Realisatieovereenkomst Landgoed Vreugderijk

1 september 2009

REALISATIEOVEREENKOMST
LANDGOED VREUGDERIJK

ONDERGETEKENDEN

De provincie Overijssel, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koningin de heer mr. G.J. Jansen, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 1 september 2009, hierna genoemd ‘de provincie’

en

de gemeente Zwolle, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Burgemeester, de heer drs. H.J. Meijer, zulks ter uitvoering van het besluit van het college d.d. 1 september 2009, hierna te noemen ‘de gemeente’

en

het waterschap Groot Salland, te dezen op grond van artikel 95 van de Waterschapswet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar dijkgraaf, de heer dr. S. Schaap genoemd ‘het waterschap’

en

de heer [redacted], wonende [redacted] aan [redacted], hierna te noemen ‘de eigenaar’

hierna gezamenlijk te noemen: “partijen”.

OVERWEGENDE

dat het Rijk in de Nota Ruimte de mogelijkheid van het stichten van nieuwe landgoederen heeft geopperd en de provincies heeft verzocht daaraan mee te werken;

dat in 1998 de hoofdlijnen van het provinciale beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen is vastgelegd in een ‘richtingennotitie nieuwe landgoederen’ en in vervolg daarop de brochure “experiment nieuwe landgoederen” (bijlage A)

dat destijds de provincie in samenspraak met het Rijk heeft besloten een experiment nieuwe landgoederen Overijssel uit te voeren en dat gegadigden voor de realisering van een landgoed zijn uitgenodigd te reflecteren;

dat de eigenaar in het kader van dit experiment een nieuw landgoed wil realiseren en dat partijen in deze overeenkomst terzake daarvan hun onderlinge rechten en plichten wensen vast te leggen;

dat het waterschap een Bestuurovereenkomst voor de uitvoering van Dijkverlegging Westenholte heeft ondertekend waarin de dijkverlegging en het landgoed ruimtelijk op elkaar zijn afgestemd;

dat de provincie Overijssel, de gemeente Zwolle en het waterschap Groot Salland bereid zijn medewerking te verlenen aan de realisering van landgoed Vreugderijk;

dat door het Bureau Beheer Landbouwgronden, in opdracht van de Programmadirectie Ruimte voor de Rivier, overeenstemming is bereikt met de vorige en toekomstige eigenaar over de verwerving en doorverkoop van de benodigde gronden voor het landgoed aan de eigenaar;

dat gelijktijdig met deze Realisatieovereenkomst een koopovereenkomst is gesloten tussen Bureau Beheer Landbouwgronden en eigenaar betreffende de voor het landgoed benodigde gronden.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN

Definities:

Beheerplan: een plan waarin de jaarlijkse en periodieke onderhoudsmaatregelen voor de te realiseren natuur- en landschapselementen en openbare paden zijn vastgelegd inclusief de bijbehorende kosten en wijze van financiering.

Bouwontwikkelingsplan: een schetsplan dat samen met het natuur- en landschapsplan een heldere beschrijving geeft van de nader in ontwerp uit te werken landgoedbebouwing, zodat de toekomstige landschappelijk-stedenbouwkundige waarde van het landgoed kan worden beoordeeld. In het bouwontwikkelingsplan wordt ook aandacht besteed aan de relatie van de te realiseren bebouwing met de bestaande en nieuw te ontwikkelen omgeving (private en publieke deel van het landgoed). De ontsluiting van zowel het privé als het publiek toegankelijke deel van het terrein maakt onderdeel uit van het bouwontwikkelingsplan.

Eigenaar: de in de kop van deze overeenkomst aangeduide persoon of rechtspersoon die (op grond van actuele gegevens van het Kadaster) eigenaar of zakelijk gerechtigde is of onherroepelijk het recht heeft eigenaar te worden van de locatie waarop deze overeenkomst betrekking heeft.

Landgoed: een geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak, daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het geheel passende, opstallen voorkomen, voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is, een en ander zoals bedoeld in de Natuurschoonwet 1928.

Locatie: het op de, als bijlage B aan deze overeenkomst gehechte tekening, aangegeven gebied dat wordt gevormd door de gehele of gedeeltelijke percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummers 223, 224, 420, 487, 536, 537, 691, 2310, 3149, 3150 en 3151 waarop de bestemmingen Bos, Tuin, Agrarisch met waarden - Landschap, Natuur, Wonen - Landhuis en Waterstaat - Waterstaatkundige functie zullen worden gelegd.

Natuur- en landschapsplan: een plan dat samen met het bouwontwikkelingsplan een voldoende onderbouwde beschrijving geeft van de te realiseren bos-, natuur- en landschapselementen op het landgoed. Dit plan is afgestemd op dan wel versterkt de in het betrokken gebied en de directe omgeving aanwezige waarden (historische, natuurlijke, landschappelijke).

Wooneenheid: woonbebouwing bestemd voor één huishouden of een meerpersoonshuishouden van maximaal 10 personen.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is:
- het vastleggen van een formeel startmoment voor de ontwikkeling van het toekomstige landgoed Vreugderijk op de locatie zoals genoemd in bijlage B;
- het vastleggen van de randvoorwaarden en uitgangspunten, alsmede de rechten en plichten van partijen terzake van de duurzame ontwikkeling, de realisatie, het behoud en het beheer van het landgoed;
- het scheppen van een kader waarbinnen een bestuurlijke afhandeling van de betrokken ruimtelijke ordenings- en vergunningtrajecten kan plaatsvinden, alsmede het zoveel mogelijk waarborgen van een soepele en gestroomlijnde planprocedure.

Artikel 2: Hoofdverplichtingen van partijen

Verplichtingen eigenaar

a. De eigenaar verklaart de in de brochure “experiment nieuwe landgoederen” (bijlage A) opgenomen voorwaarden te accepteren, uitgezonderd het daarin opgenomen tijdpad, het oppervlaktecriterium en het percentage bos. Voor het oppervlaktecriterium geldt in dit geval een totaal oppervlak van het landgoed zoals opgenomen in bijlage B. Voor het percentage bos geldt in dit geval het aandeel bos en natuur zoals dat is opgenomen in het Natuur- en landschapsplan (bijlage C).

b. De eigenaar verplicht zich om een landgoed te ontwikkelen met een zeer karakteristieke en exclusieve verschijningsvorm, dat een versterking zal vormen van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, passend in de doelstellingen van de Natuurschoonwet 1928. De eigenaar zal daartoe overeenkomstig de nadere bepalingen daaromtrent in deze overeenkomst zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:
    - de aanleg van het in het natuur- en landschapsplan begrepen bos en/of natuur feitelijk starten middels een formele opdracht of gunning aan het betrokken uitvoerende bedrijf, dan wel aan de gemeente zekerheid stellen voor de realisatie daarvan binnen de planning zoals genoemd in artikel 6 van deze overeenkomst;
    - de realisering van de nieuwe bestemmingen Bos, Tuin, Agrarisch met waarden - Landschap, Natuur, Wonen - Landhuis en Waterstaat - Waterstaatkundige functie voor de locatie op geen enkele wijze belemmeren en waar mogelijk door het indienen van aanvragen ter realisatie daarvan of anderszins in alle opzichten zoveel mogelijk bevorderen;
    - een bouwaanvraag indienen die niet wezenlijk afwijkt van het goedgekeurde bouwontwikkelingsplan en past binnen de keur die van toepassing zal worden op de nog aan te leggen dijk;
    - het nieuwe landgoed voordragen voor rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928.

c. De eigenaar verplicht zich het beheer en onderhoud van de dijk en het beheer en onderhoud van de watergang door het waterschap niet te belemmeren;

d. de eigenaar verplicht zich het beheer en onderhoud van het fietspad over en langs de verlegde nieuwe dijk door de gemeente niet te belemmeren en betreffend fietspad op het landgoed 24 uur per dag publiek toegankelijk te laten zijn;

e. De eigenaar is verplicht zich te houden aan de keur van het waterschap en algemene bepalingen zoals deze gelden op het moment van ondertekening van deze overeenkomst. De eigenaar verplicht zich bij deze overeenkomst eveneens zich te houden aan de keur en verdere algemene bepalingen als ware de dijkverlegging Westenholte conform het Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte (Bijlage D) reeds gerealiseerd.

Verplichtingen partijen

f. Het natuur- en landschapsplan en het bouwontwikkelingsplan zoals opgenomen als bijlage C van deze overeenkomst vormen het vertrekpunt voor toekomstige vergunningaanvragen/-verleningen en bouwaanvragen die voor de realisering van het landgoed nodig zijn.

g. Partijen dragen ervoor zorg dat het natuur- en landschapsplan en het bouwontwikkelingsplan voor het landgoed integraal afgestemd zijn op en passen bij het Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte.

Verplichtingen waterschap

h. Het waterschap koppelt de uitvoering van de dijkverlegging zoveel mogelijk aan die van het landgoed, zodanig dat kostenbesparing voor eigenaar wordt bereikt. Hiermee wordt in de kosten, die eigenaar heeft gemaakt door de opgetreden vertraging in diens plan voor het landgoed, tegemoet gekomen. De volgende zaken op het landgoed worden door het waterschap aangelegd:
    1. aanleg nieuwe dijk met fietspad (ter hoogte van landhuis fietspad op verlaagd buitendijks banket) overeenkomstig Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte
    2. inrichting buitendijks gebied met de functie natuur (tussen nieuwe dijk en te graven geul) overeenkomstig Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte
    3. bouwen oeverversterking langs geul ter hoogte van het landgoed (onderdeel "watermeter")
    4. aanbrengen grondlichaam voor buitendijkse beplanting overeenkomstig Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte
    5. aanbrengen grondlichaam voor bouw landhuis overeenkomstig Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte
    6. aanbrengen grondlichaam voor binnendijkse beplanting (op het landgoed) overeenkomstig Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte
    7. aanleggen binnendijkse watergang langs de Zalkerveerweg overeenkomstig Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte

i. Het waterschap verplicht zich ten opzichte van de eigenaar om, voor zover dat noodzakelijk is en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de keurvergunningen die voor de realisering van het landgoed nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, c.q. te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.

j. Voor wat betreft de deelprojecten genoemd onder h.4, h.5 en h.6 verplichten eigenaar en waterschap zich een nadere overeenkomst te sluiten ter uitvoering van deze deelprojecten.

Verplichtingen gemeente

k. De gemeente verplicht zich ten opzichte van de overige partijen om het ontwerp-bestemmingsplan dat het landgoed mogelijk maakt, overeenkomstig het natuur- en landschapsplan, het bouwontwikkelingsplan, het Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte en het Beeldkwaliteitsplan, zo snel mogelijk in procedure te brengen na ondertekening van deze overeenkomst.

l. De gemeente spant zich in om de door eigenaar overlegde verschillen d.d. 12 juni 2009 en 6 juli 2009, tussen voorontwerp bestemmingsplan Dijkverlegging Westenholte en het natuur- en landschapsplan, het bouwontwikkelingsplan en het voorontwerp Bestemmingsplan Vreugderijk (mrt 2005), te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan Dijkverlegging Westenholte. Deze wijzigingen betreffen: eventuele aanpassingen bestemmingsplan op maatvoeringen bouwontwikkelingsplan, de mogelijkheid tot realisatie van een beheergebouw (150 m²), de mogelijkheid tot realisatie van bijgebouwen (max 150 m²) en de mogelijkheid van werken aan huis (20% van het woonoppervlak tot een maximum van 300 m²).

m. Met inachtneming van de krachtens de Wet ruimtelijke ordening op haar rustende verplichtingen, spant de gemeente zich in om het vigerende bestemmingsplan te wijzigen, tenzij het wettelijke afwegingskader of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur hieraan in de weg staan.

n. De gemeente verplicht zich ten opzichte van de eigenaar om, voor zover dat noodzakelijk is en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de vergunningen en bouwaanvragen die voor de realisering van het landgoed nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, c.q. te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort, dit met inachtneming van het bestemmings-plan, het natuur- en landschapsplan, het bouwontwikkelingsplan, het Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte en het Beeldkwaliteitsplan.

o. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om zoveel mogelijk te bevorderen dat goedkeuringen of toestemmingen van andere overheden, die in verband met de aangevraagde vergunningen en procedures noodzakelijk zijn, tijdig zullen worden verleend. Zij zal de eigenaar op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.

p. De gemeente, de provincie en het waterschap behouden bij nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordenings-, woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente, de provincie en het waterschap geen sprake van een toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente, de provincie of het waterschap publiekrechtelijke rechtshandelingen verrichten, bijvoorbeeld in het kader van bezwaar- en beroepsprocedures, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

Artikel 3: Planprocedure en planschade

a. De eigenaar verplicht zich alles in het werk te stellen dan wel na te laten dat een snelle en ononderbroken procedure ter realisering van de nieuwe bestemming kan waarborgen of bevorderen, en verklaart door het nieuwe bestemmingsplan geen schade te lijden.

b. Noch de gemeente, noch de provincie, noch het waterschap, is gehouden enigerlei vorm van schade aan de eigenaar te vergoeden wanneer zij op grond van de Wet ruimtelijke ordening, andere wet- en regelgeving of op grond van enige andere rechtsregel, niet de voor de in deze Realisatieovereenkomst genoemde verplichtingen, benodigde besluiten of handelingen kunnen nemen of verrichten, of wanneer door derden ingestelde rechtsmiddelen en aanhangig gemaakte procedures ertoe leiden dat die besluiten vernietigd kunnen worden of niet ten uitvoer kunnen worden gebracht of dat die handelingen niet verricht kunnen worden dan wel ongedaan moeten worden gemaakt.

c. De eigenaar en de gemeente sluiten een afzonderlijke overeenkomst overeenkomstig artikel 6.4 a van de wet ruimtelijke ordening, met als doel eventuele schade voor de gemeente voortvloeiend uit de planprocedure(s) ter zake van de wijziging van de bestemming(en) ten behoeve van het landgoed en de realisatie daarvan te regelen. Hierbij zal in alle redelijkheid worden bekeken in hoeverre eventuele planschade voor rekening komt voor het landgoed en of het geheel of een deel hiervan kan worden toegekend aan de dijkverlegging.

Artikel 4: Het natuur- en landschapsplan en het bouwontwikkelingsplan

a. Het natuur- en landschapsplan bevat ten minste de volgende elementen:
    1. een beschrijving van de bestaande landschapselementen en de huidige agrarische functies op en rond de locatie;
    2. een inrichtings- en beplantingsontwerp dat in overeenstemming is met de terzake geldende eisen van de Natuurschoonwet 1928 dan wel de Handleiding Natuurschoonwet 1928;
    3. een beschrijving van de wijze waarop het landgoed een versterking van de natuur- en landschapswaarden van de directe omgeving zal gaan vormen, rekening houdend met de toekomstige agrarische functies in de omgeving, rekening houdend met de historische waarde van het gebied en indien van toepassing met de ecologische hoofdstructuur en/of andere rijks- of provinciale plannen;
    4. een beschrijving van de wijze waarop de overgang van het privé deel naar het publieke deel gestalte zal krijgen;
    5. een beschrijving van de duurzaamheid van het plan, alsmede van de consequenties van de ontwikkeling voor het milieu;
    6. een plan van aanpak en een planning van de realisatie van de natuurontwikkeling;
    7. de waterhuishouding;
    8. de wegen- en padenstructuur;
    9. de wijze van recreatief openbaar medegebruik.

    Wat betreft de laatste twee elementen moet voor elk afzonderlijk ten minste zijn voldaan aan de eisen van de Natuurschoonwet.

b. Het bouwontwikkelingsplan schept voldoende duidelijkheid over de exclusieve en monumentale waarde van de bebouwing met een landhuis en de daarin opgenomen wooneenheden en bijgebouwen om een stedenbouwkundig beeld te scheppen dat de predikaten ‘landgoed’ en ‘allure’ met recht zal kunnen dragen.

c. Bij het verder uitwerken van het natuur- en landschapsplan en het bouwontwikkelingsplan zoals opgenomen in bijlage C, zal de eigenaar ten minste overleg voeren met de gemeente, de provincie, het Oversticht en voor zover van toepassing het betrokken Waterschap.

d. De gemeente en de provincie zullen in nauw overleg maar ieder in het kader van hun bestuursrechtelijke verantwoordelijkheid, eventuele uitwerkingen van het natuur- en landschapsplan en het bouwontwikkelingsplan en daarop gebaseerde vergunning-aanvragen beoordelen op onder meer inpasbaarheid in en versterking van de bestaande (groen)structuren, wenselijkheid en toelaatbaarheid uit oogpunt van milieubescherming, vormgeving, haalbaarheid en toekomstige landschappelijke en architectonische waarde.

Artikel 5: Continuïteit landgoed

a. De eigenaar verplicht zich tot handhaving van de kwaliteit van het landgoed in de zin van behoud en herstel van de daarin opgenomen bouwkundige en landschappelijke waarden. Hij zal daartoe bij de realisatie van het landgoed in overeenstemming met het natuur- en landschapsplan een samenhangend beheerplan met een daarbij behorende exploitatieopzet opstellen, aan de gemeente ter goedkeuring aanbieden en uitvoeren binnen twee jaar na het verlenen van de bouwvergunning. Dit beheerplan zal elke 10 jaar worden aangepast aan de dan geldende noodzaak en ter informatie aan de gemeente worden aangeboden.

b. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het opstellen en uitvoeren van een beheerplan zoals in dit artikel bedoeld, zal de gemeente aan de eigenaar of aan een opvolgend eigenaar een boete ter hoogte van € 10.000 kunnen opleggen of naar keuze voor rekening van de eigenaar zelf een beheerplan kunnen (doen) opstellen, waarvan de uitvoering als dwingend voor de eigenaar en/of zijn rechtsopvolgers zal gelden. De gemeente is echter gehouden de eigenaar eerst in gebreke te stellen en een redelijke termijn te gunnen om zelf een beheerplan op te stellen en zal pas gerechtigd zijn de boete in rekening te brengen of zelf voor rekening van de eigenaar een beheerplan op te stellen, indien de eigenaar na verloop van de gestelde termijn nog in gebreke is en de gemeente geen aanwijzingen heeft dat het beheerplan op korte termijn zal worden aangeboden.

Artikel 6: Planning

De eigenaar verplicht zich tot het in overleg met de gemeente, het waterschap en de provincie opstellen van een planning voor de aanleg en de bouw, zulks mede op basis van de te volgen ruimtelijke ordeningsprocedures. Partijen hebben een inspanningsverplichting om de in overleg vastgestelde planning zoveel mogelijk aan te houden. Afwijking zal leiden tot aanpassing van de planning in onderling overleg tussen betrokken partijen.

Artikel 7: Overlegstructuur

a. Tussen partijen zal regulier overleg plaatsvinden, waartoe het waterschap, de gemeente en de provincie een vaste coördinator aanwijzen, die als projectleider binnen hun organisatie tevens verantwoordelijk zijn voor initiëring en organisatie van de uitvoering van hun verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst.
b. Partijen verplichten zich op basis van het in deze overeenkomst bepaald en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstellingen van deze overeenkomst te realiseren en de in deze overeenkomst nader gemaakte afspraken na te komen.

Artikel 8: Geschillenregeling

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Artikel 9: Ontbinding overeenkomst

Deze overeenkomst komt te vervallen op het moment dat het onherroepelijk bestemmingsplan Dijkverlegging Westenholte niet in overeenstemming is met de doelstellingen van deze overeenkomst.

Artikel 10: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

A. Tekst uit brochure “experiment nieuwe landgoederen”
B. Locatie Landgoed Vreugderijk
C. Natuur- en landschapsplan en bouwontwikkelingsplan
D. Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte

Aldus overeengekomen op 4 september 2009,

de eigenaar,	de gemeente,	de provincie	het waterschap
	Burgemeester	De Commissaris van de Koningin	Dijkgraaf

Bijlage A: Tekst uit brochure “experiment nieuwe landgoederen”

Experiment nieuwe landgoederen Provincie Overijssel

December 1998

Waarom een experiment nieuwe landgoederen?

Overijssel is een provincie met veel landgoederen. Zij vormen parels in de “Tuin van Nederland”. De laatste tientallen jaren zijn er geen landgoederen meer bijgekomen. Dat is jammer omdat landgoederen vanwege de landschappelijke kwaliteit, de natuurwaarden, de milieukwaliteit en de mogelijkheid voor recreatief medegebruik, een belangrijke publieke functie hebben.
De provincie wil meer groen realiseren en wil nagaan of particulieren bereid zijn bij te dragen aan het vergroten van de groene kwaliteit van Overijssel. Nieuwe landgoederen lijken daar mogelijkheden toe te bieden. Bij het experiment nieuwe landgoederen worden enkele particulieren in de gelegenheid gesteld ergens te bouwen waar het anders niet mag. Daar staat tegenover dat daarnaast nieuw groen met een publieke functie aangelegd moet worden. Met andere woorden “nieuw rood” betaalt “nieuw groen”. De provincie heeft voor locaties in de stadsrand van de grote steden en in een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning gekozen omdat daar goede mogelijkheden zijn voor nieuwe landgoederen met een duidelijke publieke functie. In de stadsrand is onder meer behoefte aan uitloopmogelijkheden en in grondwaterbeschermingsgebieden aan daarbij passende bestemmingen.
Om meer zicht te krijgen op de mogelijkheden en de maatschappelijke meerwaarde van nieuwe landgoederen heeft de provincie Overijssel besloten tot een experiment nieuwe landgoederen. Dit experiment kent zijn eigen spelregels. Meer over de spelregels en de mogelijkheden u aan te melden voor het experiment vindt u in deze brochure.

Wat is een nieuw landgoed?

Bij het experiment nieuwe landgoederen hanteren we de volgende definitie:
Onder een nieuw landgoed wordt verstaan een onroerende zaak bestaande uit een aaneengesloten terrein van tenminste 10 hectare, met één landhuis met een woonfunctie en enkele grondgebruiksvormen, zoals bossen, natuurterreinen, landbouwgronden en daarnaast landschapselementen.

Randvoorwaarden voor de aanleg van een nieuw landgoed

1. Het nieuwe landgoed is tenminste 10 ha groot en ligt in het landelijke gebied (zoals aangegeven in het streekplan);
2. Het nieuwe landhuis heeft een inhoud van tenminste 1000 m3, heeft een woonbestemming, heeft allure en een exclusief karakter. Beplanting en landhuis verrijken het landschap.
3. Het landhuis kan meer dan één wooneenheid bevatten. Bevat het landhuis één wooneenheid dan is het landgoed tenminste 10 ha groot. Bevat het meer dan één wooneenheid, dan is voor iedere wooneenheid die er bij komt 5 ha aan de 10 ha voor de eerste wooneenheid toegevoegd. Bij een nieuw landgoed in een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning is het aantal wooneenheden maximaal 3, in de stadsrand van de grote steden mogen het meer dan drie wooneenheden zijn;

4. Tenminste 30% van het landgoed bestaat uit nieuw bos;
5. 90% van het terrein is openbaar toegankelijk;
6. Het nieuwe landgoed vormt een aaneengesloten geheel en wordt duurzaam in stand gehouden;
7. Het nieuwe landgoed voldoet aan de eisen van de Natuurschoonwet;
8. Het nieuwe landgoed is zodanig gesitueerd dat het geen belemmeringen oplevert voor de landbouw. Het nieuwe landgoed leidt niet tot nieuwe planologische beperkingen in het kader van streek- en bestemmingsplannen. In situaties waar het nieuwe landgoed aan landbouwgrond grenst, zullen maatregelen voor het nieuwe landgoed geen nadelige gevolgen hebben voor de omringende landbouwgronden (bijvoorbeeld waterpeil). Nieuwe landgoederen worden niet als verzuringsgevoelig beschouwd in de zin van de interimwet “Ammoniak en veehouderij” en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten;
9. De aanvraag door een initiatiefnemer voor een nieuw landgoed bestaat uit een bouwontwikkelingsplan voor het woongebouw, een inrichtingsplan voor tuin en overig terrein, een document waarin opgenomen is de juridische vormgeving en een exploitatie-opzet voor onderhoud en beheer van het gehele landgoed;
10. In de aanvraag is aangegeven welke doeleinden met het nieuwe landgoed worden beoogd en wat in de gegeven specifieke situatie de maatschappelijke voor- en nadelen zijn. De aanvraag wordt bij de gemeente ingediend. Die vraagt de Vereniging Het Oversticht advies uit te brengen over het gehele landgoed, dat wil zeggen zowel het bouwontwikkelingsplan als het inrichtingsplan. Vervolgens stuurt zij de aanvraag en het advies door naar de provincie vergezeld van een ontwerp partiële herziening voor het bestemmingsplan buitengebied.
11. Het nieuwe landgoed in een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning levert een verbetering op voor de kwaliteit van het grondwater ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (“stap-vooruit-principe”).

Bijlage B: Locatie Landgoed Vreugderijk

(Overzichtstekening, Landgoed, Waterschap Groot Salland, 12-05-2009)

Bijlage C: Natuur- en landschapsplan en bouwontwikkelingsplan

(Landgoed Vreugderijk, landschappelijke onderbouwing, Bosch Slabbers, april 2009)

(Zwolle, Zalkeveerweg, Landgoed Vreugderijk, pr.nr. 747, Harmonische Architectuur, 20-3-2009)

Bijlage D: Inrichtingsplan Dijkverlegging Westenholte

(SNIP 3 Westenholte, Inrichtingsplan, Definitief ontwerp, Arcadis, Versie C, 8-4-2009)