Landgoederenbeleid
De grote vraag vandaag is hebben we beleid voor nieuwe landgoederen in Raalte en als we dat niet hebben moeten we dat den maken?
Om maar met de deur in huis te vallen, volgens ons was het mogelijk in het verleden, en geeft het huidigen beleid hier nog steeds de ruimte voor.
Ik zal proberen uit te leggen hoe we tot deze conclusie komen.

In het verleden zijn er meerdere nieuwe landgoederen vergund in Raalte, aan de Twentseweg bij Heino rond 2018 bijvoorbeeld, maar ook onlangs nog aan de Nieuwe Deventer weg. Beide gevallen waarbij er in ruil voor Natuur of landschapsverbetering een ontwikkeling is toegestaan. Het zo geheten rood voor groen.

Aan de Nieuwe Deventerweg staat in de tekst in het Raadsvoorstel, en de Inspreker heeft deze ook als onderbouwing mee gestuurd, letterlijk dat door de realisatie van een Nieuw landgoed, waarbij de bijbehorende 10ha argrarisch gronden deels worden omgezet naar natuur als compensatie een Beheerderswoning mag worden gebouwd. Dit naast de woningen voor rood voor rood en ook naast de woningen als compensatie voor de andere maatschappelijke voordelen.
Dit is dus ruim een jaar geleden.

Dan de 2 nieuwe landgoederen aan de Twentse weg die in 2016 vergund zijn. Deze 2 zijn vergund volgens het beleid zoals deze in de structuurvisie Raalte 2025+ staat omschreven. In de structuur visie staat letterlijk omschreven dat we het in Raalte mogelijk maken om een ontwikkeling toe te staan in het buitengebied. Ik citeer:

*De mogelijkheden voor het toevoegen van bebouwing in het buitengebied zijn beperkt. Dit kan alleen bij 'rood voor rood' en 'rood voor groen' regelingen en bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. De ruimtelijke meerwaarde van deze maatregel is over het algemeen groot.*
*De ontwikkeling van nieuwe landgoederen vormt een kans om landschap en natuur een impuls te geven. Onder voorwaarden zijn nieuwe landgoederen in principe in de gehele gemeente mogelijk.*

*Het vestigen van nieuwe landgoederen is ruimtelijk dermate complex dat hiervoor in het geldende bestemmingsplan geen generieke regeling is opgesteld en worden daarom via een afzonderlijke (buitenplanse) procedure geregeld.*

De structuurvisie 2025+ is hier dus heel duidelijk in. ik denk dat we het daar allemaal over eens zijn.

Maar we hebben in 2020 de Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 vast gesteld.
Deze omgevingsvisie is in de plaats gekomen van een aantal andere visies waaronder ook de Stuctuurvisie.
De omgevingsvisie is een document met denkrichtingen, op hoofdlijnen zeg maar. Het bied houvast om daaronder beleid te hangen. De mogelijkheid voor Rood voor Rood wordt er bijvoorbeeld ook niet in genoemd. Dat deden we al en doen we ook nog steeds. Zo wordt er ook niet specifiek genoemd dat het mogelijk is om nieuwe landgoederen te creëren maar er wordt ook zeker niet een blokkade op gelegd.
Sterker nog er staan passages in die je heel goed zou kunnen invullen daar het stichten van een Nieuw Landgoed een mogelijkheid is.

Ik citeer uit het stuk ambitie en ontwikkelrichting buitengebied:
*Innovatie, technologie,klimaatdiensten en duurzame energieopwekking maken nadrukkelijk onderdeel uit van het nieuwe verdienmodel van ons buitengebied, evenals brede nevenactiviteiten door agrariërs, en bieden agrarische ondernemers kansen op een nieuw verdienmodel*
en verder in de tekst
*Een belangrijk onderdeel is de mogelijkheid tot verbreding van het verdienmodel van boeren via activiteiten als zorg, recreatie, landschapsbeheer, klimaatdiensten en duurzame energie*

*Onze gemeente kent een prachtig afwisselend coulisselandschap De kracht zit hem in de variatie en diversiteit. …..* en een paar regels verder.. *Deze afwisseling en diversiteit willen we waar nodig beschermen, behouden en*
ontwikkelen. …
*we zien ons landschap niet als iets statisch: waar het landschap versterkt kan worden, willen we het verder ontwikkelen. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het inpassen van duurzame energieopwekking, agrarisch vastgoed of woningbouw ontstaan kansen om ook de kwaliteit van het landschap te verbeteren*

In onze ogen passages die er voor pleiten dat het mogelijk en zelfs een wenselijke ontwikkeling is.

Daarnaast is de wettelijke basis voor de omgevingsvisie de Omgevingswet. De Omgevingsvisie is hét instrument waarmee de gemeenteraad richting geeft en kaders vaststelt voor de leefomgeving.
Omgevingsverordening van de provincie Overijssel en de Nationale Omgevingsvisie bevatten belangrijke kaders voor de Omgevingsvisie van de gemeente Raalte. Aldus de tekst in de omgevingsvisie
De Nationale omgevingsvisie geeft mogelijkheden, zoals ook omschreven staat in het Ontwikkelingsplan van het Landgoed Hogeweg.

De provincie heeft een speciale Landgoederen regeling, zoals ook te lezen valt in het document bijgevoegd bij de stukken. Dit als onderdeel onder de paraplu KGO beleid. Dit beleid staan ***naast*** het Rood voor Rood beleid.

Hoe zit het dan met dat we verstening in het buitengebied? Ja daar zijn we als CDA kritisch op. Met name extra wooneenheden in het buitengebied die conflicterende belangen hebben met de andere functies in het buitengebied. Bij het Creëren van een nieuw landgoed en de bouw van een nieuwe woning daarop gaat het om een beheerderswoning, het gaat dus niet om conflicterende belangen maar om het dienen van de functie in het buitengebied.

Al met al een heel verhaal, maar wij kunnen niet anders concluderen dat er geen reden is het ontwikkelen wan een nieuw landgoed tegen te houden, sterker nog volgens ons geeft het beleid er mogelijkheden voor.

Tot zover voorzitter, bedankt voor de tijd en het geduld om me aan te horen!

Erven in beweging Raalte bied ruimte  raadsbesluit dec 2017

dit nieuwe beleid vormt een aanvulling op de bestaande regelingen

Provinciaal beleid: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)1 De Omgevingsvisie en -verordening Overijssel zijn het provinciale kader waarbinnen gemeenten aan ontwikkelingen mee kunnen werken. In dit geval is de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) relevant. Dit provinciale beleid gaat er vanuit dat er in het buitengebied - meer dan voorheen - ruimte is voor uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, mits die gelijk opgaan met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Maatwerk staat daarbij centraal. In veel situaties waarvoor deze beleidsnota bedoeld is, zal de KGO van toepassing zijn.

Structuurviesie 2025+ raalte:

*De mogelijkheden voor het toevoegen van bebouwing in het buitengebied zijn beperkt. Dit kan alleen bij 'rood voor rood' en 'rood voor groen' regelingen en bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.29 De ruimtelijke meerwaarde van deze maatregel is over het algemeen groot. De regeling staat dan ook los van het in §5.2 geschetste afwegingskader woningbouw. Als nieuwe bebouwing aan de orde is, gaat de voorkeur uit naar de dekzandruggen. Hiermee wordt beoogd de van oudsher aanwezige contrasten tussen de dekzandruggen, dekzandvlaktes en dekzandlaagtes te behouden en te versterken*.

*De ontwikkeling van nieuwe landgoederen vormt een kans om landschap en natuur een impuls te geven. Onder voorwaarden zijn nieuwe landgoederen in principe in de gehele gemeente mogelijk. De belangrijkste voorwaarde is dat met een nieuw landgoed de karakteristiek van het betreff ende gebied wordt versterkt, waarbij het landgoed opgebouwd moet zijn uit lanen, hoofd- en bijgebouwen, padenstelsels, bosjes en open velden. Deze elementen moeten samen een heldere ruimtelijke structuur vormen.31 De bij het landgoed behorende gebouwen worden bij voorkeur geconcentreerd op de dekzandruggen*.

Toelichting bij bestemmingsplan twentseweg

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied staat beschreven dat het beleid er op gericht is om nieuwe landgoederen mogelijk te maken. De planontwikkeling zal in lijn dienen te liggen van de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en voorts dienen te voldoen aan meerdere randvoorwaarden, waaronder:

De toelichting van het bestemmingsplan buitengebied geeft aan dat nieuwe landgoederen met één nieuw landhuis een omvang van minimaal 10 ha moeten hebben. Verder moet 30% bestaan uit (opengestelde) natuur. Het vestigen van nieuwe landgoederen is ruimtelijk dermate complex dat hiervoor in het geldende bestemmingsplan geen generieke regeling is opgesteld en worden daarom via een afzonderlijke (buitenplanse) procedure geregeld. Nieuwe landhuizen vormen een kans om het landschap een impuls te geven en vormen een eigentijdse aanvulling op de bestaande landhuizen in Salland. In het LOP staat dat nieuwe landhuizen onder voorwaarden in principe in de hele gemeente Raalte mogelijk zijn. Doorslaggevend is de positieve bijdrage die het landhuis levert aan de ruimtelijke kwaliteit dan wel de realisering van de natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet de maatschappelijke meerwaarde en het particuliere voordeel met elkaar in evenwicht zijn. Deze meerwaarde kan tot uiting komen in de effecten op natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu. In de randvoorwaarden wordt benadrukt dat de nieuwe landhuizen geen belemmeringen mogen opleveren voor de landbouw.

Hof van twente

Duidelijk is dat door het toestaan van nieuwe landgoederen gronden onttrokken worden aan de landbouw. Vanwege de eis minimaal 30% als natuur in te richten, betekent dit dat 70% van het landgoed landbouwkundig in gebruik kan blijven. Om te voorkomen dat nieuwe landgoederen een te groot beslag leggen op het beschikbare landbouwareaal in de Hof van Twente is een quotering van toepassing. Tot het jaar 2035 geldt een quotering van maximaal 9 nieuwe landgoederen in de gemeente Hof van Twente.

Omgevingsvisie raalte

**1. Wij kiezen voor een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is.**

Onze gemeente kent een prachtig afwisselend coulisselandschap met halfopen gebieden, landgoederen en buitenplaatsen en oude wegen, maar ook open gebieden met zeldzame weidevogels. De kracht zit hem in de variatie en diversiteit. Dit landschap heeft waarde voor mens en dier, het geeft een thuisgevoel en draagt bij aan onze identiteit. Deze afwisseling en (bio)diversiteit willen we waar nodig beschermen, behouden en ontwikkelen. In gebieden met een hoge landschaps- en natuurwaarde willen we de ontwikkelruimte - denk hierbij aan schaalvergroting, recreatie en bedrijvigheid - daarom beperken. Maar we zien ons landschap niet als iets statisch: waar het landschap versterkt kan worden, willen we het verder ontwikkelen. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het inpassen van duurzame energieopwekking, agrarisch vastgoed of woningbouw ontstaan kansen om ook de kwaliteit van het landschap te verbeteren. Ook in het nemen van klimaatadaptieve maatregelen zien we grote kansen. Het veranderende klimaat leidt tot extremer weer, waarin langdurige droge periodes en extreme regenval, met wateroverlast tot gevolg, elkaar afwisselen. Hierin zien we niet alleen grote opgaven, maar ook grote kansen om tegelijkertijd te werken aan onze landschappelijke kwaliteit. Zo zien we het aanplanten van bomen en heggen of het ruimte bieden aan waterberging als ontwikkelingen die het landschap juist versterken. Als belangrijk onderdeel zien we het streven naar meervoudig ruimtegebruik: slimme combinaties waarbij we meerdere functies en kwaliteiten combineren.

Omgevingswet is