

Beleidskader

NIEUWE
LANDGOEDEREN

Provinciale Staten Zuid-Holland, november 2005

I NHOUDSOPGAVE



4 SAMENVATTING



6 INLEIDING



8 BELEID



12 PLANOLOGISCH BEOORDELINGSKADER



18 OVERIGE ASPECTEN



20 ROL PROVINCIE

22 BIJLAGE Modelovereenkomst

SAMENVATTING

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.

Ten aanzien van vier criteria wordt het beleidskader aangepast:

- 1 De plaats waar nieuwe landgoederen kunnen worden gerealiseerd wordt verruimd.
Buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bestaande openluchtrecreatiegebieden (zie hiervoor de streekplankaarten) is realisatie nu in principe mogelijk.
In de EHS en bestaande openluchtrecreatiegebieden 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 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.

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 waarbij 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.

I NLEIDING

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 verstond 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 woon-eenheden. Naar de mening van het rijk was de minimale omvang van het boscomplex 5 hectare.

Het rijk wenste echter niet overal nieuwe landgoederen op te richten. Uitgezonderd waren 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).

De provincie Zuid-Holland ontwikkelt haar beleid inzake nieuwe landgoederen binnen de kaders van het rijksbeleid. Reeds in het Beleidskader inzake nieuwe landgoederen, vastgesteld in 2001, heeft de provincie 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.

B ELEID



DEFINITIE

Door particulieren gestichte en beheerde landgoederen met daarin één landhuis 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. 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 moeras-

landschappen en andere waterfuncties deel uitmaken van het landgoed. Zo kan ook een bijdrage worden geleverd aan het op basis van de deelstroomgebiedsvisies gewenste vergroting van het waterbergend vermogen in een gebied. Het landschappelijk inpassen kan bijdragen aan het maatschappelijk draagvlak voor nieuwe landgoederen.

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 – natuur¹, met private middelen.

Het betreft dus een Rood voor Groenconstructie.

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 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.

Plattelandsvernieuwing

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 bovengestelde uitgangspunten en zo tot een verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteit te leiden.

¹ Onder natuur wordt mede begrepen natuurlijk bos en water.

P

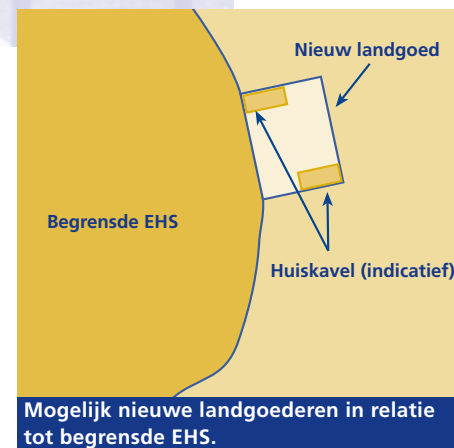
LANOLOGISCH BEOORDELINGSKADER

Het vorige beleidskader inzake nieuwe landgoederen uit 2001 is opgenomen in de Nota Planbeoordeling 2002. De streekplannen West en Oost zijn hierop in 2003 aangepast. Het nieuwe Beleidskader inzake nieuwe landgoederen (2005) is niet strijdig met de streekplannen West, Oost, Zuid en Rijnmond. Het nieuwe Beleidskader inzake nieuwe landgoederen wordt opgenomen in de Nota Regels voor Ruimte.

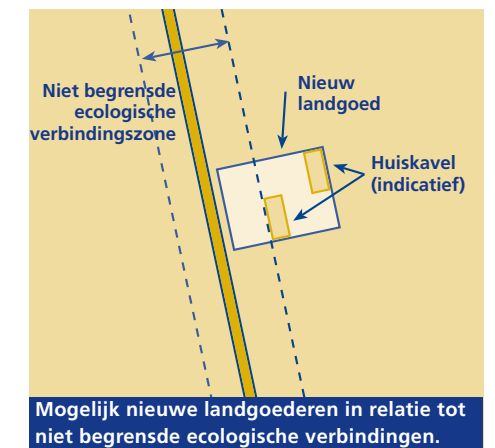
CRITERIA VOOR EEN NIEUW LANDGOED

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 gebied² mogelijk, met uitzondering van de Ecologische Hoofdstructuur³ en bestaande openluchtrecreatiegebieden (zie hiervoor de streekplankaarten). Landgoederen mogen slechts worden opgericht onder de voorwaarde van een zorgvuldige inpassing. In nog aan te leggen, niet in natuurgebiedsplannen begrensde provinciale ecologische verbindingen (de 'P' van de 'PEHS'⁴) 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.



- 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 minimaal 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 private deel. Dit deel wordt de huiskavel genoemd. De huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd. Op de huiskavel mag één woonhuis met maximaal drie woon-eenheden (het landhuis) worden opgericht. Per 5 hectare is daarmee maximaal 1000 m² bebouwing inclusief bijgebouwen toegestaan.
- 7 Het landhuis op het landgoed dient allure en uniciteit te hebben. De bouwhoogte is in belangrijke mate bepalend voor de beeldkwaliteit. De bouwhoogte zal daarom passend moeten zijn in de onmiddellijke omgeving. Er dient een redelijke verhouding te zijn tussen het bebouwd oppervlak van de woning en de bijgebouwen.
- 8 Voor het landhuis 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 functies van het landhuis.



- 9 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.
- 10 Het inrichtingsplan van het landgoed en het architectonische ontwerp van het landhuis en de bijgebouwen worden in eerste instantie voorgelegd aan de gemeente, die beide toetst aan het onderhavige planologisch beleid en daarbij beoordeelt of het plan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert.

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 met voldoende zekerheid 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 (zie Bijlage).

Het in de Nota planbeoordeling 2002 opgenomen criterium dat het landgoed onder de werking van de Natuurschoonwet dient te worden gebracht is geschrapt.

TOELICHTING OP DE CRITERIA

Ad 1 Locatie/inpassing landgoed
Uitgangspunt bij de toetsing over de plaats en inrichting 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 gewenste ligging en omvang van de provinciale ecologische verbindingen wordt verwezen naar de in 1997 vastgestelde nota 'Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland' en naar (recentere) streekplannen.

Ad 3 Publieke toegankelijkheid

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 wij als leidraad hanteren 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 (wandelpaden) en paden rondom de terreinen van het landgoed. Bij het ontwerp van het padenplan dient rekening te worden gehouden met bestaande en/of te verwachten nieuwe natuurwaarden.

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 zijn 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 Natuurdoeltypen

Inspiratie voor de inrichting kan worden gevonden in het Handboek 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, dit in tegenstelling tot laagstamboomgaarden.



Ad 5 Landbouwkundig gebruik

Een nadere toelichting op het per natuurdoeltype toegestane landbouwkundig gebruik kan worden gevonden in de Subsidieregeling Natuurbeheer 2000.

Ad 6 Huiskavel

Bij een landgoed van 5 hectare is de huiskavel maximaal 5.000 m² (10% van het landgoed). Dit betekent dat een oppervlak van maximaal 1.000 m² (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.

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.

Ad 7 Allure en uniciteit

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.

Ad 8 Gebruiksmogelijkheden

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 10 Inrichtingsplan

Bij een nieuw landgoed dienen het landhuis (met bijgebouwen), het voor publiek toegankelijke deel 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 beeldkwaliteitsplan. Naast een architectonische eenheid dient het landhuis allure te hebben, uniciteit uit te stralen en als zodanig speciaal voor de desbetreffende plek ontworpen te zijn.

De gemeente maakt het vestigen van een landgoed mogelijk door een bestemmingsplanherziening.

Het landgoed dient hierin een passende bestemming te krijgen. 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 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). De (getekende) privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en eigenaar wordt meegestuurd met het bestemmingsplan naar de provincie met het oog op beoordeling van zekerheid over de daadwerkelijke ontwikkeling en de duurzame instandhouding van het landgoed.

In de privaatrechtelijke overeenkomst dient borging van de volgende onderdelen juridisch voldoende zeker gesteld te zijn:

- de ontwikkeling binnen een bepaalde periode van het private deel van het landgoed, dat wil zeggen het landhuis met bijgebouwen op de huiskavel, conform de verleende bouwvergunning;
- de ontwikkeling binnen een bepaalde periode van het voor de functie natuur in te richten deel van het landgoed, conform het - goedgekeurde - inrichtingsplan;
- de vestiging en duurzame instandhouding van de publieke toegankelijkheid op het landgoed;

- de duurzame instandhouding van de afzonderlijke onderdelen van het landgoed conform de bouwvergunning en het inrichtingsplan;
- de duurzame instandhouding van het landgoed als geheel;
- het beheer van de afzonderlijke onderdelen van het landgoed, conform (de beheersparagraaf in) het inrichtingsplan.

De provincie zal aanvragen voor vestiging van nieuwe landgoederen onder andere toetsen op aanwezigheid van voldoende zekerheid over borging van bovengenoemde onderdelen. De bouwvergunning kan - op basis van het gewijzigde bestemmingsplan - na de gebruikelijke toetsing worden verleend.

Vanzelfsprekend zijn bovenstaande criteria niet uitputtend en dient er 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 Met het landelijk gebied wordt bedoeld het gebied dat buiten de rode contour ligt.

³ Onder Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt verstaan: bestaande en nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe ecologische verbindingzones, Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden. Beheersgebieden in het kader van de Subsidieregeling agrarisch natuurbeheer vallen buiten de hier gehanteerde definitie van de EHS.

⁴ Onder de 'P' van de PEHS wordt in dit verband verstaan de bestaande en nieuwe ecologische verbindingzones die niet worden gerealiseerd door middel van (begrenzing in) natuurgebiedsplannen.

0 VERIGE ASPECTEN



18

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 Ruimteregeling (gericht op het verwijderen van glas of opstallen) en de regeling Hergebruik voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (gericht op doelmatig gebruik).

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.

Met dit beleidskader worden voorwaarden aangegeven voor het realiseren van nieuwe landgoederen. Niet alle initia-

tieven 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, om zodoende maatwerk mogelijk te maken.

19

ROL PROVINCIE



In bestemmingsplannen opgenomen initiatieven voor een nieuw landgoed worden getoetst op het reguliere provinciale beleid, de te realiseren ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de borging van de ontwikkeling en duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed.

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 (zie Bijlage).

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.

BIJLAGE

Modelovereenkomst tussen initiatiefnemer/eigenaar van een nieuw landgoed en gemeente betreffende de borging van de ontwikkeling en duurzame instandhouding van het landgoed.

Dit model is een voorbeeld van een uitgebreide overeenkomst, waarbij er vóór het opstellen van het - definitieve – inrichtingsplan een intentie-overeenkomst tussen initiatiefnemer/ eigenaar en het gemeentebestuur is afgesloten. Dit hoeft echter niet altijd het geval te zijn.

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VAN OVEREENKOMST EN KETTINGBEDING

Heden, <datum>, verschenen voor mij, mr. <notaris>, notaris te <standplaats notaris>:

1. <gegevens eigenaar> hierna te noemen: “de eigenaar”;
2. <gegevens gemeente> hierna te noemen: “de gemeente”;

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

Inleiding

1. Door de eigenaar en de gemeente is op <datum intentieverklaring> in een intentieverklaring vastgesteld dat de eigenaar voornemens is om op het hierna genoemde registergoed, een landgoed te realiseren met het daarop te stichten landhuis, bos en natuurgebied.
2. In verband hiermee is door de eigenaar een visie met een schetsmatig ontwerp van het landhuis en het natuurgebied opgesteld, welke aan genoemde intentieverklaring zijn gehecht.
3. De gemeente heeft in de intentieverklaring toegezegd om medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming van het registergoed tot natuurgebied met bewoning.
4. Ook is daarbij toegezegd om medewerking te verlenen aan het verlenen van een bouwvergunning voor de bouw van het landhuis.
5. Bij genoemde toezeggingen door gemeente is in de intentieverklaring bedongen dat nadere voorwaarden aan de toezegging kunnen worden verbonden.
6. Voorts heeft de eigenaar op <datum inrichtings- en beheersplan> een nader inrichtings- en beheersplan opgesteld, hierna te noemen: “het plan”, welk plan aan deze akte zal worden gehecht.

Overeenkomst

Op basis van de hiervoor gemelde afspraken en het plan, hebben de eigenaar en de gemeente op ,<datum nadere overeenkomst> een nadere overeenkomst gesloten, hierna te noemen: “de overeenkomst”, waarbij zij ondermeer zijn overeengekomen dat in verband met de ontwikkeling en de instandhouding van het landgoed en het daarop te realiseren landhuis en publiek toegankelijk natuurgebied nadere bijzondere bepalingen met kettingbeding en een boetebeding zullen worden aangegaan, welke in deze akte zullen worden vastgelegd ten aanzien van de navolgende:

Registergoederen

<omschrijving betreffende registergoed, schetsmatig aangegeven op een aan de akte te hechten kaart>, hierna ook te noemen: “het registergoed”;

Voorafgaande verkrijging

Het registergoed is door de eigenaar verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te <plaats kadaster> op <datum inschrijving> in register Hypotheken 4 deel ___ nummer ___, van een afschrift van een akte van levering op <datum akte> verleden voor <naam notaris>, notaris te <standplaats notaris>.

Ketting beding en bijzondere bepalingen

Ten aanzien van het registergoed wordt bij deze tussen de eigenaar en de gemeente de navolgende ketting bedingen en overige bijzondere bepalingen aangegaan:

Inrichting perceel

Artikel 1

1. a. De eigenaar is verplicht om de grond te bebouwen met een landhuis overeenkomstig:
 - het door de gemeente goedgekeurde plan;
 - de overeenkomst; en
 - de op basis van de onder a. en b. genoemde stukken aangevraagde bouwvergunning, behoudens de wijzigingen die ten behoeve van de verkrijging van de bouwvergunning zijn gemaakt;

- b. Het landhuis dient binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning te zijn gerealiseerd.
2. De eigenaar is vervolgens verplicht om binnen één jaar na de oplevering van het landhuis, de bijbehorende grond die bestemd is als tuin, als zodanig in te richten, waarbij de tuin in harmonie met het bijbehorende landhuis dient te worden ingericht.
 3. a. De eigenaar is voorts verplicht om de grond die niet bestemd is voor de bouw van het landhuis of de daarbij behorende tuin, in te richten als natuurgebied met bos, natuurlijk grasland en waterpartijen <tekst afhankelijk van natuur> overeenkomstig:
 - het door de gemeente goedgekeurde plan; en
 - de overeenkomst
 - b. Met de inrichting dient binnen één jaar na verkrijging van de bouwvergunning te worden gestart.
 - c. Voorzover genoemde grond gedurende de bouw van het landhuis in gebruik is als toegangsweg voor het bouwverkeer, als opslagplaats van bouwmaterialen en -machines, bouwketen of anderszins dienstbaar aan de bouw van het landhuis is zal het betreffende gedeelte zijn uitgesloten van de in dit lid genoemde verplichting, doch slechts voorzover dit gebruik als redelijk kan worden beschouwd.
 - d. De inrichting dient uiterlijk één jaar na oplevering van het landhuis te zijn voltooid en verder volgens het overeengekomen plan te worden ontwikkeld.
4. a. De eigenaar is verplicht de in het plan aangewezen gedeelten van het registergoed van zonsopgang tot zonsondergang open te stellen voor het publiek en daartoe begaanbare paden aan te leggen.
 - b. De verplichting tot openstelling vangt pas aan nadat het landhuis, de inrichting van het natuurgebied en de paden zijn voltooid.
 - c. De aanleg van de paden dient uiterlijk één jaar na oplevering van het landhuis te zijn voltooid.
 - d. De eigenaar zal voor de toegang geen vergoeding vragen.
 - e. De eigenaar kan aan de openstelling voorwaarden waaraan bezoekers zich dienen te houden verbinden, welke voorwaarden door de bezoekers inacht dienen te worden genomen. De voorwaarden dienen, voor zover zij afwijken van de gebruikelijke voorwaarden voor de betreding van natuurgebieden, ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente.
5. De eigenaar is verplicht het registergoed op behoorlijke wijze van de belenden de percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden, met dien verstande dat de migratie van kleine en middelgrote fauna alsmede de openstelling niet mag worden gehinderd.

Instandhouding

Artikel 2

1. De eigenaar is verplicht het landhuis met tuin in stand te houden en in zodanige staat te houden dat het blijft voldoen aan de eisen van welstand. Daartoe dient de eigenaar het landhuis waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd het landhuis geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van het landhuis te wijzigen.
3. De eigenaar is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van het landhuis over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook te niet is gegaan. De eigenaar is verplicht de opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.
4. De eigenaar is verplicht het natuurgebied in stand te houden en te beheersen volgens het plan.
5. De eigenaar is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herinrichting van het natuurgebied over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook te niet is gegaan.
6. De eigenaar dient zich te onthouden van activiteiten die de ontwikkeling van de natuur schaden of hinder aan de natuur of de bezoekers van het opengestelde gedeelte, behoudens de gebruikelijke beheerswerkzaamheden.

Aansluitingen

Artikel 3

1. De gemeente zal op haar kosten of tegen de daartoe gebruikelijke vergoeding zorgdragen voor de aanleg van de gebruikelijke nutsvoorzieningen van de openbare weg tot aan de grens van het perceel.
- De gemeente zal op haar kosten of tegen de daartoe gebruikelijke vergoeding zorgdragen voor de aanleg van de gebruikelijke nutsvoorzieningen van de openbare weg tot aan de grens van het perceel.

Kettingbeding

Artikel 4

De eigenaar verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het in deze akte in artikel 1 tot en met 5 bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in deze akte in artikel 1 tot en met 8 bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

Boete

Artikel 5

Bij een niet nakoming van de eigenaar of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld van de hiervoor in artikel 1 tot en met 4 overeengekomen verplichtingen, zal de eigenaar of diens verkrijger door de gemeente gebleken niet-nakoming een direct opeisbare boete verschuldigd van eenhonderd en vijftig duizend euro (€ 150.000,00) ten behoeve van de gemeente of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de eigenaar te vorderen.

Verzuim

Artikel 6

De eigenaar of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de in deze akte in artikel 1 tot en met 5 genoemde bepalingen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist (of: in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn), zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Vergoeding

Artikel 7

De gemeente is voor het overeenkomen van deze verplichting geen vergoeding verschuldigd.

Kosten

Artikel 8

De kosten van deze akte en de inschrijving ervan in de openbare registers komen geheel ten laste van de eigenaar.

Inschrijving kadaster

Artikel 9

Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te<plaats vestiging kadaster> worden ingeschreven.

Woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van de in deze akte opgenomen bepalingen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Kosten

Alle kosten met betrekking tot de vestiging van genoemde kwalitatieve verplichting en overige bedingen, waaronder begrepen het kadastrale recht en de eventuele kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de eigenaar. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte

is verleden te <plaats verlijden akte> op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om <tijdstip ondertekening> uur.

COLOFON

Dit is een uitgave van de provincie Zuid-Holland. November 2005.

Fotografie bladzijde 10, 11,14 en 16 en 19: (Jan Cevat?)

Ontwerp en fotografie: bureau Vormgeving en Interactieve Media, provincie Zuid-Holland.

Druk:

0 5 2 4 1 2