

<b>Rubriek:</b>	<b>Volkshuisvesting en woningbouw</b>
-----------------	---------------------------------------

<b>Naam regeling:</b>	<b>Beleidsnota Nieuwe Landgoederen gemeente Zundert</b>
-----------------------	---

<b>Citeertitel:</b>	<b>Beleidsnota Nieuwe Landgoederen gemeente Zundert</b>
---------------------	---

<b>Wettelijke grondslag</b>	Artikel 4:81 Awb
<b>Vastgesteld door</b>	Gemeenteraad
<b>Datum vaststelling</b>	25 april 2013
<b>Kenmerk besluit</b>	2013/1840
<b>Datum publicatie</b>	8 mei 2013
<b>Bron publicatie</b>	De Zundertse Bode
<b>Datum inwerkingtreding</b>	9 mei 2013
<b>Datum melding arrondissementsparket</b>	
<b>Bijzonderheden</b>	

## **Beleidsnota Nieuwe landgoederen gemeente Zundert**

De voorliggende nota geeft uitwerking aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen. Nieuwe landgoederen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van landschap, water- en milieuocondities, recreatie en plattelandsvernieuwing. Nieuwe landgoederen vormen een invulling van het begrip 'rood voor groen'. 'Rood voor groen' betekent dat als compensatie voor de aanleg van openbaar toegankelijk groen, de bouw van een landhuis wordt toegestaan. Om aanvragen te kunnen toetsen is het voorliggende beleidskader opgesteld. Het betreft een gemeentelijke interpretatie van provinciale regels dan wel een aanvulling hierop.

### **De provinciale regeling Nieuwe Landgoederen**

De stad ruikt op. Naast ruimte voor wonen en werken wil de provincie ook ruimte voor natuur en landschap. Een van de instrumenten daarvoor is het landgoederenbeleid. De provincie steunt initiatieven om nieuwe landgoederen te realiseren, maar stelt daarbij wel eisen. De regels voor landgoederen zijn opgenomen in de Verordening ruimte van 11 mei 2012, artikel 11.5.

### **Artikel 11.5 Regels voor landgoederen**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed, zijnde een ruimtelijk-functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden;
2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn in aanvulling dan wel in afwijking van de voor deze gebieden geldende regels van deze verordening de volgende regels van toepassing:
  - a. het landgoed wordt als zodanig aangewezen met een omvang van ten minste 10 hectare;
  - b. een of meer woongebouwen ten behoeve van een of meer woonfuncties zijn toegelaten waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging;
  - c. de woonbebouwing heeft een karakteristieke verschijningsvorm van allure en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;
  - d. onverlet het bepaalde onder a. wordt telkens per woonfunctie ten minste 5 hectare landgoed aangewezen;
  - e. ingeval van nieuwbouw van een woongebouw wordt per woonfunctie een gebied van ten minste 2,5 hectare aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur of een nieuw bos. Daaronder wordt mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;
  - f. in afwijking van het bepaalde onder b, c en d kan worden voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
  - g. uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf kan onderdeel uitmaken van een landgoed;
  - h. verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  - i. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
  - j. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd, in voorkomende gevallen door middel van enigerlei vorm van onderlinge samenwerking door de rechthebbenden, zulks zonder afhankelijk te zijn van middelen die beschikbaar zijn op grond van enige subsidieregeling.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame

verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.

4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en in ieder geval niet leidt tot:
  - a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
  - b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
  - c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
  - d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>.
5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 7.8 kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.
6. Artikel 2.2, alsmede de in hoofdstuk 11 opgenomen bepalingen inzake een VAB-vestiging zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

### **Bestaand landgoed**

De regeling is ook van toepassing bij uitbreiding van een bestaand landgoed. Voor een bestaand landgoed dat is aangemerkt als een 'complex van cultuurhistorisch belang' gelden strengere eisen. De regels voor deze complexen zijn opgenomen in de Verordening ruimte, artikel 7.8.

### **Beleid Nieuwe Landgoederen gemeente Zundert**

De regels zoals opgenomen in de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant zijn integraal van toepassing op deze beleidsnota. Naast deze provinciale regels worden er in deze beleidsnota een aantal gemeente specifieke voorwaarden gesteld. Een verzoek tot ontwikkeling van een nieuw landgoed zal aan zowel het provinciale als gemeentelijke beleid moeten voldoen.

#### **1. Begrippen**

Nieuw landgoed:	Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.
Bestaande natuur:	Bestaande, functioneel in gebruik zijnde en daartoe planologisch bestemde natuur met een omvang van ten minste 2,5 hectare.
Periferie van een dorpskern:	De buitenrand van de dorpskernen Achtmaal, Klein Zundert, Rijsbergen, Wernhout en Zundert.

#### **2. Locatievereisten**

Naast de gebruikelijke relevante planologische beoordelingsaspecten gelden er ten aanzien van nieuwe landgoederen aanvullende locatievoorwaarden. Te weten:

- a) Een (gedeeltelijke) vestiging binnen de bestemming 'agrarisch – AHS+' en 'agrarisch – BOG' uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 is uitgesloten vanwege de overwegend agrarische belangen die binnen deze bestemmingen aan de orde zijn.
- b) Een nieuw landgoed moet aansluiten op bestaande natuur en/of (als uitloopgebied) gelegen zijn in de periferie van een dorpskern.
- c) Bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- d) Het landgoed moet een aantoonbare meerwaarde opleveren ten aanzien van cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische, recreatieve en waterhuishoudkundige waarden.

### **3. Bouwvoorschriften**

In principe gelden er voor de bouw van landhuizen dezelfde voorwaarden als voor de bouw van een reguliere (burger) woning. Gezien het feit dat landhuizen in of aansluitend aan het buitengebied worden gebouwd dienen de regels voor de bouw van burgerwoningen uit het bestemmingsplan buitengebied in acht te worden genomen. In afwijking hierop worden de volgende (soepelere) voorwaarde gesteld:

- a) De oppervlakte van een bouwkvavel (bestemmingsvlak) mag maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bedragen.
- b) Maatvoering van de nieuwe bebouwing (woningen én bijgebouwen) is afhankelijk van het (kwalitatief hoogwaardig) ontwerp, maar staat altijd in verhouding tot de grootte van het landgoed.
  - In beginsel dient uitgegaan te worden van maximaal 1500 m<sup>3</sup> per wooneenheid met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter.
  - Voor vrijstaande bijgebouwen wordt in beginsel uitgegaan van een maximaal oppervlak van 100 m<sup>2</sup> en met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter.

### **4. Inrichting en Beeldkwaliteit**

- a) Er is sprake van een ruime openstelling van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn redelijk verdeeld over het landgoed.
- b) Het nieuwe landgoed voldoet aan de eisen van de Natuurschoonwet en wordt voorgedragen voor rangschikking onder deze wet;
- c) Indien er sprake is van meer dan één landhuis vertonen de woningen een duidelijke ruimtelijke samenhang.
- d) Zowel de beeldkwaliteit van de bebouwing als het landschap dient vastgelegd te worden in een beeldkwaliteitsplan.
  - De beeldkwaliteit van de bebouwing moet voldoen aan de welstandsnota en wordt door de welstandcommissie op de gebruikelijke manier getoetst.
  - Ten aanzien van de landschappelijke inpassing dient aangesloten te worden op het landschapsonwikkelingsplan.

### **5. Bestaand landgoed**

Onderhavige beleidsregels zijn ook van toepassing voor een uitbreiding van een bestaand landgoed.