



CDA
Aan de heer Neimeijer

Uw kenmerk
Zaaknummer 8730-2025
Voor informatie Dennis Witteveen

Onderwerp Beantwoording vragen CDA over nieuw landgoederenbeleid

Datum 04-02-2025
Bijlagen 2

Geachte heer Neimeijer,

Tijdens de rond-de-tafel bijeenkomst van 16 januari 2025 is het onderwerp 'Nieuw landgoederenbeleid' besproken. U heeft namens de CDA-fractie schriftelijke vragen gesteld. Wethouder Nijboer heeft toegezegd om met een schriftelijk reactie te komen. Dit doen we aan de hand van tien vragen en antwoorden. Daarnaast vindt u in de bijlage een schematische weergave hoe een plan voor een nieuw landgoed wordt beoordeeld.

De hoofdvraag van u is of we landgoederenbeleid hebben of niet:

Nee, we hebben geen specifiek beleid voor landgoederen. Graag lichten wij dit aan u toe.

Vraag 1: Hoe verhoudt beleid zich t.o.v. een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan is het juridische kader waaraan plannen beoordeeld worden. Mocht het niet in het bestemmingsplan passen, dan kijkt het college vervolgens naar de relevante beleidsstukken.

Vraag 2: Wat is het verschil tussen het juridisch kader van het bestemmingsplan en de toelichting in het bestemmingsplan?

Het juridisch kader van het bestemmingsplan zijn de regels en de planverbeelding en is hetgeen waar het college aan toetst en betreft het bindende deel. De toelichting in het bestemmingsplan is gebruikt als motivering voor het juridisch kader en is niet bindend.

Vraag 3: Kunnen plannen voor nieuwe landgoederen worden getoetst aan het beleid 'Structuurvisie 2025+?'

Nee, de 'Structuurvisie 2025' is geen toetsingskader voor dergelijke plannen. De gemeenteraad heeft de 'Structuurvisie 2025+' in 2020 ingetrokken bij de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Daarom is de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040' het toetsingskader.

Vraag 4: Heeft de provincie Overijssel landgoederenbeleid?

Nee, de provincie Overijssel heeft geen apart landgoederenbeleid meer. Het beleid voor nieuwe landgoederen is in 2008 opgenomen in de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Dit is onderdeel van de Omgevingsverordening.

Vraag 5: Biedt de Omgevingsvisie van Raalte handvatten voor het toestaan van nieuwe landgoederen?



In de Omgevingsvisie wordt niet ingegaan op de mogelijkheden voor het realiseren van een nieuw landgoed, maar deze sluit de ontwikkeling van nieuwe landgoederen niet uit.

In de Omgevingsvisie staat wel beschreven dat er in het buitengebied ruimte moet zijn voor nieuwe verdienmodellen. Een landgoed kan onder omstandigheden gezien worden als verdienmodel, bijvoorbeeld in verband met landschapsbeheer. Daarnaast gaat de Omgevingsvisie in op het versterken van het landschap. Een nieuw landgoed zou hieraan kunnen bijdragen.

Kortom, we hebben geen specifieke handvatten voor het antwoord op de vraag wanneer 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.

Vraag 6: Op basis van welke regels en beleid zijn de nieuwe landgoederen in Raalte mogelijk gemaakt?

Er zijn de afgelopen jaren twee plannen voor nieuwe landgoederen op basis van maatwerk en toen geldende regelgeving mogelijk gemaakt.

1. Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg nummer 8/10 in Heino.
2. Een nieuw landgoed aan de Nieuwe Deventerweg 4 Raalte. Dit plan was onderdeel van het plan van de Nijverdalseweg 13 Mariënheem.

Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg nummer 8/10 in Heino

Dit plan is in 2016 mogelijk gemaakt. Het plan is onderbouwd op basis van toenmalig provinciaal beleid en de gemeentelijke 'Structuurvisie 2025+'. De structuurvisie gaf aan dat nieuwe landgoederen mogelijk zijn, maar dat landgoederen ruimtelijke dermate complex zijn en dat daarom geen generieke regeling opgezet kan worden. Het gemeentebestuur was destijds meer gericht op het mogelijk maken van ontwikkelingen in het buitengebied en daarom is toen gekozen voor maatwerk. Vanaf 2017 is deze koers veranderd door het beleid 'Erven in Beweging'.

Een nieuw landgoed aan de Nieuwe Deventerweg 4 in Raalte (project 'Straathof')

Dit plan is in 2023 vanuit maatwerk en op basis van maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving mogelijk gemaakt. Het plan had positieve effecten voor de stikstofdepositie op het Boetelverveld, een gunstige bijdrage voor de aanpak Knooppunt Raalte en een maatschappelijke meerwaarde voor Mariënheem.

Vraag 7: Wat staat er in het KGO-beleid van de provincie Overijssel?

In artikel 4.11 kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provinciale omgevingsordening staat:

1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

2. Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:

- a. nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;
- b. uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
- c. de bouw van nieuwe woningen;



- d. nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
- e. grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven;
- b. zelfstandige opstellingen van zonnepanelen.

Vraag 8: Wat is de gemeentelijke invulling van Raalte op dit KGO beleid?

In ons beleid 'Erven in Beweging' staat onder kopje 1.3:

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 ervan uit 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.

Toelichting:

In de Omgevingsverordening – specifiek KGO - staan de provinciale kaders waaraan een plan moet voldoen. 'Erven in Beweging' is de gemeentelijke invulling van het KGO-beleid.

Bij de vaststelling van het beleid 'Erven in Beweging' in 2017 heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om ontwikkelingen in het buitengebied alleen toe te staan wanneer er in het buitengebied ook gesloopt wordt. Dit beleid biedt dus geen ruimte om te bouwen in ruil voor natuurontwikkeling.

Vraag 9: Toetst de gemeente Raalte initiatieven aan nationaal beleid?

Ja, dat zijn we als gemeente verplicht. Zo toetsen we of een plan niet in strijd is met nationaal beleid.

Vraag 10: Waarom heeft het college geen maatwerk toegepast bij de beoordeling van het plan voor een nieuw landgoed?

Het college van B&W maakt een afweging op basis van de kaders die voorliggen. Het plan wat nu voorligt voldoet niet aan ons beleid 'Erven in Beweging'. Vervolgens heeft het college onderzocht of er een uitzondering mogelijk is op basis van maatwerk. Het college is van mening dat dit landgoederenplan onvoldoende maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving heeft om een uitzondering te maken en daarbij speelt mee dat er onvoldoende balans is tussen het realiseren van de nieuwe woning en het compenseren met nieuwe natuur.

Met vriendelijke groet

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema



Bijlage 1:

Plannen in het buitengebied worden beoordeeld aan onderstaande schema uit 'Erven in beweging'.

