

BIJLAGE 7

Criteria

Nieuwe landgoederen

Hoofddoel:

Meer ruimte bieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

Inleiding

De provincie biedt ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. De minimale omvang van een landgoed bedraagt 10 hectare (nog niet gerangschikt onder de Natuurschoonwet) en bevat een landhuis van allure met een woonbestemming en een inhoud van minimaal 1000 m³. Een landgoed kan bestaan uit meerdere woningen, mits deze een onderlinge samenhang vertonen die de allure van het landgoed verstrekt en per woning 5 hectare extra groen wordt gerealiseerd (1 woning bij 10 hectare, 2 woningen bij 15 hectare etc.). De hoofdfunctie van de nieuwe landhuizen is wonen. Tenminste 30% van het nieuwe landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype conform de natuurschoonwet en 90% van het terrein openbaar toegankelijk is. Nieuwe landgoederen kunnen in principe overal ontwikkeld worden behalve in zone IV (weidevogel- en ganzengebieden), in open grootschalig landschap (zoals aangegeven in Streekplan) en de landbouwontwikkelingsgebieden (zoals aangegeven in Reconstructieplan). Doorslaggevend (voor toestaan landgoed) is de positieve bijdrage die het landgoed levert aan de ruimtelijke kwaliteit c.q. de realisering van de natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet de maatschappelijke meerwaarde en particulier voordeel met elkaar in evenwicht zijn.

Maatschappelijke meerwaarde komt tot uiting in de volgende aspecten:

- het landschap wordt verstrekt, in het bijzonder in het overgangsgebied tussen stad en land;
- er komt bos bij;
- groenstructuren worden versterkt;
- ecologische structuur wordt versterkt;
- de natuurwaarden worden vergroot;
- recreatieve structuur wordt versterkt;
- de mogelijkheden voor recreatief medegebruik worden vergroot;
- de milieucondities voor drinkwaterwinningen verbeteren;
- er komt meer belevingswater en de retentiemogelijkheden worden vergroot;
- er wordt een bijdrage geleverd aan de plattelandsvernieuwing;
- de woningmarkt bij de grote stad wordt verbreed;

PROVINCIALE CRITERIA NIEUW LANDGOEDEREN

Omschrijving landgoed:

Een nieuw landgoed heeft een oppervlakte van minimaal 10 hectare, één landhuis met allure, een exclusief en monumentaal karakter en een inhoud van tenminste 1000 m³. Indien het nieuwe landgoed 15 hectare groot is mag het landgoed twee woningen bevatten, als het 20 hectare groot is drie woningen etc. Bij realisering van meerdere woningen moet er sprake zijn van een onderlinge samenhang van de afzonderlijke woningen die de allure van het landgoed versterkt. Bij een landgoed in intrek- en grondwaterbeschermingsgebieden is het aantal woningen maximaal drie. Tenminste 30% van het nieuwe landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype conform de natuurschoonwet en 90% van het terrein openbaar toegankelijk is. Beplanting en landhuis verrijken het landschap. Het nieuwe landgoed vormt een aaneengesloten en samenhangend geheel.

Randvoorwaarden voor aanleg nieuw landgoed:

- Het nieuwe landgoed voldoet aan de eisen van de natuurschoonwet en wordt voorgedragen voor rangschikking onder deze wet;
- bij nieuwe landgoederen wordt als startsituatie uitgegaan van minimaal 10 hectare landbouwgrond die op 01-01-2005 niet onder de Natuurschoonwet is gerangschikt;
- de aanvraag door een initiatiefnemer bestaat uit een beeldkwaliteitplan, een bouwplan voor een woongebouw, een inrichtingsplan voor tuin en overig terrein, een document waarin de juridische vormgeving opgenomen is en een exploitatieopzet voor onderhoud en beheer van het hele landgoed;

- bij de planontwikkeling worden een architect en een landschapsarchitect betrokken;
- in aanvraag aangeven welke doeleinden met het landgoed worden beoogd en wat de maatschappelijke meerwaarde is; De maatschappelijke meerwaarde van het nieuwe landgoed dient tot uiting te komen in een of meerdere van de aspecten: natuur, landschap, recreatie, water en milieu;
- nieuwe landgoederen moeten zodanig gesitueerd zijn dat ze geen belemmeringen opleveren voor de landbouw, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van verdere intensivering. Nieuwe landgoederen leiden niet tot nieuwe planologische beperkingen in het kader van streek- en bestemmingsplannen;
- voor de herziening van het bestemmingsplan sluit de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst volgens het model "overeenkomst nieuw landgoed". Deze overeenkomst is noodzakelijk uit het oogpunt van duurzaamheid en veiligstelling van de openstelling. Modelovereenkomst kan bij provincie worden aangevraagd;
- weidevogel- en ganzengebieden in principe gevrijwaard van nieuwe landgoederen;
- nieuwe landgoederen kunnen bijdragen aan het realiseren van de EHS. Voorwaarde is dan wel dat natuur ontwikkeld wordt volgens het natuurdoeltype van het natuurgebiedsplan.

Gemeentelijk beleid

Uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid zijn de randvoorwaarden van de provincie. De provincie heeft eveneens een aanvullende handreiking opgesteld en hierin wordt gezegd dat eventueel inwoning door een tweede huishouding toegestaan kan worden, bijvoorbeeld bij twee aan elkaar gerelateerde huishoudens (familie, eigenaar-beheerder). Hierbij wordt uitgegaan van één centrale ingang en de uitstraling van het landhuis als één woning. Bij een landhuis van een behoorlijke omvang moet het mogelijk zijn om "achter de voordeur" twee zelfstandige woningen te creëren terwijl het de uitstraling blijft houden van één landhuis. Vandaar het begrip "aan elkaar gerelateerde huishoudens", in de veronderstelling dat die in harmonie die eenheid kunnen en willen realiseren.

Inmiddels is het Streekplan vervangen door de Omgevingsvisie. Daarin wordt het provinciale beleid meer kwantitatief beschreven. Het beleid voor nieuwe landgoederen is niet meer letterlijk opgenomen, maar valt onder de Kwaliteitsimpuls groene omgeving. Daarvoor is van belang dat het evenwicht wordt beschreven tussen privaat belang (toekenning bouwmogelijkheid) en maatschappelijk belang (bos, natuurontwikkeling e.d.). Voordat dit verder ingevuld is, houden we nog wel vast aan de kaders van het oude beleid. Wij zullen echter niet meer zo op detail reageren op plannen van gemeenten.

Al met al is de provincie van mening dat er geen bezwaar bestaat tegen de mogelijkheid van twee zelfstandige eenheden "achter de voordeur" binnen één landhuis, als het landhuis en het omliggende terrein maar zo zijn vormgegeven en onderhouden worden dat ze een eenheid vormen. De gemeente Hengelo schaart zich achter dit standpunt.