

# Landgoedontwikkelingsvisie Ullerberg

Op weg naar een duurzame toekomst

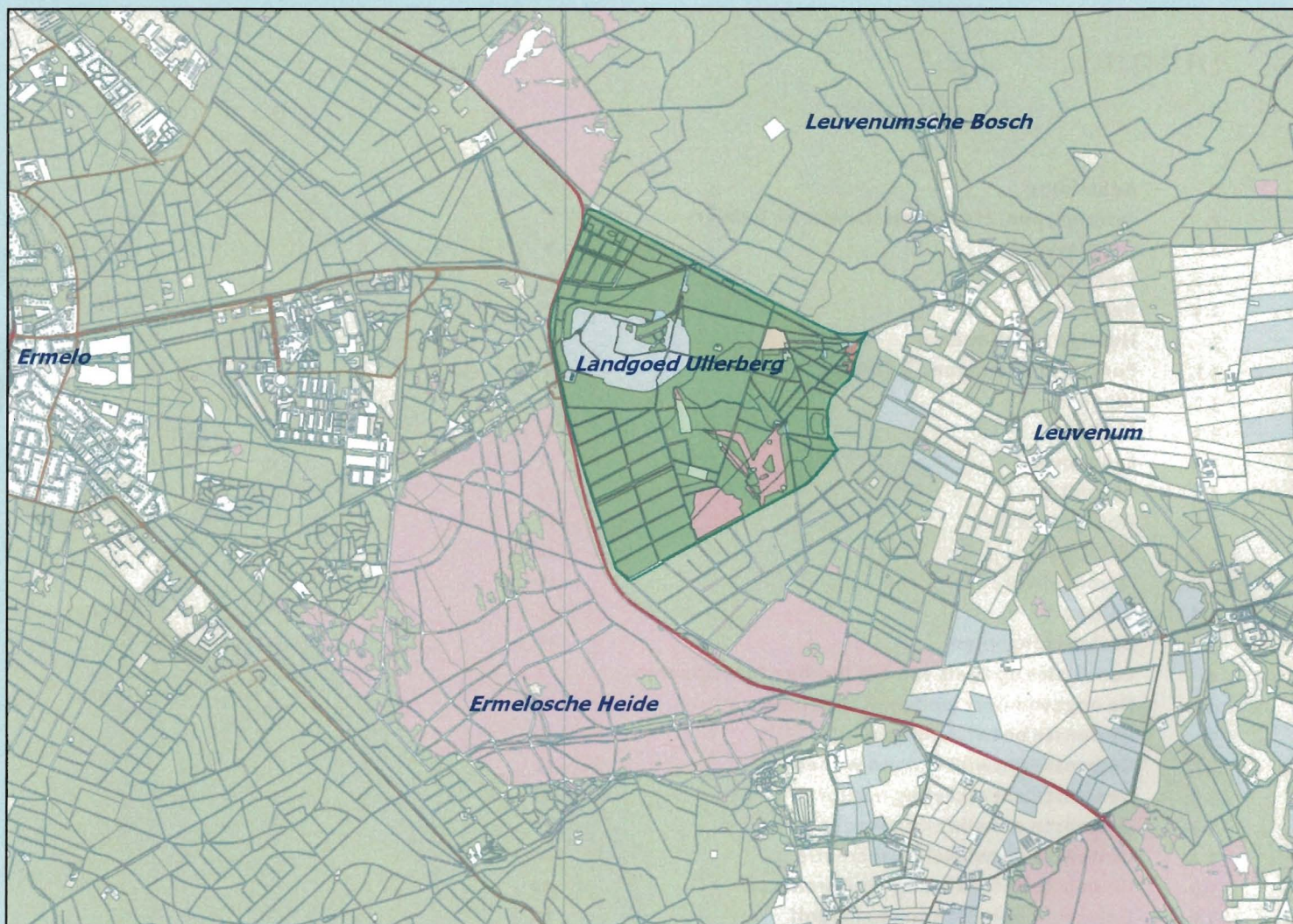


# Landgoedontwikkelingsvisie Ullerberg

Opdrachtgever: Landgoed Ullerberg  
Jhr. Dr. C.J. Sandbergweg 97A  
3852 PT LEUVENUM  
Uitvoerend bureau: Buiting Bosontwikkeling  
Postbus 98  
6959 AB DIEREN

# Inhoud

|           |                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Aanleiding</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Terreintypen, eigendomssituatie en beheer</b>        | <b>7</b>  |
| 2.1.      | Terreintypen                                            | 7         |
| 2.2.      | Eigendom                                                | 7         |
| 2.3.      | Beheer                                                  | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Huidige functioneren</b>                             | <b>9</b>  |
| 3.1.      | Functies op landgoed Ullerberg                          | 9         |
| 3.2.      | Wonen                                                   | 9         |
| 3.3.      | Natuur                                                  | 12        |
| 3.4.      | Landbouw                                                | 13        |
| 3.5.      | Recreatie                                               | 13        |
| 3.6.      | Houtproductie                                           | 13        |
| 3.7.      | Heidegolf                                               | 14        |
| 3.8.      | Faunabeheer                                             | 15        |
| 3.9.      | Vuilstort                                               | 15        |
| 3.10.     | Bestemmingsplan                                         | 16        |
| <b>4.</b> | <b>Conclusies op basis van het huidige functioneren</b> | <b>17</b> |
| 4.1.      | De opgaven voor landgoed Ullerberg                      | 17        |
| <b>5.</b> | <b>Gewenste ontwikkelingen</b>                          | <b>19</b> |
| 5.1.      | Gewenste ontwikkelingen wonen                           | 19        |
| 5.2.      | Gewenste ontwikkeling natuur                            | 19        |
| 5.3.      | Gewenste ontwikkeling landbouw                          | 20        |
| 5.4.      | Gewenste ontwikkeling recreatie                         | 20        |
| 5.5.      | Gewenste ontwikkeling houtproductie                     | 20        |
| 5.6.      | Gewenste ontwikkeling heidegolf                         | 20        |
| 5.7.      | Gewenste ontwikkeling faunabeheer                       | 21        |
| 5.8.      | Gewenste ontwikkeling vuilstortlocatie                  | 21        |
| 5.9.      | Dubbelbestemming                                        | 22        |



kaart 1: ligging van landgoed Ullerberg in de regio

# 1. Aanleiding

Landgoed Ullerberg is met een oppervlakte van 245 ha een groot particulier bezit. Het landgoed is gesitueerd in de gemeente Ermelo en sinds 1920 eigendom van de familie Waller. Kaart 1 toont de ligging van het landgoed in de regio.

Het landgoed heeft verschillende burens. Aan de noordzijde ligt het Leuvenumsche Bosch, in beheer bij Natuurmonumenten. Aan de zuidoostzijde bevindt zich een ander groot particulier bezit, namelijk het landgoed van Stichting Sandberg van Leuvenum. Tenslotte liggen aan de zuidwestzijde de Ermelosche heide en Sparrendal, beide in beheer bij Defensie.

De op het landgoed aanwezige regionale vuilstort vormt op dit moment de belangrijkste bron van inkomsten voor het duurzaam beheren van het bezit. Op korte termijn is echter een grote verandering op komst. Op 31 december 2006 loopt de stortvergunning af en duidelijk is dat deze ook niet meer zal worden verlengd. Hierdoor is het vanaf 1 januari 2007 niet meer mogelijk afval aan de stort toe te voegen, terwijl daar nog wel ruimte voor is. Het beëindigen van de stortactiviteiten heeft grote financiële gevolgen voor het landgoed, omdat hiermee de belangrijkste economische drager komt te vervallen. Het wegvallen van deze belangrijke inkomstenbron zorgt ervoor dat Ullerberg acuut in haar voortbestaan wordt bedreigd en zich moet beraden over een nieuwe bron van inkomsten.

Het landgoed ligt in het Centraal Veluws Natuurgebied (CVN). Planologisch gezien is dit gebied volop in beweging. Zo wordt op dit moment het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Ermelo herzien en ligt het landgoed binnen het plangebied van Veluwe 2010 en de reconstructie. Ook wordt het nieuwe Streekplan Gelderland medio 2005 vastgesteld. Voor de locatie van Ullerberg betekent dit dat er van buiten af, op verschil-

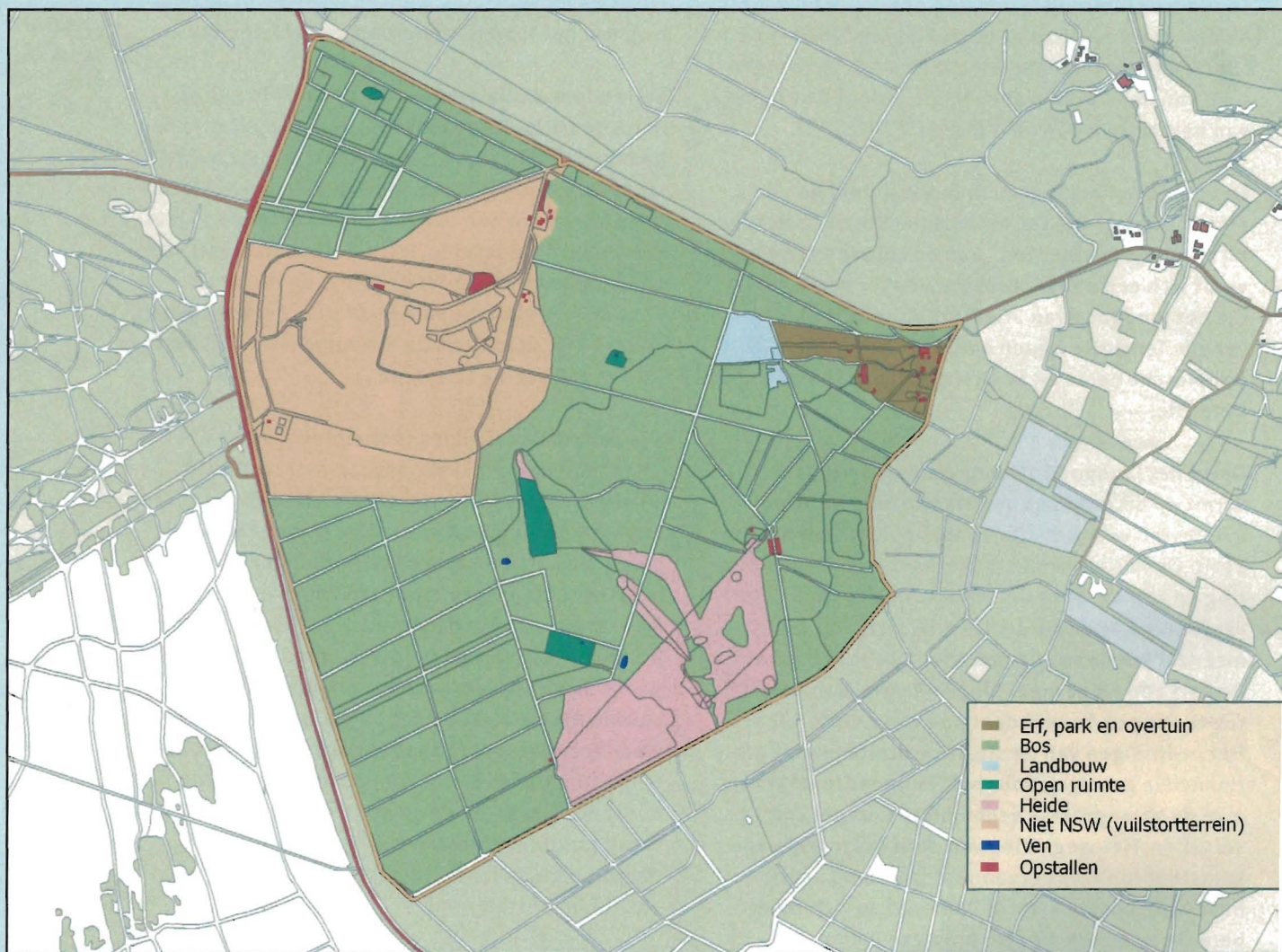
lende beleidsniveau's, wensen en eisen in de richting van het landgoed worden geformuleerd.

Op landgoed Ullerberg wordt dan ook in sterke mate de behoefte gevoeld om op korte termijn een gedegen toekomstvisie, aangepast aan de nieuwe situatie, te ontwikkelen. In deze visie wil het landgoed aangeven hoe het zich in de komende 25 jaar verder wil ontwikkelen. Het uiteindelijke doel van de landgoedontwikkelingsvisie is de integrale duurzame instandhouding van Ullerberg, als particulier bezit, krachtens de Natuurschoon Wet 1928 (NSW 1928), veilig te stellen.

## *Opbouw van de landgoedontwikkelingsvisie*

De landgoedontwikkelingsvisie voor landgoed Ullerberg bestaat uit vier delen. Allereerst worden terreintypen, eigendomsituatie en beheer van het landgoed kort beschreven (2). Vervolgens wordt per functie het huidige functioneren in kaart gebracht (3). Daarna worden de conclusies op basis van het huidige functioneren geformuleerd (4). Hierdoor wordt duidelijk voor welke uitdaging landgoed Ullerberg zich in de komende periode geplaatst ziet. Tenslotte wordt aangegeven hoe de verschillende functies in de toekomst zullen worden doorontwikkeld om de gewenste duurzame instandhouding te garanderen (5). Tevens wordt daarbij ingegaan op de door het landgoed gewenste dubbelbestemming.





kaart 2: terreintypen

# 2. Terreintypen, eigendomssituatie en beheer

Hieronder wordt de opbouw van het 245 ha grote bezit beschreven. Hierdoor wordt duidelijk uit welke terreintypen het landgoed is opgebouwd, hoe de huidige eigendomsstructuur eruit ziet en hoe het dagelijkse beheer is georganiseerd.

## 2.1. Terreintypen

Landgoed Ullerberg is opgebouwd uit zes verschillende terreintypen. Op kaart 2 is de situering van deze terreintypen op het landgoed gevisualiseerd.

Grofweg zijn de zes terreintypen in vier categorieën te verdelen, te weten erf, tuin, park en overtuin (gericht op wonen), landbouwgrond, boomgaard en kwekerij (gericht op agrarische productie), natuur met daarbinnen bos, heide en open ruimte (gericht op natuurbehoud en natuurontwikkeling) en de vuilstort (gericht op het faciliteren van de stort van regionaal afval).

Het gehele landgoed, met uitzondering van de vuilstort, is onder de NSW 1928 gerangschikt. Tabel 1 geeft een overzicht van de aanwezige terreintypen, hun oppervlakte en procentuele aandeel.

| Terreintype                          | Oppervlakte in ha | %           | NSW |
|--------------------------------------|-------------------|-------------|-----|
| Erf, tuin, park en overtuin          | 2,1               | 0,8         | ja  |
| Landbouwgrond, boomgaard en kwekerij | 1,9               | 0,8         | ja  |
| Bos                                  | 171,7             | 69,6        | ja  |
| Heide                                | 17,6              | 7,0         | ja  |
| Open ruimte                          | 2,1               | 0,8         | ja  |
| Vuilstort, niet NSW gerangschikt     | 51,8              | 21,0        | nee |
| <b>totaal</b>                        | <b>247,2 ha</b>   | <b>100%</b> |     |

Tabel 1: oppervlakte, oppervlakte aandeel en rangschikking NSW 1928 per terreintype

Bijzonder op landgoed Ullerberg is dat de verschillende terreintypen een sterke, historisch veranker-

de, onderlinge ruimtelijke samenhang vertonen. In hoofdstuk 3, Huidig functioneren, wordt hier nader op ingegaan.

## 2.2. Eigendom

Het landgoed is in 1920 aangekocht door Dr. Ir. F.G. Waller, die binnen enkele jaren de opstallen heeft uitgebreid en de heidegolf heeft aangelegd (1923). Het landgoed is nu eigendom van 25 erfgenamen, aangeduid als de Deelgenoten in de Onverdeelde Nalatenschap van Dr. Ir. F.G. Waller, kortweg Het Onverdeeld genoemd.

Het beheer van de vuilstortactiviteiten in het niet-NSW-gebied is door Het Onverdeeld ondergebracht in een BV, die de naam De Ledigheid BV heeft gekregen. De Deelgenoten zijn aandeelhouder van De Ledigheid BV. De exploitatie van de vuilstort is door De Ledigheid BV uitbesteed aan de Regionale Vuilverwerking Ullerberg (ReVu), een samenwerkingsverband van de gemeente Nijkerk, Ermelo, Putten en Harderwijk. Het beheer van de bossen en natuurterreinen is door Het Onverdeeld ondergebracht bij de vereniging De Zodenbank, met als leden de afstammelingen van Dr. Ir. F.G. Waller.

## 2.3. Beheer

Het dagelijks beheer van landgoed Ullerberg is in handen van een full time terreinbeheerder, met een vast dienstverband. Deze terreinbeheerder voert een aantal belangrijke beheerstaken uit en begeleidt de uitvoering van taken die worden uitbesteed aan derden. De administratie wordt door de eigenaren zelf gevoerd.



hoge visuele kwaliteit door de aanwezigheid van prachtige lanen



prent van een edelhert



historische heidegolf in een natuurlijke omgeving



woonhuis als 'hart' van het landgoed



vuilstortlocatie in het niet NSW-gebied



houtproductie gericht op de teelt van kwaliteitshout



openruimten zorgen voor afwisseling

# 3. Huidige functioneren

*Landgoed Ullerberg is een 'echt' landgoed. Dat wil zeggen, een economische en ecologische landschap-pelijke eenheid waar verschillende functies in sterke verwevenheid duurzaam zijn samengebracht. In dit hoofdstuk wordt het huidig functioneren van deze functies beschreven. Voorafgaand daaraan worden ze kort geïntroduceerd.*

## 3.1 Functies op landgoed Ullerberg

Een snelle blik over het bezit laat zien dat op landgoed Ullerberg 8 verschillende functies duurzaam worden geïntegreerd, te weten wonen, natuur, landbouw, recreatie, houtproductie, heidegolf, faunabeheer en vuilstort. Tabel 2 geeft een overzicht, inclusief een korte omschrijving per functie.

Om een goed inzicht te krijgen in het huidige functioneren van het landgoed worden de in tabel 2 onderscheiden functies hieronder beschreven.

| Functie       | Omschrijving                                                                  |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Wonen         | Bieden van hoofdwoonfunctie voor eigenaren en huisvesting van het beheer      |
| Natuur        | Ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving voor flora en fauna |
| Landbouw      | Produceren van landbouwproducten                                              |
| Recreatie     | Faciliteren van ontspanning en bosbeleving                                    |
| Houtproductie | Realiseren van de duurzame oogst van Nederlands kwaliteitshout                |
| Heidegolf     | Bieden van de mogelijkheid tot uitoefening van de golfsport op 9 holes baan   |
| Faunabeheer   | Creëren van een duurzaam biotoop voor fauna                                   |
| Vuilstort     | Bieden van regionale stortfaciliteiten                                        |

Tabel 2: functies op landgoed Ullerberg, inclusief een korte omschrijving

## 3.2. Wonen

In de uiterste noordoosthoek van het landgoed, direct aan de Jhr. Dr. C.J. Sandbergweg, ligt het Woonerf met tuin, park en overtuin van landgoed Ullerberg. In totaal heeft het Woonerf een oppervlakte van 2,1 ha. Op het Woonerf zijn de opstallen gesitueerd die zijn gerelateerd aan de functie wonen. De meeste opstallen dateren uit de beginaanleg (1910) en zijn onlosmakelijk met de historie van het bezit verbonden. In totaal gaat het om 20

| Naam opstal                        | Huidige bestemming     | Monument ja/nee | Opp. m2 |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|---------|
| <i>Huizen</i>                      |                        |                 |         |
| 1. Grote Huis                      | Wonen                  | ja, Rijks       | 500     |
| 2. Boshuis                         | Wonen                  | ja, Rijks       | 120     |
| 3. Penni's Huis                    | Woning                 | nee             | 125     |
| 4. Administratie                   | Landgoedbedrijfsgebouw | nee             | 138     |
| <i>Neven opstallen Grote Huis</i>  |                        |                 |         |
| 5. Theehuis                        | Landgoedbijgebouw      | nee             | 25      |
| 6. Tuinhuisje                      | Landgoedbijgebouw      |                 | 9       |
| 7. Fietsenschuur                   | Landgoedbijgebouw      | nee             | 11      |
| 8. Kinderhuis                      | Landgoedbijgebouw      | nee             | 18      |
| 9. Logeershuis                     | Landgoedbijgebouw      | nee             | 20      |
| 10. Zwembad                        | Recreatieve            | nee             | 400     |
| 11. Tennisbaan                     | Recreatieve            | nee             | 800     |
| 12. Tennishuisje                   | Recreatieve            | nee             | 12      |
| <i>Neven Opstallen Boshuis</i>     |                        |                 |         |
| 13. Bakhuis                        | Landgoedbedrijfsgebouw | Ja, Rijks       | 5       |
| 14. Machineschuur                  | Landgoedbedrijfsgebouw | nee             | 84      |
| 15. Tractorschuur                  | Landgoedbedrijfsgebouw | nee             | 75      |
| 16. Bergkap                        | Landgoedbedrijfsgebouw | nee             | 36      |
| 17. Houtschuur                     | Landgoedbedrijfsgebouw | nee             | 49      |
| <i>Nevenopstallen Penni's Huis</i> |                        |                 |         |
| 18. Schuur Penni                   | Landgoedbijgebouw      | nee             | 15      |
| 19. Garage Penni                   | Landgoedbijgebouw      | nee             | 15      |

Tabel 3: overzicht van de opstallen op het woonerf met hun huidige bestemming, monumentenstatus en oppervlakte

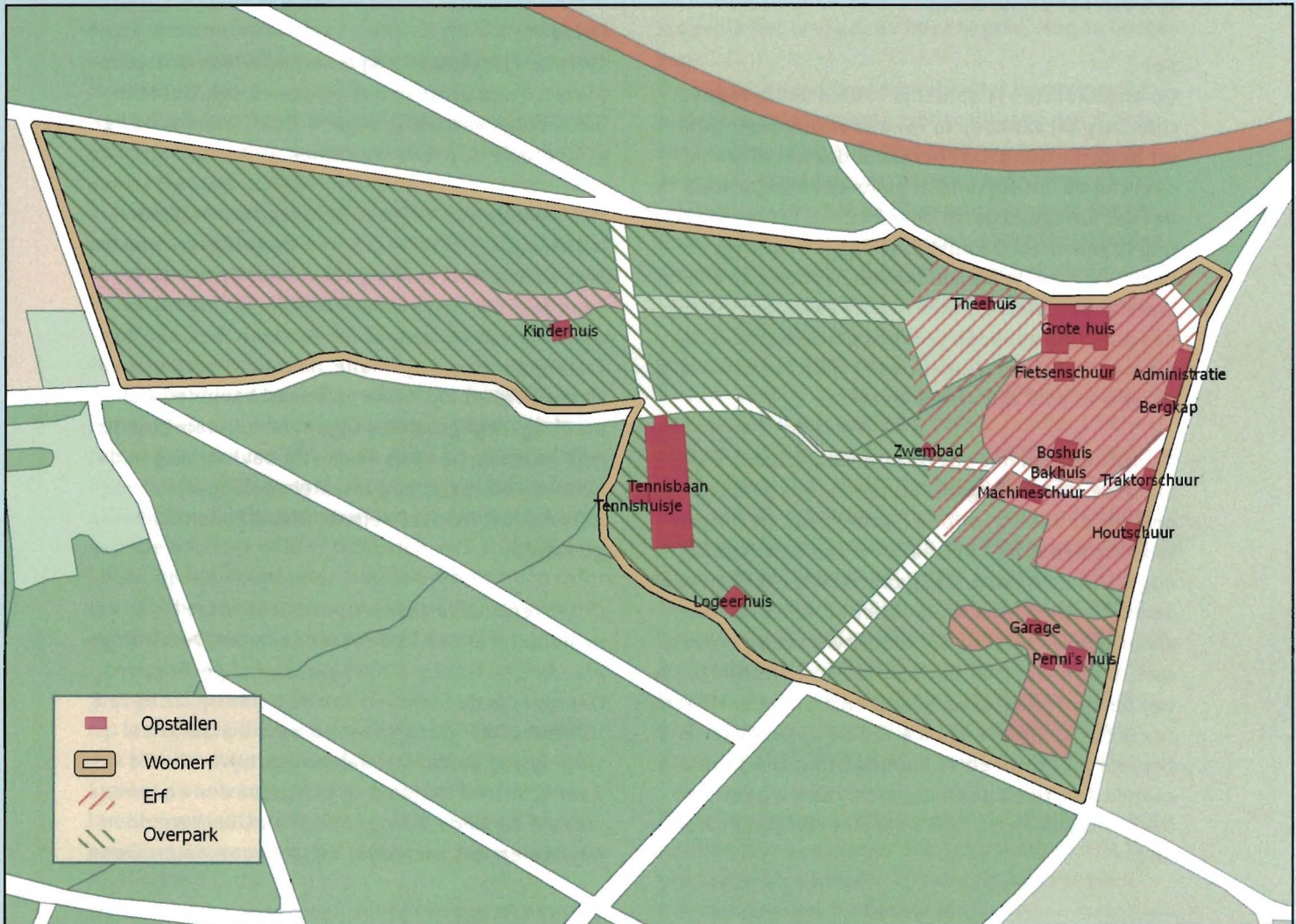
opstallen. In tabel 3 zijn de op het Woonerf gesitueerde opstallen, inclusief hun huidige bestemming en bebouwde oppervlakte weergegeven. Ook wordt per opstal aangegeven of er sprake is van een Rijksmonument.

Grofweg hebben de opstallen op dit moment drie bestemmingen, namelijk een *woonbestemming* (inclusief bijgebouwen), een bestemming als *landgoedbedrijfsgebouwen* of een *recreatieve bestemming*.

Voor drie opstallen geldt een woonbestemming. Het Grote Huis, Rijksmonument, is daarbij het meest opvallende gebouw. Het is het eigenlijke hart van het bezit. Verder geldt de woonbestemming voor het Boshuis en Penni's Huis. Rond deze opstallen bevinden zich een aantal bijgebouwen, variërend van een fietsschuur tot een garage. In totaal gaat het om 11 bijgebouwen.

Bij zes opstallen is de functie direct gekoppeld aan het beheer en onderhoud van het bezit. Dit zijn de landgoedbedrijfsgebouwen. Het gaat hierbij om de Administratie, het Bakhuis (Rijksmonument) en een viertal werkschuren en stallingruimtes. De schuren en stallingruimtes zijn in gebruik als materiaalopslag of als berging voor machines. Tenslotte zijn er op het erf een aantal faciliteiten met een recreatieve bestemming. Het betreft een Zwembad en een Tennisbaan met Tennishuisje. Op kaart 3 zijn de op het Woonerf aanwezige opstallen, ingetekend.

Het belangrijkste aandachtspunt bij het beheer van de opstallen op het Woonerf in de afgelopen periode vormde het handhaven van een goede onderhoudstoestand. Voor de meeste opstallen is de onderhoudstoestand op dit moment redelijk tot goed te noemen. Toch zijn er enkele opstallen, zoals het Boshuis en Penni's Huis, die om renovatie vragen.



kaart 3: woonerf en opstallen

### 3.3. Natuur

De natuurfunctie richt zich op het ontwikkelen en actief beheren van kwalitatief hoogwaardige natuur. Het gaat daarbij om verschillende ecosystemen, te weten bos, heide, vennen en open ruimte. Samen hebben ze een oppervlakte van 191 ha. Dat is 77% van het totale bezit.

#### Bos

Op oude kaarten is duidelijk te zien dat landgoed Ullerberg bij aankoop in 1920 voor ongeveer 70% uit heide bestond. Dat betekent dat het leeuwen-deel van de bosopstanden gedurende de periode dat het landgoed particulier bezit is, tot ontwikkeling is gekomen. De opstandslegger bevestigt dit beeld. De meeste bosopstanden hebben een kiemjaar na 1920, waarbij vooral in de twintiger jaren, dus direct na aankoop veel bos gerealiseerd is. Op dit moment is er iets meer dan 171 ha bos aanwezig (ongeveer 70% van de oppervlakte).

De opbouw van het bos is rationeel, volgens een logische vakindeling en stamt voor het grootste deel uit de aanlegperiode (1920- 1930). De inheemse grove den is met een aandeel van 87% (148 ha) nog altijd dominant. Het gaat daarbij voor een deel om oude opstanden, waaronder op veel plaatsen spontaan een ondergroei tot ontwikkeling is gekomen. Daarnaast is er 6,7 ha inheems loofhout (4,5% van de oppervlakte) aanwezig en 2,3 ha Amerikaanse eik (1,5%). De overige 8% van de oppervlakte is beplant met uitheemse boomsoorten zoals Corsicaanse den, fijnspar en douglas. Tabel 4 geeft een overzicht van de huidige boomsoortensamenstelling.

| Boomsoort       | Oppervlakte in ha | Huidige aandeel | Inheems of exoot |
|-----------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Grove den       | 148,1             | 87%             | inheems          |
| Corsicaanse den | 3,6               | 2%              | exoot            |
| Douglas         | 7,3               | 4%              | exoot            |
| Japanse lariks  | 1,7               | 1%              | exoot            |
| Fijnspar        | 1,3               | 1%              | exoot            |
| Zomereik        | 1,3               | 1%              | inheems          |
| Ruwe berk       | 2,4               | 1,5%            | inheems          |
| Gewone beuk     | 3,0               | 2%              | inheems          |
| Amerikaanse eik | 2,3               | 1,5%            | exoot            |
| Totaal          | 171               | 100%            |                  |

Tabel 4: huidige boomsoortensamenstelling in oppervlakte en procentueel aandeel, inclusief herkomst

Het beheer heeft zich in de afgelopen periode gericht op het verder ontwikkelen van de natuurfunctie binnen het bos, met in achtneming van de productiecapaciteit. Dit heeft onder andere geresulteerd in het verbeteren van de bosstructuur en het fijnmaziger worden van het bosmozaïek.

#### Heide

De ruim 17 ha heide (7%) is verdeeld over drie complexen. Twee grote in het zuiden en een kleine in het midden van het landgoed. Kaart 2 toont de ligging van de drie heideterreinen.

Het kleinste van de grote heideterreinen (Koepelheide, 6,3 ha) ligt direct tegen de zuidgrens van het landgoed. Het is een vrijwel vierkant perceel. De tweede grote heidevlakte (8,5 ha) ligt hier direct oostelijk van en bestaat uit een kern met een aantal langgerekte, vrij smalle, naar het noorden gerichte stroken. Op beide terreinen bevinden zich prachtig uitgegroeide vliegdenen, in combinatie met fraaie bosranden. Tenslotte bevindt zich in de kern van het bezit nog een klein heideperceel (0,16ha). Dit heideterrein wordt de Zodenbank genoemd.

In het recente verleden zijn verschillende delen van de heideterreinen in het kader van het Overlevingsplan Bos en Natuur (OBN) geplagd of gechopperd. Daardoor is de toestand van de heide op landgoed Ullerberg zeer goed, maar op enkele plaatsen is vergassing aanwezig. Bebossing, bijvoorbeeld door spontane verjonging van grove den en berk, waarna de heide dichtgroeit, is op Ullerberg door het voeren van een actief beheer voorkomen. Door

deze aanpak is de oppervlakte heide, in tegenstelling tot vele andere plaatsen in Nederland, in de afgelopen decennia niet afgenomen.

#### *Vennen*

In totaal liggen verspreid over het landgoed 4 ven-netjes (zie kaart 2). Ze vormen een bijzonder milieu op deze toch vooral droge groeiplaats. De vennetjes vertegenwoordigen dan ook een hoge natuurwaar-de.

Het beheer heeft zich in de afgelopen jaren gericht op instandhouding en verder ontwikkelen van de aanwezige natuurwaarden. Bij het uitvoeren van dunningen in de omliggende bospercelen is met de aanwezigheid van de vennen rekening gehouden. Rond het Ven Paardenwei wordt de aanwezige open ruimte actief open gehouden.

#### *Open ruimten*

Op het landgoed bevinden zich twee fraaie open terreingedeelten (voor de ligging zie kaart 2). In totaal gaat het om iets meer dan 2 ha (0,8% van de oppervlakte). De open ruimten vormen een mooie afwisseling, met het vrijwel overal aanwezige op-gaande bos. Het beheer richt zich, net als bij de heide, op het actief open houden van de open ruim-ten. Dat betekent dat spontane opslag van bomen en struiken periodiek verwijderd wordt.

### **3.4. Landbouw**

Op landgoed Ullerberg is naast veel bos en heide ook een landbouwperceel, een boomgaard en een kwekerij aanwezig. Al deze percelen hebben een landbouwfunctie. In totaal gaat het om 1,9 ha (on-geveer 0,8% van de oppervlakte, zie kaart 2 voor de ligging).

Op het landbouwperceel, dat het Roggeveld wordt genoemd, is gras ingezaaid (1,6 ha). Een kleiner

deel is in gebruik als boomgaard (0,1 ha). Zuidelijk van de boomgaard ligt de kwekerij (0,2ha), bedoeld voor het opkweken van bosplantsoen.

### **3.5. Recreatie**

Het landgoed is op dit moment beperkt openge-steld voor publiek. Voor besloten groepen is het mogelijk het landgoed onder begeleiding te bezoeken.

Op het landgoed is een kwalitatief hoogwaardig padenstelsel aanwezig. Het realiseren van mooie bosbeelden is bij het uitvoeren van houtoogstin-grepen in de afgelopen periode een steeds grotere rol gaan spelen. Dit heeft er onder andere toe ge-leid dat karakteristieke bomen direct langs paden systematisch zijn vrijgesteld. Over het algemeen is de belevingswaarde op landgoed Ullerberg hoog.

### **3.6. Houtproductie**

Houtproductie is een belangrijke economische dra-ger van het landgoed. Nog steeds richt het beheer zich op het produceren van kwaliteitshout. Wel zijn de teeltmethode in de afgelopen tien jaar aange-past aan de nieuwste inzichten. Dat houdt onder andere in dat bij het sturen van de bosontwikkeling zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van na-tuurvolgende methoden. Tevens wordt rekening gehouden met het realiseren van natuurdoelen en het verhogen van de bosbelevingswaarde van de bosopstanden. Het landgoed heeft vanuit deze gedachte geparticipeerd in het project geïnte-graad bosbeheer van de provincie Gelderland.

De daling van de houtprijzen in de afgelopen jaren hebben ervoor gezorgd dat het belang van de hout-productie als economische drager op landgoed Ullerberg verder is afgenomen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Volgens het jaarlijks onderzoek naar de resultaten van de Nederlandse bosbedrijven, door het Landbouwkundig Economische Instituut (LEI) uitgevoerd in opdracht van LNV, heeft deze ontwikkeling erin geresulteerd dat een gemiddeld bosbedrijf jaarlijks een verlies lijdt van ongeveer – 75,- per ha.

### 3.7. Heidegolf

Op de beide grote heideterreinen is sinds 1923 een 9 holes golfbaan gesitueerd. Deze heidegolfbaan is daarmee een van de oudste golfterreinen van Nederland. Zowel qua leeftijd als qua type vormt dit golfterrein een belangrijk historisch onderdeel van het landgoed. Landgoed Ullerberg en golf zijn historisch gezien onlosmakelijke met elkaar verbonden. Kaart 4 toont de situering en routing van de 9 holes golf.

De opzet van de golf is uniek, doordat hij in zijn geheel op heide gesitueerd is. Nergens anders in Nederland is een voorbeeld van een dergelijke golfbaan bekend. Zowel de ouderdom als het feit

dat op heide wordt gespeeld, dragen ertoe bij dat het golfterrein op harmonische en esthetisch verantwoorde wijze in het boslandschap is geïntegreerd. Voor een leek is de Ullerbergse heidegolf dan ook bijna niet als zodanig te herkennen. Voor de kenner is de Ullergolf dé ultieme uitdaging.

Bij de heidegolf staat een Golfhut, die recentelijk van een nieuwe rieten kap is voorzien. De golfhut wordt gebruikt als startpunt van de 9 holes baan. Daarnaast is er vlak bij de hut een parkeergelegenheid voor 15 personenauto's. In de uiterste westpunt staat de Koepel, die wordt gebruikt als schuilhut bij slecht weer. Tabel 5 geeft een overzicht van deze opstallen, hun huidige bestemming en oppervlakte.

| Naam opstal                  | Huidige bestemming | Monument ja/nee | Opp. m2 |
|------------------------------|--------------------|-----------------|---------|
| <b>Heidegolf</b>             |                    |                 |         |
| 20. Golfhut                  | Landgoedbijgebouw  | nee             | 35      |
| 21. Parkeerterrein heidegolf | Parkeren           | nee             | 100     |
| 22. Koepel                   | Landgoedbijgebouw  | nee             | 25      |

Tabel 5: overzicht opstallen heidegolf, inclusief huidige bestemming, monumentstatus en oppervlakte



kaart 4: historische heidegolf (42,4 ha)

### 3.8. Faunabeheer

Op landgoed Ullerberg komen door de aanwezigheid van een rijk bosecosysteem veel verschillende zoogdieren voor. Door de veranderingen in het bosbeheer van de afgelopen 10 jaar zijn er voor een aantal soorten nieuwe niches bijgekomen. Dit komt bijvoorbeeld door de toename van het aandeel (zwaar) dood hout, maar ook door het tot ontwikkeling komen van een rijke ondergroei, waardoor meer dekking is ontstaan.

Het beheer van het grofwild op het landgoed wordt in nauw overleg met de fauna beheerseenheid Vereniging Wildbeheer Veluwe (VWV) vormgegeven. Het afschot wordt in eigen beheer gerealiseerd.

### 3.9. Vuilstort

Sinds 1979 wordt de locatie van de voormalige ontgronding (de vroegere Ullerberg) gebruikt als regionale vuilstort. Voor een landgoed is dit geen traditionele functie. Het vuilstortgedeelte valt dan

ook niet binnen de NSW. In totaal is het niet-NSW-terrein 51,8 ha groot (21% van de oppervlakte). Een deel van de stort is afgewerkt en ingeplant met grove den. Kaart 5 toont de huidige situatie van de vuilstort.

De vuilstort is in beheer bij de ReVu en vormt thans de belangrijkste inkomstenbron van het landgoed. Op 31 december 2006 loopt de stortvergunning af. Dat betekent dat de stortactiviteiten op korte termijn zullen worden beëindigd. Dit terwijl de oude ontgroning nog niet geheel is opgevuld. Vanzelfsprekend stoppen op die datum ook de inkomsten.

Na beëindiging wordt de stort volgens de bepalingen uit de vergunning afgewerkt. Eind 2012 wordt de stort opgeleverd en overgedragen aan de provincie Gelderland. Vanaf dat moment is de provincie Gelderland verantwoordelijk voor de eeuwigdurende nazorg.



kaart 5: huidige vuilstortterrein (niet NSW-gebied, 51,8ha)

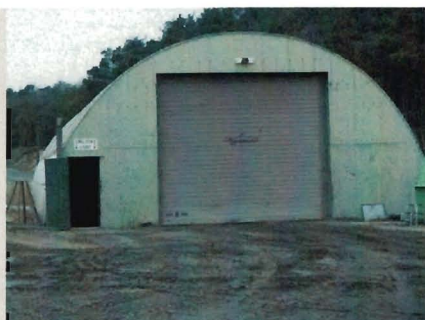
Op en rond de stort bevinden zich een aantal opstallen waarvan de functie direct gekoppeld is aan de exploitatie. Tabel 6 geeft een overzicht van deze opstallen, plus een korte beschrijving. Op kaart 5 is de situering van de opstallen gelinieerd aan de stort weergegeven.

### 3.10. Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Ermelo uit 1983, wordt een aantal van de functies van landgoed Ullerberg benoemd. Dat wil zeggen dat het landgoed is opgebouwd uit de bestemmingen wonen, landbouw, natuur en vuilstort. Het bezit wordt derhalve niet als één geheel bestemd en is in het plan uit 1983 niet als landgoed herkenbaar.

| <i>Naam opstal</i>       | <i>Huidige bestemming</i> | <i>Monument ja/nee</i> | <i>Opp. m2</i> |
|--------------------------|---------------------------|------------------------|----------------|
| <i>Vuilstort</i>         |                           |                        |                |
| 23. Nissenhut            | Bedrijfsbestemming        | nee                    | 263            |
| 24. Opzichterwoning      | Dienstwoning              | nee                    | 150            |
| 25. Weeghuisje           | Bedrijfsbestemming        | nee                    | 78             |
| 26. Motorruimte 1        | Bedrijfsbestemming        | nee                    | 15             |
| 27. Motorruimte 2        | Bedrijfsbestemming        | nee                    | 15             |
| 28. Compressorruimte     | Bedrijfsbestemming        | nee                    | 15             |
| 29. Waterzuivering       | Bedrijfsbestemming        | nee                    | 4554           |
| 30. Parkeerterrein stort | Parkeren                  | nee                    | 225            |
| 31. Overslagterrein      | Bedrijfsbestemming        | nee                    | 4500           |

Tabel 6: opstallen aanwezig op de vuilstort, inclusief huidige bestemming, monumentenstatus en oppervlakte



nissenhut



motorruimte 1



stortactiviteiten in voormalige zandwinning



zuivering van het hemelwater afkomstig van de stort

# 4. Conclusies op basis van het huidige functioneren

*Uit de beschrijving van de huidige situatie kunnen een aantal conclusies worden getrokken. Deze conclusies geven inzicht in de opgaven waarvoor landgoed Ullerberg zich in de komende periode geplaatst ziet. Alleen door deze uitdaging serieus ter hand te nemen kan de duurzame instandhouding als particulier bezit voor de toekomst worden gegarandeerd. In 4.1 worden de opgaven puntsgewijs beschreven.*

## 4.1. De opgaven voor landgoed Ullerberg

Landgoed Ullerberg ziet zich voor verschillende uitdagingen geplaatst. Ze zijn onder te verdelen in vier groepen, te weten uitdagingen gericht op de instandhouding en actualisering van de opstallen, uitdagingen gericht op het realiseren van duurzame economische dragers, uitdagingen gericht op het samenvoegen van het bezit onder NSW en uitdagingen gericht op het verkrijgen van de dubbelbestemming voor het hele landgoed.

### *Instandhouding en verder ontwikkelen natuurkwaliteit*

- Door het beëindigen van de stortactiviteiten verdwijnt een niet alledaagse landgoedfunctie van het landgoed. Door op het vrijkomende terrein voor een ecologisch en economisch duurzame, meer bij een landgoed passende, ontwikkeling te kiezen, ontstaat een prachtige mogelijkheid om dit deel van het bezit weer op harmonieuze wijze met de rest van het landgoed te verenigen. Rangschikking van het buiten de NSW gerangschikte gedeelte onder NSW ligt dan op termijn voor de hand.

### *Realisatie nieuwe economische dragers*

- De teruglopende inkomsten uit de exploitatie van het bos, onder andere veroorzaakt door het dalen van de houtprijzen, moeten worden omgebogen om het bosbeheer ook in de toekomst betaalbaar te houden. Omdat de houtprijzen niet te beïnvloeden zijn, moet het beheer worden aangepast.

- De aanwezige historische heidegolf zorgt op dit moment voor een positieve bijdrage aan de instandhouding van het bezit. Door deze activiteiten uit te breiden kan de bijdrage worden vergroot.
- Het wegvallen van de vuilstort als belangrijkste economische drager vormt een belangrijke bedreiging voor landgoed Ullerberg. Om aan deze bedreiging het hoofd te bieden moeten op korte termijn nieuwe economische dragers worden ontwikkeld.

### *Instandhouding en actualisering opstallen*

- Alle aanwezige opstallen moeten duurzaam in stand worden gehouden. De opstallen die op dit moment niet meer functioneel zijn, moeten aan de eisen en wensen van deze tijd worden aangepast.

### *Verkrijgen dubbelbestemming*

- Doordat het totale bezit van landgoed Ullerberg in het huidige bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Ermelo op basis van de functies is bestemd, komt de belangrijke meerwaarde als landgoed niet tot uiting. Daardoor komt onvoldoende naar voren dat het bij landgoed Ullerberg om een duurzaam beheerde economische en ecologische eenheid gaat. Dit kan worden ondervangen door aan het landgoed een zogenaamde dubbelbestemming toe te kennen.

| <i>Naam opstal</i>                 | <i>Huidige bestemming</i> | <i>Toekomstige bestemming</i> |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <i>Huizen</i>                      |                           |                               |
| 1. Grote Huis                      | Wonen                     | Wonen                         |
| 2. Boshuis                         | Wonen                     | Wonen                         |
| 3. Penni's Huis                    | Woning                    | Wonen                         |
| 4. Administratie                   | Landgoedbedrijfsgebouw    | Kantoor en dienstwoning       |
| <i>Nevenopstallen Grote huis</i>   |                           |                               |
| 5. Theehuis                        | Landgoedbijgebouw         | Landgoedbijgebouw             |
| 6. Tuinhuis                        | Landgoedbijgebouw         | Landgoedbijgebouw             |
| 7. Fietsenschuur                   | Landgoedbijgebouw         | Landgoedbijgebouw             |
| 8. Kinderhuis                      | Landgoedbijgebouw         | Landgoedbijgebouw             |
| 9. Logeerhuis                      | Landgoedbijgebouw         | Wonen                         |
| 10. Zwembad                        | Recreatieve functie       | Recreatieve functie           |
| 11. Tennisbaan                     | Recreatieve functie       | Recreatieve functie           |
| 12. Tennishuisje                   | Recreatieve functie       | Recreatieve functie           |
| <i>Nevenopstallen Boshuis</i>      |                           |                               |
| 13. Bakhuis                        | Landgoedbedrijfsgebouw    | Landgoedbedrijfsgebouw        |
| 14. Machineschuur                  | Landgoedbedrijfsgebouw    | Landgoedbedrijfsgebouw        |
| 15. Tractorschuur                  | Landgoedbedrijfsgebouw    | Landgoedbedrijfsgebouw        |
| 16. Bergkap                        | Landgoedbedrijfsgebouw    | Landgoedbedrijfsgebouw        |
| 17. Houtschuur                     | Landgoedbedrijfsgebouw    | Landgoedbedrijfsgebouw        |
| <i>Nevenopstallen Penni's Huis</i> |                           |                               |
| 18. Schuur Penni                   | Landgoedbijgebouw         | Landgoedbijgebouw             |
| 19. Garage Penni                   | Landgoedbijgebouw         | Landgoedbijgebouw             |

Tabel 7: overzicht van de opstallen op het woonerf met hun huidige en gewenste toekomstige bestemming

# 5. Gewenste ontwikkelingen

*In hoofdstuk 5 wordt de toekomstig gewenste ontwikkelingen op landgoed Ullerberg per functie beschreven. Deze gewenste ontwikkelingen zijn geformuleerd op basis van de conclusies met betrekking tot het huidige functioneren van het landgoed uit hoofdstuk 4. Doel van de veranderingen is het op de lange termijn garanderen van de duurzame instandhouding van landgoed Ullerberg als particulier bezit.*

## 5.1. Gewenste ontwikkelingen wonen

Het landgoed ziet het functioneel houden of weer in functionele staat terugbrengen van de historische opstallen als één van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren. Voor het merendeel van de opstallen betekent dit dat normaal onderhoud zal worden gepleegd. De niet meer functionele opstallen worden aangepast aan de eisen van 2005. Dat betekent concreet dat het landgoed het Penni's Huis en het Boshuis op korte termijn wil renoveren.

Daarnaast wil het landgoed de bestemming van twee opstallen op het woonerf wijzigen. In de eerste plaats gaat het om de bestemming van de Administratie. Op dit moment is die bestemd als landgoedbedrijfsgebouw. In de toekomst moet de Administratie een multifunctioneel aanwending krijgen, waaronder een woon- en kantoorfunctie. Door deze wijziging kan de Administratie zich ontwikkelen tot het beheerscentrum van het landgoed.

Ook de functie van het Logeerhuis moet worden gewijzigd. Op dit moment heeft het Logeerhuis een bestemming als landgoedbijgebouw. Deze bestemming zou, in overeenstemming met het historische gebruik, 'wonen' moeten worden.

Voor de overige opstallen op het Woonerf geldt dat de huidige bestemming gehandhaafd blijft. Tabel 7 geeft een overzicht van de op het Woonerf aanwezige opstallen, inclusief hun huidige en toekomstige bestemming.

## 5.2. Gewenste ontwikkeling natuur

Ook in de toekomst blijft de natuur op landgoed Ullerberg een zeer voorname plaats innemen. De natuurfunctie blijft een belangrijke functie. Ook met betrekking tot de kwaliteit van die natuur zijn

er in de toekomst weinig veranderingen te verwachten. Het landgoed blijft streven naar het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige ecosystemen, waarin zoveel mogelijk, aan de groeiplaats gerelateerde plant- en diersoorten, een plek kunnen krijgen.

### Bos

De natuurwaarde van de op het landgoed aanwezige bossen is in de afgelopen decennia toegenomen. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat op verschillende plaatsen een duurzame bosstructuur tot ontwikkeling is gekomen.

Als louter en alleen naar de ontwikkeling van natuurwaarden wordt gekeken, hoeft het bosbeheer niet te worden aangepast. Het verder ontwikkelen van een zo compleet mogelijk bosesysteem blijft ook in de komende periode het belangrijkste aandachtspunt.

### Heide

Hetzelfde geldt voor het beheer van de heideterreinen. Ook hier zal in de toekomst weinig veranderen. Het beheer blijft zich richten op het handhaven van de huidige kwalitatief hoogwaardige situatie. Dat geldt zowel voor de kwaliteit van de heide, als voor de kwantiteit. Dat betekent dat ook in de komende beheersperiode op plaatsen waar vergrassing dreigt, de kwaliteit van de heide zal worden hersteld door maaien, plaggen of choppen. Tevens wordt spontane opslag van bomen en struiken periodiek verwijderd, waardoor de totale oppervlakte van de heide niet zal afnemen. Slechts op sommige locaties zullen, vanuit landschappelijk oogpunt, jonge grove dennen worden gehandhaafd, zodat deze kunnen uitgroeien tot mooie vliegdennen, ter vervanging van gestorven oudere exemplaren.

### *Vennen*

Vanzelfsprekend ligt het ook in de bedoeling de huidige unieke kwaliteiten van de vennen door actief beheer te handhaven en waar mogelijk verder te optimaliseren. Om dit doel te bereiken zal per ven een apart beheer worden geformuleerd.

### *Open ruimten*

Ook het beheer met betrekking tot de open ruimten blijft ongewijzigd. Dat houdt in dat ook in de toekomst actief zal worden ingegrepen om de open ruimten daadwerkelijk open te houden. Ook bij het uitvoeren van dunningen in langs open ruimten gelegen opstanden zal hiermee rekening worden gehouden.

### **5.3. Gewenste ontwikkeling landbouw**

Het huidige beheer met betrekking tot het landbouwperceel, de boomgaard en de kwekerij wordt voortgezet. Dat betekent dat op het landbouwperceel jaarlijks een landbouwgewas zal worden geteeld. Ook de boomgaard en kwekerij worden instandgehouden.

### **5.4. Gewenste ontwikkeling recreatie**

Ook op het gebied van de toegankelijkheid zijn geen veranderingen te verwachten. Dat betekent dat het landgoed ook in toekomst bezocht kan worden door groepen. Wel wil het landgoed het recreatief medegebruik van de 9 holes heidegolf verder vergroten, door meer spelers de gelegenheid te geven hun sport uit te oefenen.

### **5.5. Gewenste ontwikkeling houtproductie**

Houtproductie zal ook in de toekomst een positieve bijdrage moeten blijven leveren aan de exploitatie van het bezit. Binnen de prijsontwikkelingen van het rondhout is dat geen eenvoudige opgave. Om de rentabiliteit niet verder te laten dalen zullen de kort geleden geïntroduceerde natuurvolgende methoden verder worden geprofessionaliseerd. Het beheer zal zich, nog meer dan voorheen, moeten richten op het minimaliseren van kosten en maximaliseren van houtinkomsten. Het beheer wordt extensiever en richt zich op de productie van kwaliteitshout. Jaarlijks zal maximaal, dat wil zeggen ongeveer 80 tot 90% van de bijgroei, worden geoogst.

Ook de boomsoortensamenstelling zal worden gewijzigd, waardoor het aandeel uitheemse boomsoorten zal gaan toenemen. Exoten groeien sneller, terwijl ze bij een vergelijkbare diameter ook nog een veel hogere houtprijs vertegenwoordigen. De toename van exoten zal ten koste gaan van het aandeel inheemse loofboomsoorten en grove den. Daarnaast zal het ingezette beleid met betrekking tot het bewust realiseren van natuurwaarden en bosbelevingskwaliteit op een lager niveau worden voortgezet. Dit zal leiden tot het niet verder uitbreiden van het aandeel dood hout en het aantal karakteristieke bomen.

Dit alles moet ervoor zorgen dat de houtproductie op landgoed Ullerberg zich doorontwikkelt tot een efficiënt bosbedrijf, met respect voor natuur en bosbeleving. Het landgoed gaat er daarbij vanuit dat budgettair neutraal beheer het maximaal haalbare is. Voorkomen moet worden dat het bosbedrijf in de toekomst verliesgevend wordt.

### **5.6. Gewenste ontwikkeling heidegolf**

Het belangrijkste doel blijft ook in de toekomst het instandhouden van de heidegolf vanwege haar unieke en historische karakter. Negens in Nederland ligt een baan met een vergelijkbare kwaliteit. Tevens wordt het verhuren van de heidegolf aan externe groepen verder geïntensiveerd. In het verhuren van de heidegolf ziet het landgoed een duurzame economische drager. In de toekomst zal de verhuur worden georganiseerd binnen een vereniging. Op dit moment is het landgoed bezig dit idee nader vorm te geven.

Om de heidegolfbaan nog beter bespeelbaar te maken, zullen een aantal tees en greens worden gerenoveerd. De renovaties zullen worden uitgevoerd geheel in overeenstemming met het huidige natuurlijke karakter van de baan.

Met betrekking tot de opstallen op de heidegolf zal in de toekomst weinig veranderen. De huidige Golfhut zal dienst blijven doen als startpunt van de 9 holes baan. Om deze functie beter te kunnen vervullen wordt de Golfhut uitgebreid en van gas, water en licht voorzien. Er wordt dus een ontwikkeling ingezet richting een Clubhuis voor de heidegolf. De parkeergelegenheden zal in haar

huidige omvang worden gehandhaafd. Dat betekent dat op deze locatie ook in de toekomst plaatst wordt geboden aan maximaal 15 personenauto's. Tabel 8 geeft een overzicht van de opstallen op de heidegolf, inclusief hun huidige en toekomstige bestemming.

| <i>Naam opstal</i>           | <i>Huidige bestemming</i> | <i>Toekomstige bestemming</i> |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <i>Heidegolf</i>             |                           |                               |
| 20. Golfhut                  | Landgoedbijgebouw         | Clubhuis heidegolf            |
| 21. Parkeerterrein heidegolf | Parkeren heidegolf        | Parkeren heidegolf            |
| 22. Koepel                   | Landgoedbijgebouw         | Landgoedbijgebouw             |

Tabel 8: overzicht opstallen heidegolf, inclusief huidige en gewenste toekomstige bestemming

### 5.7. Gewenste ontwikkeling faunabeheer

Er zijn binnen de plannen voor landgoed Ullerberg in de komende periode geen wijzigingen in het faunabeheer te verwachten. Dat betekent dat ook in de toekomst samenwerking binnen de fauna beheerseenheid Vereniging Wildbeheer Veluwe (VWV) voorop blijft staan. Ook het realiseren van het afschot blijft in eigen beheer. Door te kiezen voor een voortzetting van het huidige bosbeheer, waarbij natuurlijke processen een belangrijkere rol spelen, verwacht het landgoed dat de kwaliteit van de biotoop voor fauna in de toekomst verder zal toenemen.

### 5.8. Gewenste ontwikkeling vuilstortlocatie

Het landgoed ziet in het beëindigen van de stort een unieke kans om de beide delen van het bezit opnieuw, op duurzame wijze, met elkaar te verenigen. Randvoorwaarde is wel dat de inrichting en exploitatie van het vuilstortterrein een positieve bijdrage aan de exploitatie van het bezit als geheel moet leveren.

Na afweging van verschillende mogelijkheden ligt het vergroten van de huidige 9 holes golfbaan tot een 27 holes golfbaan het meest voor de hand. De 18 nieuwe holes worden op het huidige vuilstortterrein gesitueerd. Kiezen voor uitbreiding van de bestaande golf past historisch gezien bij het karakter van het landgoed, waar de golfsport al sinds 1923 een belangrijke rol vervult. Ook de omvang van het stortterrein staat een dergelijke ontwikkeling niet in de weg. Op het 52 ha grote terrein is

voldoende ruimte voor de ontwikkeling van 18 nieuwe holes, in combinatie met hoogwaardige nieuwe natuur. Daarnaast is de keuze voor golf economisch gezien een logische. De golfsport is in Nederland een sterk groeiende sport. Dat betekent dat er op dit moment veel behoefte aan nieuwe, kwalitatief hoogwaardige, golflocaties is. Het ontwikkelen van 18 nieuwe holes past dus zowel economisch als ecologisch gezien uitstekend binnen de ambities van het landgoed. Het landgoed wil de exploitatie van de golf in een al bestaande rechtspersoon vormgeven.

Door de toevoeging van 18 holes wordt ongeveer 25 ha van het stortterrein niet met bomen ingeplant. Deze 25 ha is nodig voor het vormgeven van de 18 tees, greens en fairways. De tees, greens en fairways worden ingericht met golfgras, heide, mossen en korstmossen, zandverstuivingen en zoomvegetaties.

Op de resterende oppervlakte (ongeveer 34 ha) wordt de natuurfunctie, in al haar facetten, geoptimaliseerd. Dit komt tot uitdrukking door het aanleggen van mantelvegetaties, het gebruik van boomsoorten uit de Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV) en het inzetten van zwaar plantsoen.

Het beheer van het golfterrein richt zich in de toekomst, net als in de rest van het bezit, op het creëren van een zo compleet mogelijk ecosysteem. De gekozen beheersmethodieken zullen dan ook zeker voldoen aan de voorwaarden die vanuit 'Committed to Green' worden gesteld. Dat betekent

bijvoorbeeld dat geen chemicaliën worden ingezet bij het bestrijden van onkruiden.

Een deel van de opstallen die aan de exploitatie van de vuilstort zijn gerelateerd, zullen na 1 januari 2007 hun nut en noodzaak verliezen. Het gaat dan met name over de Nissenhut, de Opzichterwoning, het Weeghuisje, het Parkeerterrein en het Opslagterrein. Het landgoed wil deze vrijkomende vierkante meters inzetten om de rode componenten, noodzakelijk voor het faciliteren van de nieuwe 18 holes, te realiseren. Door van bestaand rood gebruik te maken kan het creëren van nieuw rood achterwege blijven.

Bestemmingstechnisch betekent dit dat de huidige bestemming van de Nissenhut wordt gewijzigd in een bestemming Clubhuis. De bestemming van de huidige Opzichterwoning wordt gewijzigd in een woonbestemming voor de baanbeheerder en het huidige Weeghuisje wordt het nieuwe Golfkantoor. Het oude Parkeerterrein en het Overslagterrein gaan dienst doen als Parkeerterrein voor bezoekers. Wel ligt het voor de hand dat een aantal locaties in overleg en op basis van een gedetailleerd baanontwerp moeten worden gewijzigd. De overige opstallen zullen ook in de komende periode een belangrijke rol op de stort blijven vervullen. Hun bestemming blijft uit oogpunt van nazorg dan ook gelijk. Tabel 9 geeft een overzicht van alle op de vuilstort aanwezige opstallen, inclusief hun huidige en toekomstige bestemming.

## 5.9. Dubbelbestemming

Het bestemmingsplan buitengebied is voor het voortbestaan van een landgoed van groot belang. Het bestemmingsplan biedt bescherming tegen bedreigingen van buitenaf en bepaalt de grenzen waarbinnen het landgoed zich kan ontwikkelen. Het vigerende bestemmingsregime in Nederland is over het algemeen niet flexibel. Zeker als het om landgoederen gaat is dat niet nodig. Voor het garanderen van de duurzame instandhouding van landgoederen staan diverse (sectorale) wetten zoals de Natuurschoonwet (NSW) en de Boswet garant. Starheid in bestemming van landgoederen is dus onnodig en gaat vooral ten koste van de doelmatigheid en flexibiliteit van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Voor landgoed Ullerberg is het zeer gewenst dat het een primaire bestemming 'landgoed' krijgt. Deze aanpak staat bekend als de zogenaamde 'dubbelbestemming'. Met het toekennen van de dubbelbestemming wordt benadrukt dat er bij landgoed Ullerberg sprake is van een 'economische eenheid met een historische samenhang tussen de verschillende onderdelen'.

Voor landgoed Ullerberg is het van belang dat de begrenzing van de dubbelbestemming overeen komt met de eigendomsgrenzen van het bezit. Door de dubbelbestemming ontstaat een grotere flexibiliteit in grondgebruik en gebruik van opstallen.

| <i>Naam opstal</i>       | <i>Huidige bestemming</i> | <i>Toekomstige bestemming</i> |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <i>Vuilstort</i>         |                           |                               |
| 23. Nissenhut            | Bedrijfsbestemming        | Clubhuis golf                 |
| 24. Opzichterwoning      | Dienstwoning              | Woonbestemming                |
| 25. Weeghuisje           | Bedrijfsbestemming        | Golfkantoor golf              |
| 26. Motorruimte 1        | Bedrijfsbestemming        | Bedrijfsbestemming            |
| 27. Motorruimte 2        | Bedrijfsbestemming        | Bedrijfsbestemming            |
| 28. Compressorruimte     | Bedrijfsbestemming        | Bedrijfsbestemming            |
| 29. Waterzuivering       | Bedrijfsbestemming        | Bedrijfsbestemming            |
| 30. Parkeerterrein stort | Parkeren                  | Parkeerterrein golf           |
| 31. Overslagterrein      | Bedrijfsbestemming        | Parkeerterrein golf           |

Tabel 9: overzicht van de opstallen op de vuilstort, inclusief huidige en gewenste toekomstige bestemming



vennen vormen een bijzonder biotoop



karacteristieke bomen verhogen de belevingswaarde



vuilstort



heidegolfbaan met prachtige bosranden



grote huis gezien vanuit de zichts in de overtuin



wandelpad door oude grove den met kraaiheide

### Colofon

Dit is een uitgave van Buiting Bosontwikkeling, in samenwerking met rentmeesterkantoor 't Schoutenhuis en landgoed Ullerberg.

Grafisch ontwerp: Coen Pausma, Arnhem.



Buiting Bosontwikkeling  
Postbus 98  
6950 AB DIEREN  
[www.buiting.nl](http://www.buiting.nl)  
[bureau@buiting.nl](mailto:bureau@buiting.nl)

© Buiting Bosontwikkeling (april 2005).

Alles uit deze uitgaven mag worden vermenigvuldigd en / of openbaargemaakt mits de bron wordt vermeld.