



Landgoederenbeleid

Noord-Beveland

projectnummer 409451
definitief revisie 03
26 januari 2017

Landgoederenbeleid

Noord-Beveland

projectnummer 409451
definitief revisie 03
26 januari 2017

Auteurs

Liesbeth van Kempen
Maaïke Winkel
Edwin Oude Weernink

Opdrachtgever

Gemeente Noord-Beveland

datum vrijgave	beschrijving revisie 03	goedkeuring	vrijgave
_____	definitief	E.H. Oude Weernink	T. Artz

Inhoudsopgave

	Blz.	
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Leeswijzer	1
2	Huidige kaders	2
3	Afbakening	3
3.1	Definiëring landgoed	3
3.2	Definitie landgoed Noord-Beveland	3
3.3	Rood-voor-groen	4
4	Koppeling aan kwaliteitsverbetering	5
4.1	Natuur	5
4.2	Landschap	5
4.3	Cultuurhistorie	6
4.4	Recreatie	6
5	Koppeling aan programmatische aspecten	7
5.1	Landgoed als woonlocatie	7
5.2	Landgoed als verblijfsrecreatief product	7
5.3	Landgoed als zorginstelling	7
6	Beleidsuitgangspunten landgoedontwikkeling	9
7	Borging landgoederenbeleid	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Gemeente Noord-Beveland heeft in 2008 in de structuurvisie beleid opgenomen ten aanzien van landgoedontwikkeling. Daarnaast heeft ook de provincie Zeeland beleid vastgesteld - in het omgevingsplan 2012 en recentelijk gecontinueerd in de herziene versie 2016. Daarnaast is door de gemeente Noord-Beveland in 2013 een bestemmingsplan vastgesteld, waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor landgoedontwikkeling (in de Onrustpolder).

Naar aanleiding van inmiddels door verschillende initiatiefnemers ingediende verzoeken voor het realiseren van een landgoed is echter gebleken dat het landgoederenbeleid van versnipperd is en niet goed op elkaar afgestemd. Dat leidt tot onduidelijkheden bij de toetsing van de initiatieven. De gemeenteraad van Noord-Beveland is van mening dat hierin duidelijkheid dient te komen. Daarom dient het beleid geactualiseerd te worden, waarbij eenduidigheid wordt nagestreefd alsmede een goede juridische borging. Het landgoederenbeleid uit de Structuurvisie 2008 ziet de raad als een goede basis voor het nieuwe beleid.

Op basis van het beleid in de structuurvisie wordt in dit rapport een nadere visie gegeven op de toepassing, locaties en invulling van landgoederen op Noord-Beveland (waar, wat en hoe). Deze nota Landgoederenbeleid dient daarna als toetsingskader voor alle nieuwe landgoedontwikkelingen in Noord-Beveland, waarbij tevens een juridische borging in de bestemmingsplannen noodzakelijk blijft.

1.2 Leeswijzer

In deze nota wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende punten:

- korte toelichting op de huidige kaders ten aanzien van de landgoederen op Noord-Beveland;
- afbakening: doelstellingen/definitie landgoederen;
- zoekgebieden voor landgoederen;
- programmatische aspecten;
- beleidsuitgangspunten landgoederen.

2 Huidige kaders

Structuurvisie Noord-Beveland 2008

- *“In de zone aan de westzijde van het eiland (Onrustpolder) kan de ontwikkeling van landgoederen eveneens een impuls geven aan de versterking van de landschapstructuur”*
- *Strategie landschap- en landgoedontwikkeling; zone Onrustpolder.*
- *De algemeen geldende criteria voor deze landgoederen (omvang 5 hectare, waarvan 1 hectare privaat en bebouwing met een inhoud van 4.500 m³) kunnen hierbij als uitgangspunten gehanteerd worden. Ook andere hieraan gelieerde functies, passend binnen deze strategie worden in deze zone toelaatbaar geacht, zolang deze een extensief karakter hebben en er dus eveneens gevolg wordt gegeven aan het rood voor groen principe.*
- *Begrippenkader nieuwe landgoederen: Een openbaar toegankelijke boscomplex met een woongebouw van allure. Een landgoed heeft een oppervlakte van minimaal 5 hectare per woongebouw. Er mogen meerdere wooneenheden worden gerealiseerd in een woongebouw, mits de bouwmassa niet meer bedraagt dan 4500 m³.*



Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (herziene versie 2016)

- Uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapontwikkeling (bijv. aanleg van bos). Subsidie voor de realisatie van een landgoed of buitenplaats is niet mogelijk. Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd. Toegestane functies voor het gebruik van deze bebouwing zijn wonen, verblijfsrecreatie en zorg. In de directe nabijheid van de stedelijke centra Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuzen is ook een kantoorfunctie denkbaar. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:*
- *De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4.500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter of kleiner landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe of af;*
 - *De minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1.350 m³). Om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen die een landgoed of buitenplaats biedt moet voldaan worden aan aanvullende voorwaarden die op basis van de Natuurschoonwet worden gesteld;*
 - *Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;*
 - *Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken;*
 - *De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.*



Bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 (vastgesteld 29-9-2013)

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van de aanleg van landgoederen in de Onrustpolder, met dien verstande dat:

- a. per landgoed tenminste 5 hectare natuur en/of landschap wordt ontwikkeld;*
- b. de te realiseren natuur- en landschapswaarden ook privaatrechtelijk worden vastgelegd;*
- c. op een landgoed meerdere gebouwen mogen worden gebouwd;*
- d. het bebouwingspercentage maximaal 3% bedraagt;*
- e. de inhoud van de bebouwing maximaal 4.500 m³ bedraagt per 5 hectare landgoed;*
- f. tenminste 80% van het landgoed openbaar toegankelijk dient te zijn;*
- g. het aantal wooneenheden dient te passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;*
- h. voldaan moet worden aan de toetsingscriteria 'geen ernstige beperking agrarische functie' en 'watertoets' conform bijlage 1.*

Opmerking: In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 is geen definitie van een landgoed opgenomen.

3 Afbakening

3.1 Definiëring landgoed

De definitie van een landgoed is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen. Bij een toetsing aan wat tot een landgoed wordt gerekend kan daarom niet worden teruggevallen op een in de begrippenlijst opgenomen betekenis. Bij een geschil over de betekenis van een landgoed wordt daarom getoetst aan de definitie die in het normale spraakgebruik wordt toegepast. In het normale spraakgebruik zijn er verschillende definities van een landgoed in omloop. Hieronder wordt er een aantal genoemd:

- Een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen, bossen en tuinen en daarop een woonverblijf, zoals een buitenplaats, landhuis of kasteel. Bron: Wikipedia;
- Een nieuw landgoed is een openbaar toegankelijk boscomplex, al dan niet met overige gronden, met daarin een woongebouw 'van allure' met maximaal twee à drie wooneenheden en een minimale omvang van de bebossing van minimaal 5 hectares. Bovendien vormt het woonhuis een architectonische eenheid met het omringende groen. Bron: www.landgoedkopen.nl;
- Een nieuw landgoed kan net als de oude historische landgoederen bestaan uit één of meerdere landhuizen van allure, één of meerdere bijgebouwen met erf en tuin, natuur en percelen in agrarisch gebruik. Bron: www.landgoederennet.nl;
- Grote bezitting op het land, met name dienend tot buitenverblijf. Bron: Van Dale, dertiende uitgave;
- Een nieuw landgoed is een nieuw te ontwikkelen en duurzaam te beheren boscomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin één gebouw (woonhuis) van allure met daarin maximaal 2 à 3 wooneenheden. Het gebouw heeft primair een woonfunctie. De minimale omvang van de bebossing is vijf hectare. Maximaal 10% van het totale oppervlakte is privéterrein en de rest is openbaar toegankelijk. Het geheel heeft een belangrijke maatschappelijke meerwaarde. Bron: de ministeries van (toen nog) LNV en VROM ten tijde van de totstandkoming van de mogelijkheden voor nieuwe landgoederen.

Daarnaast wordt er in het jargon van ruimtelijke plannen (en de Natuurschoonwet) aan een nieuw landgoed ook betekenis toegekend in de zin dat geheel andere functies dan de woonfunctie worden toegelaten (zoals congrescentra, recreatie, zorg en kantoren).

3.2 Definitie landgoed Noord-Beveland

Gezien het feit dat onderhavige nota de ruimtelijke planvorming betreft en omdat de gemeente ook andere dan alleen een woonfunctie wenst toe te staan, is het voorstel om in de gemeente Noord-Beveland de volgende definitie voor een landgoed te hanteren:

“Een landgoed is een bos- en/of natuurcomplex, al dan niet met overige (agrarische) gronden (en tuinen), met daarin een hoofdgebouw ‘van allure’. Bovendien vormt de bebouwing een architectonische eenheid met het omringende groen.”

3.3 Rood-voor-groen

Het landgoederenbeleid betreft een zogenaamde ‘rood-voor-groen-regeling’ waarin mogelijkheden voor nieuwbouw (in het buitengebied) gekoppeld zijn aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, landschap, cultuurhistorie en/of recreatie.

Daarnaast kan het landgoed vanuit de vigerende provinciale en gemeentelijke regeling ook bijdragen aan de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties, een verblijfsrecreatief product of als zorglocatie.



Landgoed De Vanenburg (Putten)

4 Koppeling aan kwaliteitsverbetering

Zoals in de definitie in het vorige hoofdstuk is aangegeven is een landgoedontwikkeling een ontwikkeling waarbij 'rood' wordt toegestaan, omdat hiermee tevens 'groene winst' geboekt wordt. De ontwikkeling van de gebouwen dient daarom samen te gaan met een kwaliteitsverbetering op het vlak van natuur, landschap, cultuurhistorie en/of recreatie. In deze paragraaf wordt – specifiek voor de gemeente Noord-Beveland – aangegeven waar deze koppelingen kunnen worden gelegd.

4.1 Natuur

Natuur: bestaande natuurwaarden liggen voornamelijk aan de randen van Noord-Beveland, afgeschermd door dijken. Een goede aansluiting van nieuwe landgoederen op deze natuurgebieden is niet mogelijk. Binnendijks ligt een aantal grotere en kleinere plukken natuur, waarop kan worden aangesloten. Een landgoedontwikkeling welke een zogenaamde stepping-stone voor natuur vormt, of landgoednatuurontwikkeling in relatie tot bijvoorbeeld biodiversiteit, is echter ook goed denkbaar.

4.2 Landschap

Landschap: een landgoedontwikkeling moet (vanuit de definitie gezien) bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. In dit kader is een landgoedontwikkeling niet wenselijk op plaatsen waar een voor Noord-Beveland kenmerkende openheid wordt aangetast.

Doordat bij een landgoedontwikkeling (woon)bebouwing en vaak ook opgaande beplanting wordt toegevoegd treedt er bijna altijd een zekere verdichting van het landschap op. Het meest passend is dit rondom de kernen, in de landgoederenzone in de Onrustpolder. Landgoedontwikkeling zou ook mogelijk zijn op sommige locaties in aansluiting op de randen, of aansluitend op dijklinten waarlangs opgaande beplanting aanwezig is. In dat geval vergt het echter maatwerk ten aanzien van de landschappelijke inpassing.



Landgoed Luchtenburg (Ulvenhout)

4.3 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie: cultuurhistorische waarden liggen verspreid over het eiland en zijn veelal gekoppeld aan bestaande bebouwing of de dijklinten. De cultuurhistorie in Noord-Beveland biedt niet direct aanknopingspunten voor landgoedontwikkeling.

4.4 Recreatie

Recreatie: het landgoed zelf en de openbaarheid van het landgoed bieden aanknopingspunten voor recreatie. De openstelling van het landgoed en de aanleg van bijvoorbeeld wandel- of ruitersporen geven aanleiding tot recreatief gebruik (wandelen, bezichtigen). Daarnaast kan op het landgoed ook een specifiek recreatief-toeristisch product ontwikkeld worden (zie onderstaand).

Omdat een groot deel van een landgoed openbaar gebied is, biedt dit mogelijkheden voor het maken van (korte) wandelingen. Voor de recreanten (zowel 'van buiten' als bewoners die een ommetje maken) is het dan van belang dat het landgoed op korte afstand van een kern of de verblijfsrecreatie gelegen is.



Landgoed Ruyssengoet (Engbergen)

5 Koppeling aan programmatische aspecten

Naast kwaliteitsverbetering van natuur, landschap, cultuurhistorie en/of recreatie kan het landgoed vanuit de vigerende provinciale en gemeentelijke regeling ook bijdragen aan de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties, een verblijfsrecreatief product of als zorglocatie. In deze paragraaf wordt – specifiek voor de gemeente Noord-Beveland – aangegeven waar deze koppelingen kunnen worden gelegd.

5.1 Landgoed als woonlocatie

Nieuwe woonlocaties kunnen gezien het (momenteel) niet beschikbaar zijn van woningbouwcontingent niet worden gerealiseerd. De optie van landgoedwonen hoeft echter niet op voorhand te worden uitgesloten. In beleid kan worden opgenomen dat woningen/wooneenheden alleen worden toegestaan indien hiervoor door de gemeente contingent beschikbaar is gesteld.

Uitgaande van het karakter van een landgoed en het feit dat de gemeente de komende jaren geen ruimte heeft in het woningbouwprogramma, is het advies om op een landgoed van minimaal 5 hectare maximaal 5 wooneenheden en maximaal 3 gebouwen toe te staan (één hoofdgebouw en twee ondergeschikte gebouwen).

5.2 Landgoed als verblijfsrecreatief product

Landgoederen kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van een nieuw toeristisch-recreatief product. Voorwaarde is dat het landgoed niet alleen ‘als jasje’ wordt gebruikt om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het landgoed moet intrinsiek onderdeel uitmaken van het toeristisch-recreatieve product. Dat moet dus een ontwikkeling zijn die helemaal past binnen de definitie van een landgoed¹.

Uitgaande van het karakter van een landgoed en het feit dat de gemeente de komende jaren geen ruimte heeft in het woningbouwprogramma, is het advies om op een (recreatie)landgoed van minimaal 5 hectare maximaal 1 woning en maximaal 4 recreatiewoningen in maximaal 3 gebouwen toe te staan (één hoofdgebouw en twee ondergeschikte gebouwen). Alle bebouwing moet hier binnen passen, extra gebouwen zijn niet toegestaan.

5.3 Landgoed als zorginstelling

Als ‘zorginstelling’ blijkt het vaak lastig om – met alle regelingen die de zorg kent en de veranderingen hierin – te komen tot een duurzame bedrijfsvoering binnen een landgoed. Vaak blijken de investeringen die een landgoed vergt te groot en/of de toegestane functies/eenheden te klein om een sluitende exploitatie te garanderen.

¹ Een ontwikkeling waarbij een ‘beheerders(hoofd)woning’ wordt gerealiseerd met een groot aantal (verblijfsrecreatieve) bijgebouwen past weliswaar binnen de vigerende regeling, maar eigenlijk niet binnen de definitie van een landgoed.

Niettemin zijn er initiatiefnemers die – binnen de kaders van een landgoed - tot een goed plan voor een zorginstelling weten te komen.
Ook in dit geval is het van belang dat het landgoed niet alleen ‘als jasje’ wordt gebruikt om de ontwikkeling mogelijk te maken, maar intrinsiek onderdeel uitmaakt van het zorgproduct. Uitgaande van het karakter van een landgoed en het feit dat de gemeente de komende jaren geen ruimte heeft in het woningbouwprogramma is het advies om op een landgoed van minimaal 5 hectare maximaal 5 wooneenheden en maximaal 3 gebouwen toe te staan (één hoofdgebouw en twee ondergeschikte gebouwen). Alle bebouwing moet hier binnen passen, extra gebouwen zijn niet toegestaan.
In het kader van de bundeling van voorzieningen is het advies zorglandgoederen alleen toe te staan in aansluiting op de kernen.



Landgoed Rijckholt Geersdijk (bron: www.landgoedrijckholt.nl)

6 Beleidsuitgangspunten landgoedontwikkeling

Voor het bepalen van de beleidsuitgangspunten is uitgegaan van het initiële doel van landgoedontwikkeling en van de definitie van een landgoed (zie paragraaf 3.2). Hiervan uitgaande moet er sprake zijn van één hoofdgebouw 'van allure' binnen een samenhangend complex van groen. De landgoedontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan de natuurlijke-, landschappelijke-, cultuurhistorische- en/of recreatieve kwaliteiten van Noord-Beveland en dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- I. Landgoedontwikkeling vindt plaats aansluitend rond de kernen of grote verblijfsrecreatieve gebieden en is niet toestaan in de open agrarische gebieden. Onderstaand kaartje (figuur 6.1) is hierin leidend.



Figuur 6.1 *Indicatieve aanduiding van zones rond kernen en verblijfsrecreatieve gebieden waar landgoedontwikkeling is toegestaan*

- II. Een landgoed heeft 'allure'. Er zijn op een landgoed maximaal 3 gebouwen toegestaan (één hoofdgebouw en 2 ondergeschikte gebouwen), welke allen in samenhang met het omliggende groen en landschap worden ontworpen. De gemeente zal bij elk plan nadrukkelijk beoordelen of het beoogde landgoed voldoende allure heeft.
- III. Door middel van een deskundig landschapsplan en beeldkwaliteitsplan dient te worden aangetoond dat het landgoed en de gebouwen 'van allure' zijn en dat het geheel in samenhang met het omliggende groen en landschap wordt ontwikkeld. Bomen en waterpartijen moeten essentiële onderdelen zijn van elk plan. Uitvoering conform landschapsplan en beeldkwaliteitsplan wordt privaatrechtelijk geborgd. Het landschapsplan dient door een erkend

landschapsarchitect te worden opgesteld en uitgewerkt. De landschapsarchitect dient ook betrokken te worden bij uitvoering en beheer.

- IV. Een landgoed heeft een minimale omvang van 5 hectare, waarop maximaal 4.500 m³ aan gebouwen is toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte. Indien het landgoed meer dan 5 ha groot is, is naar rato ook meer bebouwing toegestaan. Voor plannen met een omvang van minder dan 5 ha is het onderhavige landgoederenbeleid niet van toepassing.
- V. In de bebouwing (maximaal 3 gebouwen) is een woonfunctie, een zorgfunctie en/of een recreatieve functie toegestaan. Een woonfunctie kan alleen worden gerealiseerd indien hiervoor door de gemeente woningbouwcontingent beschikbaar wordt gesteld.
- VI. Landgoedontwikkeling gaat altijd gepaard met natuur- en/of landschapsontwikkeling, welke privaatrechtelijk wordt geborgd en voorafgaand aan de gebouwen dient te worden gerealiseerd.
- VII. De ontwikkeling van een landgoed met recreatie als (hoofd)functie draagt aantoonbaar bij aan het recreatieve product van de gemeente Noord-Beveland.
- VIII. Daarnaast dienen de reguliere aspecten van een goede ruimtelijke ordening in de ontwikkeling te zijn geborgd, zoals verkeersaantrekkende werking, voldoende parkeerplaatsen, milieutechnische aspecten, etcetera.

7 Borging landgoederenbeleid

Het beleid ten aanzien van Landgoederen kan deels in het bestemmingsplan worden geborgd. Dat geldt voor die delen van het beleid dat concreet is en voor een directe doorwerking geschikt is. Het gaat daarbij met name om de mogelijkheid nieuwe landgoederen te realiseren in de Onrustpolder onder de voorwaarden zoals bovenstaand genoemd. Het is een concreet gebied waar landgoedontwikkeling wenselijk/denkbaar is.

Op andere locaties in de gemeente kan eveneens een landgoedontwikkeling plaatsvinden voor zover die past binnen de beleidsuitgangspunten zoals in deze notitie benoemd.

Bij de toetsing of het initiatief passend wordt geacht, maakt deze notitie onderdeel uit van de afweging. Het betreft dan een buitenplanse procedures waarbij een nieuw bestemmingsplan of afwijkingsbesluit benodigd is.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 0162 487 000
E. liesbeth.vankempen@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.