



Susan Schaap
advocatenkantoor

Stobbenbroekerweg 45

8101 NS Raalte

T 06 - 468 427 17

F 0572 - 32 08 24

E contact@susanschaap.nl

KvK 58605401

Vertrouwelijk

Aan het college van burgemeester en wethouders
Van de Gemeente Raalte
Ter attentie van de heer Witteveen

Verzending per e-mail dennis.witteveen@raalte.nl

Datum: 3 februari 2025
Inzake: Gemeente Raalte / advies (algemeen)
Uw referentie:
Onze referentie: 0001.013

Geachte heer Witteveen,

U heeft mijn advies gevraagd omtrent het volgende. Naar aanleiding van een ingediende principe aanvraag voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed aan de Hogeweg In Laag Zuthem, heeft u mij de vraag gesteld of er binnen de gemeente Raalte ruimte bestaat in (specifiek) beleid voor de ontwikkeling van nieuwe Landgoederen. Het gaat hier overigens om een plan, waarbij een landgoed van 10,8 ha wordt gerealiseerd met een landgoedwoning van 1000-1500 m³ en een bijgebouw van 200m². Het landgoed zou gaan bestaan uit minimaal 30% natuur (waaronder een bestaande waterberging en een bestaande fruitboomgaard) en het bestaande agrarische bedrijf blijft bestaan (inclusief stallen). Het plan is in het vooroverleg negatief beoordeeld.

- 1. De Omgevingsvisie Horizon 2040** die van toepassing is binnen de gemeente Raalte biedt geen concrete handvatten voor het toestaan van nieuwe landgoederen. De omgevingsvisie sluit echter de ontwikkeling van nieuwe landgoederen op voorhand niet uit.

Van belang zijn de volgende passages:

"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.

We vinden het belangrijk dat deze ruimte er in onze gemeente is. Daarnaast vinden we elkaar in de gedachte dat er niet zonder meer ontwikkelruimte moet komen voor het enkel vergroten van de agrarische productie, maar dat er meer aandacht uit moet gaan naar de verbetering daarvan. Er moet een balans zijn tussen verschillende belangen in het buitengebied. Een belangrijk onderdeel hierbij is de mogelijkheid tot verbreding van het verdienmodel van boeren via activiteiten als zorg, recreatie, landschapsbeheer, klimaatdiensten en duurzame energie. Met name energie, zowel opwek als besparing en opslag, maakt in de toekomst steeds vaker onderdeel uit van het nieuwe businessmodel van de boeren in onze gemeente."

Denkbaar is dat het landschap versterkt zou kunnen worden met de ontwikkeling van een nieuw landgoed én dat het een nieuw landgoed zou ook een alternatief verdienmodel kunnen creëren.

2. De ontwikkeling van nieuwe landgoederen dient te passen binnen art. 411 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel. Het gaat om de zogenaamde kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Kort gezegd komen deze regels erop neer dat nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving alleen zijn toegestaan als daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen zijn én het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

In het verleden hanteerde de provincie Overijssel concreet beleid voor nieuwe landgoederen (Werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving dd september 2010). Dit beleid is komen te vervallen. In dit beleid stond onder meer het volgende opgenomen over de mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen:

“Naast de bouw van een nieuw landhuis met een hoogstaande beeldkwaliteit worden kwaliteitsprestaties geleverd door aanleg van nieuwe natuur, bos, landschapselementen en bijvoorbeeld water. Openstelling van het landgoed voor publiek”

“Gemeente bepaalt minimale omvang per gebiedstype. Uitgangspunt is minimaal 10ha omvang, 30% nieuwe natuur (met eigen middelen) toevoegen en 90% van het landgoed openstellen. Opstellen ruimtelijk kwaliteitsplan waaruit de toegevoegde waarde van het landgoed blijkt. Opstellen beheerplan en aantonen dat beheer voor de lange termijn (30 jaar) gegarandeerd is.

Op het eerste gezicht lijkt het plan aan de Hogeweg te zijn gebaseerd op dit oude beleid, waarvan overigens wel de vraag gesteld kan worden of dit plan aan de voorwaarden van dit beleid zou hebben voldaan.

3. Het beleid **“Erven in beweging 2023”** betreft een nadere uitwerking van de provinciale KGO regels (zoals hierboven is genoemd) én van de gemeentelijke omgevingsvisie. In het beleid zelf wordt erop gewezen dat maatwerk het centrale woord is in dit beleid. Dat houdt in dat een plan vanuit de bedoeling van beleid en regels wordt beoordeeld. De vraag wordt ook gesteld of het beleid wel voldoende is afgestemd op een specifieke situatie.

Duidelijk is dat het beleid “Erven in beweging 2023 geen mogelijkheden biedt om een woning te bouwen in ruil voor natuurontwikkeling. Ook biedt het beleid “Erven in beweging 2023” geen concrete handvatten voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

4. Wijze van beoordeling plan

Evident is dat het voorgelegde plan niet past binnen de gestelde kaders van het beleid “Erven in beweging 2023”. Er wordt immers geen bebouwing gesloopt en het beleid voorziet niet in de mogelijkheid om te bouwen in ruil voor natuurontwikkeling.

Het beleid “Erven in beweging” benoemt evenwel uitdrukkelijk dat het beleid ook uitgaat van maatwerk. Een plan dient dus niet louter en alleen langs de meetlat van de voorwaarden uit het beleid te worden gelegd (dat met name uitgaat van Rood voor Rood). Wat dat betreft had het negatieve oordeel van het plan zich misschien iets minder mogen focussen op het neergelegde rood voor rood beleid.

Ik begrijp dat bij de negatieve beoordeling een rol heeft gespeeld dat versterking van het buitengebied tegengegaan moet worden (en dat deze afspraak onderdeel is van het coalitie akkoord).

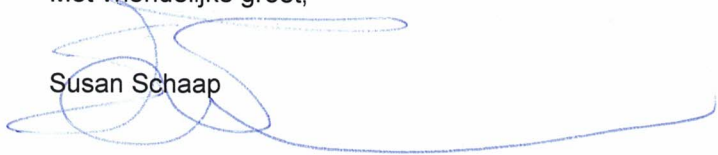
Verder kan de vraag worden gesteld of het voorgestelde landgoed wel als landgoed kan worden aangemerkt. Immers, er bestaan, als gezegd, geen specifieke handvatten zijn voor het antwoord op de vraag wanneer, waar en of de ontwikkeling van een nieuw landgoed wordt toegestaan en ook niet wat de minimale vereisten zijn om als landgoed aangemerkt te kunnen worden. Het lijkt bij voorliggend plan, méér te gaan om de wens voor het bouwen van een extra woning in ruil voor natuurontwikkeling

dan om de ontwikkeling van een nieuw landgoed.

Door het college is geoordeeld dat het nieuwe voorgestelde landgoed geen toegevoegde waarde heeft voor het gebied. Er lijkt sprake te zijn van onvoldoende balans tussen het realiseren van een landhuis en het compenseren hiervan met nieuwe natuur. Op basis van de aan het college toegekende beoordelingsvrijheid kan dit negatieve oordeel worden gegeven. Immers, aangezien de gemeente Raalte niet het beleid¹ hanteert dat nieuwe landgoederen (overal binnen de gemeente Raalte) ontwikkeld mogen worden met een grootte van minimaal 10ha en ontwikkeling van nieuwe natuur van minimaal 30%, is het dus zeker niet zo dat aan ieder plan dat voldoet aan deze voorwaarden, medewerking verleend zou moeten worden². Wat dat betreft kunnen argumenten als verdere versterking van het buitengebied en de vraag naar de balans tussen de ontwikkeling van natuur en de versterking, evenals de locatie en de maatschappelijke toegevoegde waarde, bij dit oordeel, een rol spelen.³

Kortom, duidelijk is dat de gemeente Raalte geen concreet beleid heeft voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. De komst van een nieuw landgoed wordt door het beleid ook niet uitgesloten. Per geval wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van ETFAL (evenredige toedeling van functies aan locaties).

Met vriendelijke groet,



Susan Schaap

¹ Van dit beleid lijkt te initiatiefnemer te zijn uitgegaan

² Maar ook als er concreet beleid bestaat dan nóg geldt niet dat er verplicht medewerking verleend zou moeten worden.

³ Voor toekomstige ontwikkelingen van landgoederen is het wellicht aan te bevelen om nader te onderzoeken binnen welke delen van de gemeente Raalte, de ontwikkeling van nieuwe landgoederen wenselijk is. In dat geval zou het ook wenselijk kunnen zijn om in nader op te stellen beleid te bepalen aan welke minimale eisen een landgoed moet voldoen om als zodanig aangemerkt te kunnen worden.