

# *Masterplan Landgoed Nabbegeat*



*Herijking masterplan in het kader van aanvraag 'Landschap van allure'*

*24-12-2013*

## Inleiding

De herijking van het Masterplan landgoed Nabbegat is gemaakt in het kader van de wens van de initiatiefnemers om gebruik te maken van de mogelijkheden die de provinciale subsidieregeling 'Landschappen van Allure' biedt voor het landgoed.

### *Het Masterplan landgoed Nabbegat*

Het Masterplan landgoed Nabbegat gaat tot dusver uit van het omzetten van een deel van het plangebied naar natuur. Het betreft met name de zoom van het aangrenzende Maashorst bos. In het vigerend bestemmingsplan heeft het gros van het plangebied een agrarische bestemming. Ca. 15 ha daarvan, grofweg de helft, wordt omgezet naar de bestemming natuur. De resterende gronden, overwegend gelegen op es van Nabbegat blijven in gebruik ten behoeve van de agrarische productie.

De 'landgoederen regeling' (verordening ruimte 2012) en de 'ruimte voor ruimte 2006' regeling zijn reeds ingezet ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed.

### *Mogelijkheden 'Landschappen van Allure'*

De nieuwe regeling 'Landschappen van allure' wordt door de initiatiefnemers erkend als een mogelijkheid om het landgoed te vervolmaken. Hiertoe willen de initiatiefnemers de resterende gronden met agrarische (productie) bestemming ook omzetten naar Natuur. Doordat deze gronden geen productieve functie meer hebben ontstaan mogelijkheden om oude routes over de es van nabbegat te herstellen, wijst verschijnselen zichtbaar te maken en een schaapsdrift en extra natuur te realiseren.

### *Leeswijzer*

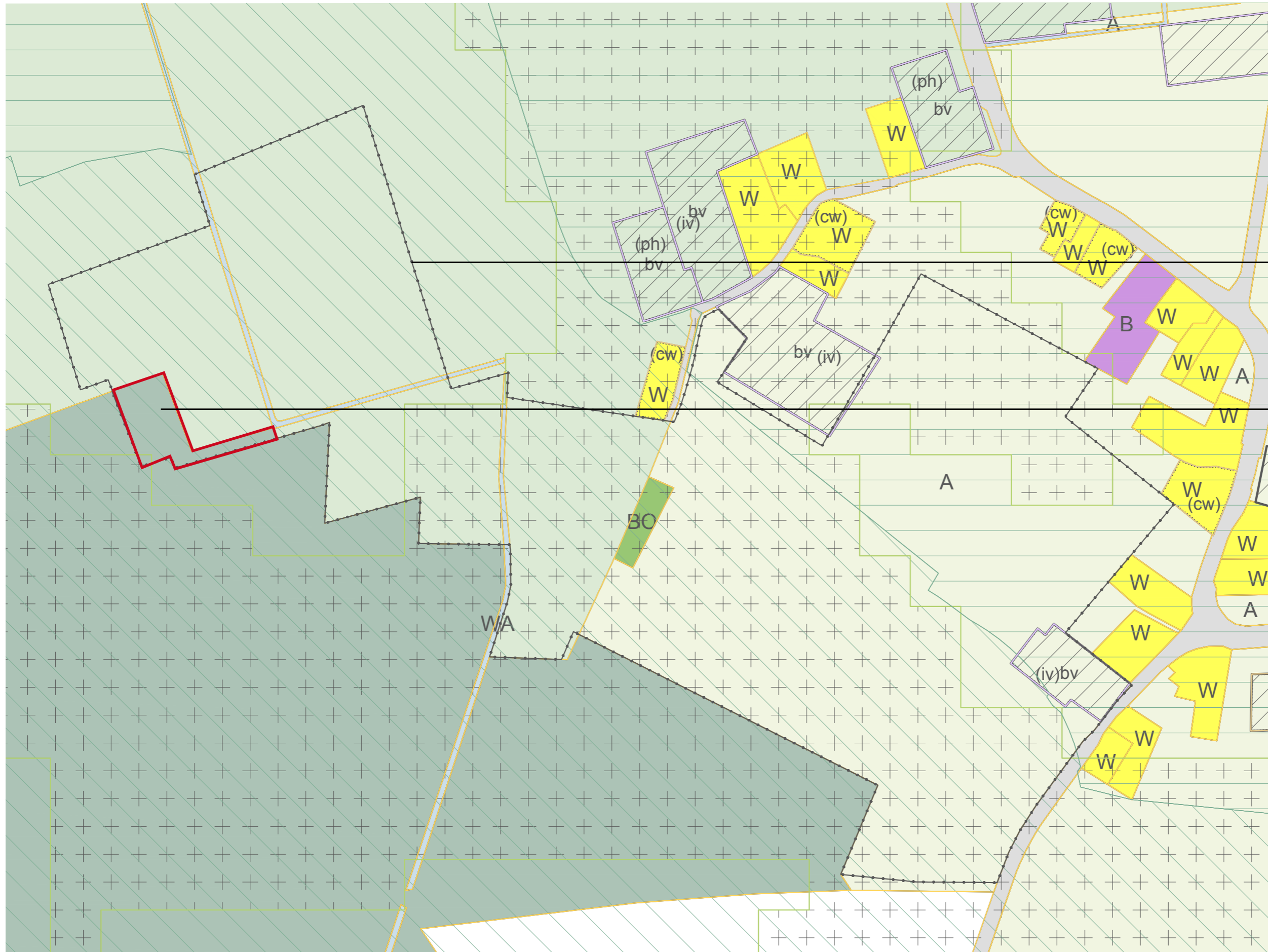
Het doel van dit rapport is:

- inzichtelijk maken wat de veranderingen zijn op het landgoed. Daartoe laten het vigerend bestemmingsplan zien (pag.3) en het aangepaste ontwerp 'Nabbegat 100% natuur' (pag. 4).
- uitleggen wat de doelstellingen zijn voor de uitbreiding van het landgoed Nabbegat in het kader van 'Landschappen van allure' (pag. 5 en 6).
- inzichtelijk maken welke regelingen er gebruikt worden en waarvoor deze ingezet worden (pag. 7)



Het 'oude' Masterplan landgoed Nabbegat (2011) met natuur aan de randen en agrarische gronden centraal op de es.

## Vigerend bestemmingsplan

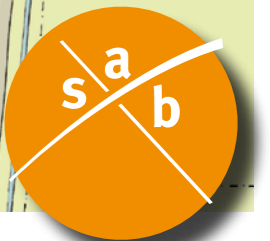


plangrens landgoed Nabbeget

bestemming 'natuur' in vigerend bestemmingsplan. Grootte bestemmingsvlak = 5420 m<sup>2</sup>

In het vigerend bestemmingsplan domineren de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met landschappelijke waarden'.

1:4000 (bij afdruk op A3 formaat)



## Nabbegat 100% natuur

Aanpassingen in het kader van  
regeling 'landschappen van allure'



struweel/hakhoutbos

kruiden- en faunarijk grasland

herstel historische route over de es

zichtbaar maken wijst verschijnselen

kruiden- en faunarijke akker

zicht op bolle akker

suggestie: schaapsdrift, verbinding erf  
Nabbegat met opperdrift en Maashorst.





### *Natuurontwikkeling oude bouwlanden Nabbegat*

De oude bouwlanden van Nabbegat bestaan uit zgn. enkeerdgronden. Dit zijn voedselrijke zandgronden die door de jarenlange ophoging met stalmest verrijkt zijn. De akkers zijn gelegen aan de rand van de hogere oude dekzandrug op de overgang naar de lager gelegen dekzandvlaktes. Een uitloper van deze zandgebieden doorsnijdt de eerdgronden van de akker. Het hoogteverschil vanaf de bosrand naar de bebouwing langs het Nabbegat is ca. 1.5 tot 2 meter. Het grondwater is 2.00-2.50 meter gelegen beneden maaiveld en wordt lager (0.80- 1.00 beneden maaiveld) richting Nabbegat.

Oude kaarten laten zien dat er sprake was van twee akkers die door een zandpad, deels begeleid door bomen, van elkaar werden gescheiden. Precies op deze plek is sprake van een andere bodemsamenstelling, namelijk voedselarme zandgrond. Dit oude pad wordt in ere hersteld.

Bijzonder is dat het plangebied is gelegen in het gebied waar sprake is van breuklijnen in de ondergrond. Deze breuken verdelen gebieden in horsten (hogere gebieden) en slenken (lager gebieden). Doordat de dekzandruggen over deze breuklijnen liggen zijn de hoogteverschillen vaak nauwelijks zichtbaar. Daar waar echter sprake is van abrupte hoogteverschillen is vaak sprake van wijstverschijnselen. Het grondwater stagneert op deze plekken en komt ter plekke als kwel boven. De eigenaar dhr. Wim Jans weet dat deze wijstverschijnselen grofweg ten zuiden van het oude pad voorkomen. Doordat de akkers niet langer een productie functie hebben is het mogelijk de wijstverschijnselen weer zichtbaar en beleefbaar te maken.

De potentie voor natuurontwikkeling op deze oude bouwlanden is het ontwikkelen van voedselrijke graslanden en akkers. Vroeger vormde deze voedselrijke graslanden onderdeel van het agrarische bedrijf. Voor de ontwikkeling van soortenrijkdom is een extensief gebruik en beheer van belang. De soortenrijkdom betreft zowel planten als dieren. Wanneer er geen beheer plaats vindt kan er een ontwikkeling ontstaan naar struweel en bos. Begrazing door schapen kan dit voorkomen. De eigenaar zal zijn eigen schaapskudden hiervoor inzetten. Vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt is openheid gewenst.

Omdat dit natuurtype verwijst naar de eeuwenlange en grootschalige aanwezigheid van dit type gras- en akkerlanden is er ook sprake van het versterken van de cultuurhistorische waarde van dit gebied.

Ingezet wordt op de ontwikkeling van kruiden- en faunairijk grasland en/ of in combinatie met een kruidenrijke en faunairijke akker. De lager gelegen gronden direct achter de bebouwing van Nabbegat kunnen als kruiden- en faunairijk grasland beheerd worden. In combinatie met struweel en bosschages aan de achterzijde van de erven ontstaat een gevarieerde structuur die bijdraagt aan een goede kwaliteit van het grasland. Dit grasland wordt extensief beweid of gehooïd en niet of slechts licht bemest. Gradiënten in het (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen. Het natuurtype is van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren.

De hogere gronden tegen de bosrand aan kunnen als kruiden- en faunairijke akker worden ontwikkeld. Op deze gronden worden oude gewassen ruim ingezaaid. Hierdoor zijn er voldoende open ruimtes aanwezig waar eenjarige zich kunnen vestigen. Deze openheid biedt goede mogelijkheden voor insecten, muizen en akkervogels. In de winter biedt dit door het braak laten liggen kans aan veel soorten. De akker wordt omzoomd door kruidenrijke randen. Op de oude historische bouwlanden maakt dit type een goede kans zich te ontwikkelen.

Langs de bermen van het te herstellen zandpad dat beide percelen van elkaar scheidt zal zich, door de andere bodemsamenstelling (voedselarmer), een andere vegetatie ontwikkelen. Langs het pad kunnen enkele bomen worden aangeplant.

De soortenrijkdom van deze natuurtypen vormt de belangrijkste ecologische betekenis. Bij ontwikkeling van deze agrarische gronden naar voedselrijke graslanden en/of akkers ontstaat er een goede ecologische gradiënt van de voedselarme natuurtypen van de hoger gelegen bos- en heidegebieden van de dekzandrug (EHS) van de Maashorst naar voedselrijke natuurtypen op de flanken.



## Toepassing van regelingen

### Landgoedregeling (verordening ruimte 2012)

Er zijn reeds afspraken gemaakt over de toepassing van de Landgoedregeling in combinatie met de ruimte voor ruimte regeling.

- De omvang van het landgoed bedraagt ca. 33,8 ha. Ruim 15 ha (15,4 ha) wordt als nieuwe natuur ontwikkeld.
- In totaal worden vier woningen ontwikkeld op basis van de landgoedregeling. De beoogde landgoedontwikkeling is goed voor zes eenheden en 9.000 m<sup>3</sup> bebouwing (vuistregel 1500 m<sup>3</sup> per woning); De provincie heeft mondeling laten weten dat deze inhoud naar eigen inzicht verdeeld mag worden.
- In totaal worden twee geschakelde woningen van 750 m<sup>3</sup> en twee vrijstaande woningen van 1.000 m<sup>3</sup> voorzien, wat neerkomt op een totaal van 3.500 m<sup>3</sup>. Voor het woonzorgcomplex resteert 5.500 m<sup>3</sup>. Voor het complex is echter slechts 4.000 m<sup>3</sup> benodigd en voorzien.

### Beleidsregel Ruimte voor ruimte 2006

- In het kader van de provinciale ruimte voor ruimte regeling worden twee (van de zes) woningen in het plangebied gerealiseerd.
- Het plan voorziet in sloop van circa 2.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en voldoet daarmee aan de eis van 1.000 m<sup>2</sup> sloop van bebouwing per woning.
- Milieuwinst wordt bereikt doordat de varkenshouderij wordt beëindigd op zowel de locatie Zevenhuis 4 als Nabbegat 9 (buiten het plangebied). De bijbehorende milieurechten worden ingeleverd, waarbij ten minste 7.000 kilogram fosfaat uit de markt wordt genomen.



Bestemming natuur uit vigerend bestemmingsplan

Nieuwe natuur in het kader van de landgoedregeling  
Totaal: ca. 15,4 ha

Bestaand bosperceel met bestemming Bos.

Nieuwe natuur in het kader van de regeling 'landschap van allure'  
Totaal: ca. 14,9 ha

Te slopen stallen in het kader van de 'Ruimte voor ruimte regeling'

SAB

opdrachtgever:

Fam. Jans/Dhr. van Ginkel

projectnummer:

80803.04

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ

Arnhem

Contactpersoon:

Bram Nieuwenhuis

correspondentieadres:

Postbus 479

6800 AL

Arnhem

T: 026-3576911

F: 026-3576611

I: [www.sab.nl](http://www.sab.nl)

E: [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)