none"> Vanaf de Oude Kleefsebaan tot aan de bosrand van Landgoed Nederrijk 	Houtsingel herstellen (boomaanplant) ten behoeve van herstel van het historische cultuurlandschap



Rhododendron	<ul style="list-style-type: none">In de parktuin van het oorspronkelijk nog te bouwen landhuis en de nabije omgeving daarvan	Rhododendron structuur herstellen/aanvullen ten behoeve van herstel van de historische parktuin
Hoogstamfruit	<ul style="list-style-type: none">Ten zuiden van Holdeurn Laag	Herplant hoogstamfruitboomgaard ten behoeve van herstel van het historische cultuurlandschap
Bepanting parktuin	<ul style="list-style-type: none">'Druppel' en parktuin rond het ensemble van landhuis en bijgebouwen (Groen Ontwikkelingszone, Provincie Gelderland)	In de parktuin bepanting revitaliseren: onderhoud, herstel en aanplant met oa: Rhododendrons, Vaccinium myrtillus, Convallaria majalis, Polygonatum multiflorum, Hyacinthoides non-scripta en Galanthus nivalis.
Blauwe structuur en elementen	Positie	Actie
Putten, poelen	<ul style="list-style-type: none">Varkensput (noordzijde)Beukenput (ten zuiden van het midden van het landgoed)	Het herstellen/revitaliseren van de Varkensput en de Beukenput. Een onderzoek moet uitwijzen of (door verdroging) en zo ja dit nog mogelijk is bij deze overgebleven herinneringen van de waterstructuur van het landgoed. Op beslissingen daaromtrent wordt behoud van bestaande natuurwaarde en bekostiging in acht genomen.



Natuurlijke plas Holdeurn Laag	Bij Holdeurn Laag op de oorspronkelijke plek van de vijver van Hofstede Hodeurn	Herstel van het water bij Holdeurn Laag, in de vorm van een natuurlijke plas in een door vernatting verschaalt grasland
		
<i>Holdeurn 2018</i>	<i>vijver 1785</i>	<i>natuurlijke plas, schraal grasland</i>
Infrastructuur	Positie	Actie
Paden	Historische paden over het gehele landgoed	Herstel of terugbrengen van het historische padenstelsel zoals deze terug zijn gevonden in het landschap en/of op historische kaarten vanaf de 18de eeuw
Rode elementen en details	Positie	Actie
Hoofdhuis	In de kop van 'de druppel van Ch. Estourgie' uit 1911	Hoofdhuis (max. 400 m ²), ten behoeve van de voltooiing van ensemble, geïnspireerd op de oorspronkelijke opzet van de plannen en architectuur van Charles Estourgie (zie bouw- en architectuurhistorische rapportage)
		
<i>Referentiebeelden hoofdhuis</i>		

Vier woningen	-Op oorspronkelijke ontginningsplek Hofstede Holdeurn, locatie Holdeurn Laag	Een ensemble van vier woningen in een passende architectuur bij het landgoed. Te realiseren door sloop vervallen woonboerderij inclusief opstallen en gebruikmaking van ruimte in bouwvolume binnen
---------------	--	---



	<p>(anno 2018 Oude Kleefsebaan 154 en ten zuiden daarvan, aangeduid als zoekgebied op het kaartontwerp</p>	<p>vigerende bestemmingsplan. Netto worden derhalve op deze positie drie woningen toegevoegd. Hiermee een opwaardering realiserend van de locatie en een eerbetoon van het historische ensemble incl. (ook te realiseren) boomgaard aan de zuidzijde. Dit als herinnering aan de vroegste geschiedenis van deze plek. Tevens nodig ten behoeve van de haalbaarheid van de revitalisatie van het totale landgoed</p>
--	--	---



Hofstede Holdeurn 1718



Opruimen verrommelde locatie




Referentiebeeld Hofstede



Referentiebeeld nieuwe woningen

<p>Hoofdboort</p>	<p>Hoofdboort: aan de Zevenheuvelenweg</p>	<p>Poort in de vorm van houten, wit geschilderde poort bij de portierswoning (inclusief een extra poort aan het begin</p>
-------------------	--	---



		van 'de druppel' ten behoeve van de privacy van de bewoners)
Poorten	Aan te brengen op historische plaatsen en functionerend als herkenbare toegangen tot het landgoed	.Identieke poorten als hoofdboort aanbrengen op 5-7 historische plaatsen zoals aangeduid op de kaart.
Bankjes	Gehele landgoed	Robuuste bankjes van boomstamplanken (geen rechte) op verschillende plaatsen. Minimaal bij de drie genoemde locaties
Informatieborden	Op verschillende plekken op het landgoed.	'Natuurlijke' (geen kunststof of metalen opstelling) informatieborden die bescheiden zijn opgesteld. Informatie biedend over zowel historie, landschap als natuur.
		Op de locatie bij Hofstede Holdeurn, in of bij de hoogstamfruitgaard dit informatiepunt in combinatie met een bescheiden parkeerplaats, picknickplek en bankjes inrichten.
Borden beperkingen	Bij de ingangen tot landgoed	Mountainbikers hebben inmiddels forse schade toegebracht aan waardevolle elementen en natuurwaarden. Het alleen toestaan van extensieve recreatie is evident voor het behoud van deze elementen en waarden. Toestaan van voetgangers en fietsers maar het uitsluiten van mountainbikers.

Blauwe structuur en elementen	Positie	Actie
-------------------------------	---------	-------



Venster op de toekomst: landschaps- en cultuurhistorie

Essentieel is het hart van het landgoed, de zogenaamde druppel, waar het ensemble was gepland van hoofdhuis, boswachterswoning, koetshuis (annex woning), schuur en parkachtige omgeving. Helaas heeft door omstandigheden het hoofdhuis nooit het licht gezien (zie het cultuurhistorisch en bouwhistorisch onderzoek). Een prachtig idee om nu 100 jaar later dit huis alsnog te bouwen en het landgoed nieuw leven in te blazen. Bij het maken van de revitalisatieplannen is naast het bouwen van het hoofdhuis en het herstel van de parkachtige omgeving van het ensemble maximaal ingezet op het herstellen, versterken of terugbrengen van de historische en landschappelijk waardevolle elementen van het landgoed.

Zoals in de faseringstabel aangegeven wordt met het herstel van alle waardevolle historische elementen het landgoed in haar oorspronkelijke glorie hersteld. Dit zal echter niet alleen effect hebben op de bijzondere historisch landschappelijke uitstraling van het landgoed zelf, met indrukwekkende bomenlanen door het geaccidenteerde terrein, adembenemende plekjes als de Beukenput en weidse uitzichten, maar ook een enorme kwaliteitsimpuls zijn voor het aansluitende areaal aan landbouwgronden en bossen van de gemeente Berg en Dal. Het terugbrengen van historische hagen, de houtwal en –singel bij Holdeurn Laag en de hoogstamfruitgaard bij de Oude Kleefsebaan maken bovendien de inbedding in het landschap natuurlijker.

Informatieborden die de rijkdom van de eeuwenlange historie van het landgoed en de landschappelijke en natuurwaarden toelichten kunnen de bewustwording van deze kostbare parel vergroten en bekrachtigen bij wandelaars en bezoekers.

Venster op de toekomst: natuur, landschap, biodiversiteit en klimaatadaptatie

In het Masterplan Nederrijk worden verschillende landschappelijke elementen versterkt, hersteld of teruggebracht. Deze elementen hebben niet alleen landschappelijke, cultuurhistorische, historische of landschappelijk historische waarden maar bezitten ook bijzonder hoge natuurwaarden. De Vereniging Nederlands Cultuurlandschap heeft, zoals eerder aangegeven, in 2009 een Visie opgesteld waarin de landschappelijke elementen worden genoemd die niet alleen de huidige harde verstorende overgang van landgoed naar agrarisch gebied verzachten of laat verdwijnen maar tevens de biodiversiteit en biomassaïteit vergroten: ontwikkeling natuurlijk kwelatergebied, hagen, houtwallen en -singels, boomgaarden, rijke boszomen en zichtassen.

Herstel/ontwikkeling natuurplas – Bij Holdeurn laag wordt kwelwatergevoed gebied ontwikkeld/gerestoreerd. Het herstel zal een enorme impuls zijn voor unieke grondwaterafhankelijke flora en fauna ter plaatse.
Hagen - De hagenstructuur op het landgoed wordt in het Masterplan in het gebied bij Holdeurn Laag (het oostelijke deel van het landgoed) en het zuiden hersteld en/of teruggebracht. Deze hagen zullen zorgen voor schaduwwerking en windschut en creëren daarmee een microklimaat waardoor bodemfauna kan gedijen en soorten worden aangetrokken die daarvan profiteren zoals steenuilen, buizerds, zangvogels, egels, dassen, marterachtigen en diverse soorten muizen. Ook het voedsel dat deze hagen zullen voortbrengen (blad, nectar en vruchten) zullen diverse soorten dieren aantrekken. Bovendien zullen de hagen broed-, woon-, en schuilgelegenheden bieden voor zangvogels, marterachtigen, muizen, amfibieën, (nacht)vinders, kevers, spinnen en andere insecten.

Naast de gelaagdheid en diepte die de betreffende hagen in het landschap aan deze kant van het landgoed zullen brengen, en die erosie zullen beperken, bieden deze driedimensionale lijnen in het landschap ook oriëntatie en geleidingsmogelijkheden voor vleermuizen en andere zoogdieren.

Houtwallen en -singels – Ook houtwallen (bomen en/of struweel op een aarden wal) en houtsingels (bomen en/of struweel op maaiveldniveau) vormen driedimensionale lijnen in het landschap die dezelfde effecten hebben op natuur (flora en fauna) en landschap als de hagen. Vlak bij Holdeurn Laag zijn in het plan een houtwal en een haag opgenomen, waarbij de laatste met name is opgenomen als wildverbinding voor klein wild. De houtsingel over het landbouwgebied van Nederrijk vanaf de Oude Kleefsebaan richting de bosrand van Nederrijk zal worden hersteld door aanplant van de verdwenen bomen in de singel. De versterking van deze singel zal het cultuurlandschap interessanter maken en dezelfde waardevolle gevolgen hebben als de hagen.

Hoogstamfruit - Het terugbrengen van de voor het gebied karakteristieke boomgaard bij Holdeurn Laag zal verder niet alleen een passende herinnering zijn aan de vroegste ontginning van dit gebied, de verdwenen Hofstede Holdeurn (zie cultuur- en landschap historische onderzoek van Res nova Monumenten), maar tevens ten goede komen aan vleermuizen, zoogdieren, insecten, vinders, vogels en de steenuil.



Bosmantel, -zoom en zichtlijnen – Het ontwikkelen van de bosmantel en -zoom zal bijdragen aan een geleidelijke, natuurlijke overgang van bos naar open landschap. Het veranderen van de dimensionering en samenstelling van de 'harde bosranden' zal een groot effect hebben op diversiteit van de flora van Nederrijk en daarmee een impuls zijn voor de fauna, wilde bijen, vlinders, insecten, zangvogels, amfibieën en reptielen. Ook soorten die beter gedijen in het open veld hebben de bosmantel en -zoom nodig voor een deel van hun levenscyclus en activiteiten. Een geleidelijke overgang van bos naar open veld zal ook die soorten aantrekken. Met name aan de zuidzijde van het landgoed zal deze ontwikkeling grote effecten hebben. Het uitzicht vanuit deze bosrand zal adembenemend zijn.

Het effect van het Masterplan Nederrijk zal van het landgoed een sterke maar ook unieke schakel maken in de Ecologische Hoofdstructuur van Gelderland.



Begeleidende notitie

Ontwikkelingen

Sedert de laatste planbesprekingen waarbij de plannen voor Nederrijk zijn gepresenteerd bij de gemeente is een aantal zaken gewijzigd, voornamelijk zaken die zijn gericht op behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en bevordering en ontwikkeling van natuur, duurzaamheid en biodiversiteit. Hieronder zullen wij op hoofdlijnen aangeven welke wijzigingen dit zijn. Daarnaast wordt in kwantitatieve zin beschreven hoeveel natuur wordt toegevoegd bij uitvoering van deze ontwikkeling. Tot slot wordt het belang van de financiële drager -het ontwikkelen van de bouwlocaties- toegelicht. Deze notitie is een aanvulling en verder onderbouwing voor het Masterplan Venster op de toekomst.

Wijzigingen

- Binnen de planvorming hebben aanpassingen plaatsgevonden ten aanzien van de bouw mogelijkheden. Dit betreft de positionering, uiterlijke verschijningsvorm en volume van de te ontwikkelen hoofdlocatie (Hoofdhuis). De hoofdwooning was in eerdere plannen geprojecteerd GNN. Door de projectie van de woning in westelijke richting te verplaatsen, ligt de locatie in Groene Ontwikkelzone (GO-zone) en is dit bezwaar opgeheven. Daarnaast is de locatie voor de ontwikkeling van nieuw te bouwen wooneenheden in overeenstemming gebracht met de binnen het bestemmingsplan aanwezige ontwikkelvolume alsmede is de potentiële bouwlocatie gewijzigd. De mogelijkheid tot bouw van woningen aan de Waldgraaf is geschrapt. Een en ander is tot stand gekomen op advies en in overleg met de gemeente.
- Natuurontwikkeling en biodiversiteit krijgen binnen het plan bredere en diepere aandacht. De kwaliteit van de planontwikkeling wordt in hoge mate bepaald door substantiële maatregelen die toezien op natuurontwikkeling binnen het gebied. Zo worden haagstructuren aangeplant. Hagen leveren een zeer positieve bijdrage aan de ontwikkeling van biodiversiteit. Ook worden boszomen en -mantels ontwikkeld en wordt bij Holdeurn laag het kwelwatergebied gerevitaliseerd zodat hier een zeer natuurlijk en biodiverse vernatting kan plaatsvinden. Daarnaast geldt voor geliberaliseerde verpachte gronden binnen het landgoed dat de mogelijkheid wordt gezien kaders op te stellen om naar een duurzaam landbouwbeheer te groeien. Denk hierbij aan randenbeheer, aanplant hagen als perceelsafbakening, duurzaam bodembeheer, randenbeheer en natuurinclusieve landbouw.
- Cultuurhistorische waarden in het landschap zijn van eminent belang. Binnen Landgoed Nederrijk zijn de wallen, de boomlanen en (water)putten zeer kenmerkend. De planvorming voorziet in behoud en herstel van deze waardevolle elementen.
- Bosbeheer en -onderhoud in de niet productieve delen krijgen een extensief karakter. Dit ter voorkoming van situaties uit het verleden, waarbij op grootschalige wijze en met harvesters in kwetsbare delen van Landgoed Nederrijk werd gekapt.

- Klimaatadaptieve maatregelen. Klimaatverandering is gaande en de effecten beginnen evident zichtbaar te worden in natuursystemen. Zo ook binnen Landgoed Nederrijk. Droogte speelt een grote rol, waardoor voormalige watergangen geheel of gedeeltelijk droog zijn komen te staan. Sterfte onder bomen en heesters is merkbaar en zichtbaar. Temperatuurstijging en droogte zijn onomstotelijk ontwikkelingen die nu al vat krijgen op het landgoed. Anderzijds heeft een aantal invasieve plagen nadrukkelijk(er) zijn intrede gedaan. Zo is de Letterzetter (kever) verantwoordelijk voor de massale sterfte van fijnsparren. In de nieuwe aanplant en herstelaanplant wordt nadrukkelijk rekening gehouden met deze nieuwe omstandigheden, zodat een robuust en daarmee klimaatbestendig systeem ontstaat.
- Circulaire ontwikkelingen zijn nog maar net gestart maar zullen in de toekomst een grote vlucht nemen. Zo heeft hout als bouw materiaal veel aandacht de laatste tijd; houtbouw snijdt het mes aan twee kanten. Allereerst wordt CO₂ vastgelegd door aanplant van bomen en het geogste hout wordt gebruikt als bouwhout. Daarnaast wordt een toekomstbestendig en circulair bouw materiaal geleverd. Binnen Landgoed Nederrijk zullen de percelen waarbij op dit moment sprake is van sterfte van productiebossen (naaldhout) worden herplant met toekomstbestendige boomsoorten die geschikt zijn voor houtbouw. Nadrukkelijk wordt hierbij (nogmaals) vermeld dat het uitsluitend gaat om die delen van het landgoed waar op dit moment naaldhoutopstanden staan die worden bedreigd door invasieve plagen.

Kwantificeren nieuwe natuur

In totaal zal circa vier hectare natuur worden toegevoegd in de vorm van bos, houtwallen en schraal/nat grasland. Daarnaast wordt circa 1,6 kilometer heggen gerealiseerd. In de toekomst zal worden bezien op welke wijze de landbouwarealen een duurzaamheidsslag kunnen ondergaan. De landbouwpercelen zijn op dit moment nog in gebruik voor traditionele landbouwmethoden (monocultuur) en weiland. Door bijvoorbeeld geliberaliseerde verpachte gronden te begeleiden naar een natuurinclusief gebruik, is het aantal toe te voegen natuur cq het natuurlijk gebruik substantieel. De aanplant van hagen is essentieel voor bevordering van biodiversiteit in het gebied.

Ontwikkeling bouwlocaties

Landgoed Nederrijk is een kwetsbaar landgoed. Daarom dient het introduceren van een additionele bouwlocaties met uiterste zorgvuldigheid plaats te vinden en kan alleen dan indien het gebied substantieel in kwaliteit verbetert. Het is evident dat deze opgave niet gemakkelijk was. Door een groot aantal ontwikkelingen door te voeren krijgt het landgoed een kwaliteitsimpuls. De financiële drager voor deze kwaliteitsimpuls is het ontwikkelen van een hoofd woning en een viertal (netto drie woningen door sloop boerderij) woningen.