



Nota

Nieuwe Landgoederen in de Hoeksche Waard

Actualisatie vastgesteld op
24 november 2005, door

Commissie Hoeksche Waard
Postbus 365
3300 AJ Dordrecht

Inhoudsopgave

Nota Nieuwe Landgoederen

Voorwoord	3
1 <i>Introductie</i>	4
2 <i>Rijks en provinciaals beleid Nieuwe Landgoederen</i>	5
2.1 Rijksbeleid.....	5
2.2 Samenvatting provinciaal beleid	5
2.3 Doel en uitgangspunten	6
2.4 Definitie	7
2.5 Planologisch beoordelingskader.....	7
2.6 Criteria voor een nieuw landgoed	8
2.7 Toepassing.....	11
2.8 Overige aspecten	12
2.9 Rol Provincie	12
3 <i>Landgoederen in de Hoeksche Waard</i>	13
3.1 Inleiding.....	13
3.2 De gebiedseigen elementen (openheid, erfbeplanting, landbouw, kreken en dijkenstructuur)	13
3.3 Locatie en Grootte	14
3.4 Bevorderen recreatief medegebruik	15
3.5 Waarborg van continuïteit	15
3.6 Tegengaan van speculatie.....	16
3.7 Financiering.....	16
3.8 Archeologische waarden	16
3.9 Huiskavel & bestaande bebouwing	16
3.10 Gebruik Landgoed	16
3.11 Schadeclaims	17
3.12 Woningcontingent	18

Bijlage A: Overzicht VNG lijst Bedrijf milieucategorie 1

Bijlage B: Toelichting Natuurschoonwet

VOORWOORD

Bij gemeenten in de Hoeksche Waard komen regelmatig aanvragen binnen om nieuwe landgoederen te ontwikkelen. RIHW stuurgroep heeft op 12 december 2002 de Notitie landgoederen vastgesteld en deze is vervolgens door de 6 gemeenten in 2003 vastgesteld. De provincie heeft echter het provinciale beleidskader inzake nieuwe landgoederen herzien. Dit is voor de regio aanleiding geweest om de eigen nota Nieuwe Landgoederen te evalueren.

Onderkend is dat enerzijds zich, ten opzichte van de vaststelling van de nota, geen ontwikkelingen hebben voorgedaan die aanleiding geven om de in de vigerende nota vastgestelde uitgangspunten ter herzien. Anderzijds is gebleken dat de landgoedontwikkeling maar moeizaam op gang komt. Door initiatiefnemers wordt aangegeven dat een minimale omvang van het landgoed van 10 ha. als een belemmering wordt ervaren. De regeling dreigt hiermee haar doel voorbij te schieten.

De evaluatie heeft geleid tot een bijstelling van het vigerende beleid op onderdelen. Zo is de oppervlakte van het op te richten landgoed, onder voorwaarden, teruggebracht van 10 naar 5 ha.

Ook zijn de gebruiksmogelijkheden van een landgoed uitgebreid en is de koppeling met de natuurschoonwet losgelaten. Verder is er de mogelijkheid opgenomen om verschillende regelingen te koppelen, mits sprake is van een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de aanpassingen cq wijzigingen cursief weergegeven.

De nota is een product van de RIHW werkgroep Groen/Blauw, ontstaan door de aanvragen die in de Hoeksche Waard voorkomen en de wens om de criteria gesteld door het Rijk en de provincie te verfijnen voor deze streek. De werkgroep Groen/Blauw heeft in het kader van het creëren van natuurontwikkeling en de toegevoegde recreatieve waarde besloten deze nota te realiseren en te actualiseren. Met dank aan: G. Nieuwenhuis, A. Herwijer, I. van den Berg, C. Brouwer en S. Huijbregts.

1 INTRODUCTIE

Het doel van een landgoederenbeleid, zoals vermeld in de nota *Regels voor Ruimte* is ‘Groene doelen te realiseren, waarin een klein beetje rood acceptabel is’. Hierdoor ontstaat een win-win situatie voor zowel de natuur als voor de bevolking, omdat 90% van een nieuw landgoed voor het publiek opengesteld moet zijn. De financiering van de natuurontwikkeling gebeurt door particulieren.

Het ontwikkelen van beleid is nodig, omdat Nieuwe Landgoederen een middel zijn om de gestelde natuurontwikkelingdoelen en de recreatieve doelstellingen te kunnen realiseren waarbij de financiering komt van particulieren. In de recreatieve visie en het *Ontwikkelingsprogramma* van het RIHW worden landgoederen gezien als een middel om deze doelstellingen te kunnen halen.

Het provinciale beleid inzake Nieuwe Landgoederen is opgenomen in de Nota Regels voor Ruimte 2005. Dit beoordelingskader geeft een duidelijke richting, maar nog geen specifieke invulling. Verder geeft de provincie in de Nota aan waar de stichting van een nieuw landgoed wenselijk is en waar deze niet is toegestaan. De precieze locatie moet een afweging zijn van gemeente en de provincie. Uitgangspunt hierin is dat de gemeente/regio vrij is om ‘strenger’ beleid te voeren, echter soepelere dan provinciaal beleid kan daarentegen niet. Deze actualisatie geeft voor dit proces een handreiking en neemt hierin ook de gebiedseigen elementen en landschapselementen mee waaraan een nieuw landgoed in de Hoeksche Waard zou moeten voldoen. Deze nota kan als input gebruikt worden voor de uitwerking van de kwaliteitszonering.

Over het vraagstuk van de gewenste natuurontwikkelingen binnen de Hoeksche Waard bestaan al diverse belangrijke gezamenlijke visies of zijn er visies in ontwikkeling (zoals *het ontwikkelingsprogramma Hoeksche Waard*).

De Nieuwe Landgoederen in de Hoeksche Waard moeten niet alleen inpasbaar zijn in het landschap op basis van natuurwaarden, maar ze moeten ook cultuurhistorische of recreatieve eigenschappen bezitten. De Regionale Recreatieve visie “De Hoeksche Waard om te beleven” en de *Visie Verblijfsrecreatie* bieden goede handvaten voor de recreatieve eigenschappen waaraan een landgoed moet voldoen. Ook deze visies zijn meegenomen in deze nota.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de herziene provinciale nota Nieuwe Landgoederen. Hoofdstuk 3 bevat de verdere uitwerking van de Hoeksche Waard.

2 RIJKS EN PROVINCIAALS BELEID NIEUWE LANDGOEDEREN

2.1 Rijksbeleid

In het Structuurschema Groene Ruimte I (1995) heeft het rijk voorgesteld Nieuwe Landgoederen te stichten en provincies verzocht hieraan mee te werken. In dit Structuurschema gaf het rijk aan met Nieuwe Landgoederen vooral nieuw bos te willen realiseren en zij verstaat onder een landgoed dan ook een openbaar toegankelijk boscomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal 2 á 3 wooneenheden. Naar de mening van het rijk is de minimale omvang van het boscomplex 5 hectare.

Het rijk wenste echter niet overal Nieuwe Landgoederen op te richten. Uitgezonderd zijn belangrijke weidevogel- en ganzengebieden en een aantal kwetsbare open landschappen zoals opgenomen in het Structuurschema Groene Ruimte I. De nadere invulling van het rijksbeleid werd als een taak van de provincies gezien.

Deze beleidslijn is destijds vastgelegd in de Vinex Actualisatie en vervolgens bevestigd in het Structuurschema Groene Ruimte II (2002). Hierin is echter aangegeven dat een nieuw landgoed naast bos ook uit natuur en parkachtig gebied kan bestaan. In de Nota Ruimte, die onder andere gebaseerd is op het Structuurschema Groene Ruimte II, is deze beleidslijn bevestigd. Zo staat in de Nota Ruimte dat met behulp van onder andere Nieuwe Landgoederen financiële middelen kunnen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden.

In de Nota Ruimte vraagt het rijk de provincies een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Een dergelijk provinciaal kader legt vast welke randvoorwaarden de provincies hanteren voor mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing, de mogelijkheden voor 'ruimte voor ruimte' en de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie, waaronder de ontwikkeling van Nieuwe Landgoederen.

In dit kader dient volgens de Nota Ruimte nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een adequate borging van zowel de ontwerp kwaliteit als de financiële koppeling tussen de realisatie van rood en groen (en/of blauw).

2.2 Samenvatting provinciaal beleid

In 2001 is door de Provincie Zuid-Holland het 'Beleidskader inzake Nieuwe Landgoederen' opgesteld. Dit beleidskader is opgenomen in de Nota Planbeoordeling 2002. Het beleidskader heeft als doel om met private middelen nieuwe - voor het publiek toegankelijke - natuur te realiseren. In maart 2005 is het beleidskader herzien. Dit heeft geleid tot de navolgende aanpassingen:

1. De plaats waar Nieuwe Landgoederen kunnen worden gerealiseerd wordt verruimd. Buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bestaande openluchtrecreatiegebieden (zie hiervoor de streekplannen) is realisatie in principe mogelijk. In de EHS en bestaande openlucht-recreatiegebieden zijn Nieuwe Landgoederen niet toegestaan. In nog aan te leggen, niet in natuurgebiedsplannen begrensde provinciale ecologische verbindingen is vestiging van het gedeelte met groene en/of blauwe functies van het

landgoed toegestaan. De huiskavel dient buiten deze ecologische verbindingen gerealiseerd te worden.

Er dient aantoonbaar sprake te zijn van een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij aanwezige waarden versterkt worden.

2. De minimale omvang van een landgoed wordt verlaagd van 10 naar 5 hectare.
3. Er wordt een maximum gesteld aan het bebouwd oppervlak (in m²) in plaats van een maximum aan het bouwvolume (in m³). Maximaal 20% van de huiskavel mag worden bebouwd.
4. Het gebruik van de bebouwing wordt verruimd. De huiskavel mag worden gebruikt voor activiteiten uit categorie 1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG.

Daarnaast wordt de verplichte koppeling met de Natuurschoonwet losgelaten. De provincie heeft ervoor gekozen om het nieuwe landgoed in te richten met bij het gebied passende natuurdoeltypen. Hieronder worden zowel natuurdoeltypen op het land, inclusief natuurlijk bos, als natuurdoeltypen in het water verstaan.

Toegevoegd wordt dat voor de oprichting van een nieuw landgoed een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

Tevens wordt een combinatie van regelingen gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit toegestaan.

Initiatieven die niet voldoen aan de voorwaarden die in het beleidskader zijn gesteld, maar waar wel sprake is van een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zullen in de bestemmingsplanprocedure ter beoordeling aan de PPC worden voorgelegd, om zodoende maatwerk mogelijk te maken.

2.3 Doel en uitgangspunten

Het beleidskader voor het stichten van Nieuwe Landgoederen in de provincie Zuid-Holland is gericht op het verbeteren van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van nieuwe – voor het publiek toegankelijke – natuur, met private middelen. Het betreft dus een rood-voor-groen-constructie.

Het beleidskader is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- **groenbeleid:** het stichten van landgoederen ondersteunt de natuurdoelstellingen van het provinciaal groenbeleid in het landelijk gebied;
- **meervoudig ruimtegebruik:** de schaarse grond in de provincie Zuid-Holland wordt door het stichten van landgoederen meervoudig gebruikt; te denken valt aan de functies natuur, cultuur, recreatie, wonen en water(berging);
- **bescherming:** landgoederen mogen door hun meervoudige functie niet worden gerealiseerd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur;
- **landschappelijke kwaliteit:** het landgoed dient de bestaande landschappelijke waarden te versterken of de vroegere waarden te herstellen;
- **recreatie:** conform de doelstellingen uit de nota Recreatie 2000+ vindt er door het stichten van landgoederen medegebruik van natuur voor recreatie plaats; de agrarische gebieden in de provincie hebben nu te weinig toegankelijke recreatievoorzieningen die aansluiten bij de vraag;

- **toegankelijkheid:** landgoederen onderscheiden zich van andere particuliere terreinen doordat ze voor 90% voor het publiek toegankelijk zijn en zo aansluiten bij de behoefte aan meer recreatiemogelijkheden;
- **financiering:** het rijk en de provincie kennen financieringsproblemen bij het realiseren van de gewenste groenstructuren; de provincie wenst daarom het zogenaamde principe van "rood voor groen" (de rode functie woningbouw betaalt de groene functie natuur) te ondersteunen; Nieuwe Landgoederen voldoen aan dit principe; particuliere investeringen brengen de natuurdoelstellingen dichterbij;
- **platteland vernieuwing:** de provincie streeft in het landelijk gebied naar leefbaarheid en het instandhouden van de bestaande landschappelijke waarden; de landbouw kan in haar traditionele vorm niet meer alleen drager van het landschap zijn, daarvoor is verbreding van die landbouw of zijn nieuwe partners nodig; het stichten van Nieuwe Landgoederen sluit daarbij uitstekend aan.

Op grond van deze uitgangspunten wenst de provincie Zuid-Holland Nieuwe Landgoederen actief te stimuleren. De Staat van de Natuur 2002 geeft nog eens in alle scherpheid aan dat het herstel van natuur- en milieukwaliteiten in een te laag tempo geschiedt. De hoge grondprijzen zijn zeer nadelig voor de realisatie van nieuwe natuurgebieden. Reden waarom ook particuliere initiatieven die de provinciale natuurdoelstellingen nastreven moeten worden gestimuleerd. Particuliere initiatieven dienen te voldoen aan de bovenstaande uitgangspunten en zo tot een verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteit te leiden.

2.4 Definitie

De provincie Zuid-Holland hanteert voor Nieuwe Landgoederen de volgende definitie:

Door particulieren gestichte en beheerde landgoederen met daarin één woonhuis van allure met maximaal drie wooneenheden. Het landgoed heeft een totale omvang van minimaal 5 hectare en bestaat uit bij het gebied passende natuurdoeltypen en is voor 90% publiek toegankelijk waardoor het geschikt is voor extensieve recreatie. Per 5 hectare is maximaal 1000 m² bebouwing inclusief bijgebouwen toegestaan. De bouwhoogte is in belangrijke mate bepalend voor de beeldkwaliteit. De bouwhoogte zal daarom passend moeten zijn in de onmiddellijke omgeving.

Het nieuwe landgoed dient conform de genoemde uitgangspunten aan te sluiten bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten, deze te versterken of de vroegere kwaliteiten te herstellen. Dat betekent dat er sprake kan zijn van bijvoorbeeld een open landschap met bloemrijk grasland, nat schraalgrasland, rietland, grienden en natuurbos. In het kader van de zogenaamde "blauwe doelen" kunnen ook moeraslandschappen en andere waterfuncties deel uitmaken van het landgoed. Zo kan ook een bijdrage worden geleverd aan het op basis van de deelstroomgebiedsvisies gewenste waterbergend vermogen in een gebied. Het landschappelijk inpassen kan bijdragen aan het maatschappelijk draagvlak voor Nieuwe Landgoederen.

2.5 Planologisch beoordelingskader

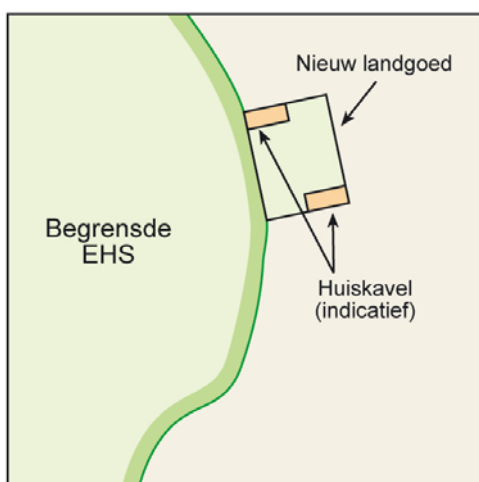
Het beleidskader inzake nieuwe Nieuwe Landgoederen, is opgenomen in de Nota regels voor ruimte. Het beleidskader stelt ten aanzien van de oprichting van een landgoed de navolgende criteria en daarbij behorende toelichting.

2.6 Criteria voor een nieuw landgoed

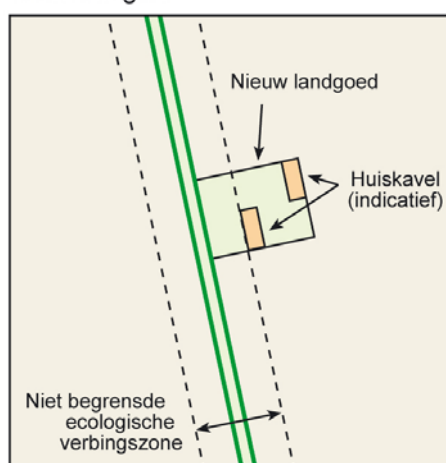
Voor ieder nieuw landgoed wordt een inrichtingsplan opgesteld dat dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De aanleg van landgoederen is in principe overal in het landelijk gebied¹ mogelijk, met uitzondering van de Ecologische Hoofdstructuur² en bestaande openluchtrecreatiegebieden (zie hiervoor de streekplankaarten). In nog aan te leggen, niet in natuurgebiedsplannen begrensde provinciale ecologische verbindingen (de 'P' van de 'PEHS'³) is vestiging van het gedeelte met groene en/of blauwe functies van het landgoed toegestaan. De huiskavel dient buiten deze ecologische verbindingen gerealiseerd te worden. Landgoederen mogen slechts worden opgericht onder de voorwaarde van een zorgvuldige inpassing.

Mogelijke nieuwe landgoederen in relatie tot begrensde EHS



Mogelijke nieuwe landgoederen in relatie tot niet begrensde ecologische verbindingen



2. Het landgoed wordt minimaal 5 hectare groot en bestaat in principe uit een aaneengesloten gebied.
3. Minimaal 90 % van het nieuwe landgoed is voor het publiek toegankelijk. De recreatieve functies op het landgoed hebben een extensief karakter en mogen niet conflicteren met de bij het gebied passende natuurdoeltypen en natuurwaarden.
4. Deze 90% wordt ingericht met groene en/of blauwe functies die voldoen aan bij het gebied passende natuurdoeltypen (conform het landelijk Handboek Natuurdoeltypen).
5. Landbouwkundig gebruik van deze gronden is alleen toegestaan als beheersmaatregel voor instandhouding van de natuurdoeltypen.
6. Maximaal 10% van het nieuwe landgoed behoort tot het niet publiek toegankelijke deel. Dit deel wordt de huiskavel genoemd. De huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd. Per 5 hectare is maximaal 1000 m² bebouwing inclusief bijgebouwen toegestaan. De bouwhoogte is in belangrijke mate bepalend voor de beeldkwaliteit. De bouwhoogte zal daarom passend moeten zijn in de onmiddellijke omgeving. Op de huiskavel mag één woonhuis met maximaal drie wooneenheden

¹ Met het landelijk gebied wordt bedoeld het gebied dat buiten de rode contour ligt.

² Onder Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt verstaan: bestaande en nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe ecologische verbindingzones, Vogelrichtlijngebieden en Habitat-richtlijngebieden.

³ Onder de 'P' van de PEHS wordt in dit verband verstaan de bestaande en nieuwe ecologische verbindingzones die niet worden gerealiseerd d.m.v. begrenzing in natuurgebiedsplannen.

worden opgericht. Dit woonhuis dient allure en uniciteit te hebben. Er dient een redelijke verhouding te zijn tussen het bebouwd oppervlak van de woning en de bijgebouwen.

7. Voor het woonhuis en de bijgebouwen zijn de gebruiksmogelijkheden nauwkeurig omschreven en bepaald. Toegestaan wordt gebruik voor activiteiten uit categorie 1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG. Het bedrijfsdeel blijft echter ondergeschikt aan het wonen. Bijgebouwen dienen ten dienste te staan van de woonfunctie op het landgoed.
8. De recreatieve functies op het landgoed sluiten waar mogelijk aan bij de recreatieve structuren in de omgeving en bevorderen de automobilititeit naar en op het landgoed niet in onevenredige mate.
9. Het inrichtingsplan van het landgoed en het architectonische ontwerp van het landhuis en de bijgebouwen worden voorgelegd aan de gemeente, die beide toetst aan het onderhavige planologisch beleidskader en daarbij beoordeelt of het plan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert.
10. Het inrichtingsplan bevat een paragraaf inzake uitvoering en beheer, waarmee de continuïteit van het beheer in de beoogde vorm wordt gegarandeerd. Om de ontwikkeling van het gedeelte met groene en/of blauwe functies bij realisering van het landhuis en de duurzame instandhouding van het gehele landgoed te borgen wordt een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten tussen het betreffende gemeentebestuur en de eigenaar/initiatiefnemer. Een voorbeeld van een dergelijke overeenkomst is bij dit beleidskader gevoegd.

Toelichting:

Ad 1: Uitgangspunt bij de toetsing over de plaats van een nieuw landgoed is steeds dat er sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Reeds aanwezige cultuur-, landschappelijke- of natuurwaarden dienen versterkt te worden. Dit betekent dat, indien geen sprake is van versterking van aanwezige waarden, het initiatief niet voldoet.

Bij de zorgvuldige inpassing vanuit cultuurhistorie wordt gekeken naar onder andere de architectonische kwaliteit van de bebouwing en terreininrichting, dit in relatie tot de aanwezige cultuurhistorische waarden en de landschappelijke omgeving.

De precieze plaats van een landgoed is uiteindelijk de uitkomst van een afwegingsproces van initiatiefnemer, gemeente en provincie. Daarbij spelen ook milieukwaliteitsaspecten een rol.

De gemeente kan haar beleid in een op te stellen structuurvisie of beleidsnota opnemen. Het verdient aanbeveling hierbij ook maatschappelijke organisaties als de LTO-Noord, natuur- en milieuorganisaties en verenigingen voor agrarisch natuurbeheer te betrekken. Zo kan ook een breed maatschappelijk draagvlak voor Nieuwe Landgoederen ontstaan.

Voor de locatie van de provinciale ecologische verbindingen wordt verwezen naar de in 1997 vastgestelde nota 'Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland' en naar (recentere) streekplannen.

Ad 2: Behoeft geen verdere toelichting, regionaal beleid wijkt op een aantal punten hiervan af zie paragraaf 3.2.

Ad 3: Onder publieke toegankelijkheid wordt verstaan toegankelijk voor het publiek op wegen en paden. Hierbij is toegankelijkheid niet hetzelfde als algehele openstelling: het is mogelijk aanvullende voorwaarden aan de toegankelijkheid te stellen.

In de Natuurschoonwet 1928 worden criteria genoemd die als leidraad kunnen dienen voor de toegankelijkheid:

- Als minimuminrichtingseis geldt dat er per hectare bos 50 meter pad en per hectare overige gronden (bijv. landbouwgronden en natuurterreinen) 25 meter pad dient te zijn.
- Het wandelpadennet dient min of meer gelijkmatig over het landgoed verdeeld te zijn en aan te sluiten op bestaande openbare (wandel)wegen en paden rondom de terreinen van het landgoed.
- De paden dienen het gehele jaar tussen zonsopkomst en zonsondergang toegankelijk te zijn.
- De openstelling van het landgoed moet duidelijk waarneembaar door middel van borden aangegeven zijn (conform het model gebruikelijk bij de Regeling functiebeloning bos en natuurterreinen). De borden dienen bij de toegangswegen tot het landgoed te zijn geplaatst.

Het is mogelijk deels van bovengenoemde criteria af te wijken, bijvoorbeeld om een deel van het landgoed geheel of gedurende een bepaalde periode te sluiten.

De voorwaarden waaronder de toegankelijkheid plaatsvindt dienen te worden opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst.

Onder extensieve recreatie wordt verstaan dat de inrichting voor recreatie in hoofdzaak wordt gevormd door basisvoorzieningen, voornamelijk in de vorm van paden (o.a. voor wandelen). Hierbij dienen de wegen en paden ten minste toegankelijk te zijn voor wandelaars.

Ad 4: Inspiratie hiervoor kan worden gevonden in de in het Handboek genoemde natuurdoeltypen of de natuurdoeltypekaart van in de omgeving liggende natuurgebieden. Bij bosaanplant mogen uitsluitend inheemse boom- en struiksoorten (conform bijlage 3 van de Subsidieregeling natuurbeheer) worden gebruikt. Aanvullend hierop worden hoogstamboomgaarden gerekend tot een gewenst landschapselement, in tegenstelling tot laagstamboomgaarden (zie paragraaf 3.2 voor de regionale uitwerking).

Ad 5: Een nadere toelichting op het per natuurdoeltype toegestane landbouwkundig gebruik kan worden gevonden in de Subsidieregeling natuurbeheer 2000.

Ad 6: Bij een landgoed van 5 hectare is de huiskavel maximaal 5.000m² (10% van het landgoed). Dit betekent dat een oppervlak van maximaal 1.000m² (20%) bebouwd mag worden. Deze 1.000 m² is bestemd voor zowel het landhuis als de bijgebouwen. Voorzieningen zoals zwembad, tennisbaan of buitenbak voor paarden maken onderdeel uit van de huiskavel, maar worden niet tot het bebouwd oppervlak gerekend. Bij landgoederen groter dan 5 hectare neemt de oppervlakte van de huiskavel en het toegestane bebouwd oppervlak recht evenredig toe.

Ad 7: Indien meer dan één wooneenheid wordt gerealiseerd, behoort een geschakelde bouw tot de mogelijkheden. Bij landgoederen groter dan 5 hectare neemt het toegestane aantal woningen en wooneenheden toe per 5 hectare. Indien een landgoed uit een veelvoud van 5 hectare bestaat, behoort de bouw van een appartementencomplex tot de mogelijkheden. Aan de gemeente wordt gevraagd de beeldkwaliteit te betrekken bij de beoordeling of sprake is van een woning van 'allure' in het kader van de bestemmingsplanherziening. Uitwassen worden hierdoor voorkomen, terwijl er wel flexibiliteit aan de initiatiefnemer voor de indeling van het landgoed wordt geboden (zie voor regionale toelichting paragraaf 3.8).

Ad 8: Categorie 1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG bevat onder andere artspraktijken, ateliers / musea en kleinschalige kantoren. De huiskavel dient in het bestemmingsplan de hoofdfunctie wonen te krijgen (geen bedrijfswoning).

Ad 9: Behoeft geen nadere toelichting.

Ad 10: Bij een nieuw landgoed dienen het gebouw, het landgoed en de omgeving een architectonische eenheid te vormen. Het verdient dan ook aanbeveling dat het nieuwe landgoed wordt getoetst aan een door de gemeente opgesteld beeldkwaliteitplan. Er moet niet alleen sprake zijn van een architectonische eenheid, het gebouw of het landhuis moet allure hebben en uniciteit uitstralen en als zodanig speciaal voor de desbetreffende plek ontworpen zijn.

De daadwerkelijke ontwikkeling en de duurzame instandhouding van het landgoed dienen te worden gewaarborgd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de eigenaar en het gemeentebestuur (waarin opgenomen een kettingbeding en boeteclausule).

2.7 Toepassing

Het landgoed dient een passende bestemming te krijgen in een herziening van het bestemmingsplan. Hierbij kan gedacht worden aan een natuurbestemming voor het groene en/of blauwe deel en een maatbestemming landhuis voor de huiskavel (het rode deel). De gemeente maakt het vestigen van een landgoed mogelijk door een bestemmingsplanherziening.

De (getekende) privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en eigenaar wordt meegestuurd met het bestemmingsplan naar de provincie met het oog op beoordeling van de daadwerkelijke ontwikkeling en de duurzame instandhouding. In de privaatrechtelijke overeenkomst dienen de volgende onderdelen met voldoende zekerheid te zijn geborgd:

- de ontwikkeling binnen een bepaalde periode van het private deel van het landgoed, dat wil zeggen het landhuis, met bijgebouwen, op de huiskavel, conform het architectonische ontwerp;
- de ontwikkeling binnen een bepaalde periode van het groene en/of blauwe deel van het landgoed, conform het inrichtingsplan;
- de vestiging en duurzame instandhouding van de publieke toegankelijkheid op het landgoed;
- de duurzame instandhouding van de afzonderlijke onderdelen van het landgoed en van het landgoed als geheel;
- het beheer van de afzonderlijke onderdelen en van het landgoed als geheel.

De provincie zal aanvragen voor vestiging van Nieuwe Landgoederen – naast de gebruikelijke toetsing - toetsen op aanwezigheid van voldoende borging op bovengenoemde onderdelen.

De bouwvergunning kan op basis van het bestemmingsplan - na de gebruikelijke toetsing - worden verleend.

Bovenstaande voorwaarden zijn niet uitputtend. Er dient sprake te zijn van maatwerk, waarbij de eerder genoemde uitgangspunten het kader vormen. Gemeenten kunnen in hun bestemmingsplan nadere voorwaarden stellen, voor zover zij niet strijdig zijn met de genoemde uitgangspunten.

2.8 Overige aspecten

Naast het beleidskader Nieuwe Landgoederen, dat is gericht op de aanleg van nieuwe natuur, zijn er binnen de provincie nog twee regelingen die zijn gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het betreft de Ruimte voor Ruimte-regeling (gericht op het verwijderen van glas of opstallen) en de regeling Hergebruik voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (gericht op doelmatig gebruik).

Een combinatie van de verschillende regelingen is toegestaan. Wel moet dan substantieel worden bijgedragen aan de doelen die met de afzonderlijke regelingen worden beoogd. Concreet betekent deze combinatie dat meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan met de afzonderlijke regelingen.

De in het vorige Beleidskader Nieuwe Landgoederen verplichte koppeling met de Natuurschoonwet wordt losgelaten.

Met dit beleidskader worden voorwaarden aangegeven voor het realiseren van Nieuwe Landgoederen. Niet alle initiatieven zullen echter voldoen aan de randvoorwaarden. Initiatieven die afwijken van het beleidskader, maar waarbij wel sprake is van een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zullen in de bestemmingsplanprocedure worden voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie.

2.9 Rol Provincie

De provincie Zuid-Holland richt zich primair op het ruimtelijk mogelijk maken van Nieuwe Landgoederen. Daarnaast zal de provincie zowel gemeenten als particulieren voorlichten over het onderhavige beleidskader. Zelfstandige financiële stichtings- of ontwikkelingsbijdragen worden niet verleend door de provincie.

De provincie is beschikbaar voor het vroegtijdig beoordelen van inrichtingsplannen en bestemmingsplannen waar Nieuwe Landgoederen aan de orde zijn. Zo weten de gemeente en de initiatiefnemer vroegtijdig waar zij aan toe zijn. Binnen de provincie is hiervoor één aanspreekpunt gecreëerd.

De provincie heeft bovendien een modelovereenkomst opgesteld voor de privaatrechtelijke overeenkomst tussen eigenaar en gemeente, waarmee de ontwikkeling, exploitatie en het beheer van het landgoed wordt geregeld.

In het streekplan Zuid-Holland Zuid 2000 wordt nog uitgegaan van contingenten. Voor het realiseren van Nieuwe Landgoederen wordt aan de betrokken gemeenten het benodigde extra contingent boven op het beschikbare woningbouwcontingent ter beschikking gesteld.

In de streekplannen Zuid-Holland West, Zuid-Holland Oost en Rijnmond wordt slechts gestuurd op contouren en niet meer op contingenten.

3 LANDGOEDEREN IN DE HOEKSCHEN WAARD

3.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van Nieuwe Landgoederen in de Hoeksche Waard zijn eenduidige toetsingscriteria voor aanvragen noodzakelijk. Belangrijk is dat de landgoederen passen in het Hoeksche Waards landschap, maar ook binnen het beleid van de gemeenten. De huidige provinciale richtlijnen zijn voor de Hoeksche Waard nog niet specifiek genoeg om te kunnen fungeren als de enige toetsingscriteria. De gemeenten hebben op onderstaande punten een nadere invulling gegeven aan de provinciale criteria. *Uitgangspunt hier is dat de gemeente/regio vrij is om 'strenger' beleid te voeren, echter soepelere dan provinciaal beleid kan daarentegen niet.*

3.2 De gebiedseigen elementen (openheid, erfbeplanting, landbouw, krekens en dijkenstructuur)

Openheid

Tot de belangrijkste gebiedseigen elementen behoort de openheid van het landschap. Deze openheid wordt door akkerbouw bepaald. De erfbeplantingen bij monumentale boerderijen zijn belangrijke cultuurhistorische elementen, behorend bij akkerbouw, net als andere streekeigen beplanting.

De Hoeksche Waard heeft verder de natuurvriendelijke oevers met als belangrijk elementen: grienden, knotwilgen en de oude krekensstructuren met rietkragen en struwelen. Verder is een identiteitsdrager van de Hoeksche Waard een herkenbare dijkenstructuur.

Van belang is het behoud van zichtlijnen naar het omringende landschap. Openheid en een gevoel van ruimte worden gewaarborgd door behoud van landbouw en erfbeplanting rondom de boerderijen of woonhuizen op de Nieuwe Landgoederen. Landbouw is de drager van de openheid in de Hoeksche Waard. Door de erfbeplanting worden visueel eilandjes gecreëerd en wordt het gevoel van ruimte geaccentueerd. Een beperkt deel van het landgoed mag maar beplant worden met bomen die hoger dan 2 meter worden.

Een nieuw landgoed kan onder de Natuurschoonwet (NSW) gebracht worden (zie paragraaf 3.5). De Natuurschoonwet schrijft voor dat 30% van een gebied dat onder de Natuurschoonwet gebracht wordt, bos behoort te zijn. Dit is geen natuurstype dat in de Hoeksche Waard voorkomt.⁴ Het is wel acceptabel dat langs een dijk, conform de zichtlijnen, bomen aangeplant worden, echter 30% van het gebied is fors voor het landschap in de Hoeksche Waard. *In de nieuwe nota kan i.p.v. de natuurschoonwet ook een privaatrechtelijke overeenkomst worden afgesloten, waardoor niet aan de verplichtingen van de NSW hoeft te worden voldaan.*

⁴ Het ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij is bezig met de verruiming NSW, waarin geprobeerd wordt 'niet alleen voor houtopstanden maar ook voor natuur algemeen' de NSW van toepassing te laten zijn. Dan zouden dus ook, onder nog te formuleren randvoorwaarden, rietlanden, graslanden en grienden als landgoed NSW toegevoegd worden. Dit traject is echter nog in wording en zal verder uitgekristalliseerd worden.

Natuur en waterberging

De nota geeft over het gewenste type natuur voor een landgoed als advies het natuurdoeltype van de Hoeksche Waard. Natte natuurgebieden en open water kunnen eveneens een onderdeel vormen van het nieuwe landgoed. Hierbij kan gedacht worden aan waterplanten, bloemrijk rietland, ruigtezones, struweel en wilgen (zie handboek Natuurdoeltype). *Bij bosaanplant mogen uitsluitend inheemse –en boom en struiksoorten worden gebruikt.* Verder achten wij het van belang de vereiste inrichtingschets af te stemmen met het Hoeksche Waards Landschap specifiek voor de invulling het type natuur.

Het creëren van extra waterberging door het ontwikkelen van natte natuur, dient een bijkomend doel van het Waterschap de *Hollandse Delta*. Bij realisatie van minimaal 4 % extra waterberging op het landgoed is het van belang om het Waterschap in te schakelen voor advies en ondersteuning.

Landbouw & Boomgaarden

Onder cultuurhistorie valt onder andere landbouw, maar bijvoorbeeld ook boomgaarden. Omdat het een landgoed betreft, mag ecologische landbouw slechts een beperkt deel hiervan uitmaken en moet het overgrote deel natuurontwikkeling zijn. De Hoeksche Waard heeft door de gecreëerde openheid door landbouw en het groen haar status als Nationaal Landschap verdiend. Het zou vreemd zijn om de openheid ontstaan door akkers niet tot cultuurhistorisch element te rekenen.

Boomgaarden met de bomen als windvangers en erf afscheidingen zijn niet alleen een cultuurhistorisch element, maar juist ook een specifiek landschapselement. Het benadrukt ook hier de ruimte en openheid van de omliggende akkerlandschappen. Voor boomgaarden geldt hetzelfde als voor de landbouw, slechts een beperkt deel van het landgoed mag er voor worden gebruikt. Het overgrote deel is bestemd voor natuur.

Initiatieven die niet voldoen aan de voorwaarden die in het beleidskader zijn gesteld, maar waar wel sprake is van een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zullen in de bestemmingsplanprocedure ter beoordeling aan de PPC worden voorgelegd, om zodoende maatwerk mogelijk te maken.

3.3 Locatie en Grootte

Uitgangspunt van de oprichting van een Nieuw Landgoed is dat geen afbreuk mag worden gedaan aan één van de belangrijkste gebiedselement, namelijk de openheid van het landschap. Versnippering dient om deze reden te worden voorkomen. Tevens dient voorkomen te worden dat de agrarische functies van het landelijk gebied hinder ondervindend van een landgoed. Ook dient het locale dorp silhouetten niet te worden aangetast. Om voorgenoemde uitgangspunten te waarborgen gelden voor het oprichten van een landgoed de na volgende voorwaarden:

1. *Landgoederen met een minimale omvang van 5 ha dienen aan te sluiten bij bestaande bebouwingspatronen en bij bebouwingsclusters en –linten in het buitengebied. Hiermee wordt een te grote spreiding van woningen voorkomen en wordt het open karakter zoveel mogelijk behouden;*
2. *Buiten de onder 1 genoemde gebieden wordt slechts een landgoed toegestaan met een minimale omvang van 10 ha, waarbij geldt dat geen landgoed is toegestaan in de bij de*

ontwikkelingsvisie Hoeksche Waard behorende Ruimtelijke visie aangeduide categorie 1 en 2 gebieden⁵;

Bij een landgoed waarbij sprake is van meerdere gebouwen dienen de gebouwen als cluster te worden gesitueerd, teneinde versnippering van bebouwing in het buitengebied tegen te gaan. Het heeft de voorkeur dat het landgoed aaneengesloten is. Dit houdt in dat het er een grote barrière als de N217 niet door het landgoed mag liggen. Wij zien een eventuele doorsnijding als een dijk in beheer en eigendom van andere partijen waardoor er een overgang is naar buitendijks gebied niet als een bezwaar. Het verdient de aanbeveling om in een dergelijke situatie hierover voor het behandelen van de aanvraag contact op te nemen met de provincie Zuid-Holland.

3. Het landgoed mag vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

3.4 Bevorderen recreatief medegebruik

Het landgoed moet voor 90% publiek toegankelijk zijn. De vorm van recreatie is extensief en mogen niet conflicteren met bij het gebied passenden natuurdoeltype en waarden. In de provinciale nota wordt als minimum eis gesteld dat er per hectare bos 50 meter pad en per hectare overige gronden (bv landbouwgrond of natuur terreinen) 25 meter pad dient te zijn. Het plan zal beoordeeld worden op de kwaliteit van recreatieve ontsluiting en hoe deze de bestaande recreatieve ontsluiting verstrekt.

Een aanvullende activiteit grenzend aan het recreatief medegebruik is educatie, bijvoorbeeld op het gebied van natuur of onderwerpen gerelateerd aan het landgoed, zoals cultuurhistorie of extensieve landbouw.

3.5 Waarborg van continuïteit

De provincie heeft in de nieuwe Nota de verplichting om het landgoed onder de Natuurschoonwet te brengen losgelaten. Voordeel van het loslaten van de verplichte koppeling van de NSW is dat de bijbehorende inrichtingseisen komen te vervallen, waardoor er meer ruimte is om invulling te geven aan de provinciale en regionale inrichtingsvoorwaarden. Hierdoor kan meer nadruk gelegd op gebiedseigen landschapskenmerken. Nadeel van het loslaten van de NSW door de provincie is dat de continuïteit niet langer gewaarborgd is. De fiscale voordelen die eigenaren hebben door rangschikking onder de NSW vervallen, dus de duurzame instandhouding van 25 jaar, komt in het geding.

Ter vervanging van de gewaarborgde duurzaamheid in de NSW wordt een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten om deze duurzaamheid alsnog af te dwingen. Deze overeenkomst sluiten gemeente en ontwikkelaar/ eigenaar. Echter in de gegeven omstandigheden is een kwalitatieve verplichting niet mogelijk. Een kwalitatieve verplichting is alleen mogelijk in gevallen om iets te dulden of iets niet te doen⁶. Om iets wel te doen, zoals bij landgoederen (bijv. open stellen voor het publiek), kan niet als kwalitatieve verplichting opgenomen

⁵ Deze gebieden zijn buitendijkse natuurgebieden, het Oude Land van Strijen en Polder Oude Korendijk.

⁶ In een kwalitatieve verplichting wordt alles in het negatieve omschreven, bv: het is niet toegestaan om...In de gemeente Cromstrijen heeft recentelijk ervaring opgedaan in het afsluiten van een overeenkomst tussen landgoedeigenaar en de gemeente. Ervaring leert dat een kettingbeding de meest handzame overeenkomst is, waarbij deze wel wordt opgenomen in een notariële akte. De zwakke schakel hier is dat bij verkoop van het landgoed de notaris vergeet om de registers te raadplagen.

worden. Daarentegen is het in een kettingbeding wel mogelijk om kwalitatieve verplichtingen op te nemen. Bij het afsluiten van een ketting beding is een notariële akte gewenst omdat dan een aantekening van het kettingbeding plaatsvindt in de openbare registers.

3.6 Tegengaan van speculatie

Het ministerie van LNV is momenteel bezig om de NSW te herzien, met name de inrichtingsvoorwaarde van minimaal 30% bos. Onderzocht wordt of deze inrichtingseis vervangen kan worden door gebiedseigen natuur. Zodra deze herziening wordt vastgesteld is het aan te bevelen om te onderzoeken in hoeverre een koppeling met de NSW weer wenselijk is. Juist deze koppeling maakt het aantrekkelijk voor een eigenaar om een landgoed te ontwikkelen, maar stelt ook regels wat betreft onttrekking van de NSW wet (zie bijlage 2). Indien de gemeente vindt dat deze wetgeving niet voldoende garantie biedt kan alsnog een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar worden afgesloten, waarin o.a. gesproken kan worden over de periode instandhouding verplichting. Daarbij zal het landgoed een passende bestemming krijgen in een herziening van het bestemmingsplan. Hierbij kan gedacht worden aan een natuurbestemming voor groenblauwe deel en een maatbestemming landhuis voor de huiskavel (zie 2.7).

3.7 Financiering

In het verlengde van de aansprakelijkheid voor de kosten van schadeclaims dient de initiatiefnemer zelf de kosten voor aankoop, inrichting en beheer te bekostigen. Er moet echter bij het indienen van de plannen een onderbouwing van deze kosten worden gegeven. Uit het beheersaspect moet blijken dat het beheer gericht is op continuïteit.

3.8 Archeologische waarden

Bij de realisatie van een nieuw landgoed moet met de archeologische waarden rekening gehouden worden. Afhankelijk van de archeologische verwachtingen zal er archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

3.9 Huiskavel & bestaande bebouwing

Het regionaal beleid volgt het provinciale beleid in de ontwikkelingseisen van de huiskavel; 10 % van het nieuwe landgoed behoort tot het niet publieke toegankelijke deel. Voor een landgoed van 10 ha worden dezelfde percentages aangehouden.

Bestaande bebouwing

In de Hoeksche Waard zal met name land met een agrarisch gebruik in aanmerking komen voor een nieuw landgoed. De bestaande bebouwing kan echter belangrijke monumentale of cultuurhistorische waarden hebben. De bebouwing op het landgoed moet aansluiten op al aanwezige bebouwing of bestaande objecten in de omgeving. Geconcentreerde bebouwing van hoofd- en bijgebouwen is gewenst. *Combinatie is mogelijk met de Ruimte voor Ruimte-regeling en hergebruik voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, mits er substantieel wordt bijgedragen aan de doelen van de regelingen.*

3.10 Gebruik Landgoed

Het gebruik is verruimd, echter de bedrijfsactiviteiten behoren ondergeschikt te zijn aan het wonen. Zie in de bijlage de bijgevoegde lijst met bedrijf milieucategorie 1 van de VNG lijst

Aandachtspunten voor deze bedrijvigheid is de wijze van aan en afvoer van goederen, parkeren en overlast voor de omgeving.

Routering

Voor de diverse activiteiten is het duidelijk dat de aanlevering van goederen essentieel is, zoals detailhandel, klinieken, apotheken, drogisterijen. Er moet zo min mogelijk overlast ontstaan voor de omgeving. Bij ontwerp van het nieuwe landgoed moet dit duidelijke aandacht krijgen.

Parkeren

De activiteiten genoemd in de VNG lijst hebben veel een openbare functie zoals musea, artspraktijken, consultatiebureau's etc, waardoor er veel verkeersbewegingen zullen ontstaan, door bezoekers. Daarnaast is de parkeerdruk hoger. Ook hier moet in het ontwerp rekening worden gehouden waarbij het uitgangspunt is dat de omgeving geen overlast ervaart.

Veiligheid

Enkele activiteiten relateren aan extra voorzieningen vanwege veiligheid. Met name vuurwerkverkoop moet voldoen aan strengere wettelijke eisen. Uiteraard moet hier rekening worden gehouden met het ontwerp en keuze voor bedrijfsactiviteit.

Ondergeschiktheid

Enkele activiteiten op de VNG lijst ervaren we als mogelijke belasting voor het nieuwe landgoed, met name op het gebied van ondergeschiktheid ten opzichte van het landgoed. Zeker activiteiten die een grote ruimtelijke impact hebben zien wij als ongewenst. Hierbij denken wij aan begraafplaatsen, maar ook aan golfbanen.

Een ander aandachtspunt is de sociale acceptatie. Deze is mede afhankelijk van de persoon die het plan indient. De praktijk leert dat de meeste aanvragen in de Hoeksche Waard afkomstig zijn van lokale agrariërs. De medewerking van de gemeente aan nieuwe landgoedplannen zal stuiten op vragen en inspraakreacties van burgers. Dit is echter een effect wat niet tegengegaan kan worden. De aanvrager zal zich hiervan bewust moeten zijn en in het plan duidelijk de positieve effecten en de negatieve effecten moeten benoemen.

3.11 Schadeclaims

Als een planologische wijziging nodig is laat de gemeente waarin het nieuwe landgoed wordt ontwikkeld, voordat zij medewerking verleent aan het realiseren van het plan op kosten van de aanvrager door een extern deskundige een analyse maken van de planschaderisico's.

Als blijkt dat er een reële planschaderisico is, dient de initiatiefnemer met de betrokken belanghebbende(n) een financiële schikking te treffen zodat de gemeente niet geconfronteerd wordt met de planschadekosten.

Indien de initiatiefnemer van het plan niet zelf vooraf de schade met de benadeelde(n) regelt, dan kan dit met zich meebrengen dat het plan tot realiseren van het nieuwe landgoed voor de gemeente niet economisch uitvoerbaar is. In zo'n geval kan de gemeente haar medewerking aan een planologische wijziging weigeren.

3.12 Woningcontingent

Het benodigde extra contingent moet door de provincie boven op het beschikbare woningbouwcontingent ter beschikking worden gesteld. Dit is conform de herziene nota.

Bijlage A

Overzicht VNG lijst Bedrijf milieucategorie 1

hoveniersbedrijven
Uitgeverijen (kantoren)
Grafische afwerking
Reproductiebedrijven opgenomen media
Autobeklederijen
Handelsbemiddeling (kantoren)
Detailhandel voor zover n.e.g.
Apotheken en drogisterijen
Detailhandel in vuurwerk
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)
Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
Reisorganisaties
Expeditieus, cargadoors (kantoren)
Telecommunicatiebedrijven
Verhuur van en handel in onroerend goed
Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Veilingen voor huisraad, kunst e.d.
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
Consultatiebureaus
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.
Golfbanen
- binnenbanen: boogbanen
Wasserettes, wassalons
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
- uitvaartcentra
- begraafplaatsen
Persoonlijke dienstverlening n.e.g.

Bijlage B

Toelichting Natuurschoonwet

Het provinciale beleidskader laat in de herziening de verplichte koppeling met de Natuurschoonwet (NSW) los. Vraag is wat de voor- en nadelen zijn van de NSW. Dit om aan te kunnen geven welke aspecten in een privaatrechtelijke overeenkomst geregeld moeten worden om de duurzaamheid/ continuïteit van het landgoed voor 25 jaar (zoals in de NSW geregeld) te waarborgen.

(Wanneer de regionale Nota ook op andere onderdelen is geactualiseerd, zal deze ter beoordeling voorgelegd worden aan het regionale juristenoverleg)

De Natuurschoonwet is een fiscale wet die via belastingvoordelen de aantasting van natuur en landschap moet voorkomen. Door rangschikking van grond onder de NSW wordt het een landgoed. Het officiële verzoek voor rangschikking van terreinen wordt ingediend bij het Agentschap Laser van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit. Rangschikking van grond onder de NSW is vrijwillig en kan uitsluitend op verzoek van de eigenaar plaatsvinden.

De definitie die de wet hanteert is:

“Een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden besette onroerende zaak – daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen – voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.”

De fiscale faciliteiten (eigenaar) op een rij:

- bij vererving of schenking van opengestelde landgoederen betaalt de verkrijger geen successie- of schenkingrecht;
- voor niet opengestelde terreinen wordt voor deze belastingen de heffing gebaseerd op een sterk gereduceerde waarde (ongeveer 65% reductie);
- alle gerangschikte grond, behalve de netto vierkante meters waar gebouwen op staan, is vrijgesteld van onroerende zaak belasting;
- onder de NSW gerangschikte grond is vrijgesteld van vermogensrendementheffing;
- wanneer sprake is van een overdracht, is deze vrijgesteld van overdrachtsbelasting;
- onder de NSW gerangschikte woningen moeten in het kader van de WOZ globaal 20 tot 30% lager worden getaxeerd.

Een deel van deze belastingvoordelen is definitief door middel van kwijtschelding, een ander deel is voorwaardelijk, door het niet invorderen van de aanslag. Dit laatste is het geval bij schenkingsrecht, successierecht en overdrachtsbelasting. Als binnen 25 jaar de grond aan de NSW wordt onttrokken, vindt invordering alsnog plaats. Er ontstaat zo dus een claim die 25 jaar boven de grond blijft hangen, waardoor de door de overheid gewenste duurzaamheid wordt gegarandeerd. De bezitsei regelt de financiële afhandeling bij verkoop binnen 25 jaar (even-redig deel betalen).

Anders gezegd: de NSW voorziet erin dat bij schenking of vererving van NSW-gerangschikte landgoederen het schenkings- en successierecht niet wordt ingevorderd, mits de eigenaar het goed na verkrijging 25 jaar als zodanig in stand houdt en het terrein voor publiek openstelt

(met uitzondering van het huis en de naaste omgeving). Indien hij het terrein niet openstelt, wordt de helft van het verschuldigd recht niet ingevorderd. Verder is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd voor NSW-landgoederen.

Om volledig voor belastingvoordelen in aanmerking te kunnen komen, moet het terrein aangemerkt worden als “opengesteld landgoed”. Met name de volledige vrijstelling van schenkingsrecht en successierecht vereist openstelling. Hiervoor moet minimaal 50 meter pad per hectare bos en 25 meter pad per hectare overig terrein aanwezig zijn. Meestal is daarvoor wel een geschikte route te vinden.

Naast een verzoek daartoe door de eigenaar leiden twee omstandigheden tot onttrekking: verkoop (of vestiging van een zakelijk recht als erfpacht of vruchtgebruik) en aantasting van kenmerkende elementen of het natuurschoon. Verkoop leidt echter niet tot invordering van de belastingclaim indien de nieuwe eigenaar direct een NSW-rangschikking aanvraagt (uitgezonderd de bezitsei). Verwaarlozing van opstallen, lanen en landschapselementen, het laten staan van bouwvallen, het laten woekeren van agressieve boomsoorten, het niet adequaat beheren van natuurterreinen, en dergelijke zijn voorbeelden van aantasting van het karakter van een landgoed die kunnen leiden tot (gedeeltelijke) onttrekking.

Voor- en nadelen van het loslaten van de NSW (voor de regio)

Voordeel van het loslaten van de verplichte koppeling van de NSW is dat de bijbehorende inrichtingseisen komen te vervallen. Provincie stelt nu eigen inrichtingsvoorwaarden en regio werkt deze uit in de actualisatie van de notitie Nieuwe Landgoederen.

Hiermee kunnen we ook (indien gewenst) meer nadruk leggen op gebiedseigen landschapkenmerken.

Nadeel van het loslaten van de NSW door de provincie is dat de continuïteit niet langer gewaarborgd is. De fiscale voordelen die eigenaren hebben door rangschikking onder de NSW vervallen, dus de duurzame instandhouding van 25 jaar komt in het geding.

Privaatrechtelijke overeenkomst

Ter vervanging van de gewaarborgde duurzaamheid in de NSW is het gewenst om in een privaatrechtelijke overeenkomst deze duurzaamheid alsnog af te dwingen. Deze overeenkomst sluiten gemeente en ontwikkelaar/ eigenaar.

Aan deze notitie zijn als bijlage twee modellen voor een overeenkomst bijgevoegd. Deze beide modellen gingen nog uit van een koppeling met de Natuurschoonwet. Het eerste model is van de provincie, opgesteld door Groenland Beheer en het tweede is oorspronkelijk een concept voor Landgoed "De Ackskeen te Numansdorp. Op een aantal punten hebben wij dat concept al gewijzigd. Verder hebben wij nog een aantal opmerkingen in rood bij de diverse artikelen geplaatst. Deze overeenkomst hebben wij ook ter beoordeling gestuurd aan Jan Cevat van de provincie. Verder hebben wij aan Jan Cevat gevraagd of hij al een nieuw model heeft voor de landgoederen op basis van het nieuwe beleid.