

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 versterkt 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 is openbaar toegankelijk. Nieuwe landgoederen kunnen in principe overal ontwikkeld worden behalve in weidevogel- en ganzengebieden 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 het particulier voordeel met elkaar in evenwicht zijn.

De maatschappelijke meerwaarde komt tot uiting in de volgende aspecten:

- het landschap wordt versterkt, in het bijzonder in het overgangsgebied tussen stad en land;
- er komt bos bij;
- groenstructuren worden versterkt;
- ecologische hoofdstructuur wordt versterkt;
- de natuurwaarden worden vergroot;
- de 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 platteland vernieuwing;
- 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 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 is openbaar toegankelijk. Bepanting 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 de aanvraag wordt aangegeven welke doeleinden met het landgoed worden beoogd en wat de maatschappelijke meerwaarde is; deze maatschappelijke meerwaarde 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 bestemmingsplannen etc.;
- 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;
- Weidevogel- en ganzengebieden zijn 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.