



Kansen voor Landgoederen

Beleid voor landgoederen in de gemeente Drimmelen

Versie	:	03
Datum	:	december 2017
Samengesteld door	:	Gemeente Drimmelen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Denkend aan landgoederen	6
2.1	Historische landgoederen	6
2.2	Nieuwe landgoederen	9
2.3	Historische landgoederen versus nieuwe landgoederen	11
3	Wat is een landgoed?	12
3.1	Waar staat een landgoed voor?	12
3.2	Wat is de definitie van een landgoed?	14
4	Kansen voor nieuwe landgoederen	15
4.1	Vigerend beleid	15
4.1.1	Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017)	15
4.1.2	Structuurvisie 2033	15
4.1.3	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	16
4.1.4	'Groenbeleidsplan' 2017	18
4.2	Zoekgebieden	20
4.3	Kansrijke locaties	22
5	Aan de slag!	25
5.1	Wat is een optimale werkwijze?	25
5.2	Landgoedvisie als basis	25
5.2.1	Vitaal landgoed	26
5.3	Stappenplan	26
5.4	Werkwijze gemeente Drimmelen	28
6	Regels	31
6.1	Definitie van een landgoed	31
6.2	Begrippen	31
6.2.1	Eenheid	31
6.2.2	Allure	31
6.2.3	Samenhang	32
6.2.4	Duurzaam	32

6.3	Locatiekeuze	32
6.4	Meerwaarde	33
6.5	Omvang landgoed	33
6.6	Ontwerpvereisten landgoed	33
6.7	Hoeveelheid bebouwing en maatvoering	33
6.8	Ruimtelijke inpassing landgoed en bebouwing	34
6.9	Recreatiemogelijkheden en openstelling	35
6.10	Ondergeschikte nevenactiviteiten	35
6.11	Ruimtelijke onderbouwing	36
6.12	Aanleg en duurzame instandhouding	36
	Bronnen	37
	Bijlage Subsidiekansen landgoederen, onder voorbehoud van wijzigingen	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 april 2007 werd het gemeentelijk beleid voor landgoederen vastgesteld door de gemeenteraad. Met dit beleid werd de ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijk. In principe werden geen locaties uitgesloten. Voorwaarde was dat het landgoed moest bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van landschap, natuur en recreatie. Het beleid sloot aan op het toen geldende provinciale beleid. Inmiddels is divers beleid geactualiseerd. Hieronder volgt een opsomming van beleid dat als basis dient voor het nieuwe beleid:

- Op 19 maart 2014 is de provinciale 'Verordening Ruimte 2014' (de Verordening Ruimte 2014'.
De gemeenteraad heeft op 6 oktober 2011 de 'Nota van Uitgangspunten' voor het buitengebied vastgesteld. Hierin werd de basis vastgelegd voor het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. Belangrijk onderdeel hiervan is de zoneringkaart waarop een gebiedsindeling is gemaakt. Deze kaart geeft aanleiding voor een andere kijk op het beleid voor landgoedontwikkeling. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' werd vastgesteld op 13 maart 2014 en is inmiddels onherroepelijk.
- Op 27 februari 2014 is de 'Structuurvisie 2033' vastgesteld door de gemeenteraad
- Op 2 februari 2017 stelde de gemeenteraad het 'Groenbeleidsplan' vast.

Hiernaast heeft de provincie Noord-Brabant op 28 maart 2014 de handreiking 'Vitale Brabantse landgoederen' gepubliceerd.

Bovengenoemde beleidsdocumenten en de handreiking leiden tot actualisering van het bestaande gemeentelijke beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen. In de volgende hoofdstukken wordt daar nader op in gegaan. Het resultaat is een beleidsdocument waarin aangegeven wordt waar de ontwikkeling van landgoederen een meerwaarde kan leveren aan de bestaande kwaliteiten van de gemeente Drimmelen.

1.2 Leeswijzer

In deze beleidsvisie komen op hoofdlijnen drie onderwerpen aan bod:

1. Wat is een landgoed? Hoofdstuk 2 en 3
2. Waar liggen kansen voor een nieuw landgoed? Hoofdstuk 4
3. Wat is de beste werkwijze? Hoofdstuk 5
4. Wat zijn de regels? Hoofdstuk 6



Enkele sfeerimpressies van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden ervan

2 Denkend aan landgoederen.....

Op de voorgaande bladzijde staan zomaar een paar afbeeldingen. Ze tonen een globale sfeerimpressie van landgoederen in Nederland. Deze beelden horen bij historische landgoederen. Het zijn veelal grote gebieden van soms wel honderden hectaren groot. Ze bestaan voornamelijk uit bos rondom monumentale panden afgewisseld met agrarische gronden, waterpartijen en andere natuur, beleefbaar gemaakt door diverse routes en/of andere recreatieve voorzieningen.

Bekende voorbeelden in de nabijheid van gemeente Drimmelen zijn onder andere: landgoed Wolfslaar in Breda, landgoed Oosterheide in Oosterhout, landgoed De Utrecht en landgoed Gorp en Roovert beide nabij Hilvarenbeek, landgoed Mattemburgh nabij Bergen op Zoom, landgoed De Moeren nabij Zundert en het Kasteel van Dussen.

Naast historische landgoederen komen er ook nieuwe landgoederen tot stand. Vooral in Brabant waren er veel initiatieven (bron: LEI Wageningen, 2012). Momenteel zijn er geen landgoederen in de gemeente Drimmelen. Wel kan op basis van beleid een landgoed ontwikkeld worden, mits het bijdraagt aan de versterking van de kwaliteit en de leefbaarheid van het landschap. Maar waar draagt een landgoed het beste bij aan de kwaliteit van het Drimmelens landschap? En wat is eigenlijk het doel van een landgoed?

Voor dat een antwoord gegeven kan worden op bovenstaande vragen, gaan we eerst kort in op bestaande voorbeelden van historische en nieuwe landgoederen.

2.1 Historische landgoederen

Een landgoed heeft van oudsher een nuttige en een recreatieve functie. Het ging om de combinatie van het genieten van het buiten zijn met het leren ervan door middel van bosbouw en/of landbouw. Het was vooral een culturele actie door een welgestelde particulier. Door het ontwikkelen van een landgoed werd een ‘persoonlijke handtekening’ door de initiatiefnemer gezet op het landschap. Het had een grote uitstraling op de directe omgeving. Het landgoed werd vroeger in de meeste gevallen vooral benut als verblijfplaats in de zomer van het welgestelde gezin inclusief personeel. Daarnaast speelde zelfvoorziening een grote rol in de inrichting van een landgoed: daarbij kan gedacht worden aan elementen zoals een moestuin, een boomgaard, viswater, akkers en weilanden. De ruimtelijke compositie en specifieke details herleiden vaak terug naar het leven van de eigenaren. De economische aspecten speelden natuurlijk ook een rol. Niet alleen als zelfvoorziening, maar ook voor de instandhouding van het landgoed werd mogelijk door de opbrengst van de houtproductie, de opbrengst van de agrarische percelen, pachtopbrengsten en dergelijke.

Historische landgoederen en buitenplaatsen waren vooral gelegen in gebieden waar de grond niet hoofdzakelijk voor productie werd gebruikt. Bijvoorbeeld langs de Vecht en op de binnenduinrand, langs de Utrechtse Heuvelrug en op de overgangen van droge naar natte gronden in zuid- en oost-Nederland. De kwaliteit van het ‘buiten wonen’ werd dus onder meer bepaald door de landschappelijke kwaliteiten.

De locaties voor landgoederen en buitenplaatsen werden daarnaast gekozen op grond van bereikbaarheid vanuit de steden. Men wilde niet meer dan één dag reizen om op het landgoed te kunnen komen.

Historische landgoederen die er nu nog zijn, bestaan voornamelijk uit grote, samenhangende gebieden inclusief één hoofdgebouw en bijgebouwen, veelal gesitueerd in een park met waterpartijen. Het geheel wordt vaak omgeven door boscomplexen.

Om de historische landgoederen ook op lange termijn leefbaar en beheersbaar te houden wordt gezocht naar nieuwe elementen of worden voorzieningen toegevoegd. De toevoegingen liggen veelal in de sfeer van functieverandering van de bestaande bebouwing, van wonen naar horeca, verblijf –en vergaderaccommodaties, landgoedwinkels en dergelijke waardoor de recreatieve-toeristische mogelijkheden worden vergroot. Ook nieuwe elementen, die de beleving van het landgoed en de omliggende natuur vergroten worden toegevoegd, zoals vissteigers, (struin) paden, uitkijktorens.

Enkele sfeerimpressies van historische landgoederen:



Landgoed De Tempel, Rotterdam



Landgoed Endgeest, Oestgeest



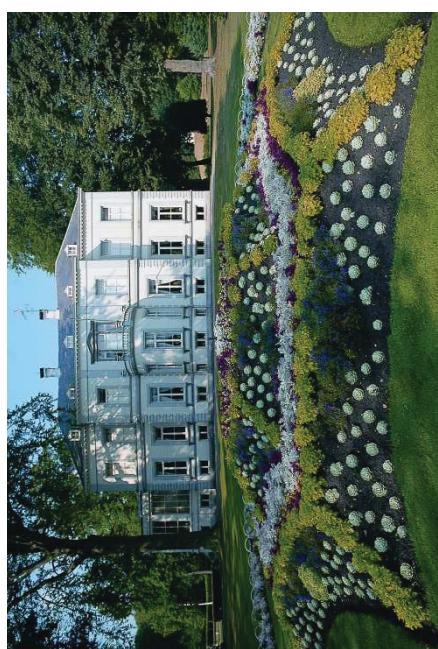
Landgoed Oosterheide, Oosterhout



Kasteel Middachten, Rheden



Landgoed Eykestein, Maartensdijk



Landgoed Mattemburgh, Hoogerheide, Noord-Brabant



Landgoed Moermond, Renesse

2.2 Nieuwe landgoederen

Sinds 1995 is er Rijksbeleid voor nieuwe landgoederen vastgesteld. Initiatieven voor de aanleg van nieuwe landgoederen krijgen steun vanuit het Rijk. Landgoederen dragen bij aan nieuw bos, nieuwe natuurwaarden en meer landschappelijke kwaliteit. De minimale oppervlakte bedraagt 5 hectare.

Hoofddoel van landgoedontwikkeling is de ontwikkeling van nieuwe houtopstanden (bos) of natuurerreinen. Aangezien er vanuit de overheid zeer beperkte middelen zijn om dat zelfstandig te organiseren, werd het initiatief bij de burger gelegd. Sinds dit beleid uit 1995 zijn er weliswaar veel initiatieven voor landgoederen geweest, maar er zijn er relatief weinig daadwerkelijk ontwikkeld. Dat zal deels te maken hebben met de ingewikkelde en versnipperde regelgeving en informatie, maar ook met de hiervoor benodigde financiële middelen. Het kost tenslotte veel tijd en geld om een landgoed te ontwikkelen, de procedures te doorlopen, het daadwerkelijk aan te leggen, uiteindelijk te beheren en te onderhouden.

Uit de studie van LEI Wageningen (feb. 2012) blijkt dat sinds 1995 vooral in de provincies Drenthe en Gelderland nieuwe landgoederen zijn ontwikkeld. Noord-Brabant noemt zichzelf de derde landgoed-provincie. Opvallend is dat in de provincie Noord-Brabant slechts enkele landgoederen gerealiseerd zijn sinds 1995, terwijl er maar liefst 80 landgoederen in procedure of ontwikkeling waren. Uit 'Landgoederen in Noord-Brabant, Het lief en leed dat landgoed heet', Brabants Landschap, september 2012' bleek dat er ondertussen 12 meer concrete plannen voor landgoederen zijn in Noord-Brabant. Een deel daarvan is reeds ontwikkeld.

Enkele beelden van nieuwe landgoederen:



Landgoed Oranjewoud, Heerenveen



Landgoed Pluimpot, St. Maartensdijk



Landgoed 't Zand, Zelhem



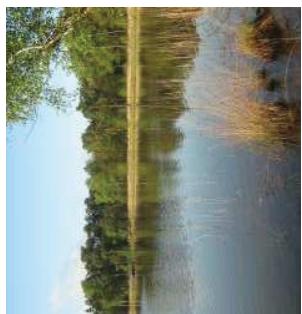
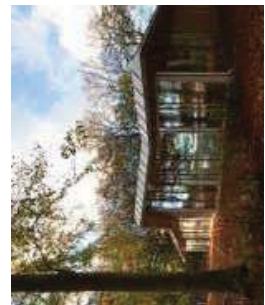
Landgoed Westcreecke, Dinteloord



Landgoed Het Beloofde Land, Klarenbeek



Landgoed Kraaveld, Woudrichem



Landgoed Visdonk

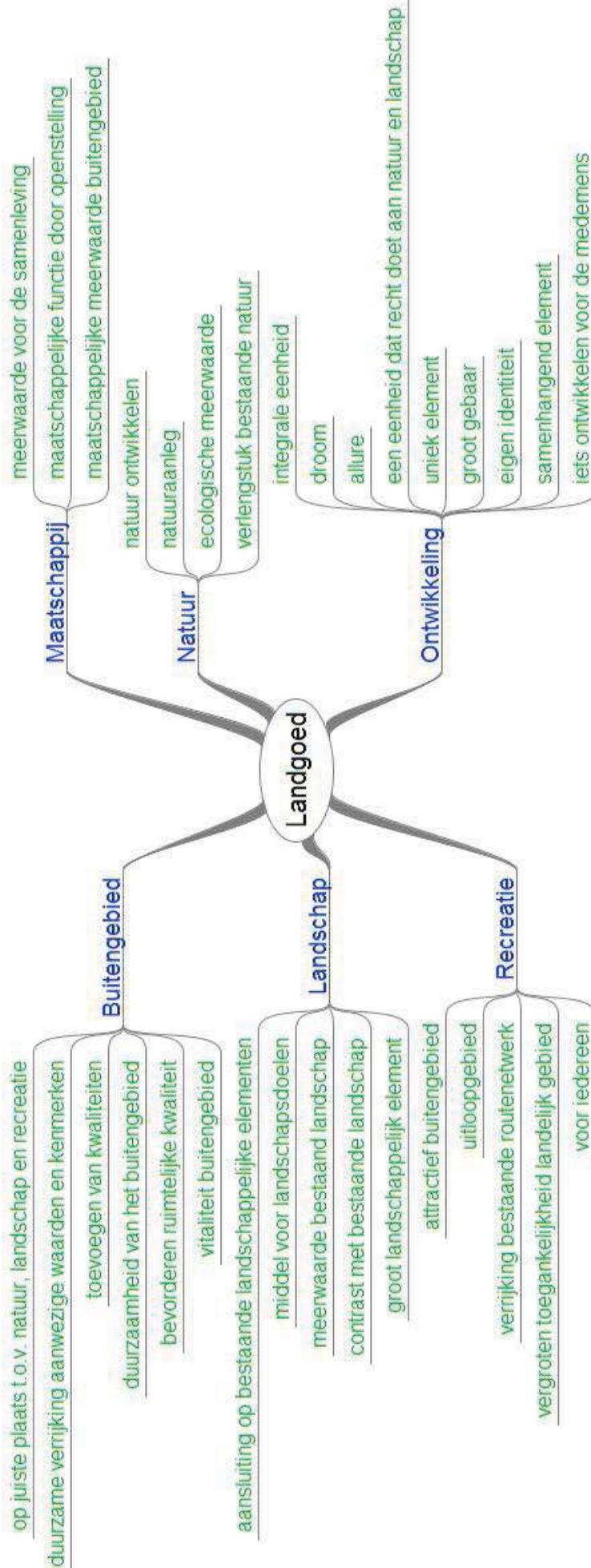
2.3 Historische landgoederen versus nieuwe landgoederen

Zoals uit het voorgaande blijkt, zijn er veel verschillen tussen historische en nieuwe landgoederen. Historische landgoederen hebben door hun ouderdom en grootte in de basis al een voorsprong in ruimtelijke kwaliteit, grootsheid en allure waar een nieuw landgoed nog mee moet starten. In die zin is er bij een nieuw landgoed vaak sprake van een 'achterstand' ten opzichte van historische landgoederen. Het is voor nieuwe landgoederen dan ook het meest kansrijk indien aansluiting wordt gezocht bij bestaande kwaliteiten van het landschap in brede zin. Zoals landschappelijke elementen, natuurontwikkelingen en recreatieve mogelijkheden van betekenis.

3 Wat is een landgoed?

3.1 Waar staat een landgoed voor?

Een landgoed is meer dan alleen woningen in het buitengebied. In onderstaande figuur wordt een algemene impressie gegeven van eerste gedachten die opkomen bij de term 'landgoed'.



Uit het beleid van het Rijk blijkt daternaar gestreefd wordt om waardevolle natuurgebieden en cultuurlandschappen in Nederland te behouden. Landgoederen dragen bij aan de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit van Nederland.

De provincie heeft tot doel meer natuur in het buitengebied te realiseren, maar ook om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Kortom: een meerwaarde voor het buitengebied. Het aspect ruimtelijke kwaliteit is van wezenlijk belang. Nieuwe natuur moet aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke.

Het gemeentelijk beleid van Drimmelen uit 2007 had tot doel een duidelijke verbetering van de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten van het buitengebied. Dit is omschreven door de term 'meerwaarde'.

Wat betekent meerwaarde eigenlijk? Het gaat om een toevoeging aan het bestaande, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

De volgende voorbeelden kunnen genoemd worden:

- a. Meerwaarde landschap:
 - Het vergroten van bestaande landschappelijke en cultuurhistorische structuren of gebieden.
 - Het creëren van een nieuw aantrekkelijk gebied dat grenst aan of aansluit op bestaande landschappelijke elementen.
 - Inpassing van en aansluiting op aanwezige structuren zoals kerken, bebouwingslinten.
- b. Meerwaarde van natuur:
 - Gebruik maken van en optimaal inpassen van bestaande biotopen, waterhuishoudkundige situatie en bodemgesteldheid.
 - Vergroten en versterken van robuuste natuurgebieden: ecologische hoofdstructuur (EHS), groenblauwe mantel, overige natuur.
 - Het vergroten van waterbergend vermogen van een gebied.
 - Het verbeteren van waterkwaliteit in een gebied.
- c. Meerwaarde van (extensieve) recreatie:
 - Het openbaar toegankelijk maken van een landschappelijk gebied.
 - Het maken of versterken van de attractiviteit van een gebied voor de lokale gemeenschap.
 - Aansluiten op en uitbreiden van bestaande recreatieve netwerken.
 - Het creëren van een nieuw of het uitbreiden van een bestaand uitloopegebied nabij kerken.

Bestaande kwaliteiten of waarden van het betreffende landschap dienen altijd leidend te zijn. Zo kan bijvoorbeeld een bestaand landschappelijk element of openheid een grote rol spelen bij de inrichting van een landgoed.

Uit het bovenstaande kan een algemene doelstelling herleid worden:

Een nieuw landgoed voegt meerwaarde toe aan de gemeente Drimmelen op het gebied van landschap én natuur én recreatie.

3.2 Wat is de definitie van een landgoed?

Zowel vanuit het riksbeleid als het provinciaal beleid zijn definities opgesteld. Het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie definieert een landgoed als een aaneengesloten gebied van minstens 5 hectare dat voor minstens 30% bestaat uit houtopstanden (bos) of natuurterrein en waar een landhuis bij hoort. Het gebruik van het landgoed mag het natuurschoon niet aantasten.

De provincie heeft een soortgelijke definitie: ruimtelijk-functionele eenheid bestaande uit bos of overige natuur, al dan niet in combinatie met agrarische gronden, met een overwegende woonfunctie en daarin een geconcentreerde vorm van karakteristieke bebouwing.

Eén van de verschillen tussen rijks- en provinciaal beleid is echter dat de provincie 10 hectare als minimale ondergrens stelt voor de totale oppervlakte van een landgoed. De reden hiervoor is de wens robuuste eenheden te creëren. Een kleinere omvang is onvoldoende robuust. Dit is goed waarneembaar bij een bezoek aan bijvoorbeeld historisch landgoed Oosterheide (circa 80 hectare) en nieuw landgoed De Ackskeen (bijna 10 hectare). Het schaalverschil (grootsheid), het grootschalige bos- en natuurgebied, de vele recreatieve mogelijkheden bepalen de robuustheid van een dergelijk groot landgoed.

Het gemeentelijk beleid uit 2007 was gestoeld op het toenmalige beleid van de provincie. Ook nu vormt het provinciale beleid de basis, omdat de gemeente de uitgangspunten van het provinciaal beleid onderschrijft.

Een landgoed kan op de aspecten van landschap, natuur en recreatie het beste bijdragen als het:

- meerwaarde heeft ten opzichte van bestaande kenmerken op het gebied van landschap, natuur en recreatie,
- een eenheid is in ruimtelijk en functionele zin,
- in samenhang is met zijn omgeving,
- voor een substantieel deel bestaat uit robuuste bos of natuur,
- minimaal 10 hectare groot en robuust is,
- een overwegende woonfunctie heeft,
- in zijn geheel ruimtelijke kwaliteit en allure uitstraalt
- voor het grootste deel openbaar toegankelijk is.

De definitie van een landgoed in het beleid van gemeente Drimmelen wordt als volgt gefomuleerd.

Een landgoed is een robuuste, samenhangende eenheid in ruimtelijke en functionele zin. De totale oppervlakte bedraagt minimaal 10 hectare met een overwegende woonfunctie. Het bestaat voor een substantieel deel uit bos en natuur. Het geheel straalt ruimtelijke kwaliteit en allure uit. Het landgoed voegt zich optimaal in de bestaande kenmerken en waarden van het landschap. Het heeft een aantoonbare meerwaarde voor landschap, natuur én recreatie. Het landgoed is attractief en voor een groot deel openbaar toegankelijk. Het heeft daarmee een aantoonbare meerwaarde voor de bewoners en recreanten van de gemeente Drimmelen.

4 Kansen voor nieuwe landgoederen

In dit hoofdstuk wordt gezocht naar zoekgebieden voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Basis hiervoor wordt gevonden in het vigerende beleid en de bestaande situatie.

4.1 Vigerend beleid

4.1.1 Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017)

De provincie ziet de ontwikkeling van een nieuw landgoed als kans voor het creëren van meer natuur in het buitengebied en het toevoegen van kwaliteit en allure aan het buitengebied. Daarom speelt ruimtelijke kwaliteit een grote rol waarbij 'kwaliteit van het ontwerp' een belangrijke aspect is. Hieronder wordt verstaan:

- Eenheid tussen bebouwing en landgoed.
- Eenheid in vorm en uitstraling van de aanwezige bebouwing.
- Zoveel mogelijk concentratie van bebouwing.
- Optimaal gebruik maken van kenmerken van de omgeving.

De provincie waakt ervoor dat het begrip 'landgoed' devaluert tot een ruim en riant woonerf. De provincie gaat dan ook verder in het opleggen van regels dan het rijk. Er wordt dan ook bijvoorbeeld niet gesproken over een buitenplaats. Een buitenplaats is beduidend kleiner van omvang dan een landgoed. De minimale omvang van een landgoed is dan ook 10 hectare, waarmee een robuuste eenheid wordt beoogd. Het gaat daarnaast om een bijdrage aan een duurzame verrijking van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, natuurlijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden.

Een landgoed mag liggen in de 'groenblauwe mantel' of 'gemengd landelijk gebied', niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw. Wonen is de hoofdfunctie in combinatie met extensieve recreatie, waarbij openbaarheid is verzekerd. De woongebouwen hebben een karakteristieke verschijningsvorm van allure. De situering en omvang passen bij de aard en het karakter van het landgoed. Gebouwen zijn geconcentreerd. De verhouding nieuwe natuur versus bebouwing is vastgelegd in de regels van de Verordening Ruimte. Nieuwe natuur moet bijdragen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB, voorheen EHS). Gronden horend tot NNB mogen deel uit maken van een landgoed; bebouwing binnen NNB is uitgesloten.

4.1.2 Structuurvisie 2033

Op 27 februari 2014 is de 'Structuurvisie 2033' vastgesteld door de gemeenteraad. Ten aanzien van landgoederen specifiek en het landschap in zijn algemeenheid zijn de volgende ambities en keuzes beschreven:

Gestreefd wordt naar een toekomstbestendig platteland met ruimte voor inwoners en ondernemers. Recreatie, natuur en landbouw moeten daarbij in balans zijn. Het onderscheid in open en meer besloten landschap moet worden behouden, omdat de afwisseling aantrekkelijk is voor bewoners en recreanten. Landgoederen kunnen een meerwaarde betekenen voor de afwisseling en recreatieve betekenis van ons landschap. Het wonen op een landgoed is bovendien een aanvulling op onze woonmilieus. Een recreatief aantrekkelijk buitengebied met toegankelijke natuurgebieden is van groot belang voor de beleefingswaarde.

4.1.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied’

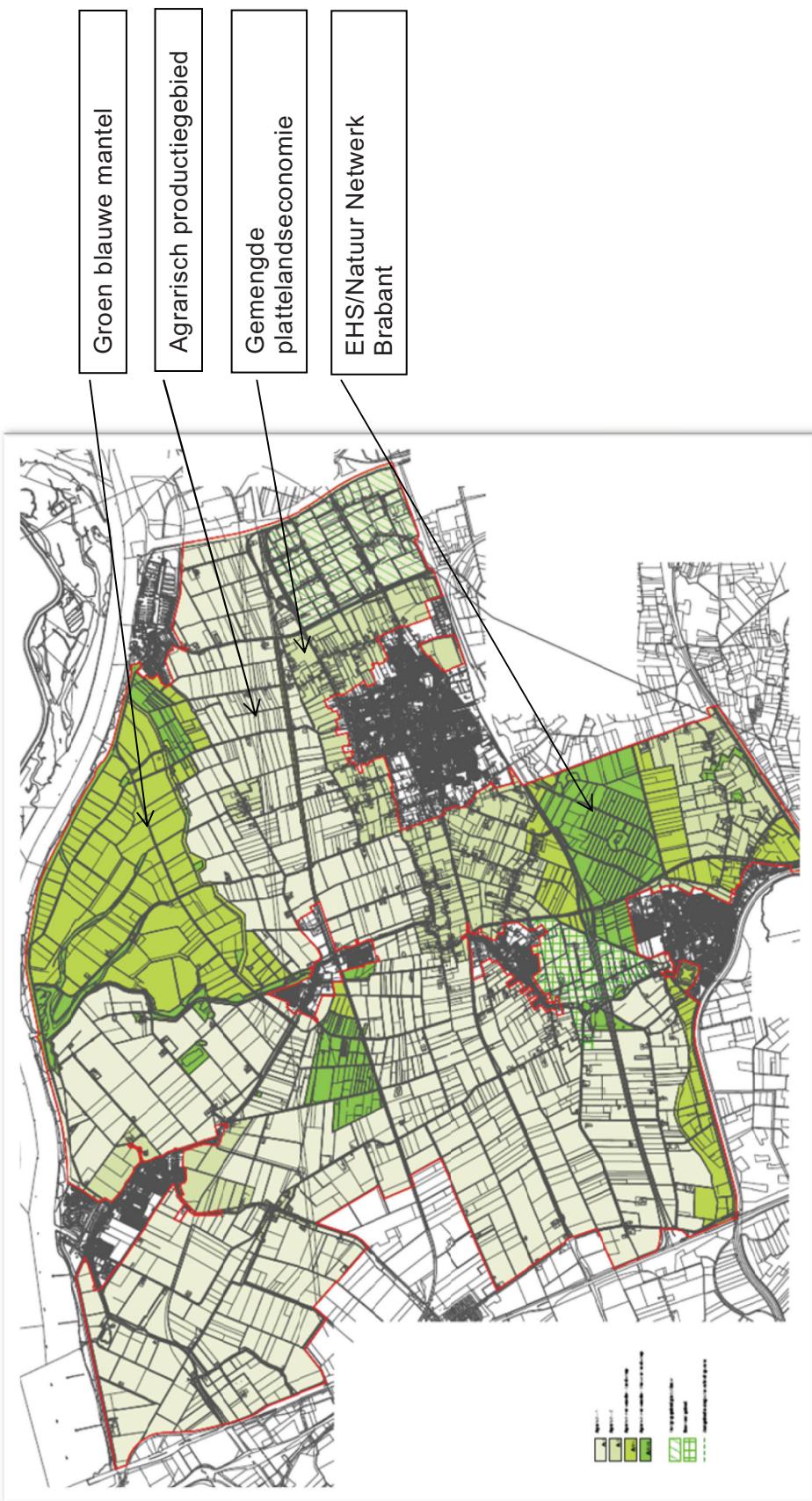
Het beleidsuitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is behoud en ontwikkeling van de economische dragers in het buitengebied (waarbij de landbouw als de primaire drager wordt beschouwd) en behoud en ontwikkeling van de verschillende landschaps typen met de daarbij behorende cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Waar nodig wordt ingezet op een scheiding van de functies landbouw en natuur. Dit vanwege de verschillende belangen gekoppeld aan de productiefunctie landbouw (met de bijbehorende schaalvergroting en intensivering) en de natuurfunctie. In de agrarische gebieden worden zo weinig mogelijk beperkingen opgelegd aan de landbouw. In de natuurgebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur kan de natuur zich verder ontwikkelen.

Waar mogelijk wordt ook gekozen voor verweving van de functies landbouw en natuur en landschap. Dit omdat ontwikkelingen in de landbouw enerzijds en natuur en landschap anderzijds elkaar ook kunnen versterken. Zo is het duurzaam voortbestaan van de grondgebonden landbouw een essentiële voorwaarde voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Ook verbreding van de agrarische bedrijfsvoering en agrarisch natuurbeheer kunnen een gunstig effect hebben op natuur en landschap.

Op de zoneringskaart is het gehele buitengebied verdeeld in verschillende zones. Het gebied met bestemming ‘Agrarisch 1’ is bestemd als agrarisch productiegebied. De doelstelling is hier de agrarische sector te behouden en te versterken. Deze zone kenmerkt zich door grote percelen, landschappelijke openheid, veelal een goede en rechte wegenstructuur en er is veel fysieke agrarische uitbreidingsruimte. Dat maakt het gebied geschikt voor akkerbouw, omdat er veel teeltareaal aanwezig is en voor grondgebonden veehouderij vanwege de weideruimte voor melkvee.

Het gebied met de bestemming ‘Agrarisch 2’ is bestemd voor gemengde plattelandseconomie. Het kenmerkt zich door de nabijheid van kerken, het gebied is kleinschaliger en bestaat uit een meer besloten landschap. De zone is geschikt voor agrarische bedrijven, maar ook voor de ontwikkeling van (agrarische) nevenactiviteiten, recreatie en nieuwe economische dragers. Uitgangspunt voor dit gebied is om op plekken, waar een gemengde plattelandseconomie kansrijk is, mogelijkheden te bieden. Aan bestaande agrarische bedrijven wordt hier, voor zover mogelijk, reguliere ontwikkelingsruimte geboden (m.b.t. uitbreiding). Nieuw vestiging van agrarische bedrijven is in deze gebieden echter niet toegestaan. Daarnaast worden in dit gebied meer mogelijkheden voor functieverandering geboden. Bij eventuele agrarische bedrijfsbeëindiging vormt behoud van bestaande agrarische bouwvakken in dit gebied dan ook geen specifiek beleidsuitgangspunt.



Zoneringsskaart bestemmingsplan Buitengebied

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden-natuur en landschap’ omvat de gebieden die in de Verordening Ruimte zijn aangeduid als Ecologische hoofdstructuur. Dit zijn onder andere het Gat van den Ham, Linies van de Munnikenhof, de Zonzeelsepolder en de Binnenpolder. Het zijn vooral erg natte gebieden met een specifieke bodem- en verkavelingsstructuur. Behoud hiervan staat voorop.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden-landschap’ zijn de gebieden die zijn weergegeven als ‘groenblauwe mantel’ in de Verordening Ruimte. Deze gebieden grenzen direct aan natuur en hebben als doel de kerwaarden natuur te beschermen. Het zijn vooral gebieden die bestaan uit weide- en akkerbouwgebied nabij het Gat van den Ham en de Worp, oevers van de Markzone en rondom de Binnenpolder. Binnen deze gebieden liggen onder andere akkerfaunagebieden botanisch waardevolle graslanden.

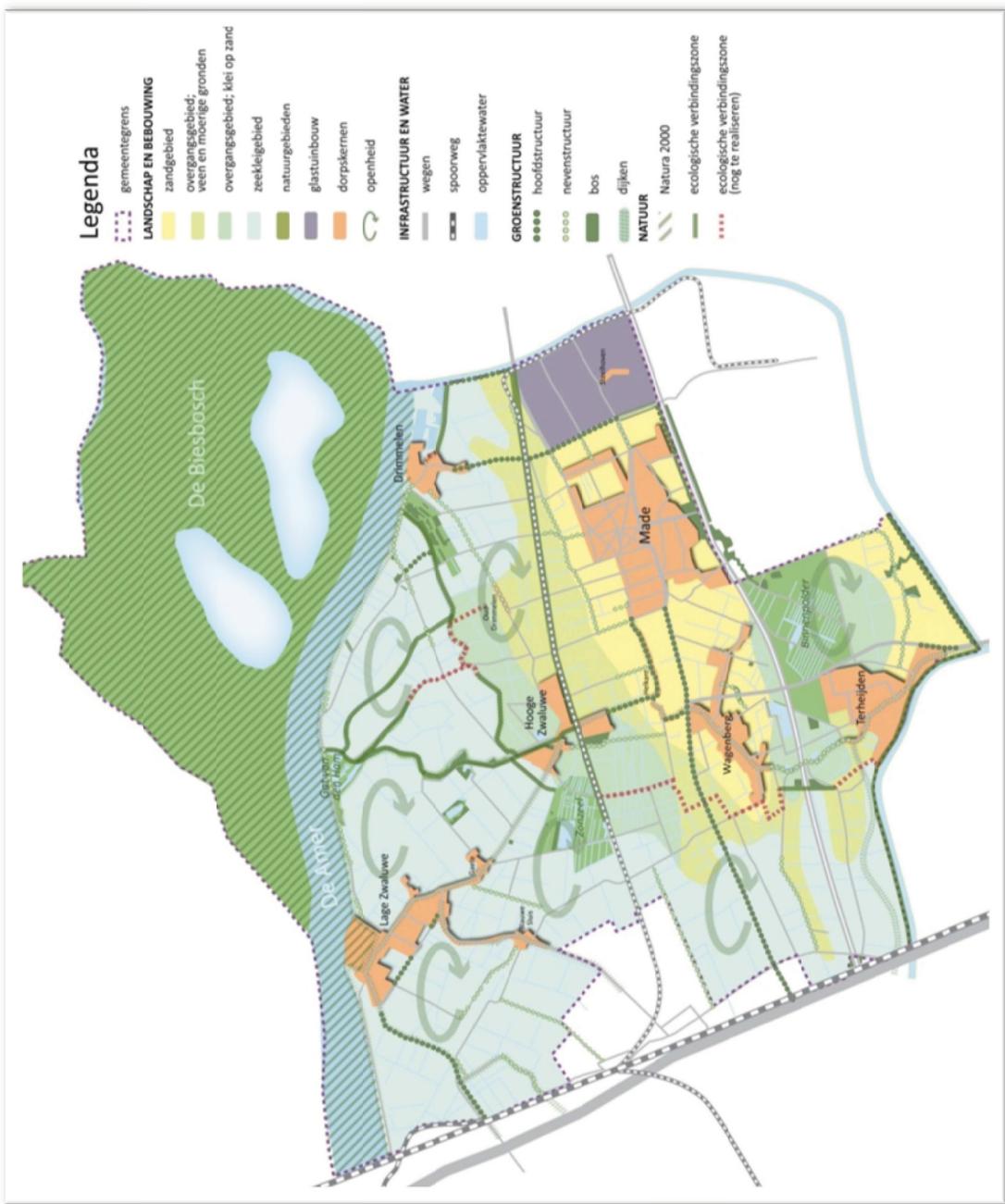
In het bestemmingsplan Buitengebied zijn restanten van militaire verdedigingslinies en schootsvelden benoemd. Het gaat dan om overblijfselen van de Linie van den Hout en de linie van den Munnikenhof en de Schans bij Terheijden. De elementen zelf en hun schootsvelden zijn nog redelijk intact en daardoor goed herkenbaar en herkenbaar in het veld. Verandering hiervan is dan ook in dit kader niet aan de orde; de elementen kunnen echter wel (in hun huidige vorm) onderdeel uitmaken van een landgoed. In het glastuinbouwgebied mag volgens de Verordening Ruimte geen landgoed ontwikkeld worden. Dit gebied is dan ook in de verdere analyse buiten beschouwing gelaten.

4.1.4 ‘Groenbeleidsplan’ 2017

Op 2 februari 2017 is het groenbeleidsplan ‘Groen leeft en verbindt’ vastgesteld door de gemeenteraad. Het is een integrale nota voor alle groenplannen. Hierin heeft zowel biodiversiteit als duurzaamheid een belangrijke plek; groen en natuur worden gekoppeld aan andere maatschappelijke thema’s waarmee veel win-win situaties zijn te maken.

Groen in de openbare ruimte betekent meer dan alleen verkeersbegrenzing of aankleding van de straat. Bij verschillende onderzoeken is vastgesteld dat groen meerwaarde heeft voor de maatschappij. Het heeft positieve effecten op onder andere onze gezondheid, de woningwaarde, het beperken van de effecten van klimaatsveranderingen, de productiviteit van medewerkers en de sociale cohesie in de woonomgeving. In dit integraal groenbeleidsplan worden de groene waardes van Drimmelen benoemd en zijn de ambities voor de toekomst vastgelegd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient dit integraal groenbeleidsplan als toetsingskader. Zo kan groen al vroeg in het planproces worden meegewogen. In bestaande situaties komt waardewol groen tijdig in beeld. Voor de ontwikkeling van nieuwe situaties geeft dit plan richtlijnen. Op die manier zorgen wij dat groen ook in onze uitbreidingswijken voldoende aanwezig is. Daarnaast kunnen we met dit integraal groenbeleidsplan ervoor zorgen dat de bestaande groenstructuur versterkt wordt. Het geeft daarmee ook uitwerking aan het verbeteren van de leefomgeving in de gemeente Drimmelen.



Groenstructuur buitengebied

Voor alle kernen en het gehele buitengebied zijn thema's beschreven in het groenbeleidsplan. Het buitengebied is opgedeeld in drie typen gebieden: het open zeekeleigebied, het hoger gelegen zandgebied en het veenweidegebied.

- In het open zeekeleigebied zijn het vooral de dijken die voor de (groen-) structuur zorgen. Deze dijken zijn over het algemeen niet beplant met bomen. Door de hoge grassen, begrazing en hoogteverschillen zijn de dijken wel van grote ecologische waarde. Afgazen van een aantal boschages is het zeekeleigebied open en zijn wegen niet beplant met bomen.
- Het hoger gelegen zandgebied in het zuiden heeft een heel ander karakter. De meeste bebouwing van de gemeente ligt ook op de hoger gelegen zandgronden. Het zandgebied heeft een kleinschalig en besloten karakter, het openbaar groen heeft hierin een belangrijke bijdrage. Veel van de wegen in het buitengebied op zandgrond zijn beplant (meestal met eiken). Ook houtwallen en erfbeplantingen zorgen voor extra beslotenheid.
- Het veenweidegebied ligt tussen het kleinschalige zandgebied en het open zeekeleigebied in. De waardevolle natuurgebieden Binnenpolder en Zonzeel zijn typische veenpolders met een open, nat en onbebouwd karakter. De oorspronkelijke kleine verkaveling (slagen) uit de middeleeuwen is in deze veenpolder nog aanwezig. Opgaande beplanting ontbreekt grotendeels in dit deelgebied.

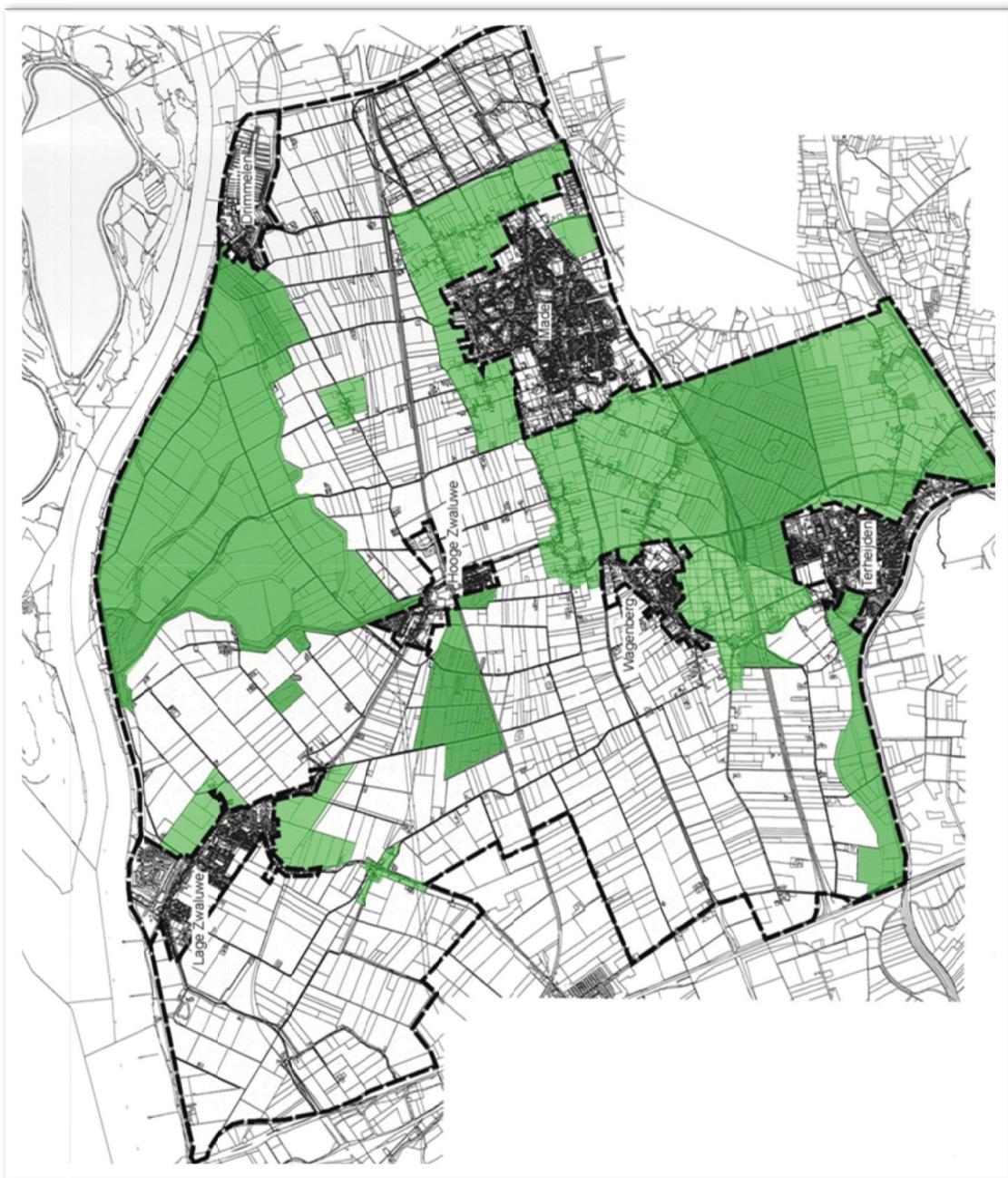
De 'Groene Ambities' voor het buitengebied zijn:

- Realiseren van de ecologische verbindingszones (EVZ's) Traject Mark-Zwaluwe Haven - Wagenberg, De Domeinendijk, Emilia Bandijk, Gat van den Ham, Vloedspui.
- Contrassen tussen open zeekele- en veenweide gebied en besloten zandgebied vergroten door op het zandgebied wegen te beplanten met bomenlanen/-rijen en de beplanting op de zeekelei- en veengronden te beperken tot de hoofdwegen.

Landgoederen kunnen optimaal bijdragen aan het herkenbaar en beleefbaar houden van de gebiedstyperingen, door gericht rekening te houden met kenmerken zoals verwoord in de typeringen en de 'Groene Ambities'.

4.2 Zoekgebieden

Uit het voorgaande blijkt dat de bestaande landschapskenmerken behouden en versterkt moeten worden. Door het benadrukken van de verschillen in het landschap, grondgebruik en de natuur wordt de beleefingsswaarde van de verschillende gebieden vergroot. Dit versterkt de ruimtelijk-visuele kwaliteit en leesbaarheid van het landschap.



Zoekgebieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen (alles behalve A1-gebied, de kernen en het glastuinbouwgebied)

Als verschillen niet worden benadrukt, zal een smeltkroes ofwel grijs gebied ontstaan waar alles kan en mag zonder duidelijke beleving van karakteristieke kenmerken. Er zal dan bijvoorbeeld geen onderscheid meer zijn tussen een open en meer besloten landschap, waarderolle en overige natuur. Afzonderlijke gebieden of kernen kunnen niet meer als zodanig herkend worden. Het is zaak de gewenste doelen zo goed mogelijk op de bestaande eigenschappen van het landschap aan te sluiten zodat het meest optimale effect gegenerereerd kan worden. De inrichting en het gebruik van een landschap moet in eerste instantie zijn grondslag vinden in de kenmerken van de bodemopbouw, waterhuishoudkundige, cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en kenmerken.

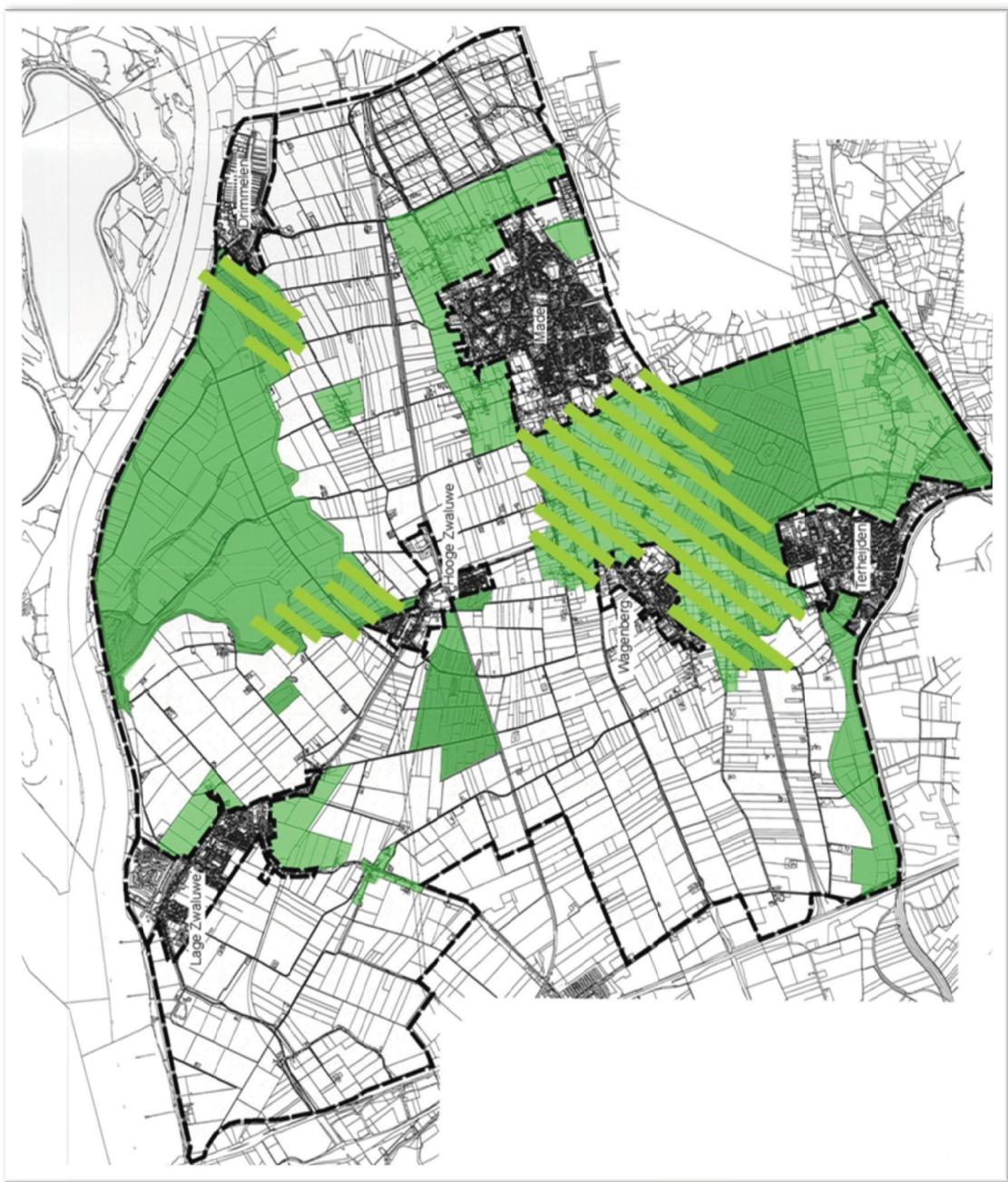
Het grootste deel van het buitengebied is overwegend in agrarisch gebruik en wordt als gevolg daarvan grotendeels benadrukt door de openheid van polders. Het bestemmingsplan Buitengebied bestemd dit gebied primair voor agrarisch gebruik. Met tot doel ruimte te bieden aan de agrarische sector. Binnen deze zone is ontwikkeling van landgoederen uitgesloten.

Het overige deel van het buitengebied bestaat uit natuurgebieden en gemengd gebied. Deze gebieden lenen zich juist wel voor de ontwikkeling van landgoederen, met dien verstande dat er geen bebouwing in de ecologische hoofdstructuur mag worden ontwikkeld. Daarnaast mag een landgoed geen afbreuk doen aan bestaande waarden op o.a. ecologisch, waterhuishoudkundig, landschappelijk cultuurhistorisch, archeologisch waardevol gebied en bestaande agrarische bedrijven.

4.3 Kansrijke locaties

Kansrijke gebieden zijn locaties waar reeds bestaande kwaliteiten aanwezig zijn waарop voortgeborduurd kan worden. Op deze locaties kan een landgoed een significantere bijdrage leveren aan de kwaliteit en beleefbaarheid van het buitengebied om een kwalitatief aantrekkelijk en toegankelijk buitengebied voor de gehele gemeenschap.

Kansrijke gebieden kunnen ook wel worden omschreven als een plek met een ziel, betekenis of waarde. Voorbeelden hiervan zijn gebieden met bijzondere natuur (zoals het Gat van den Ham), bosgebieden (het natuurgebied de Worp) of de aanwezigheid van recreatieve functies (zoals de plas bij Wageningen tussen Wagenberg en Terheijden). Behoud van de bestaande natuurgebieden staat voorop. Natuurgebieden kunnen onderdeel uitmaken van een landgoed of het landgoed kan hierop aansluiten, mits de bestaande kwaliteiten of waarden vergroot of versterkt worden. Bebouwing in de ecologische hoofdstructuur mag niet. Daarnaast mag een landgoed geen afbreuk doen aan bestaande waarden op o.a. ecologisch, waterhuishoudkundig, landschappelijk cultuurhistorisch, archeologisch waardevol gebied en bestaande agrarische bedrijven.



Kansrijke gebieden (groene arcering) voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen

In kansrijke gebieden levert een landgoed aantoonbare meerwaarde ten opzichte van de bestaande kenmerken en waarden van landschap, natuur en recreatie. Te denken valt bijvoorbeeld aan:

- Liggings aan bestaande natuurgebieden waarmee de aanwezige waarden worden versterkt, bijvoorbeeld meer natte natuur aanleggen op laag gelegen gronden of meer bos aansluitend aan bosgebieden (zoals de Worp). In het Gat van den Ham zijn natuurwaarden aanwezig. Echter een groot deel van dit gebied is gewaardeerd als open gebied. Dit open gebied zelf valt daarom buiten het kansrijke gebied. De randen zijn wel kansrijk, omdat deze gebieden aansluiten op de aanwezige kern.
- Het versterken van bestaande landschapstypen zoals het gemengde, kleinschalige landschap, waar bebouwing, bebossing en open akkergronden elkaar afwisselen.
- In de directe nabijheid van kernen en bebouwingsconcentraties, zodat het landgoed een recreatieve meerwaarde als uitloopgebied en landschappelijke inpassing van de verstedelijking heeft, bijvoorbeeld tussen de kernen Made, Wagenberg en Terheijden en aansluitend aan Drimmelen en Hooge Zwaluwe.

Het ruimtelijk effect van een landgoed heeft direct invloed op de omgeving. Hiermee wordt gedoeld op de bebouwing en de (opgaande) beplanting. Zeker in een relatief open gebied heeft dat een wellicht negatief effect op bestaande waarden. Daarom wordt in de kansrijke gebieden rekening gehouden met de openheid van gebieden zoals in het Groenbeleidsplan aangegeven. De zoekgebied rondom Lage Zwaluwe worden niet als kansrijk gezien, omdat vanuit het dorp sterke zichtrelaties bestaan net het omliggende open polder landschap. Een landgoed zou dan afbreuk doen aan die openheid en zichtrelaties.

Als een initiatief is gelegen buiten de kansrijke gebieden dan zal gedegen moeten worden aangekondigd dat het plan zelf voldoende nieuwe aanknopingspunten tot meerwaarde op alle vlakken biedt. Het kan dan gaan bijvoorbeeld om een initiatief dat ligt in een open gebied waar geen bestaande waarden aanwezig zijn (behalve de openheid van het gebied) en waar een kern op grote afstand ligt. Dit geldt ook voor de zoekgebieden die beperkt in omvang zijn en nauwelijks meerwaarde kunnen bieden op alle drie de vlakken.

5 Aan de slag!

5.1 Wat is een optimale werkwijze?

In het voorgaande staan kaders op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Het ontwikkelen van een landgoed is complex: qua inhoud, maar zeker ook qua proces. Dit blijkt uit de opgedane ervaring bij zowel de provincie als toetsor, meedenker en begeleider, Brabants Landschap als adviseur, maar ook bij initiatiefnemers.

Op 29 november 2013 is hierover een symposium georganiseerd door Brabants Particulier Grondbezit en de provincie Noord-Brabant. Landgoedeigenaren, initiatiefnemers, ambtenaren van provincie en gemeente en adviseurs waren daarbij aanwezig. Uit het verslag van dit symposium blijkt dat een aantal aspecten een grote rol spelen bij het daadwerkelijk realiseren van een landgoed. Als voorbeeld kan worden genoemd: goede communicatie in een vroeg stadium met provincie, gemeente, maar ook belanghebbenden uit de omgeving. De doorlooptijd is erg lang. Bedenk goed welke verdienmodellen gebruikt worden.

Vervolgens is door Brabants Particulier Grondbezit samen met de provincie een 'handreiking Vitale Brabantse landgoederen' (de handreiking) opgesteld. Hierin komt onder andere aan bod: een gedegen onderzoek naar beleid, het onderzoeken van financiële draagkracht en vroegtijdig afstemmen van een landgoedvisie met provincie en gemeente. Het doel is te zoeken naar een optimale werkwijze voor initiatiefnemer en gemeente.

5.2 Landgoedvisie als basis

Voor het maken van een nieuw landgoed zijn diverse ingrediënten nodig om tot een goed plan te komen. Het blijft niet alleen bij het maken van een goed onderbouwd ontwerp; het moet ook gerealiseerd en langdurig in stand gehouden kunnen worden. Een landgoedvisie kan helpen om te komen tot een optimaal en duurzaam product 'landgoed'. Hierin kan een gedegen ontwerp inclusief onderbouwing aan bod komen. Daarnaast geeft het inzicht in (mentaal) eigenaarschap, een verdienmodel en communicatie met belanghebbenden. Het moet uiteindelijk gaan om een realiseerbare droom, niet alleen van de initiatiefnemer(s), maar ook waar de gemeente achterstaat. Vragen voor input van de landgoedvisie kunnen o.a. zijn:

- Is er een complementaire meerwaarde voor de gehele gemeente?
 - Is de benodigde grond in bezit?
 - Is het doel nieuwe natuur te realiseren met als 'tegenprestatie' de bouw van enkele woningen? Of is het slechts een doel woningen te bouwen in een groene setting?
 - Is er voldoende financiële draagkracht (korte en lange termijn)? Wat zijn de verdienmodellen en is het een duurzaam product?
 - Is er voldoende draagkracht/geduld/drive?
- Kortom: is er sprake van een vitaal landgoed?

5.2.1 Vitaal landgoed

Kernbegrippen voor een landgoedvisie zijn volgens de provincie: fysieke ruimte, productiefunctie en (mentaal) eigenaarschap. Deze drie componenten vormen een vitaal landgoed.

Van fysieke ruimte is sprake als:

- er potentie aanwezig is om een uniek landgoed te ontwikkelen dat nieuwe landschappelijke structuren realiseert of op bestaande structuren aansluit.
 - het landgoed goed ingebet kan worden in zijn landschappelijke omgeving.
 - het landgoed goed bereikbaar is en aansluiting biedt op bestaande route netwerken.
- Een optimale productiefunctie is:
- complementair aan wat er in de omgeving is.
 - als flexibel kan worden ingesprongen op maatschappelijke veranderingen, zodat continuïteit van het landgoed gewaarborgd kan worden.
 - als gepoogd wordt de bezoeker van het landgoed zo lang mogelijk in het gebied gehouden.
 - gebaseerd op marktonderzoek en een gedegen exploitatieopzet.
- Een goed eigenaarschap is gevolg van:
- een persoonlijke drive van de eigenaar.
 - de relaties met partners, belanghebbenden en zijn omgeving.
 - financiële draagkracht.

Als deze aandachtspunten én de meerwaarde ten opzichte van landschap, natuur en recreatie voldoende onderbouwd zijn, is sprake van een gedegen landgoedvisie. Deze visie is de basis om gesprekken met de gemeente en provincie aan te gaan om te verkennen of ontwikkeling van een landgoed gedragen wordt.

5.3 Stappenplan

Als vroeg in het proces naar de bovengenoemde punten wordt gekeken, maakt het de uiteindelijke kans van slagen groter. In de handreiking is een stappenplan opgenomen. Dit stappenplan kan als richtlijn dienen. De in dit document opgenomen tabel als stappenplan is een beknopte samenvatting van de tabel zoals opgenomen in de Handreiking.

Stap	Taken	Aandachtspunten
1	Landgoedvisie opstellen	Op basis van 'Vitale landgoederen': - fysieke ruimte - productieruimte - (mentaal) eigenaarschap
2	Idee verder uitwerken met mede-eigenaren/familie	
3	Checken	beleid provincie beleid gemeente eigendommen
4	Afstemmen met de gemeente	
5	Cultuurhistorische en landschappelijke analyse, quick scan flora fauna, watertoets en dergelijke	Kansen en beperkingen
6	Communiceren met omgeving en belanghebbenden en inschatten haalbaarheid	let op succes- en faalfactoren
7	Overleg aangaan met provincie en gemeente o.b.v. korte startnotitie	Maak een korte startnotitie o.b.v. voorgaande stappen
8	Ontwikkeling van EHIS: afstemming met Groen Ontwikkelfonds Brabant en Manifestpartners	indien van toepassing
9	Uitwerken businessplan en vaststellen haalbaarheid na complete doorrekening	verdienmodel subsidiescan NSW financiering realistische planning
10	Beoordeling door een projectteam	Inclusief gemeente en provincie
11	Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het definitief ontwerp opstellen	
12	Modelakte kwalitatieve verplichtingen opstellen	Voor aanleg, beheer en instandhouding
13	Start procedurefase	

Bron: Handreiking 'Vitale Brabantse Landgoederen'

5.4 Werkwijze gemeente Drimmelen

Het stappenplan zoals opgenomen in de voorgaande tabel bevat geen duidelijke beslismomenten voor het college. Voor een duidelijke werkwijze volgen hieronder twee schema's met de te doorlopen stappen. Het gaat in eerste instantie om een gedegen landgoedvisie waarover in principe bereidheid kan worden uitgesproken om medewerking aan te verlenen. Dit is fase 1: van idee naar visie.

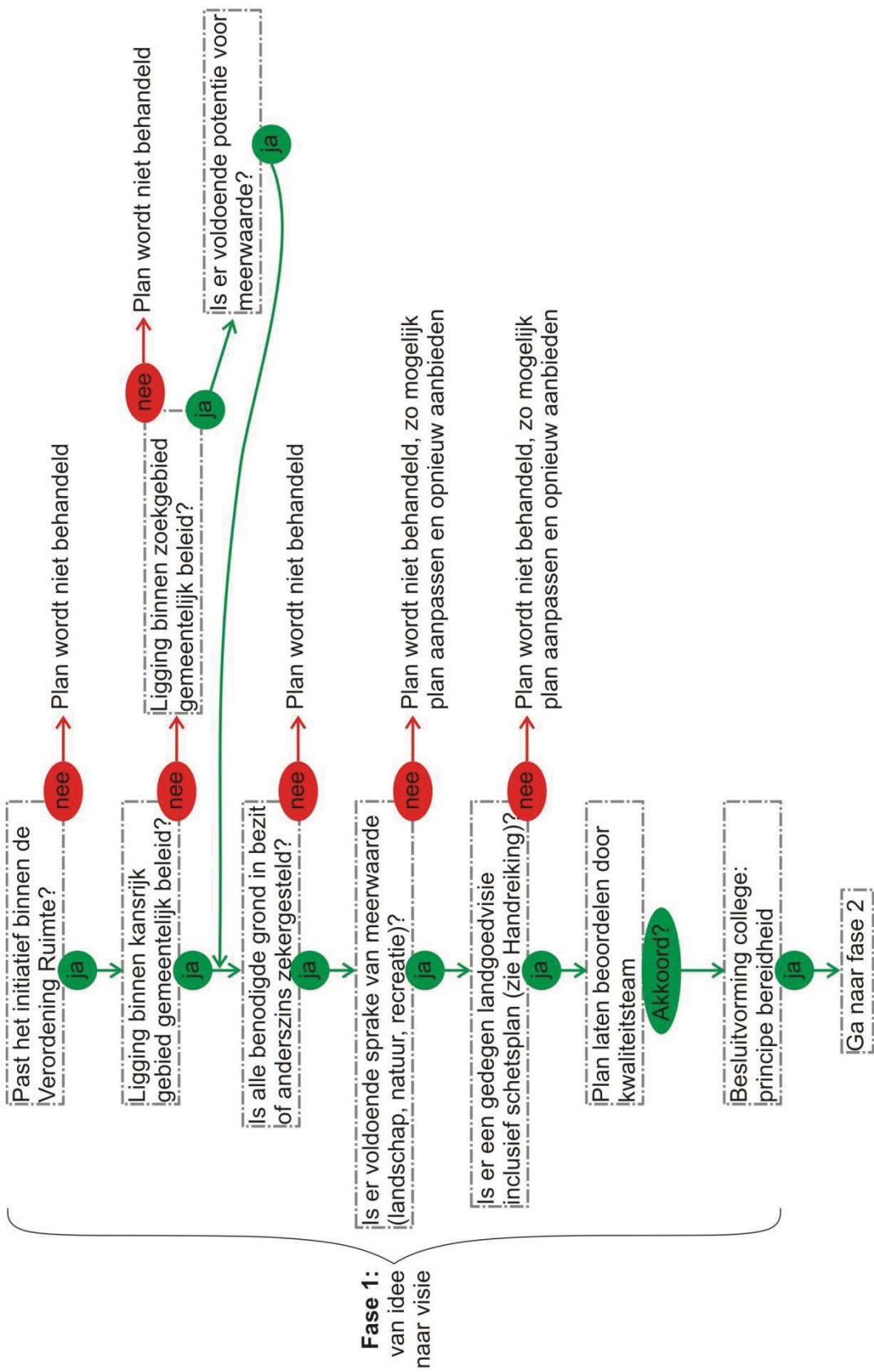
Het college zal pas worden verzocht om een principiebesluit als uit een eerste screening blijkt dat het verzoek past binnen de beleidskaders. Een kwaliteitsteam beoordeelt een verzoek inhoudelijk. Dit team heeft geen vaste leden. Dit is afhankelijk van het verzoek en de locatie. Wel zijn bepaalde disciplines vertegenwoordigd waaronder landschap, stedenbouw, water, toerisme en recreatie. De provincie, het waterschap en adviseurs als bijvoorbeeld Brabants Landschap worden, indien nodig, gevraagd of bevraagd.

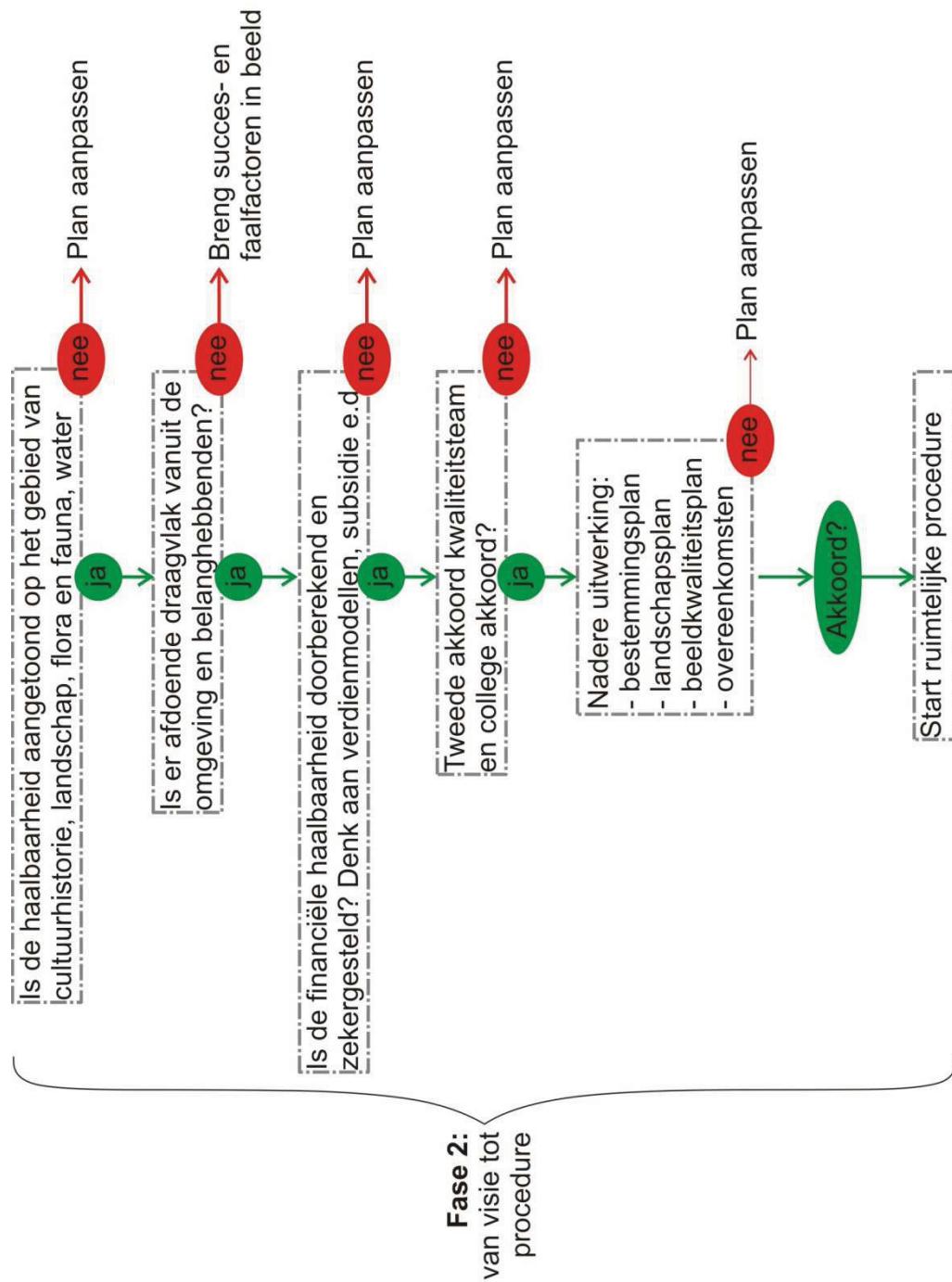
Zodra er principe-bereidheid is uitgesproken door het college over een landgoedvisie, dient de landgoedvisie verder uitgewerkt te worden. Het gaat dan om onder andere:

- Een gedegen ruimtelijke, landschappelijke en functionele onderbouwing;
- Een uitgewerkt inrichtings- en beplantingsplan;
- Economische uitvoerbaarheid en beheersplan;
- Beeldkwaliteit;
- Overeenkomsten.

Dit zijn de stappen die horen bij fase 2: van visie naar procedure.

Aan al deze stappen zullen diverse overlegmomenten met onder andere initiatiefnemer, gemeente, provincie, waterschap en mogelijk andere belanghebbende partijen ten grondslag liggen.





6 Regels

De basis om een landgoed te ontwerpen is vervat in de toelichting, maar eveneens in regels. De regels uit de Verordening Ruimte zijn uitgangspunt voor de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed.
Om te komen tot regels die passen bij het karakter van het buitengebied van gemeente Drimmelen is gebruik gemaakt van de Verordening Ruimte, het vigerend gemeentelijk beleid, voorbeelden, beleid van omliggende gemeenten en naslagwerk van andere provincies. Dat heeft geleid tot onderstaande regels.

6.1 Definitie van een landgoed

- Een landgoed is een robuuste, samenhangende ruimtelijke, ecologische, economische, esthetische, attractieve eenheid.
- Het gehele landgoed toont samenhang met alle onderdelen binnen het landgoed én met de omgeving.
- Het landgoed heeft een toegevoegde waarde op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie én recreatie aan het buitengebied van gemeente Drimmelen en haar inwoners.
- De wijze waarop gebruik is gemaakt van kenmerken van de omgeving (landschap, cultuurhistorie en bodemgesteldheid) is duidelijk aanwezig. Het moet aansluiten en substantieel bijdragen aan bestaande (groen)structuren.
- Allure en duurzaamheid zijn kernbegrippen.
- Het landgoed is toegankelijk voor iedereen en heeft aansluiting op omliggende netwerken.

6.2 Begrippen

6.2.1 Eenheid

Het landgoed is duidelijk begrensd. Onderlinge relaties binnen het landgoed zijn duidelijk herkenbaar in functionele en ruimtelijke zin.

6.2.2 Allure

Bijzondere, statige, grootse, unieke en opvallende uitstraling van het landgoed. Als het gaat om bebouwing: architectuur, materiaalgebruik en vormgeving zijn zodanig dat het een eigen verschijningsvorm heeft in afwijking van reguliere bouw.

6.2.3 Samenhang

Er is een duidelijk verband tussen alle onderdelen van het landgoed zelf en tussen het landgoed en de omgeving. Het heeft betrekking op diverse aspecten in ruimtelijke, architectonische en functionele, ecologische, economische, duurzame, esthetische zin.

6.2.4 Duurzaam

Het plan sluit aan op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties, om in hun behoeften te voorzien, in gevaar te brengen. Dit betekent meer concreet:

- Planvorming sluit aan op bestaande aspecten en waarden, zoals bodemgesteldheid, waterhuishoudkundige kenmerken, bestaande functies in de omgeving.
- Er wordt gebruik gemaakt van aanwezige waarden en kenmerken van landschap, ecologie en natuur.
- Er wordt gebruik gemaakt van duurzame maatregelen, zoals verwoord in de beleidsdocumenten waaronder de Visie Duurzaamheid 2040 en het beleidsplan Duurzaamheid 2013-2017 van gemeente Drimmelen.
- Het is toekomstbestendig in o.a. economische, esthetische, landschappelijke, ecologische, ruimtelijke en functionele zin.

6.3 Locatiekeuze

Kansrijke gebieden zijn die gebieden waar een landgoed, op basis van vigerend beleid en bestaande kenmerken en waarden, het meest optimaal kan bijdragen aan een substantiële meerwaarde van bestaande kenmerken en waarden. Deze gebieden grenzen aan dorpskernen en aan bestaande grote natuurgebieden.

Ook de overige zoekgebieden kunnen in aanmerking komen. Het ontwerp van een nieuw landgoed vraagt hier om een nadrukkelijker onderbouwing van de gevraagde meerwaarde voor het buitengebied op het gebied van landschap, natuur én recreatie.

Als gevolg van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ en het Groenbeleidsplan mag, in het primair agrarisch productiegebied dat veelal open van karakter is, geen nieuw landgoed gerealiseerd worden. Ook het glastuinbouwgebied valt buiten beschouwing.

6.4 Meerwaarde

Een landgoed voegt extra kwaliteit toe aan het buitengebied op het gebied van landschap, natuur en recreatie. Het is een substantiële kwalitatieve toevloeging, uitbreiding of verbetering van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische, recreatieve en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.

6.5 Omvang landgoed

De minimale omvang van een landgoed is 10 hectare. De Verordening Ruimte hanteert een verhouding tussen nieuwe natuur, bebouwing en totale oppervlakte landgoed. Zie ook paragraaf 6.7. Hiermee wordt beoogt een robuust landgoed te creëren. Een agrarisch bedrijf mag onderdeel uitmaken van het landgoed. Agrarische gronden tellen niet mee als nieuwe natuur, maar wel in de totale oppervlakte van het landgoed.

6.6 Ontwerpvereisten landgoed

Het landgoed is een samenhangend geheel dat een eenheid is in zichzelf, maar ook met de omgeving. Het straalt in de breedste zin allure uit en is duurzaam (in aanleg, beheer/onderhoud en instandhouding op lange termijn).

Het landgoedontwerp voegt zich in de bestaande landschapstypen, landschaps- en stedenbouwkundige structuren van de betreffende locatie. Het sluit dus aan op de bestaande (ruimtelijke) omgevingskennmerken.

Er is eenheid en samenhang tussen bebouwing en landgoed onderling. De bebouwing heeft een eenduidige vorm en uitstraling. Bebauwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd.

Het privé-perceel is gesloten. De beslotenheid is ruimtelijk ingepast in samenhang met het gehele landgoed.

Het landgoed bestaat uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgrond. De functie van de bebouwing is overwegend wonen of andere extensieve functies.

6.7 Hoeveelheid bebouwing en maatvoering

Ter compensatie van de aanleg van nieuwe natuur mag bebouwing in het buitengebied worden gerealiseerd. De minimale omvang van een landgoed is 10 hectare, zodat een landgoed voldoende robuust is. De toegestane bebouwing hangt af van de

oppervlakte nieuwe natuur en oppervlakte landgoed. Hoe groter het landgoed (per 5 ha), hoe meer woningen mogelijk zijn.
Voor dit aspect wordt aangesloten bij en verwezen naar de regels van de Verordening Ruimte. Samengevat:

- Eén of meer nieuwe woongebouwen.
- Per 1.500 m³ nieuw woongebouw minimaal 5 hectare landgoed, waarvan minimaal 2,5 hectare nieuwe natuur.
- Per 750 m³ woongebouw mag maximaal 1 woonfunctie.
- Indien cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden of hersteld wordt, mag dat worden opgesplitst of mogen meerdere woonfuncties hierin gevestigd worden. Het kan in de praktijk voorkomen dat binnen een aangewezen landgoed cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorkomt waarvan het behoud gewenst is. In zo'n geval kan de bestemmingsregeling voorzien in de vestiging van of splitsing in meerder woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zonder dat deze woonfuncties enige relatie hebben met de vereiste om nieuwe natuur aan te leggen.

Landhuizen wijken af van reguliere woningen o.a. qua allure, architectuur, vormgeving en inhoudsmaat. Daarom wordt een ondergrens van 1.000 m³ aangehouden.

Ter illustratie twee voorbeelden uit de Toelichting van de Verordening Ruimte:

Plan 1:

3 woongebouwen van respectievelijk 1.250m³, 1.250m³ en 2.000m³ (totaal 4.500m³). Dit betekent als tegenprestatie het realiseren van tenminste 7,5 ha nieuwe natuur, aanwijzing van tenminste 15 hectare landgoed en maximaal 6 woonfuncties.

Plan 2:

3 woongebouwen van respectievelijk 1.250m³, 1.250m³ en 2.500m³ (totaal 5.000m³). Dit betekent als tegenprestatie het realiseren van tenminste 8,3ha nieuwe natuur, aanwijzing van tenminste 16,6ha landgoed en maximaal 6 woonfuncties.

6.8 Ruimtelijke inpassing landgoed en bebouwing

De situering en omvang van het landgoed passen bij de aard en het karakter van het landschap. Het wordt zorgvuldig ingepast. Rekening wordt o.a. gehouden met cultuurhistorische waarden en landschappelijke kenmerken. Situering van bebouwing in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten.

Bebouwing heeft een onderscheidende, vernieuwende, karakteristieke verschijningsvorm van allure. Dit is vooral van belang voor hoofdgebouwen. De bebouwing is duurzaam (zie hiervoor ook het beleidsplan 'Duurzaamheid', gemeente Drimmelen). Alle bebouwing vormt een eenheid in vorm en uitsialing.

Alle bebouwing concentreren of clusteren. Bestaande overtollige bebouwing verwijderen, tenzij cultuurhistorisch waardevol.

6.9 Recreatiemogelijkheden en openstelling

Een landgoed draagt bij aan de belevingswaarde van het buitengebied voor alle inwoners en bezoekers van de gemeente. Het landgoed is aantrekkelijk en nodigt uit tot extensieve dagrecreatie voor iedere doelgroep. Daartoe zijn er recreatieve voorzieningen om te wandelen en/of te fietsen of anderszins om te vertoeven, goed verdeeld over het gehele landgoed. Rekening moet worden gehouden met de zonerings privé-openbaar. Het privéperceel is niet openbaar en niet toegankelijk voor eenieder.

Ook andere vormen van recreatie zijn denkbaar, bijvoorbeeld vissen, fietsen, picknicken, paardrijden, natuurspelen, vogels kijken, kanoën, struinen, hondenlosloopgebieden, gedenkplaatsen. Het gaat om voorzieningen die weinig of geen bebouwing vragen. Daarnaast streeft de gemeente streetf eer dat iedereen, ongeacht leeftijd, sociale klasse, afkomst of beperking, in de gemeente Drimmelen gebruik kan maken van de voorzieningen, op basis van de inclusieve gemeente.

Een landgoed is voor 90% opengesteld voor publiek, het gehele jaar door. De overige 10% (de kavel(s)) mogen privé en gesloten zijn voor publiek. De openstelling wordt juridisch vastgelegd in een overeenkomst. Belangrijk hierbij is dat de routes en mogelijkheden duidelijk zijn aangegeven en vormgegeven; voorkomen moet worden dat een landgoed gesloten lijkt door allerlei ‘verboden’ en hekken. Ook hierbij geldt dat toegankelijkheid voor iedereen van belang is.

6.10 Ondergeschikte nevenactiviteiten

Van een landgoed mogen, volgens de Verordening Ruimte, deel uit maken:

- een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij (mits blijvend voldoende grond aanwezig voor veebeziging van 2GV per hectare of minder).
 - Maximaal 1 bedrijf, milieucategorie kleiner dan categorie 3.
 - Detailhandel met een kleiner verkooppervlakte dan 200 m².
 - Kantoor zonder baliefunctie.

Verder zijn voorzieningen mogelijk zoals: kleinschalige zorg, bed en breakfast of andere kleinschalige overnachtingsmogelijkheden, kleinschalige horeca (zoals theetuin), beperkte detailhandel (landgoedwinkel), kleinschalige recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen moeten bijdragen aan de beleving van het landgoed, zich invoegen in het landgoed en bijdragen aan de instandhouding ervan.

Agrarische productiegronden mogen deel uitmaken van het landgoed, maar worden niet als nieuwe natuur beschouwd.

6.11 Ruimtelijke onderbouwing

De toelichting van een bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat er sprake is van een duurzame verrijking van bestaande landschappelijke, recreatieve en ruimtelijke aspecten. Waaronder onder andere:

- Een uitvoerige analyse landschappelijke kenmerken, natuur-, (cultuur)historische en recreatieve waarden. Er mag geen aantasting zijn van natuurwaarden. Kansen voor ecologie en waterdoelen benutten.
- Een inrichtingsplan aansluitend bij die analyse en aansluitend op het landschap en de aanwezige natuur.
- Aansluiting bij bestaand beleid en onder andere de cultuurhistorische waardenkaart, agrarisch landschapsbeheer enzovoorts.

- Toetsing aan milieuaspecten.
- Bestaande of voorziene agrarische activiteiten in de directe omgeving mogen niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden
- Geen verkeersaantrekkende werking; extra verkeersdruk moet passen in de infrastructurale capaciteit.
- Recreatieve mogelijkheden binnen het landgoed zelf en in aansluiting op de omgeving.

6.12 Aanleg en duurzame instandhouding

Een landgoed is een juridische en economische eenheid. Het wordt planologisch afdoende vastgelegd met een dubbelbestemming 'landgoed'.

De gemeente wenst inzicht in het exploitatieplan en beheerplan voor de lange termijn. Hieruit blijkt de economische uitvoerbaarheid.

Verzekering van aanleg en duurzame instandhouding moet gewaarborgd zijn. Dit kan door middel van het vastleggen van bijvoorbeeld de volgende aspecten:

- Aanleg van minimaal 60% natuur vóór de bouw van woning(en).
- Duurzaam beheerplan voor het onderhoud.
- Openstelling van 90%.
- Voorkomen van herverkaveling of opsplitsing.

Bronnen

Brochure 'Landgoed als natuurschoon', Ministerie van E, L&I, Dienst Regelingen, februari 2011

Website van de Provincie Noord-Brabant, waaronder de Verordening Ruimte

Diverse gemeentelijke websites, o.a. gemeente Moerdijk, gemeente Oosterhout, gemeente Breda

Beleidsdocumenten gemeente Drimmelen:

- Structuurvisie 2033, 2014
- Bestemmingsplan Buitengebied, 2014
- Groenbeleidsplan, 2017

'Landgoederen in Noord-Brabant, Het lief en leed dat landgoed heet', Brabants Landschap, september 2012

'Nieuwe landgoederen, State of the art', Mathieu Derckx, Marinus Kooiman, Vibeke Scheffener, 2012

'Nieuwe landgoederen in woord en beeld, analyses, handreikingen en ontwerpsuggesties', provincie Gelderland, maart 2011

Diverse nieuwsberichten over landgoedontwikkeling via IKC RO/Platform31

'Hoe de overheid landgoedontwikkeling makkelijker kan maken', De Landeigenaar, nummer 3, J. Vader, H. Olthuis, juni 2012

'Meer nieuwe landgoederen, hoe de overheid landgoedontwikkeling makkelijker kan maken', LEI, Wageningen, drs. J. Vader e.a., februari 2012

'Structuurvisie groen en rood, kwaliteitsverbetering buitengebied', definitieve nota, gemeente Breda, september 2008

'Structuurvisie Breda 2030', gemeente Breda, 26 september 2013

'Structuurvisie Moerdijk 2030', gemeente Moerdijk, 9 juni 2011

Beleidsnota 'Nieuwe landgoederen', gemeente Zundert, 8 januari 2013

Bestemmingsplan 'Buitengebied inclusief lint Oosteind', gemeente Oosterhout, 8 juli 2014

Het verslag van het symposium ‘Vitale Brabantse landgoederen’, Brabants Particulier Grondbezit en Provincie Noord-Brabant, 29 november 2013

Handreiking ‘Vitale Brabantse Landgoederen, van idee naar gedragen plan’, Provincie Noord-Brabant en Brabants Particulier Grondbezit, 28 maart 2014 (<http://www.bp-grondbezit.nl/Basis%201.htm>)

Bezoeken aan diverse landgoederen, o.a. Visdonk, Kraaiveld, De Ackskeen, Gorp en Roovert, De Utrecht, Oosterheide, Westhove

www.buitplaatsen2012.nl

www.staatsbosbeheer.nl

www.natuurmonumenten.nl

www.gastvrijelandgoederen.nl

www.hetinvloket.nl

www.landgoederen.net

www.brabantselandgoederen.eu

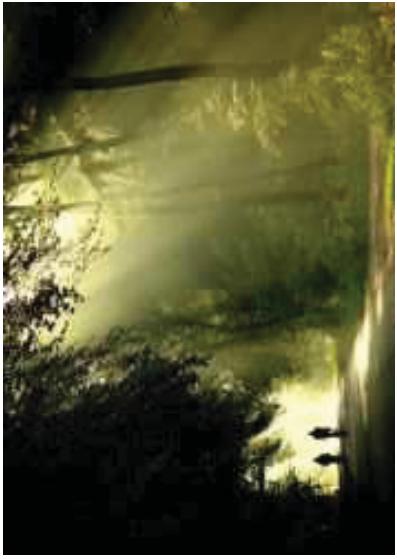
www.brabantslandschap.nl

www.landgoedvrienden.info

www.wikipedia.org/wiki/landgoed

www.lnv.nl

www.bp-grondbezit.nl



Bijlage Subsidiekansen landgoederen, onder voorbehoud van wijzigingen

Hieronder volgt een opsomming van mogelijke subsidiekansen. Persoonlijk advies is noodzakelijk, evenals het nagaan van actualiteiten.

Ondernemen met natuur

Projecten die zich richten op de aanleg van nieuwe natuur, komen in aanmerking voor provinciale subsidie. Ook plannen die nieuwe bronnen van inkomsten ontwikkelen voor de natuur en het landschap zijn subsidiabel. Ondernemingen en eigenaren van landgoederen die rechtspersonlijkheid bezitten, kunnen subsidie aanvragen. Enkele belangrijke voorwaarden voor subsidieverlening zijn:

- In geval van het aanleggen van nieuwe natuur moet deze buiten de ecologische hoofdstructuur worden aangelegd en buiten de kavel waarop de woning staat;
- Een plan met betrekking tot nieuwe bronnen van inkomsten, bevat een analyse van financiële risico's en kansen. Kijk voor actuele informatie van Provincie Brabant op <http://www.brabant.nl/dossiers/op-thema/natuur-en-landschap/subsidies-natuur-en-landschap.aspx>.

Natuurschoonwet

Het doel van de Natuurschoonwet (NSW) is het behoud van landgoederen en bijbehorend natuurschoon door eigenaren fiscale voordelen te bieden. In aanmerking komen natuurlijke personen en vennootschappen die eigenaar zijn van landgoederen. In het Rangschikningsbesluit Natuurschoonwet wordt bepaald waaraan een onroerende zaak moet voldoen om te kunnen worden aangemerkt als een landgoed. Een eigenaar moet zijn onroerende zaak instandhouden als landgoed en moet voldoen aan een aantal eisen. De voordelen hebben betrekking op schenkings- en successierecht, recht van overgang, onroerende zaakbelasting (OZB), overdrachtsbelasting, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. Bij schenking of vererving hoeft slechts over de helft van de economische waarde van het landgoed belasting te worden betaald. Als het landgoed voor het publiek wordt opengesteld dan kan het zijn dat er helemaal geen schenkingsrecht verschuldigd is. Als echter binnen een periode van 25 jaar het landgoed zijn status verliest, dan worden successierechten en schenkingsrechten alsnog met rente ingevorderd. Het voordeel is afhankelijk van de waarde van het landgoed.

Kijk voor actuele informatie over de Natuurschoonwet op <http://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/natuur-en-landschap/landgoed-als-natuurschoon>

Regeling Groenprojecten 2010

De Regeling groenprojecten 2010 (GRBEL2010) heeft tot doel het bevorderen van beleggingen en investeringen die van belang zijn voor de bescherming van het milieu. Indien een project onder de regeling zou kunnen vallen, kan contact worden opgenomen met een kredietinstelling of een beleggingsinstelling. Is deze geïnteresseerd, kan dient de krediet- of beleggingsinstelling een aanvraag in bij de beoordelende instantie (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). Deze instantie geeft de minister van Infrastructuur en Milieu een advies en uiteindelijk geeft de minister bij beschikking (de

Groenverklaring) aan dat een project groen is. De Groenverklaring wordt voor maximaal dertig jaar afgegeven. Een verklaring kan onder andere afgegeven worden voor de ontwikkeling en instandhouding van nieuwe natuur- en landschappelijke waarden van opengestelde landgoederen.

Kijk voor actuele informatie over de Natuurschoonwet op <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-groenprojecten>

Regeling subsidie Natuurbeheer

Boeren die rekening houden met dieren en planten op hun land kunnen hiervoor subsidie aanvragen. Dit geldt ook voor particuliere grondeigenaren die hun bos en natuurgrond beheren en hun terrein openstellen voor publiek. De regeling Natuurbeheer SVNL 2016 is ook voor particulieren. Grondeigenaren krijgen subsidie als zij hun natuurgebied beheren en opstellen voor publiek. Zie voor meer informatie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/inhoud/subsidie-natuurbeheer>