

**Beleidsnotitie Nieuwe landgoederen in Waalre, van rood en groen, naar groen en rood.
Richtlijnen voor omgevingskwaliteit**

Historische landgoederen: Dit type landgoederen werd met name door welgestelde particulieren geïnitieerd en gefinancierd. Elk landgoed was de persoonlijke visie van de initiatiefnemer op het landschap.

Landgoederen o.b.v. NSW: Dit type landgoed werd door het rijk (al in 1928) mogelijk gemaakt. Het biedt particulieren mogelijk onder fiscale voordelen (nieuwe) landgoederen te beheren en op te richten.

Nieuwe landgoederen: Dit type landgoederen valt onder een door de provincie opgestelde regeling bedoeld om meer invloed te krijgen op de invulling en uiterlijke verschijningsvorm. Het is een rood met groenregeling. Kort gezegd: Tegenover natuurontwikkeling staat een bouwtitel.

Beleidsnotitie Nieuwe landgoederen in Waalre, van rood en groen, naar groen en rood.

In de afgelopen jaren zijn in de gemeente Waalre meerdere nieuwe landgoederen ontwikkeld. De ervaringen zijn wisselend. Sommige geven meerwaarde aan het landschap en andere zijn vanuit maatschappelijk oogpunt minder geslaagd te noemen. Bij het ene landgoed is de openbaarheid prima geregeld, terwijl er ook landgoederen zijn waar de openbaarheid te wensen overlaat. Dit geldt ook voor de natuurontwikkeling die soms naadloos aansluit en opgaat in het landschap en op andere plekken (te) eigenzinnig vormgegeven is. Hierdoor kunnen de landgoederen obstakels worden in het landschap in plaats van schakels van natuur. Dit laatste wil de gemeente in de toekomst voorkomen.

Ook in het licht van de Omgevingswet 2022 wil de gemeente het provinciaal beleid versterken door aan de voorkant mee te praten en kaders mee te geven bij nieuwe ontwikkelingen zodat de ontwikkeling van toekomstige nieuwe landgoederen in betere banen geleid kan worden.

Met deze beleidsnotitie geeft de gemeente duidelijke richtlijnen en een stappenplan om in een vroegtijdig stadium de inhoudelijke dialoog aan te gaan met initiatiefnemers en burgers. Dit levert zowel voor de gemeente, de initiatiefnemers en ook de bewoners van Waalre een meer gestructureerde opzet waarin de omgevingskwaliteit beter geborgd kan worden .

Richtlijnen voor omgevingskwaliteit

Een nieuw landgoed voegt meerwaarde toe aan de gemeente op het gebied van landschap én natuur én sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen én betrokkenheid van de omgeving én recreatie én wonen.

In deze notitie worden, na een korte introductie waarin met name de verschillende termen worden uitgelegd, heldere richtlijnen gegeven waaraan nieuwe landgoederen moet voldoen. In de eerste bijlage wordt een wat algemenere en uitgebreidere toelichting op de (verschillende type) landgoederen gegeven. Ook wordt dieper ingegaan op de relatie van het landgoed met natuur, landschap, maatschappelijke ontwikkelingen en recreatie. Een werkwijze en planproces voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen is in de tweede bijlage opgenomen.

Wat zijn landgoederen, waar kunnen ze komen en hoe zien ze eruit

In Nederland zijn er drie typen landgoederen: historische landgoederen, landgoederen op basis van de Natuurschoonwet (NSW) en nieuwe landgoederen. Voor elk van de landgoedtypen gelden eigen regels en regelingen. Maar voor één landgoed kunnen echter ook meerdere regelingen gelden. Zo kan een (nieuw) landgoed zowel een NSW-status als een provinciale status hebben.

Momenteel (juni 2021) heeft de gemeente Waalre vier gerealiseerde landgoederen: Loonderhoeve, de Hurken, Eeckenrhoede en Gagel en Hei. Twee zijn in de ontwikkelingsfase: Gildebosch en Achtervoorde.

Deze beleidsnotitie richt zich primair op de totstandkoming van nieuwe landgoederen, maar kan ook gebruikt worden voor het wijzigen van bestaande landgoederen.

Wat?

Een nieuw landgoed is een hedendaagse ontwerpogave in het landelijk gebied. En is bedoeld om aan het landelijk gebied een aantal kwaliteiten toe te voegen. Het gaat hierbij om natuuraanleg op voormalige en omgevormde landbouwgronden. Het vergroten van de toegankelijkheid voor recreatief gebruik, zoals wandelen en fietsen, hangt hiermee samen. Er zullen slechts een zeer beperkt aantal nieuwe woningen in het landelijk gebied gebouwd mogen worden.

Naast de vraag: Wat? dienen ook de vragen: Waar en hoe? beantwoord te worden. Immers niet de gehele gemeente is geschikt voor het realiseren van een nieuw landgoed. Bij bestudering van de kansrijke locaties is de structuurvisie als basis genomen.

Waar?

De wens is dat met de nieuwe landgoederen de specifieke landschapskenmerken van de locatie minimaal worden behouden en bij voorkeur worden versterkt. Dit levert automatisch voor de verschillende kansrijke locaties verschillende landgoederen. Juist door het benadrukken van de verschillen in het landschap, grondgebruik en de natuur wordt de belevingswaarde van de verschillende gebieden vergroot. Dit versterkt de ruimtelijk-visuele kwaliteit en leesbaarheid van het landschap.

Landgoederen sluiten aan op natuurgebieden, waarbij het landgoed de bestaande kwaliteiten of waarden vergroot of versterkt. Versterking van de bestaande natuurgebieden staat voorop. Kansrijke gebieden voor de realisatie van nieuwe landgoederen zijn dus locaties waar reeds bestaande kwaliteiten aanwezig zijn waarop voortgeborduurd kan worden. Daarnaast mag een landgoed geen afbreuk doen aan bestaande waarden als: landschap, cultuurhistorie, archeologie, ecologie, waterhuishouding en bestaande agrarische bedrijvigheid. Waarbij wordt aangetekend dat bebouwing in de ecologische hoofdstructuur (EHS) niet mag.

De Gemeente Waalre wil de nieuwe landgoed-ontwikkeling slechts zeer beperkt toestaan. Nieuwe landgoederen zullen in slechts de twee voorkeurszones ontwikkeld mogen worden. Dit zijn respectievelijk het zuidelijk deel van Achtereind globaal tussen de A2 en de Tongelreep en langs het Dommeldal aan de westzijde van de gemeente. In het zuidelijke deel wordt aangesloten op de bestaande structuren en wordt groen, bos- en heidegebieden versterkt. Aan de westzijde bevinden zich meerdere agrarische bedrijven die op (midden)lange termijn mogelijk verdwijnen of omgevormd gaan worden. Juist hier kan versterking van het beekdal een kwaliteitsimpuls geven. De randvoorwaarden van de provincie Noord-Brabant worden hierbij niet identiek overgenomen, maar genuanceerd en aangescherpt.



Hoe?

Een nieuw landgoed is een hedendaagse ontwerppoging in het landelijk gebied. En is bedoeld om aan het landelijk gebied een aantal kwaliteiten toe te voegen. Het gaat hierbij om natuuraanleg op voormalige en omgevormde landbouwgronden. Veelal grenzend aan bestaande natuur of als onderdeel om natuurgebieden met elkaar te verbinden. Het vergroten van de toegankelijkheid voor recreatief gebruik, zoals wandelen en fietsen, hangt hiermee samen. Er zullen slechts een zeer beperkt aantal nieuwe woningen in het landelijk gebied gebouwd mogen worden.

Richtlijnen en bouwstenen voor een nieuw landgoed

Basisregels

- Bij het ontwerpen van een nieuw landgoed is een oppervlakte van minimaal 10 ha vereist;
- Het is grotendeels openbaar toegankelijk (minimaal 90%);
- Het terrein van het nieuwe landgoed dient minimaal (75%) uit nieuwe natuur en maximaal 20% agrarische gronden te bestaan;
- De huiskavel(s) voor een landhuis is maximaal 5% van de landgoedoppervlakte; hierop zijn maximaal 2 woningen toegestaan; met per woning maximaal 1 (voorkeur) of 2 wooneenheden;
- De entree tot het landhuis(en) heeft een eigen vrijliggende toegangsweg.

Voor een nieuw landgoed van 10 ha betekent dit dat minimaal 9,5 ha natuur en agrarisch is. De oppervlakte nieuwe natuur is minimaal 7,5 hectare. Maximaal 2 hectare mag een agrarische functie hebben. De oppervlakte van het huiskavel bedraagt maximaal 5.000 m². Bij twee huiskavels geldt dus een maximum van 2x2.500 is 5.000m². Verschillende afmetingen van de huiskavels is niet toegestaan.

Openbare toegankelijkheid

De openbare toegankelijkheid betekent dat de gronden niet afgesloten zijn, niet dat er overal paden lopen. Wel dient het nieuwe landgoed op meerdere plekken (minimaal vier) aan verschillende zijden openbaar toegankelijk te zijn door middel van wandelpaden. Deze doorsnijden het landgoed minimaal in noord-zuid en in oost-west richting en sluiten (zoveel mogelijk) aan op bestaande wandelstructuren.

Landschappelijke structuur en landgoedontwerp

Attractief en eigen identiteit in de context

Het nieuwe landgoed (zowel het 'groen' als het 'rood') moet een eigen identiteit hebben. Het nieuwe landgoed zal zich onderscheiden van het bestaande landschap door het maken van een contrast met het bestaande landschap, zonder het te overvleugelen. Het kan een afwijkende schaal hebben door bijvoorbeeld het maken van een groot bos en/of graven van een grote plas. Contrast met het bestaande landschap kan ook gecreëerd worden door het toevoegen van sterke landschapselementen zoals rechte of juist slingerende lanen en paden, toegangspoorten, waterpartijen, zichtlijnen. Ook in esthetische zin onderscheidt het Nieuwe Landgoed zich dan van het omringende agrarische landschap. Hierdoor is het nieuwe landgoed attractief voor bezoekers en past het wat betreft de schaal, architectuur en het materiaalgebruik van de bebouwing in het bestaande landschap.

Inheems beplantings assortiment

De sortering van de beplanting en de plantwijze zijn van wezenlijk belang voor de kwaliteiten van het landgoed. De beplanting op het landgoed is daarom inheems en past bij de eigenschappen van de bodem en de natuurlijke beplanting in het landschap. Op de huiskavel kan hiervan worden afgeweken.

Ontworpen vanuit openbare toegankelijkheid voor bezoekers

Landbouwgrond is in cultuur gebrachte grond en daarom in principe niet openbaar toegankelijk. Nieuwe landgoederen zijn grotendeels wel openbaar toegankelijk. Dit betekent de ontsluiting van het landelijk gebied en een grotere toegankelijkheid voor wandelend publiek.

Openbare routes over landgoed sluiten aan op bestaande verbindingen

De toegankelijkheid van het landgoed is groot en divers. De paden lopen niet uitsluitend langs de buitenranden, maar doorkruisen het gehele landgoed. Immers: het openbare gebruik maakt een wezenlijk onderdeel uit van het functioneren van het landgoed en de wijze waarop de bezoeker het landgoed kan bezoeken. Het moet uitnodigend en helder zijn. Het Nieuwe landgoed heeft dan ook meerdere in- en uitgangen. Vanzelfsprekend is dat de openbare routes aansluiten op dan wel uitbreidingen zijn van bestaande netwerken.

Woonkavel(s)

- De grootte van de woonkavel(s) op het nieuwe landgoed, is maximaal 5% (met een maximum van 5.000 m²) van de oppervlakte van het nieuwe landgoed. De woonkavels zijn niet openbaar toegankelijk.
- In het ontwerp van het landgoed is de situering van de woonkavel ten opzichte van het openbare deel van het landgoed essentieel voor een landgoed dat zowel voor de eigenaar als bezoekers aantrekkelijk is. De huiskavel (met landhuis) heeft een zodanige overgang van privé-openbaar dat deze wat betreft maat, schaal en materiaal past bij het ruimtelijk ontwerp van het landgoed. Bovendien is deze overgang als zodanig herkenbaar. Een fysieke scheiding door middel van groen of water passend bij het landgoedkarakter heeft de voorkeur boven stevige hekwerken.
- In de ruimtelijke structuur van het nieuwe landgoed liggen de toegangen voor bezoekers gescheiden van die van de bewoners van het nieuwe landgoed.

Ontworpen en afgestemd op de omgeving

Belangrijk is dat gebruik wordt gemaakt van de kwaliteiten van de locatie en de omgeving van het landgoed. Hierbij kan gedacht worden aan: doorzichten, handhaven van bestaande waterpartijen of specifieke boom- of plantgroepen, etc.

Architectuur en bebouwing

Context

- In samenhang met en ondergeschikt aan landschaps- en terreininrichtingsplan.
- Afgestemd op het omliggende landschap/natuur.

Bebouwing

- Het maximum aantal woningen op een nieuw landgoed afhankelijk van omvang landgoed. Vanaf 10 hectare bedraagt het aantal woningen maximaal 2 en 1 per extra 5 hectare landgoed.
- Maximaal twee wooneenheden per woning.
- Omvang per woning: maximaal 1500 m³.
- Bijgebouwen in ontwerpstyl en materiaalgebruik afstemmen met het hoofdgebouw.
- Bij meerdere woongebouwen: Maak een clustervormige compositie in identieke architectonische stijl.
- Bouwvolumes: maximale bouwhoogte afhankelijk van locatie één dan wel twee bouwlagen met dan wel zonder kap.

Architectonische expressie

- Bij meerdere gebouwen kiezen voor één type/stijl; bij voorkeur hedendaags en in ieder geval niet historiserend, tenzij cultuur-historisch onderbouwd voor locatie.

- Stijleigen en ondergeschikt aan het landschap.
- Objecten als poorten, bijgebouwen, landgoed meubilair hebben een bij de architectuur van de bebouwing passende stijl.

In de ruimtelijke onderbouwing kunnen – afhankelijk van de landschappelijke kenmerken van het land - nadere criteria gesteld worden. Vanzelfsprekend dient ook rekening gehouden te worden met ander vigerend beleid.

Natuur (robuust en attractief)

Het nieuwe landgoed heeft een eigen identiteit, is als zodanig herkenbaar, is attractief en past wat betreft schaal in het landschap. Het beplantingssortiment zal inheems zijn en aansluiten aan bij bodemeigenschappen en het sortiment van de bestaande inheemse landschappelijke beplanting.

De bodem in “de voorkeurszones “voor nieuwe landgoederen (hiervoor wordt verwezen naar de Bodemkaart): het Dommeldal, Achtereindsestraat en Tongelreep bestaat uit op diverse locaties uit zure humusarme en kalkarme zandgronden. Het vochthoudend vermogen hiervan is gering. Mos en heide groeit hier waarschijnlijk goed. Maar op een Nieuw Landgoed kan door het aanplanten van boom/beplantingssoorten die strooiselrijk zijn, ook gezorgd worden voor meer organisch materiaal (voedingsstoffen) in de bovengrond dat tevens zorgt voor een verbeterde vochthuishouding. De relatief vruchtbaarder stroombeddingen van de te riviertjes (Dommel en Tongelreep) zijn hierop een gunstige uitzondering.

De nieuwe natuur op nieuwe landgoederen moet aansluiten op aanwezige bestaande natuur in de omgeving zodat het natuur-netwerk wordt versterkt en vergroot. De schaal en maat van de (nieuwe) natuur op het nieuwe landgoederen kan verwant zijn met het voorheen agrarische landschap. De schaal van een tuin of park is in ieder geval niet robuust genoeg om ecologische principes in het nieuwe landgoed toe te passen. Er wordt bij het ontwerpen van het landschapsplan gebruik gemaakt van overgangen, gradiënten en bestaande landschappelijke elementen. Op overgangen van hoog naar laag en droog naar nat treft men de rijkste flora en fauna aan. De bestaande natuur zoals oude bomen, beken en beekdalen zijn ecologisch belangrijke biotopen waar zorgvuldig en behoudend mee moet worden omgegaan en die verder ontwikkeld of uitgebreid kunnen worden op aangrenzende gronden.

De ecologische infrastructuur wordt versterkt en is duurzaam door het creëren van netwerken c.q. verbindingen met vergelijkbare biotopen.

De Provincie Noord-Brabant staat 50% agrarisch grondgebruik (naast 50% natuur) ook toe op een nieuw landgoed. In afwijking tot het beleid van de Provincie Noord Brabant acht de gemeente Waalre dit percentage veel te hoog. Een forse beperking tot maximaal 20% wordt als veel beter passend gezien. Zeker ook omdat nieuwe landgoederen in principe alleen grenzend aan bestaande natuurgebieden worden ontwikkeld opdat uitwisseling van plant en diersoorten sneller en kansrijker is.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische elementen kunnen een rol spelen in het ontwerp van het nieuwe landgoed. Een cultuurhistorische analyse kan dit uitwijzen. Belangrijke elementen, of er nog relictten zijn of niet, kunnen in het ontwerp worden opgenomen. Hierdoor kunnen elementen met een bijbehorende schaal en structuur in het ontwerp worden opgenomen. Gedacht kan worden aan een vroegere verkaveling of verkavelingsrichting, of zelfs historische landschapstypen op de betreffende locatie.

Streekeigen beplanting en historische elementen zoals bv houtwallen, bloemrijke graslanden, waterpartijen en b.v.(hoogstam)boomgaarden kunnen het nieuwe landgoed een eigen karakter geven. Markante zichtlijnen

vanuit het nieuwe landgoed op markante plekken of gebouwen in de omgeving verknopen het nieuwe landgoed met haar omgeving.

Integraal planteam

Door samenwerking van verschillende vakgebieden in het ontwerp van het landgoed met landhuis zal het plan zich onderscheiden van andere bouwplannen en levert dit een hogere ruimtelijke kwaliteit op. Deze samenhang wordt bereikt door al vroeg in het traject een ontwerpteam bestaande uit de initiatiefnemer, zijn architect en landschapsarchitect (en indien nodig ook andere vakdisciplines als erfgoed of stedenbouw) samen te stellen en samen te werken met de gemeente. De initiatiefnemer komt tot een ruimtelijk concept op basis van de bovenstaande richtlijnen en bouwstenen. Het planteam – gevormd door de gemeente en het ontwerpteam - ziet toe op de naleving van de regels en de inpassing van het landgoed in een groter geheel.

Bijlage 1 Wat zijn landgoederen en hoe het instrument te gebruiken

Historische landgoederen

Een (historisch) landgoed vermengde van oudsher een nuttige met een recreatieve functie: genieten van het buitenleven in combinatie met bos- en/of landbouwactiviteiten. Dit type landgoederen werd met name door welgestelde particulieren geïnitieerd en gefinancierd. Elk landgoed was de persoonlijke visie van de initiatiefnemer op het landschap. Het had een grote uitstraling op en naar de directe omgeving.

Het landgoed werd vroeger vooral benut als zomerverblijf van een welgestelde familie inclusief personeel. Zelfvoorziening speelde een grote rol in de inrichting van een landgoed. Naast een (grote) siertuin voor recreatieve doeleinden waren een moestuin, een boomgaard, viswater, akkers en weilanden steeds terugkerende elementen. Naast zelfvoorziening speelde ook economische motieven mee. Voor de instandhouding van het landgoed was de opbrengst van de houtproductie en de pacht eveneens van groot belang.

Historische landgoederen en buitenplaatsen waren vooral gelegen in gebieden waar de grond niet hoofdzakelijk voor productie werd gebruikt. De locaties voor landgoederen en buitenplaatsen werden daarnaast gekozen op grond van bereikbaarheid vanuit de steden. Men wilde niet meer dan één dag reizen om op het landgoed te kunnen komen.

Landgoederen op basis van de Natuurschoonwet 1928 (NSW)

Al sinds de Natuurschoonwet uit 1928 is het voor particulieren mogelijk onder fiscale voordelen (nieuwe) landgoederen te beheren en op te richten. Aanvankelijk was de regeling bedoeld om het uiteenvallen van grote (historische) landgoederen te voorkomen. Later werd de regeling ook ingezet om particulieren de mogelijkheid te bieden nieuwe natuur te realiseren. In 1995 werd het rijksbeleid voor (nieuwe) NSW-landgoederen aangescherpt (zie ook onder: vigerend beleid). De winst voor de rijksoverheid is duidelijk. In ruil voor fiscale voordelen wordt natuur beheerd en gemaakt door particulieren.

Provinciale landgoederen

Bij de aanwijzing van NSW-landgoederen stonden de provincies en gemeenten buitenspel. Bij de NSW-landgoederen heeft noch de provincie noch de gemeente invloed op de uiterlijke verschijningsvorm en omgevingskwaliteit. Dit was voor de provincie Noord-Brabant een doorn in het oog. Vandaar dat de provincie Noord-Brabant aanvankelijk in de SVRO (Structuurvisie Ruimtelijke Orde 2010 en herziening 2014) en de verordening Ruimte (2015) en later in de Interim Omgevingsverordening (oktober 2019) regels en richtlijnen voor nieuwe landgoederen heeft opgenomen. Anders dan de NSW-landgoederen, die sterk vanuit fiscale voordelen worden gestuurd, is de provinciale regeling een rood met groenregeling. Kort gezegd: Tegenover natuurontwikkeling staat een bouwtitel. Dit betekent de mogelijkheid om één of meerdere woningen op het landgoed te ontwikkelen.

Hoofddoel van landgoedontwikkeling voor de provincie is de versterking van natuur en landschap en de ontwikkeling van nieuwe houtopstanden (bos) of natuurterreinen. Landgoederen dragen immers bij aan nieuw bos, nieuwe natuurwaarden en meer landschappelijke kwaliteit en diversiteit.

Zowel voor de NSW- als voor de provinciale landgoederen geldt dat de overheidsdoelen met privaat geld gerealiseerd worden. Overigens kunnen initiatiefnemers onder strikte voorwaarden door middel van subsidies geholpen worden met de inrichting van hun landgoederen.

Historische landgoederen versus NSW- en provinciale landgoederen

Historische landgoederen hebben door hun ligging (vaaks langs rivieren, dan wel in toen al bestaande bosrijke omgevingen), grootte (omvang) en ouderdom in de basis vaak al een ‘voorsprong’ op de nieuwe landgoederen in ruimtelijke kwaliteit, grootsheid en allure. Bij nieuwe landgoederen moet de nieuwe natuur nog aangelegd worden en zich nog ontwikkelen. Nieuwe landgoederen zijn daarom het meest kansrijk als aangehaakt wordt op bestaande kwaliteiten van het landschap, zoals landschappelijke elementen, natuurontwikkelingen en recreatieve mogelijkheden van betekenis.

In het Rijksbeleid wordt gestreefd naar behoud van waardevolle natuurgebieden en cultuurlandschappen in Nederland. Het rijk ziet in nieuwe landgoederen een mogelijkheid om hieraan te kunnen bijdragen. De provincie Noord-Brabant heeft tot doel meer natuur in het buitengebied te realiseren, maar ook om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Het aspect ruimtelijke kwaliteit is van wezenlijk belang. Nieuwe natuur moet aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren en ecologische karakteristieken en de kwaliteiten ter plekke. De gemeente Waalre wil een duidelijke verbetering van de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten van het buitengebied als ook een betere maatschappelijke borging.

Waar staat een landgoed voor

Bij de ontwikkeling van een nieuw landgoederen wordt de initiatiefnemer geconfronteerd met een aantal deelgebieden. Om de belangrijkste te benoemen: de cultuurhistorie van de plek, de (bestaande) natuur en het landschap/buitengebied, de maatschappelijke doelen en wensen, de mogelijkheden van recreatie en de fysieke realisatie.

Meerwaarde

Het is logisch dat de gemeente iets ‘terug wil krijgen’ voor het toestaan van nieuwe landgoederen. Zij wil dat nieuwe landgoederen meerwaarde toevoegen: meerwaarde voor de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten van het buitengebied en meerwaarde van maatschappelijke en sociale borging. De meerwaarde op de omgevingskwaliteit zijn betrekkelijk eenvoudig te beschrijven en te vatten in regels zoals hierboven opgenomen in de richtlijnen en bouwstenen voor nieuwe landgoederen. De maatschappelijke of sociale borging zijn minder eenvoudig. Deels kunnen ook deze in regels gevat worden, maar zij zijn ook vaak minder concreet en vragen overleg tussen de verschillende partijen (initiatiefnemer, gemeente en gemeenschap).

De bestaande kwaliteiten en/of waarden van de Waalrese landschappen zijn hierin wel altijd leidend. Als algemene doelstelling van de gemeente Waalre wordt gehanteerd: Een nieuw landgoed voegt meerwaarde toe aan de gemeente op het gebied van landschap én natuur én recreatie én wonen én sociaal-maatschappelijk én betrokkenheid van de omgeving (participatie).

Ontwikkeling: droom, allure, uniek element/object, eigen identiteit, ensemble, voor de medemens, passend/versterkend voor natuur en landschap

Natuur: ontwikkelen nieuwe of verlengstuk van bestaande natuur, ecologische meerwaarde

Landschap: aansluiten op landschappelijke structuren, meerwaarde voor landschap, middel op landschapsdoelen te bereiken

Buitengebied: op juiste locatie gesitueerd, toevoegen van kwaliteit, vergroten duurzaamheid, bevorderen ruimtelijke kwaliteit, versterken vitaliteit buitengebied, verrijken van aanwezige waarden en kenmerken

Recreatie: attractief buitengebied, uitbreiding routenetwerken, vergroten toegankelijkheid, voor iedereen

Maatschappij: meerwaarde voor samenleving, maatschappelijke functie door openstelling en meerwaarde voor buitengebied.

Landschap: het vergroten van of aansluiten op bestaande landschappelijke en cultuurhistorische structuren en het inpassing van en aansluiting op aanwezige structuren zoals kernen, bebouwingslinten, routenetwerken. Ontwikkelen van nieuwe natuur door aanleg van nieuwe natte of droge, open of juist bosrijke landschappen. Optimaliseren van de natuurwaarden in relatie tot bodem, water, cultuurhistorie, etc.

Natuur: het gebruik maken van en optimaal inpassen van bestaande biotopen, bodemkarakteristieken en waterhuishouding. Bijvoorbeeld droge natuur op de zandgronden en natte natuur in de beekdalen en kleigebieden. Ook kan gedacht worden aan het vergroten en versterken van robuuste natuurgebieden: Het Van Gogh Nationaal Park, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de groenblauwe mantel, etc.

Recreatie: verder openbaar toegankelijk maken van een landschappelijk gebied.

Versterken van de attractiviteit van het gebied voor de lokale gemeenschap en het aansluiten op en uitbreiden van bestaande recreatieve netwerken.

Vigerende beleid

Landelijk beleid

De Natuurschoonwet (1928) met de NSW-regeling. Instandhouding was en is nog steeds de belangrijkste doelstelling. De regeling gaat volledig buiten de gemeente om. De regeling stelt dat sprake is van een NSW-landgoed als onder meer voldaan wordt aan de eis van een aaneengesloten gebied van minstens 5 hectare dat voor minstens 30% bestaat uit houtopstanden (bos) of natuurterrein. Ook zijn er eisen t.a.v. (beperkte) toegankelijkheid. De initiatiefnemer wordt met name fiscaal ondersteund. Eind jaren 90 van de vorige eeuw werd het beleid aangepast en werd het mogelijk nieuwe landgoederen te ontwikkelen op voorheen agrarische gronden waar tot dat moment geen bebouwing aanwezig was. Zij moeten een minimaal oppervlakte hebben, bij het gebied passende natuur, vergrote openbare toegankelijkheid en één landhuis van allure hebben.

Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft beleid opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord Brabant. Als regel geldt voor nieuwe landgoederen een aaneengesloten gebied van minimaal 10 hectare, per 1500m³ woongebouw tenminste 2,5 hectare nieuwe natuur, waarbij ondergeschikt aan de woonfunctie een andere gebruik toegestaan is. Een van de redenen van de provincie Noord-Brabant om de omvang t.o.v. de rijksregeling te verdubbelen is de wens robuuste eenheden te creëren. De provincie meent dat hiervan bij een kleinere omvang geen sprake kan zijn. Verder stelt de provincie dat een landgoed op de aspecten van landschap, natuur en recreatie het beste kan bijdragen als het: “... *Meerwaarde heeft ten opzichte van bestaande kenmerken op het gebied van landschap, natuur en recreatie en een eenheid is in ruimtelijk en functionele zin*”.

De belangrijkste uitgangspunten uit het provinciale beleid zijn dat een nieuw landgoed:

- In samenhang met zijn omgeving ontwikkeld wordt;
- Voor een substantieel deel bestaat uit robuust bos of natuur;
- Minimaal 10 hectare groot en robuust is;
- Een overwegende woonfunctie heeft;
- Ruimtelijke kwaliteit en allure uitstraalt;
- Voor een deel openbaar toegankelijk is.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid t.a.v. landgoederen is bescheiden. De meest relevante zaken over landgoederen zijn te vinden in de vastgestelde (interim) Structuurvisie Focus op Waalre (2009 en 2013) en de welstandsnota Waalre 2013.

Structuurvisie

In de structuurvisie zijn zoekgebieden en randvoorwaarden voor nieuwe landgoederen opgenomen. Aan de oprichting van nieuwe landgoederen is in het buitengebied een limiet gesteld. De specifieke aandachtspunten zijn:

- Wat betreft landschap, natuur, water, cultuurhistorie en recreatie in de Gemeente Waalre, wordt gestreefd naar initiatieven die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunen en versterken. Initiatieven die

hieraan voldoen worden gefaciliteerd. Aantasting van groen, het dorpse karakter en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen dient voorkomen te worden.

- Specifieke kwaliteiten, zoals de diversiteit van het landschap en waardevolle beeldbepalende en cultuur-historische elementen van het buitengebied mogen niet worden aangetast.
- De kwaliteiten van het landschap moeten juist versterkt en vergroot worden. Hierbij worden met name ecologische waarden van de beekdalen van Dommel en Tongelreep, de bosgordels tussen Aalst en Waalre en de jonge ontginningen genoemd. Landschappelijke elementen zoals bos en heide zouden uitgebreid kunnen worden.
- Daarnaast zou de routestructuur voor wandelaars en fietsers verbeterd moeten worden.

Welstandsnota 2013

Het welstandsbeleid (Welstandsnota Waalre 2013), is gericht op het behoud van oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Afwisseling en individualiteit in combinatie met enigszins terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren vormen de uitgangspunten voor bebouwing langs de linten.

De huidige bebouwingskarakteristiek van de linten Achtereindsestraat en de Dommelzone worden gekenmerkt door woningen met één laag onder een kap met achter op het erf bijgebouwen met (veelal) agrarische functie. De bestaande bebouwing wordt wat betreft materiaalgebruik gekenmerkt door overwegend rode baksteen. De bebouwing staat overwegend op enige afstand en vrijwel nooit parallel langs de weg. In de nota wordt het karakter van het buitengebied beschreven en zijn criteria geformuleerd over de ligging en situering, massa, architectonische detaillering, materiaal en kleurgebruik van de bebouwing. Deze criteria zijn deels goed bruikbaar, maar ook is het noodzakelijk specifieke nieuwe regels voor de bebouwing op nieuwe landgoederen vast te stellen.

Een locatie voor een nieuwanlandgoed die niet direct langs een van de twee linten ligt heeft immers andere karakteristieken en hierdoor meer mogelijkheden voor een hedendaags nieuw landgoed dan een locatie aan de Achtereindsestraat of Heikantstraat.

Bijlage 2 Aan de Slag

Werkwijze en planproces

Wat is een optimale werkwijze?

Het ontwikkelen van een landgoed is complex: zowel wat betreft inhoud, maar zeker ook wat betreft proces. Een aantal aspecten speelt een grote rol bij het realiseren van een landgoed. Als voorbeelden: goede communicatie in een vroegtijdig stadium met provincie, gemeente, maar ook met belanghebbenden uit de omgeving. Voor de initiatiefnemer is daarnaast erg belangrijk helder te krijgen welke verdienmodellen gebruikt kunnen worden. Het doel is te zoeken naar een optimale werkwijze voor initiatiefnemer en gemeente.

Landgoedvisie als basis

Meerdere zaken zijn nodig om van een nieuw landgoed tot een passende invulling te komen. Het blijft niet alleen bij het maken van een goed proces met samenwerking en een onderbouwd ontwerp. Het moet ook realistisch en realiseerbaar zijn. Daarnaast moet het langdurig in stand gehouden kunnen worden. Inzicht in (mentaal) eigenaarschap, een verdienmodel en communicatie met belanghebbenden is belangrijk. Het moet uiteindelijk gaan om een realiseerbare droom, niet alleen van de initiatiefnemer(s), maar ook waar de gemeente achterstaat.

Het planteam

Vanuit de gemeente is het nodig om initiatiefnemers goed te informeren, te faciliteren, maar ook soms om bij te sturen en te wijzen op de verantwoordelijkheden. Daarnaast dient de gemeente de plannen ook formeel te toetsen. Het planteam helpt hierbij. Dit team bestaat uit een of meerdere vertegenwoordigers van/namens de gemeente (dit kunnen ook extern deskundigen zijn, afhankelijk van de gevraagde expertise) en het ontwerpteam (initiatiefnemer en minimaal zijn landschapsarchitect en bouwkundig architect). Op basis van het vastgestelde beleid verkennen zij de mogelijkheden. Daar waar de expertise niet beschikbaar is binnen de gemeente huurt zij deze in. Over de kosten worden anterieur of via de legesverordening afspraken gemaakt met de initiatiefnemers.

Van idee naar visie

Het gaat in eerste instantie om een gedegen landgoedvisie waarover in principe bereidheid kan worden uitgesproken om medewerking aan te verlenen. De uitvoering is grotendeels ambtelijk. Het college (en de raad) worden in een vroegtijdig stadium geïnformeerd. Zij zullen meegenomen worden in het proces en kunnen op verschillende momenten ook geconsulteerd worden. Bijvoorbeeld om een principebesluit te nemen als uit een eerste toetsing blijkt dat het verzoek past binnen de beleidskaders, dan wel door het planteam wordt geconstateerd dat de ontwikkeling ondanks de afwijking van de formele beleidskaders voldoet aan de informele uitgangspunten. Een kwaliteitsteam beoordeelt een verzoek inhoudelijk. Dit team kan het planteam zijn dat op basis van de vraag uitgebreid kan worden met andere disciplines (landschap, stedenbouw, architectuur, water, toerisme en recreatie). Door de initiatiefnemer, eventueel ondersteund door de gemeente, wordt ook een initiatieftafel (of participatietraject) georganiseerd. Vanaf 2022 is dit wettelijk verplicht.

Van visie naar procedure

Zodra het college en de raad bereidheid hebben uitgesproken over de ruimtelijke aanpak/landgoedvisie, wordt de visie verder uitgewerkt. Onderdeel hiervan zijn een gedegen ruimtelijke, landschappelijke en functionele onderbouwing, inclusie beeldkwaliteitsplan, een uitgewerkt inrichtings- en beplantingsplan, het beheersplan (met de economische uitvoerbaarheid) en de verschillende overeenkomsten.

Bij al deze stappen zullen diverse overlegmomenten met onder andere initiatiefnemer, gemeente, provincie, waterschap en mogelijk andere belanghebbende partijen ten grondslag liggen.

Stappenplan

Als vroeg in het proces naar de bovengenoemde punten wordt gekeken, maakt het de uiteindelijke kans van slagen groter. Dit leidt tot het onderstaande 20 stappenplan gezien van uit initiatiefnemer:

1. Initiëren van de ontwikkeling. Principe verzoek aan gemeente en daaraan gekoppeld een uitspraak of er vanuit de gemeente een positieve grondhouding is voor een landgoedontwikkeling op die locatie.
2. Zoek afstemming met het planteam en maak een inschatten van de haalbaarheid.
3. Schrijf een coöperatieve ruimtelijke aanpak voor locatie.
4. Zoek wederom afstemming met het planteam en peil de aanpak informeel op bestuurlijk niveau.
5. Werk het idee verder uit.
6. Doe een check op basis van de op dat moment bekende gegevens.
7. Zoek afstemming met de gemeente.
8. Maak cultuurhistorische en landschappelijke analyses.
9. Start een dialoog. Communiceer met omgeving en maak een inschatting van de haalbaarheid.
10. Maak een startnotitie voor overleg buiten de gemeente.
11. Zoek afstemming buiten gemeente. Ga in gesprek met provincie, waterschap, Groen Ontwikkelfonds, etc.
12. Werk het businessplan uit, reken deze door en stel de haalbaarheid vast.
13. Presenteer het plan en laat het beoordelen in en door het planteam.
14. Stel na akkoord het master- en beeldkwaliteitsplan op.
15. Informeer het college en de gemeenteraad.
16. Maak het definitief ontwerp.
17. Stel een modelacte op voor: aanleg, beheer en instandhouding.
18. Laat de richtlijnen door de gemeenteraad vaststellen.
19. Start de formele procedure.
20. Na formele vergunning houdt het planteam tot en met realisatie oogje in het zeil om eerder afspraken te borgen.