

**Ruimtelijke Onderbouwing
Ontwikkelingsvisie
BV Landgoed Tongeren**

Verzoek principe besluit gemeente Epe

oktober 2008



1. Inleiding

In deze Ruimtelijke Onderbouwing van de Ontwikkelingsvisie BV Landgoed Tongeren wordt de uitwerking van de ideeën uit de Ontwikkelingsvisie (december 2006) gepresenteerd. De ontwikkeling van de Ruimtelijke Onderbouwing is de volgende stap richting het concreet uitvoeren van de voor Tongeren noodzakelijke veranderingen.

Na de presentatie van de Ontwikkelingsvisie BV Landgoed Tongeren in december 2006 heeft uw gemeente bij schrijven 22 juni 2007, BV Landgoed Tongeren laten weten veel waardering te hebben voor de Ontwikkelingsvisie. Uw gemeente geeft aan in grote lijnen te kunnen instemmen met de opgenomen verzoeken om ruimtelijke ontwikkeling. U heeft de BV gevraagd de visie nog met een aantal stukken en onderbouwingen uit te werken.

In het afgelopen jaar is de Ontwikkelingsvisie met gemeente, provincie en het waterschap verder uitgewerkt, aangescherpt en onderbouwd. Wij zijn nu in het stadium waarin we definitieve keuzen kunnen maken. Dit heeft geresulteerd in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

De plannen hebben een grote samenhang, waardoor enkel de uitvoering van de gehele Ontwikkelingsvisie tot het gewenste resultaat leidt. Een resultaat dat in de ogen van het bestuur van het landgoed en de aandeelhouders een meerwaarde voor het landgoed heeft.

Wij vragen het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Epe een principe besluit te nemen inzake haar bereidheid om medewerking te verlenen aan de plannen zoals deze in deze onderbouwing zijn opgenomen. In vervolg hierop zal een voorstel voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, voor wat betreft het grondgebied van Landgoed Tongeren, worden ingediend.

2. Vijf thema's als plandrager

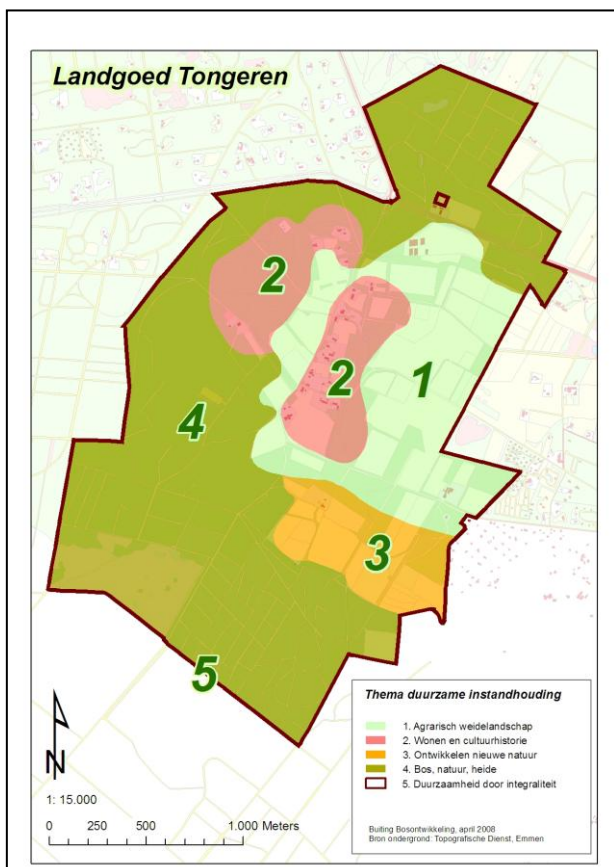
De veranderingen op Tongeren kunnen niet los worden gezien van de historische en landschappelijke ontwikkeling in de afgelopen eeuwen. Nadere analyse toont aan dat er op Tongeren vijf historische kernthema's te onderscheiden zijn. Deze vijf thema's zijn als uitgangspunt genomen bij het vormgeven van de nieuwe ontwikkeling. De thema's worden hieronder beschreven. Zie figuur 1.

2.1 Landbouw als hoeder van het landschap

Van oudsher is Tongeren een plaats – op de overgang van hoog naar laag en van droog naar nat – waar gebieden werden ontgonnen ten behoeve van agrarisch gebruik. Deze historische ontwikkeling is in grote mate verantwoordelijk voor de inrichting van het landschap. Dit heeft geleid tot het huidige fraaie coulissen landschap. Op Tongeren is dit landschap nog vrijwel intact.

Om dit waardevolle landschap te behouden is de aanwezigheid van landbouw onontbeerlijk. Tot op heden werd de landbouwfunctie ingevuld door een aantal kleinschalig werkende boerenbedrijven. Door externe veranderingen, zoals de grotere prijsafhankelijkheid van de wereldmarkt, moet deze invulling, om de landbouw te behouden, worden herzien. Een logische reactie op het dalen van de prijzen is schaalvergroting. Schaalvergroting leidt tot een andere opzet van de landbouw. Vandaar dat Tongeren er voor kiest agrarische bedrijven te ontwikkelen met een schaal die past binnen de huidige agrarische realiteit. De landbouwbedrijven vinden nu hun plaats in het weidegebied zodanig ingepast dat het fraaie coulissenlandschap in stand blijft.

Figuur 1: Vijf thema's als kerndrager van het landgoed



2.2 Historische eenheid: buurschap en parkbos

De buurschap Tongeren heeft zich in de 18^{de} en 19^{de} eeuw ontwikkeld. In eerste instantie bepaalden boeren het aanzien. Vanaf het begin van de 19^{de} eeuw is de landgoedeigenaar, als bezitter van de grond, zich met de inrichting gaan bemoeien. Zo werden meerdere landhuizen gebouwd, een parkbos ingericht en lanen en singels aangelegd. Ook bemoeide de eigenaar zich met de invulling van het agrarisch gebruik. Zo moest de schapenhouderij op de massaal aanwezige heide wijken voor de grootschalige aanleg van productiebossen.

De teruggang van het aantal boerderijen met een agrarische functie binnen de buurschap zet vanaf het einde van de 19^{de} eeuw in. Waren er begin 1900 nog 12 boerenbedrijven op Tongeren actief, eind van de 20^{ste} eeuw zijn dat er nog maar 5. Dat betekent dat in een periode van 100 jaar 7 boerderijen van functie zijn veranderd. De boerderijen werden

burgerwoningen voor opzichters, bosarbeiders en andere werklieden. Ook de familie krijgt steeds meer interesse om op Tongeren te gaan wonen. De buurschap ontwikkelt zich van een plek met louter agrarische bedrijvigheid naar een gemengde landelijke woonomgeving.

En de ontwikkeling gaat door. De schaalvergroting van de landbouw vraagt om grotere stallen en schuren. Het geforceerd proberen deze ontwikkeling binnen de grenzen van de buurschap te houden zorgt ervoor dat de buurschap 'dicht' gaat zitten. Dat is gezien de historische context geen goed idee. De kwaliteit van de buurschap komt juist voort uit de aanwezigheid van lanen en parkbos met telkens tussen de huizen doorzicht naar de open weides. Vandaar dat Tongeren kiest de binnen de buurschap aanwezige ruimtes niet dicht te bouwen.

Geheel passend binnen de historische ontwikkeling krijgen de op dit moment vrijkomende boerderijen een nieuwe functie. Randvoorwaarde is dat het nieuwe gebruik goed past binnen de buurschap en dat het unieke karakter behouden blijft. Wonen zal een belangrijke functie zijn, maar ook nieuwe landbouw- of recreatieondersteunende functies zijn denkbaar.

2.3 Verzilveren natuurpotenties

De Tongerense- en de Witte beek zijn sprengbeken. Een sprengbeek is een gegraven beek die wordt gevoed vanuit een sprengkop (een gegraven 'bron'). Sprengbeken worden gevoed door grondwater waardoor een regelmatige toevoer van water gegarandeerd is. Belangrijkste reden voor de aanleg van de sprengbeken is het aandrijven van molens.

Op dit moment zijn de meeste gronden in de directe omgeving van de beken in landbouwkundig gebruik. Dat is niet ideaal. Voor een optimaal landbouwkundige toepassing zijn de gronden te nat. Gelijktijdig bezitten de gronden door de aanwezigheid van zuivere bronwater zeer hoge natuurpotenties. Om de potentie te verzilveren zijn de gronden op dit moment te droog (te diep ontwaterd). Vandaar dat de provincie de percelen rond de beken heeft aangewezen als verdroogd gebied. Daardoor is het mogelijk om op deze locaties met behulp van de Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer (PSN) nieuwe natuur te ontwikkelen. De gronden rondom de brongebieden en waterlopen worden dan vernat waardoor de natuurlijke potenties zich optimaal kunnen ontwikkelen.

2.4 Geïntegreerd bosbeheer

De bossen op Tongeren worden beheerd volgens de principes van geïntegreerd bosbeheer. Geïntegreerd bosbeheer betekent beheer gericht op een doelmatige combinatie van de bosfuncties houtproductie, natuurontwikkeling en bosbeleving. Uitgangspunt is dat het bosbeheer financieel gezien minimaal zelfvoorzienend is. Inkomsten uit houtoogst zijn dus essentieel.

Daarnaast heeft bos een belangrijke maatschappelijke functie. Alle Tongerense bossen zijn dan ook tussen zonsopkomst en zonsondergang opengesteld. Gezien de vele bezoekers voorzien de bossen in de grote behoefte aan natuurbeleving van de moderne mens. Ook de vele houtwallen, singels, lanen en bomengroepen dragen bij aan de hoge landschappelijke kwaliteit en recreatieve en natuurwaarden op Tongeren. De bossen en landschapselementen leveren daarnaast een belangrijke bijdrage aan de woonomgeving. Op het gebied van het beheer van deze groene elementen zijn geen veranderingen voorzien.

2.5. Duurzaamheid door integraliteit

Tongeren is een landgoed. Landgoederen zijn van oudsher multifunctionele grondgebonden 'eenheden', waarbinnen de minder of niet-rendabele functies worden betaald door de rendabele. Dat moet ook in de toekomst zo blijven. De ambitie van Tongeren is de

aanwezige functies, landbouw, bosbouw, natuurbeheer, landschapsbeheer, wonen en werken, integraal te ontwikkelen. Om die ambitie waar te maken is het noodzakelijk de voorgestelde ontwikkelingen in hun interne samenhang te beoordelen. Dat betekent dat het in de ogen van Tongeren niet wenselijk is bepaalde planonderdelen uit de Ontwikkelingsvisie te honoreren en andere af te wijzen. Een dergelijk aanpak brengt de integraliteit en dus de duurzame instandhouding in gevaar.

3. Ontwikkelingsvisie 2006

De Ontwikkelingsvisie Landgoed Tongeren is in december 2006 gepresenteerd. In deze visie worden de plannen beschreven die noodzakelijk zijn om landgoed Tongeren als particulier bezit –met grote diversiteit– duurzaam in stand te houden. Met de plannen wil Tongeren een impuls geven aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het landgoed. Voor de beoogde duurzame instandhouding zijn structurele inkomstenbronnen de belangrijkste randvoorwaarde. Daarom is een belangrijk doel van de visie het ontwikkelen van nieuwe economische dragers.

3.1 Communicatie

Tijdens een extra informatiemiddag in januari 2007 is de Ontwikkelingsvisie aan de aandeelhouders van de BV Landgoed Tongeren gepresenteerd. De visie is goed ontvangen. De beschreven ontwikkelingen zijn herkenbaar en worden breed onderschreven. In maart 2007 is de Ontwikkelingsvisie aan bewoners, burens en overige belanghebbenden gepresenteerd. Deze bijeenkomst had tot doel alle direct betrokkenen uit de eerste hand te informeren.

Gedurende 2007 zijn de verschillende onderdelen van de Ontwikkelingsvisie met gemeente, provincie en waterschap besproken en verder uitgewerkt. De aandeelhouders zijn van de uitwerkingen middels nieuwsbrieven en de aandeelhoudersvergadering op de hoogte gehouden. In augustus 2008 hebben de aandeelhouders hun instemming gegeven voor de uitwerking van de plannen zoals deze in onderliggende Ruimtelijke Onderbouwing zijn uitgewerkt.

3.2 Onderdelen van de Ontwikkelingsvisie

De belangrijkste ontwikkelingen uit de Ontwikkelingsvisie zijn de volgende.

Duurzame landbouwbedrijven

Het voortbestaan van de landbouw op Tongeren staat onder druk. Als geen actie wordt ondernomen is de kans groot dat deze waardevolle functie voor het landgoed verloren gaat. Daarmee verliest Tongeren niet alleen een belangrijke economische drager, maar komt ook het voortbestaan van het huidige open cultuurlandschap in gevaar. Vandaar dat Tongeren al geruime tijd bezig is het landbouwkundig gebruik opnieuw vorm te geven.

Tongeren wil dit doen door de vijf resterende agrarische bedrijven omvormen tot twee duurzame, toekomstgerichte (biologische) bedrijven. Een duurzaam, toekomstgericht bedrijf komt daarbij voort uit een bedrijf dat nu reeds op Tongeren aanwezig is (Van Egteren, Molenweg 47). Dit bedrijf wordt uitgebreid en verplaatst naar een bestaand boerenerf, Anna's Hoeve. Het tweede bedrijf is een nieuw bedrijf, waarvoor een agrarisch ondernemer van buiten Tongeren wordt benaderd. Voor deze nieuwe boer bouwt Tongeren een nieuwe hoeve op een locatie buiten de buurschap. Met deze maatregelen biedt Tongeren de landbouw een duurzaam perspectief. Bijkomend voordeel is dat de milieubelasting omlaag gaat, waardoor de omgevingskwaliteit stijgt. Ook zijn door deze verandering de noodzakelijke pachtinkomsten voor langere tijd gegarandeerd.

Nieuwe natuur

In het zuidelijke deel van het landgoed, rond het brongebied van de Tongerense beek, bezit Tongeren gronden met een hoge natuurpotentie. Hier wordt landbouwgrond omgevormd tot nieuwe natuur. Deze nieuwe inrichting sluit aan bij het provinciale beleid. Tongeren maakt bij de omvorming gebruik van de PSN (Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer).

Nieuwe wooneenheden

Door het creëren van nieuwe wooneenheden onder andere in de vrijkomende historische gebouwen wordt de economische draagkracht van Tongeren versterkt. Landbouw bedrijfsgebouwen die niet worden gebruikt (stallen, schuren, wagenloodsen, kuilplaten en mestsilo's) wil Tongeren saneren. De sanering leidt tot een 'rood' reductie van ruim 50%.

Geïntegreerd bosbeheer

Het huidige geïntegreerd bosbeheer en het beheer van heide, landschappelijke elementen en parkbos verandert niet. Nog altijd richt Tongeren zich op een gezonde combinatie van het ontwikkelen van een hoge natuurkwaliteit en het genereren van voldoende inkomsten.

Recreatie

Recreanten zijn welkom. Het padenstelsel blijft dan ook in volle omvang opengesteld. Wel wil Tongeren de organisatie van het recreatief medegebruik opnieuw vormgeven. Ook is het voor de rust op het landgoed van belang dat bepaalde delen autoluw worden gemaakt. Ze blijven wel bereikbaar voor bestemmingsverkeer.

3.3 Ruimtelijke Onderbouwing

De ideeën uit de Ontwikkelingsvisie zijn in de afgelopen anderhalf jaar nader uitgewerkt. Daartoe zijn een aantal externe onderzoeken uitgezet, adviezen uitgebracht en gesprekken gevoerd met gemeente, provincie en Waterschap. De resultaten zijn verwerkt in deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Door het opnieuw tegen het licht houden van de ideeën en de implementatie van de onderzoeksgegevens zijn wijzigingen ten opzichte van de Ontwikkelingsvisie opgetreden. Zo is de locatie voor het nieuwe agrarische bedrijf gewijzigd. De wijzigingen worden in deze Ruimtelijke Onderbouwing toegelicht.

4. Planbeschrijving

In 2007 heeft Tongeren verschillende onderzoeken laten uitvoeren. De onderzoeken zijn bedoeld om de voorstellen uit de Ontwikkelingsvisie nader te concretiseren. Op basis van de resultaten en overleg met gemeente, provincie en waterschap, heeft het bestuur een aantal keuzes gemaakt. Deze keuzes zijn uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing. De plannen worden in dit hoofdstuk toegelicht. Hierbij wordt met name ingegaan op de verplaatsing van de agrarische functie naar de nieuwe locatie en de herinrichting van de vrijkomende bebouwing.

Zoals in de inleiding is aangegeven, is er sprake van een meerwaarde juist door de samenhang tussen de verschillende deelplannen. Door de planwijziging voor een nieuw agrarisch bedrijf en de 'rood voor rood' uitruil welke gerealiseerd wordt, levert dit een structurele toename van de vermogenspositie van het landgoed.

4.1. Nieuw agrarisch bedrijf

In 2007 is een gedegen ruimtelijke onderbouwing inclusief een locatiestudie gericht op de hervestiging van het nieuwe melkveehouderij uitgevoerd. Uitgangspunt is de realisatie van

een levensvatbare melkveehouderij. Zo'n bedrijf heeft op dit moment een minimale omvang van 110 Groot Vee Eenheden (GVE). In bijlage 1a worden de criteria waaraan een moderne melkveehouderij moet voldoen beschreven.

Binnen het onderzoek zijn de bestaande 5 agrarische locaties onder de loep genomen. Het onderzoek toont aan dat er op alle vijf locaties te veel beperkingen zijn om aan een nieuw bedrijf plaats te bieden (ruimtelijke beperkingen tussen bestaande woningen, geen centrale ligging of een investeringsachterstand). In bijlage 2 worden de afwegingen per locatie besproken. Het onderzoek laat wel zien dat drie locaties een rol binnen het nieuwe melkveebedrijf kunnen vervullen, bijvoorbeeld als 'veldschuren', voor de ontwikkeling van verbredingsactiviteiten of als stalling bij ziektepreventie.

Op basis van de resultaten van het locatieonderzoek binnen de buurschap en de criteria voor een moderne melkveehouderij (zie bijlage 1b) heeft het bestuur besloten het nieuwe melkveebedrijf niet in de buurschap te plaatsen. Het onderzoek heeft zich vervolgens gericht op het vinden van de ideale locatie buiten de buurschap.

Bij het bepalen van de locatie voor het nieuwe melkveebedrijf spelen, naast landbouwkundige overwegingen, ook een groot aantal andere factoren een rol. Potentiële locaties zijn beoordeeld in het licht van de bestaande natuurkwaliteit (bescherming Natura 2000-gebied), de beïnvloeding van de natte landnatuur (de zogenaamde 'TOP-gebieden'), de aanwezige cultuurhistorische kwaliteit (gericht op behoud archeologische en cultuurhistorische waarden), het occupatiepatroon (gericht op aansluiting bij bestaande bebouwingspatroon), de infrastructuur (gericht op een logische en veilige ontsluiting) en de mogelijkheden een rendabele bedrijfsontwikkeling te ontwikkelen (logistiek, benodigde oppervlakte).

Voor het bestuur is het landbouwkundig belang bij het zoeken naar een geschikte locatie het meest zwaarwegend. Als Tongeren besluit te investeren in een nieuw agrarisch bedrijf moet dat op een locatie zijn waar niet alleen nu, maar ook in de toekomst, duurzaam en rendabel kan worden geboerd.

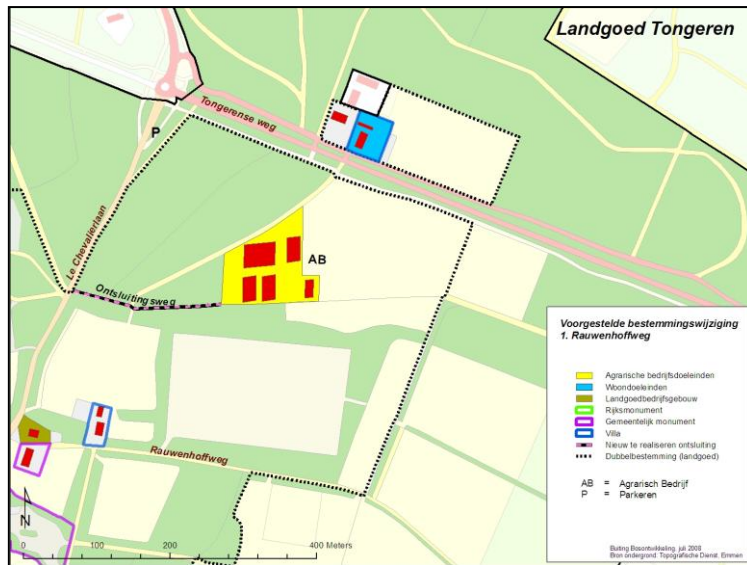
Daarnaast is de landschappelijke inpassing van het nieuwe bedrijf een belangrijke afwegingsfactor. Zo is het van groot belang dat de openheid van het Tongerense Veen (tussen Rauwenhoffweg en Koeweg) behouden blijft.

Op basis van deze uitgangspunten zijn de in de Ontwikkelingsvisie opgenomen zoeklocaties komen te vervallen. De locatie ten zuiden van de Rauwenhoffweg vervalt omdat de landschappelijke kwaliteit te veel wordt aangetast. De locatie, direct langs de Tongerenseweg op het perceel plaatselijk bekend als de Noordkamp, voldoet wel aan alle vereisten, zij het dat het bedrijf in een andere hoek van het agrarisch perceel wordt geplaatst.

De locatie in de zuidwesthoek van het perceel bekend als de Noordkamp (noordelijkste kamp van de buurschap, hoog gelegen esgrond), komt als meest geschikte locatie naar voren (zie figuur 2). Figuur 2 geeft de globale locatie van het nieuwe bedrijf weer. Opdracht is verleend voor het opstellen van een beeldkwaliteitplan om de meest optimale inpassing op deze locatie te bewerkstelligen.

Het weidelandschap in de directe omgeving van de buurschap, met westelijk de hoge esgronden en oostelijk de weidegronden, is een ideale omgeving om tot gesloten bedrijfsvoering te komen. Het bedrijf zal ingepast worden in de kamp waarbij zij de ruimte krijgt die het bedrijf benodigd heeft en tegelijkertijd zodanig dat er geen landschappelijke verstoring van het Tongerense Veen ontstaat.

Figuur 2: Locatie en ontsluiting nieuw agrarisch bedrijf



Het bouwperceel krijgt een omvang van 1,5 ha. Uitgangspunt is dat op het nieuwe bedrijf wordt gewerkt volgens het concept 'Boeren voor Natuur'. Dit concept gaat uit van het verenigen van landbouw, natuur en landschap met elkaar.

De nieuwe boerderij zal door de architectuur een eenheid met het landschap en de achterliggende buurschap vormen en moeten passen bij de benodigde schaalgrootte (zie bijlage 4: Archeologisch, landschappelijk en

historisch geografisch Groot Soerel).

Voor de ontsluiting van het agrarisch bedrijf wordt een nieuwe uitrit gerealiseerd. Vanaf het bouwblok loopt de nieuwe ontsluiting als halfverharde weg door het bos naar de Le Chevalierlaan.

Voor de interne ontsluiting wordt ook gebruik gemaakt van de nieuwe weg, maar de bestaande interne onverharde ontsluitingen zullen ook dagelijks met trekker, hooiwagens en ander landbouwmachines worden bereden.

4.2. Verplaatsing agrarisch bedrijf

De realisatie van nieuwe natuur rond het brongebied van de Tongerense Beek is een van de speerpunten van het beleid op Tongeren. Midden in het brongebied, Molenweg 47, ligt het bedrijf van Van Egteren. Hij houdt zoogkoeien. Ter aanvulling van zijn inkomen is Van Egteren in 2006 gestart met verbrede landbouw in de vorm van het BeterBoerenBed.

Van Egteren heeft te kennen gegeven zijn bedrijf te willen uitbreiden. Hij denkt daarbij aan een groei tot maximum van 110 Groot Vee Eenheden (GVE). Door de aard van het bedrijf ziet Tongeren een goede mogelijkheid om de door Van Egteren gewenste agrarische bedrijfsvoering te combineren met het beheer van de toekomstige natuurgraslanden langs de Tongerense beek. Ook dit bedrijf gaat volgens het 'Boeren voor natuur' concept werken.

Tongeren stelt voor het agrarische bedrijf te verplaatsen naar de Anna's Hoeve (Molenweg 80). Hierdoor krijgt de natuurontwikkeling in het brongebied nog meer kansen. Om de verplaatsing goed te organiseren is een interne 'kavelruil' nodig. De verplaatsing kan zonder bestemmingswijziging worden gerealiseerd. De financiering van de boerderijverplaatsing blijft een belangrijk aandachtspunt. Het verkrijgen van de minimaal benodigde subsidies is voor Tongeren een vereiste.

Het zoogkoeienbedrijf speelt in de toekomst een belangrijke rol bij het beheer van de natuurlijke natte graslanden. Bijvoorbeeld door extensieve beweiding of door het maaien voor hooiwinning.

4.3. Herstructurering vrijkomende agrarische erven

Door de voorgestelde herstructurering van de landbouw verdwijnen vier agrarische bedrijven. Op de vrijkomende erven wil Tongeren gebruik maken van de regeling functieverandering. De regeling biedt uitbreiding van de woonfunctie en tevens planologische ruimte voor werken aan huis, kantoorfunctie en maatschappelijke doeleinden. In ruil voor de beleidsruimte moeten oude in ongebruik geraakte agrarisch gebouwen zoals stallen, schuren, wagenloodsen, kuilplaten en mestsilos worden opgeruimd. In totaal eist de regeling een 'rood'-reductie van minimaal 50%. Op Tongeren wordt dit percentage ruim gehaald. In totaal wordt ca 2.280 m² aan 'rood' gesloopt. Hier tegenover staat nieuwbouw op ca 885 m² gepland.

Door het realiseren van nieuwe functies in vrijkomende gebouwen wordt de economische draagkracht van het landgoed versterkt. En dat is nodig. De nieuwe functies genereren middelen om de desinvestering in het oude agrarische gebruik te financieren. Het gaat daarbij om het afwaarderen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en om de sloopkosten van overbodige agrarische 'rood' (stallen, wegen, kuilplaten ed). Daarnaast kunnen met de inkomsten de investeringslasten van de herinrichting van het nieuw te bouwen agrarisch bedrijf worden bekostigd. En tenslotte wordt door de toevoeging van nieuwe functies de economische basis van het landgoed duurzaam versterkt.

Bij de herinrichting van de agrarische erven worden de aanwezige karakteristieke en/of historische gebouwen zoveel mogelijk behouden. Naast de doelmatige renovatie c.q. herinrichting van bestaande opstallen wordt op twee agrarische erven nieuwbouw gerealiseerd. Ook hier gaat het om de functie wonen en/of werken. Bijlage 5 geeft inzicht in wat er precies op welk erf gebeurt.

4.4. Herstructurering natuurontwikkeling

Het Wisselse Veen is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en behoort tot de beschermingszones natte landnatuur. Dit gebied is om die reden door de provincie aangewezen als anti-verdrogingsgebied (TOP-gebied). Dit houdt in dat het gebied beschermd moet worden tegen verdroging, maar niet per definitie hoeft te worden vernat. De landbouwgronden ten zuiden van de Molenweg vallen binnen dit beschermingsgebied. Bijlage 6a beschrijft de overheidsdoelen voor dit gebied.

Tongeren wil medewerking verlenen bij het realiseren van de provinciale doelstellingen. Vandaar dat ongeveer 20ha zal worden omgevormd van landbouwgrond naar nieuwe natuur. Deze gronden komen vrij door de herstructurering van de landbouw. Voor de omvorming is een bestemmingswijziging en het uitvoeren van (gesubsidieerde) inrichtingsmaatregelen vereist. Bijlage 6b beschrijft de realisatie van de gewenste natuur (Natuurdoeltypen).

De waardedaling van de grond wordt door de provincie aan Tongeren uitbetaald. Het ligt voor de hand om het positieve milieueffect van de omvorming te betrekken bij de saldering van de milieuruimte voor het hele landgoed.

4.5. Recreatie

Tongeren wil het recreatieve medegebruik beter gaan organiseren. Een eerste belangrijke stap is het ontwikkelen van een centrale plek van waaruit de recreant het landgoed kan verkennen. Door een strategische ligging van zo'n locatie worden kwetsbare gebieden beter ontzien. Het gaat dus zowel om het organiseren als het zoneren van de recreatie. Het landgoed wil onderzoeken of er meer aantrekkelijke mogelijkheden zijn voor de beleving van de natuur-, flora- en faunawaarden voor de recreant.

De te ontwikkelen natuurgebieden rond de Tongerensebeek zijn uitermate geschikt voor de natuurminnende recreant. Tongeren wil samen met de gemeente en met het Geldersch Landschap, als beheerder van het aangrenzend Wisselse Veen, deze recreatieve infrastructuur verder ontwikkelen.

Tongeren wil de automobilititeit op het landgoed verminderen. Dat kan het best door de Le Chevalierlaan en Molenweg verkeersluw te maken. De recreatieondernemingen in Wissel zullen daarbij alleen via Epe toegankelijk zijn. Tongeren vraagt de gemeente hiervoor een oplossing te ontwikkelen.

Om tegemoet te komen aan de vraag naar dagrecreatieve voorzieningen wil Tongeren aan de zuidzijde van het landgoed een recreatief steunpunt – in de vorm van een schaapskooi – bouwen. Als locatie is de overgang van de buurschap naar het open heide gekozen. Het steunpunt krijgt een educatieve/recreatieve functie. Deze bouw in de vorm van een schaapskooi op deze locatie past in de wens tot het herstel van oude landschapsstructuren.

4.6 Omvorming bos naar heide

Rondom de buurschap Tongeren bevinden zich oude omwallingen. Aan de zuidzijde van de buurschap zijn ze nog goed zichtbaar. De omwallingen markeerden de vroegere overgang van landbouwareaal naar open heide. De bossen tussen de buurschap en het Smidsveense heidegebied staan dus op voormalige landbouwgrond.

Tongeren wil een nog zichtbaar aanwezige veedrift open kappen, waardoor de overgang van de buurschap naar de open heide, met daarin de oude omwallingen, weer zichtbaar wordt. Doel is het herontwikkelen van een werkende 'schaapsdrift' met een recreatief steunpunt aan de Tongerense kant, die leidt naar de open heide. Dit steunpunt in de vorm van een schaapskooi is een fraai cultuurelement verwijzend naar het oude landgebruik. Het herstelproject, inclusief het realiseren van een schaapskooi, past binnen de aanbeveling van adviesbureau RAAP (zie bijlage 4).

5. Financiële haalbaarheid

De voorgenoemde plannen gaan gepaard met forse investeringen. Hierbij geldt dat de kosten voor de baten uitgaan. Dat betekent dat de investeringen op de langere termijn worden terug verdiend en dat structurele inkomstenbronnen worden gerealiseerd.

5.1 Financiële consequenties Ontwikkelingsvisie

Het Bestuur van de BV Landgoed Tongeren heeft op basis van de plannen een financiële doorrekening voor de exploitatie van de BV gemaakt. In bijlage 7 zijn de uitgangspunten opgenomen. Op basis van de doorrekeningen zijn de volgende conclusies te trekken:

- De economische dragers van het landgoed hebben voldoende potentieel om de gedane investeringen terug te verdienen.
- De functies Landbouw en Natuur geven op termijn een positief resultaat, en blijft een economische drager voor het landgoed.
- Uitgangspunt bij de onroerende zaken is dat alle opstallen (in huidige staat) op basis van erfpacht worden verkocht. Daarmee wordt de post onroerende zaken een belangrijke drager van het landgoed. In de situatie dat de BV de investeringen in de renovatie van de opstallen voor haar eigen rekening neemt en de opstallen vervolgens verhuurt (in eerste instantie aan de familie), blijft er sprake van een positief resultaat voor het onroerend goed, maar deze

- 'tegemoetkoming' jegens de familie of derden kost de BV zeker geld. Dit is een afweging die de komende jaren gemaakt zal moeten worden.
- De resultaat uit Bosbouw en Overige zaken geven een constant beeld. Bij de inkomsten uit de bosbouw is van de gemiddelde prijsopbrengst uitgegaan van het bescheiden niveau van 2004 – 2006.
 - Subsidies (zowel van provincie als van het Rijk) zijn voor Tongeren van essentieel belang om natuurontwikkeling, landschapsbehoud en herstructurering van de landbouw te realiseren. Ook voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe gebouwen zijn subsidies van belang.

5.2 Risico's

De financiële exploitatierekening is opgesteld rekening houdend met de nu ter beschikking staande gegevens. Voorafgaand aan de investeringen wordt op basis van de dan bekende gegevens een financiële herberekening uitgevoerd. Pas dan wordt de uiteindelijke beslissing genomen.

6. Planning en verdere procedure

6.1 Doel van de bestemmingsplanherziening

De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor Landgoed Tongeren maakt het mogelijk om een grondgebonden agrarisch bedrijf te realiseren op de aangegeven locatie. Het behoud van een sedert eeuwen functionerend landbouwsysteem op het landgoed vertegenwoordigt een hoge cultuurhistorische waarde. Het bestemmingsplan moet verder de herinrichting van bestaande agrarische bedrijven die op termijn vrij komen regelen. De herinrichting van deze erven richt zich op de versterking van de cultuurhistorische ensemble van de buurschap. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor economische dragers aan het landgoed opdat het landgoed als integraal samenstel van functies, duurzaam in stand kan worden gehouden.

De ruimtelijke ontwikkelingen zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan worden versterkt door de herinrichting van de bovenloop van de Tongerense Beek ten behoeve van de realisatie van de beoogde natuur- en vernattingsdoelen.

6.2 Plangebied

Het gehele grondgebied van Landgoed Tongeren zal als plangebied opgenomen worden.

Bijlagen

Bijlage 1: Landbouwcriteria en bedrijfsopzet

1a. Criteria

Bij het zoeken naar de locatie voor het nieuwe landbouwbedrijf zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Zoveel mogelijk van de in totaal 110 hectare landbouwgrond wordt gebruikt, gericht op doorgroei naar 800.000 kg melk
- Er is een bouwblok van 1 tot 1,5 hectare beschikbaar;
- Er is een externe ontsluiting richting de verharde weg met goede –veilige- toerit;
- Er is een goede interne ontsluiting: geen kruising van provinciale weg voor vee; mogelijkheid voor de realisatie van kavelpaden, rekening houden met de verwachte dagelijks verkeersbewegingen van de trekker;
- Er is een goede balans in de verschillende te bewerken geschikte bodems: niet uitsluitend de natte gronden;
- Minimaal 60% en bij voorkeur 80% van de gronden zijn te bestempelen als huiskavel. Een deel van de huiskavel (achter de stal) is optimaal gedraineerd;
- Er is milieuruimte voor minimaal 110 GVE, en ruimte voor groei (voldoende afstand tot woonlocaties).
- De afstand van de stal (het emissiepunt) tot geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld gevel woonhuis) is meer dan 50 meter.
- Uitbreiding (ammoniak) is toegestaan met biologisch gehouden dieren of gangbaar tot 200 melkkoeien met een geldige milieuvergunning;
- Er zijn geen / weinig beperkingen met betrekking tot de natuur (zie bijlage 3).

1b Bedrijfsopzet

Op de nieuwe locatie realiseert BV Landgoed Tongeren een nieuw melkveehouderijbedrijf.

Tongeren kiest daarbij voor de navolgende uitgangspunten:

- De melkveehouderij is grondgebonden met aandacht voor natuur en landschap;
- De melkveehouderij wordt financieel gedragen door ondernemer en landgoed;
- De uitstraling van de nieuwe bebouwing draagt bij aan uitstraling van het landgoed;
- De gekozen bedrijfsopzet levert duurzaam een gezinsinkomen.

De melkveehouderij heeft de navolgende bedrijfsopzet:

Bedrijfs grootte

Een bedrijf met 100 melkkoeien met bijbehorend jongvee waarbij het beheren van natuur een rol speelt heeft extra machines nodig. Daarom zal het bouwperceel een oppervlakte van 1,5 ha beslaan. Alle gebouwen worden nieuw gebouwd. Hierdoor is het mogelijk de stallen doelmatig en efficiënt op te zetten. Uitgangspunt is dat een ruime stal wordt gebouwd met doordachte looplijnen voor mens en dier.

Met het stichten van een nieuw bedrijf liggen mogelijkheden om het bedrijf vernieuwend in te richten en gebruik te maken van innovatieve stalsystemen rekening houdend met mens, dier, milieu en de omgeving.

Oppervlakte bedrijf

Het bedrijf krijgt een omvang van 65 hectare, met circa 10 hectare medegebruik van natuurterrein. Alle gronden liggen binnen een straal van 1,5 km direct om het bedrijf. Tongeren streeft naar een biologische bedrijfsvoering.

Bijlage 2: Beoordeling agrarische erven voor nieuw melkveehouderij

De geschiktheid van de bestaande agrarische erven voor de ontwikkeling van een modern veeteeltbedrijf met 100 koeien is beoordeeld. Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten van deze beoordeling, ze zijn per locatie gerangschikt.

Tongerenseweg 210

De locatie Tongerenseweg 210 is ondoelmatig als agrarische toekomstlocatie voor een nieuw melkveebedrijf (stal, interne en externe ontsluiting). Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat het erf aan de 'verkeerde' kant van de drukke provinciale weg ligt. Beweiding van vee op de landbouwpercelen van Tongeren en dagelijkse veebewegingen zijn hierdoor lastig.

Molenweg 80, "Anna's Hoeve"

De locatie aan de Molenweg 80, "Anna's Hoeve", is doelmatig te maken als agrarische locatie. Dit vereist een renovatie van het erf. De decentrale ligging ten opzichte van de hogere esgronden, die het meest geschikt zijn voor melkveehouderij, maakt dagelijkse beweiding en melken aan huis echter lastiger. De locatie is daarmee minder doelmatig voor melkveehouderij. De locatie is echter wel zeer doelmatig voor grondgebonden veehouderij met beweiding voor langere perioden achter elkaar (vleesvee, zoogkoeien).

Molenweg 47

De locatie aan de Molenweg 47 ligt in een EHS-/TOP-gebied (aangewezen gebied voor realiseren van natte landnatuur), waardoor er beleidsmatig voor bijna elke agrarische tak belemmeringen optreden.

Koeweg 27

De locatie aan Koeweg 27 ligt nabij particuliere woonhuizen. Dit geeft voor een modern, agrarisch bedrijf beperkingen als gevolg van de wet Milieubeheer en de wet Geurhinder en Veehouderij. Het toegewezen bouwblok is bij ingrijpende herinrichting echter wel van voldoende omvang om deze beperkingen op te vangen. De locatie biedt een goede bereikbaarheid van de gronden; zowel de nattere als de drogere gronden waardoor de locatie voor beweiding goed is. De locatie zou in een fasering van een agrarische ontwikkeling een goede rol kunnen vervullen. Als bij uitstek een locatie voor moderne (biologische) melkveehouderij zijn de ruimtelijke beperkingen te groot voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Le Chevalierlaan 9

Ook de locatie aan de Le Chevalierlaan 9 ligt tussen particuliere woonhuizen in de buurschap. Dit geeft beperkingen als gevolg van de Wet Milieubeheer en de Wet Geurhinder en Veehouderij voor een modern, agrarisch bedrijf. De boerderij met aangebouwde stal is uit 1970, heeft nauwelijks cultuurhistorische waarde en kan gesloopt worden. Het bouwblok biedt dan voldoende ruimte voor een nieuwe stal. Bovendien heeft deze locatie een goede ligging ten opzichte van de drogere gronden aan de overzijde van de Le Chevalierlaan voor beweiding als huiskavel. Net als locatie Koeweg 27, zou de locatie in een fasering van een agrarische ontwikkeling een goede rol kunnen vervullen. Als locatie bij uitstek voor een moderne (biologische) melkveehouderij zijn de ruimtelijke beperkingen te groot voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Bijlage 3: Natuur- en milieutoets

Bij de herstructurering van de landbouw op Tongeren is een toetsing van de voorgenomen verandering aan een aantal milieuregels van groot belang. Zowel veranderingen van soort of aantal stuks vee als het stichten van nieuwe stallen of een nieuw bedrijf worden getoetst. Bij toetsing op landgoedniveau dient saldering tussen bedrijven die stoppen en bedrijven die doorgaan mee te worden genomen. Als gevolg van het verminderen van het aantal bedrijven (van 5 naar 2), het verplaatsen van een van de bedrijven en het gebruik van nieuwe stalsystemen zal de ammoniakdepositie van het landgoed afnemen.

Afstand tot stankgevoelige objecten

De afstand van de emissiepunt (stal) van de nieuwe boerderij tot een geurige object (gevel woonhuis) bedraagt meer dan 50 meter (minimale wettelijke eis). Het dichtstbijzijnde stankgevoelig object (woning) voor de nieuwe te realiseren boerderij ligt op meer dan 250 meter van het emissiepunt.

Ammoniak

De Wet Ammoniak en Veehouderij (WAV) geeft aan dat als een veehouderij is gelegen in een kwetsbaar gebied of in een zone van 250 meter daaromheen, dan kan een bedrijf slechts zeer beperkt worden uitgebreid. Nieuw vestiging behoort niet tot de mogelijkheden, tenzij er sprake is van een biologische bedrijfsvoering. Het merendeel van de landbouwgronden op Tongeren zijn gelegen binnen deze zone van 250 meter.

Om maximale ruimte voor de toekomst te behouden (ruimte voor gangbaar en biologische bedrijfsvoering) is door de BV bezwaar aangetekend tegen de aanwijzing van grote delen van de bosgebieden (met name het Parkbos) als kwetsbaar gebied. Als belangrijkste argument wordt aangevoerd dat in deze bosgebieden geen vegetatie en habitattypen bevinden die gevoelig voor ammoniak zijn.

Op het moment dat deze bossen niet meer als kwetsbaar worden aangewezen vormt de WAV geen belemmering om een agrarisch bedrijf te ontwikkelen.

De gemeente Epe heeft aangegeven de interimwet Stad en Milieu te willen inzetten om het agrarisch bouwblok op de gewenste locatie te realiseren indien dit vanuit de WAV niet mogelijk mocht blijken. Daar waar de WAV slechts rekening houdt met individuele situaties gaat de Stad en Milieu uit van een integrale benadering van milieu en ruimtelijke ordening. Zoals hierboven reeds aangegeven, is er op Tongeren sprake van een winst situatie in het geval er van de integraliteit van de plannen wordt uitgegaan.

Het aantal landbouwbedrijven op het landgoed neemt af van 5 naar 2 bedrijven. Door nieuwe stalsystemen en verplaatsing zal het negatieve effect door ammoniak-depositie afnemen.

Vergunning Natuurbeschermingswet 1998

Op 18 oktober 2007 is door GS van Gelderland een vergunning ex artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 verleend voor de herstructurering van Landgoed Tongeren conform de Ontwikkelingsvisie. De vergunning is verleend voor de navolgende maatregelen:

- herstructurering van de agrarische bedrijven
- natuurontwikkeling in het brongebied van de Tongerense Beek
- zonering van de recreatie om overlast te beperken
- realisatie van woon- en/of werkfunctie in vrijkomende agrarische bedrijven

Voor de twee agrarische bedrijven wordt t.z.t. twee afzonderlijke vergunningen aangevraagd.

Bijlage 4: Archeologisch & historisch geografisch onderzoek Groot Soerel

In 2007 is door het Archeologisch Adviesbureau RAAP in samenwerking met Buro Overland voor het onderzoeksgebied Groot Soerel een archeologisch, landschappelijk en historisch geografisch onderzoek uitgevoerd (RAAP rapport 1623). Het grondgebied van landgoed Tongeren valt binnen het onderzoeksgebied.

De rijke cultuurhistorische gelaagdheid van het onderzoeksgebied biedt tal van mogelijkheden voor behoud en ontwikkeling van landschap en natuur. Wandelen over Tongeren kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van het cultuurhistorisch besef van de Veluwe. Hier liggen kansen en mogelijkheden om het cultuurhistorische verhaal van het landschap te vertellen en over te dragen aan volgende generaties.

Een van de aanbevelingen uit het RAAP rapport is de natte open landschappen open en herkenbaar te houden. Langs de oostzijde van de Veluwe bevinden zich natte landschapstypen die nagenoeg onbebouwd waren: oude natte ontginningen, jonge natte landbouwontginningen, jonge nat-droge ontginningen (Tongerense en Wisselse Veen). Deze natte gronden worden omzoomd door natte en nat-droge bossen. Dit bijzondere landschap is lang onbebouwd gebleven, vanwege de zeer natte omstandigheden (kweldruk uit de hogere zandgronden). Als er bebouwing was lag deze op de wat hogere ruggen (droge kamontginningen, nat-droge kamontginningen - bijvoorbeeld Wissel). De laagtes hebben een oost-west ligging waardoor het een soort landschappelijke corridors zijn waarin gaande van oost naar west de spanning te voelen is van: bebouwd / akkers (in het oosten), naar steeds meer onbebouwd met open grasland, en vervolgens een vrij abrupte overgang naar ofwel droge heide en bos ofwel de akkers en landgoedbossen van Tongeren.

Een tweede aanbeveling van RAAP betreft de voormalige veedriften. De oude omwallingen van Tongeren zouden weer een overgang kunnen worden van de buurschap met bos naar open heide. Dit kan gerealiseerd worden door het heidegebied ten zuiden van Tongeren nog meer open te stellen dan is gerealiseerd. Het bos ten noorden van het Smidsveen zou derhalve meer moeten worden opengemaakt. Tegelijkertijd kunnen de veedriften zichtbaar gemaakt worden. Het bos in Tongeren bestaat voor een groot deel uit beboste landbouwgrond. Het bos kan verder worden verfraaid door de oude driften weer open te maken en als heide te beheren. Een weer werkende schaapsdrift met een schaapskooi aan de Tongerense kant, die leidt naar open heide zou nog fraaier zijn.

Bijlage 5: Herinrichting bestaande erven

Le Chevalierlaan 9

In of enkele jaren na 2013 zal de locatie Le Chevalierlaan 9 (pachtbedrijf van gebroeders Koopman) pacht vrij komen. De huidige pachter (Ike) heeft geen opvolger en zal het bedrijf na zijn 65-ste beëindigen. Afgesproken is dat het bedrijf nog een jaar voortgezet kan worden tot zijn broer Peter 65 wordt. Van deze locatie komt de agrarische functie te vervallen. Het erf wordt vervolgens opnieuw ingericht voor wonen en/of werken. Het uiteindelijke doel is een 'woonerf' met meerdere wooneenheden.

Van de bestaande bebouwing blijven de boerderij, de jongveestal, de werktuigstalling en eventueel de hooiberg behouden. De indeling van het terrein met de paden en beplanting wordt intact gelaten. Versnippering van de ruimte wordt vermeden: het erf moet als een eenheid herkenbaar blijven (geen hagen dwars op de gebouwen). Ook het aantal gebouwen blijft beperkt. De bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' Le Chevalierlaan 9 wordt gewijzigd in:

- boerderij: woning met twee wooneenheden (2x 700 m³)
- jongveestal: woning met twee wooneenheden (2x 450 m³)
- nieuwbouw: woning (600 m³)
- bijgebouwen bij woningen

Tongerenseweg 210

Dit agrarisch erf is in 2000 reeds pachtvrij gekomen en de boerderij is in erfpacht uitgegeven. De boerderij, bakhuis en schuur achter de boerderij blijven behouden. De ligboxenstal blijft tevens behouden voor paardenstalling. De jongveestal wordt gesloopt, vervolgens wordt dit terrein groen heringericht. Daarnaast worden alle mest- en kuilvoerplaten gesloopt. De twee wooneenheden met twee huisnummers, 210 en 212, blijven behouden. De bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' van de Tongerenseweg 210-212 wordt gewijzigd in:

- boerderij en deel: woning (behoud bestaande inhoud) en twee huisnummers
- ligboxenstal: schuur tbv hobbymatig houden van dieren
- bijgebouwen bij woning

Herinrichting Koeweg 27

In of enkele jaren na 2013 zal de locatie Koeweg 27 (pachtbedrijf van familie Witman) pachtvrij komen. De huidige pachter heeft geen opvolger en hij zal na zijn 65-ste het bedrijf beëindigen. Van deze locatie komt de agrarische functie dan te vervallen. Het erf wordt heringericht voor wonen en/of werken. De herinrichting richt zich op het realiseren van woningen met allure.

Van de bestaande bebouwing worden de boerderij (twee wooneenheden) met stal en berging bij de woning behouden. Mogelijk blijft ook de 6-hoekige hooiberg staan. De ruimtelijke indeling van het erf blijft gehandhaafd, oostelijk van het erfpad worden alle gebouwen, silo's, opslag e.d. gesloopt, zodat een open plek ontstaat die geschikt is voor nieuwbouw. De bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' Koeweg 27 wordt gewijzigd in:

- boerderij en deel: woning met twee wooneenheden (750 m³ en 1200 m³)
- nieuwbouw: woning (1100 m³)
- bijgebouwen bij woningen

Herinrichting Molenweg 47

Dit agrarisch erf komt vrij als gevolg van de verplaatsing van de pachter naar de locatie Molenweg 80 (Anna's Hoeve). De boerderij, bakhuis en de schuur achter de boerderij blijven

behouden. De overige schuren en mest- en kuilvoerplaten worden gesloopt. Het terrein wordt opnieuw groen ingericht. De twee wooneenheden met twee huisnummers, 47 en 49, blijven behouden. De bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' van Molenweg 47-49 wordt gewijzigd in:

- boerderij en deel: woning (behoud bestaande inhoud) en twee huisnummers
- schuur: bijgebouw bij woning - schuur tbv hobbymatig houden van dieren

Bijlage 6: Overheidsdoelen Wisselse Veen en Natuurdoeltypen

6a Overheidsdoelen nieuwe natuur

Door het omvormen van 20ha landbouwgrond naar nieuwe natuur worden een aantal overheidsdoelstellingen gerealiseerd:

- Vernatting van het gebied conform advies Taskforce Verdroging wordt mogelijk (realisering van TOP gebied doelstellingen).
- De wens om de EHS te realiseren gaat in vervulling.
- Aan de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden en aan de waterdoelen voor de brongebieden Tongerense Beek wordt tegemoet gekomen.
- Emissiebestrijding op de graslanden bij het brongebied Tongerense Beek doordat het agrarisch bedrijf uit dit gebied wordt verplaatst.

Op een relatief eenvoudige manier is dus veel natuurwinst te boeken.

6b Onderzoek naar de realisatie van Natuurdoeltypen

Uit onderzoek van studenten van Hogeschool Larenstein (2008) is gebleken dat de huidige situatie voldoende nat voor de ontwikkeling van een aantal door de provincie gewenste natuurdoeltypen (NDT) is. Om het NDT Bloemrijk grasland te realiseren is zelfs geen verdere vernatting nodig. Ook Blauwgrasland zou in het grootste gedeelte van het projectgebied op dit moment gerealiseerd kunnen worden. Alleen voor het natste subtypen is het op dit moment te droog. Om dit type te ontwikkelen zijn ingrijpendere maatregelen nodig (afgraven). Voor het natuurdoeltype heischraal grasland is het gebied op dit moment te nat. Realisatie is alleen mogelijk in het noordwestelijke deel.

De belangrijkste maatregel gericht op het ontwikkelen van de gewenste natuurdoeltypen (Bloemrijk grasland en Blauwgraslanden) is het verschralen van de bodem. Het op de juiste momenten maaien en afvoeren heeft een positieve invloed op de soortensamenstelling.

Bijlage 7: Financiële onderbouwing

De BV landgoed Tongeren heeft de voorliggende plannen financieel doorgerekend. Een investeringsbegroting is opgesteld met een daarvan afgeleid cash-flow cq. financieringsoverzicht.

De navolgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- De nieuw te realiseren woningen worden in erfpacht uitgegeven;
- De investering voor de nieuwe boerderij op de Noordkamp komen deels voor rekening van de BV en deels voor rekening van de nieuwe pachter/ erfpachter;
- De verplaatsing van het bedrijf aan de Molenweg 47 is in de ogen van het bestuur een overheidstaak. Door de verplaatsing is milieu- en natuurwinst te boeken, direct aansluitend op een belangrijk speerpunt van het provinciaal beleid. Er liggen vanuit diverse subsidieprogramma's mogelijkheden om dit te realiseren.
- Er wordt geen beroep op de reserves van de BV gedaan.
- Investerings in gebouwen worden op basis van annuïteit afgelost (20 jaar). Op andere investeringen (zoals bouwrijp maken agrarische bouwplaats) wordt niet afgelost.
- De provincie, in het kader van een meerjarig contract met Tongeren de investeringen in natuur en landschap, stimulering van maatregelen voor verbetering van het landelijk gebied (waaronder de landbouwfunctie) en investeringen in de verbetering van de recreatieve voorzieningen, betaalt mee.

De belangrijkste investeringen vinden plaats tussen 2010 (nieuwe bouwplaats) en 2015 (herinrichting agrarische erven) met een piek van ruim 1,5 miljoen euro.

De investeringslasten (rente en aflossing) worden gedragen uit extra inkomsten uit de bestaande en nieuw te realiseren economische dragers. De economische dragers van het landgoed hebben voldoende potentieel om de gedane investeringen terug te verdienen.