



Gemeente Epe

**Leidraad nieuwe
landgoederen
gemeente Epe**
procedurebepaling

Inleiding

Initiatieven voor nieuwe landgoederen in de gemeente Epe worden beoordeeld op basis van de nota "Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe, toetsingskader beoordeling nieuwe landgoederen" (januari 2006). Een principe-uitspraak om in beginsel wel of geen medewerking aan een initiatief (een locatie voor een nieuw landgoed) te verlenen wordt beoordeeld aan de hand van deze nota. Als hulpmiddel is daarbij een beoordelingstabel nieuw landgoed (pagina 39 t/m 41, kwaliteitsimpuls buitengebied Epe) opgenomen. Dit is een tabel op basis waarvan punten toegekend (of puntenaftrek geldt) worden bij beoordelingscriteria. De eindscore geeft aan of het nieuwe landgoed een bijdrage kan leveren aan beleidsdoelen van de gemeente Epe. Nadat echter is vastgesteld of het nieuwe landgoed een bijdrage levert aan de beleidsdoelen van de gemeente Epe dient een initiatiefnemer een procedure te doorlopen, voordat daadwerkelijk begonnen kan worden met de realisatie van het landgoed. De invulling van deze procedure is nog vrij, derhalve is de voorliggende Leidraad nieuwe landgoederen Epe opgesteld. In de leidraad wordt de procedure om tot een nieuw landgoed te komen vastgelegd. Deze leidraad wordt vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Epe.

Eerst wordt ingegaan op de essentiële punten uit het geldende **beleid** voor landgoederen. Vervolgens krijgt dit een doorvertaling naar voorwaarden bij initiatieven voor landgoederen. Deze uitwerking resulteert in een **procedurebepaling** (stappenplan), welke door de initiatiefnemer moet worden doorlopen om tot realisatie van het landgoed over te kunnen gaan. In het stappenplan is tevens opgenomen waar, door de initiatiefnemer op te stellen documenten, ook wel de totaalvisie (locatiebeschrijving, inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet) aan moeten voldoen. Tot slot wordt ingegaan op de wijze van **bestemmen** van landgoederen.

2.1 beleid

Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe (januari 2006)

Voorwaarden uit de Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe zijn:

- Het nieuwe landgoed moet gerangschikt kunnen worden onder de NSW. De oppervlakte van het landgoed moet voor minimaal 30% bestaan uit bos of natuurterrein, dan wel een combinatie van die twee. Voor vrijstelling OZB is daarnaast vereist dat het landgoed bestaat uit 30% bos, dan wel 20% bos en voor de overige 50% uit natuurterrein;
- Karakter van eenheid, verscheidenheid ten opzichte van andere landgoederen en duurzaamheid;
- In beginsel totale oppervlakte minimaal 10 hectare.;
- Locatie vooraf uitvoerig geïnventariseerd (uit dit stuk blijken de landschapspatronen, beplantingen, schaal, oppervlakte, reliëf en water) alvorens schikking te geven aan gebouwen en inrichtingselementen;
- Diversiteit in sferen, stijlen en materiaalgebruik;
- Bouwwerken moeten de economische functie van het landgoed ondersteunen;
- Behouden van karakteristieke boerenerven door opname in een landgoedereneenheid, toevoegen van een economische basis en het toestaan van wonen en of andere functies;
- Regionale verschijningsvormen en cultuurverleden is een inspiratiebron voor vormgeving van gebouwen, twee verschijningsvormen zijn in Epe mogelijk, te weten het 'Boerderij-landgoed' en het 'Landhuis-landgoed'.
- Bij locaties met natuurbelang en recreatiebelang zou het streven gericht moeten zijn op met name grote landgoederen of aaneengesloten landgoederenzones met doorgaande en aantrekkelijke routes;
- In de nota "Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe (januari 2006)" staat op pagina 32 tweede alinea dat er binnen de gemeente Epe diverse locaties aanwijsbaar zijn waar nieuwe bebouwing ongewenst is. Dit betreft gebieden waar stringente bescherming voor de natuur geldt. De landschappelijke structuur is hier dusdanig dat de vestiging van nieuwe bebouwingen achterwege dient te blijven.

Streekplan Gelderland (provincie Gelderland)

Toetsing aan beleid in het Streekplan:

- Voorkeursgebieden; in EHS verweving en verbindingzones, niet EHS natuur;
- Totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet;
- Woonbestemming;
- Minimumoppervlak bos of natuur van 5 hectare;
- Privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding over de inrichting en het beheer van het landgoed.

Voor de inrichting van nieuwe natuur toetst de provincie aan de natuurdoeltypen vastgelegd in het "Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland". De inrichting van nieuwe natuur moet hier dan ook mee in overeenstemming zijn.

Uitgangspunten nieuwe landgoederen gemeente Epe

"Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen zullen de economische dragers (exploitatieopzet), natuur (beeldkwaliteitplan / inrichtingsplan), landschap (beeldkwaliteitplan / inrichtingsplan) en architectuur (beeldkwaliteitplan) de belangrijke speerpunten zijn. Daarbij komt de nadruk te liggen op meerdere –min of meer- aaneengesloten landgoederen. Dit zal de continuïteit, duurzaamheid en kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Epe behouden en versterken."

2.2 Procedurebepaling nieuwe landgoederen

Voordat een initiatiefnemer over kan gaan tot het daadwerkelijk realiseren van een nieuw landgoed dienen een aantal fasen te worden doorlopen. Globaal worden de volgende 5 fasen onderscheiden:

- Fase 1: Startnotitie en globaal programma van eisen;
- Fase 2: Gebiedsanalyse en definitief programma van eisen;
- Fase 3: Totaalvisie – Inrichtingsplan – Beeldkwaliteitplan – Exploitatieopzet;
- Fase 4: Aanvraag voor herziening bestemmingsplan;
- Fase 5: Procedure bestemmingsplan.

Fase 1

In de eerste Fase wordt door de initiatiefnemer een startnotitie opgesteld, waarin een globale omschrijving van het voornemen met betrekking tot te realiseren functies en inrichting wordt opgenomen, inclusief omvang en begrenzing van het nieuwe landgoed. De functie van de nieuwe bebouwing is in principe een woonfunctie, eventueel gecombineerd met een aan het buitengebied gebonden functie. In deze startnotitie wordt eveneens ingegaan op het, op de locatie betrekking hebbende, relevante beleid.

Op basis van de startnotitie toetst de gemeente of de ontwikkeling van het landgoed op de aangegeven locatie kansrijk is. De gemeente stelt een globaal programma van eisen op met betrekking tot mogelijke functies van het landgoed, landschap en bebouwing.

De startnotitie, tezamen met het globale programma van eisen, wordt voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders, waarmee een uitspraak over de kansrijkheid/wenselijkheid van de beoogde landgoedontwikkeling wordt gedaan. Het college spreekt de principiebereidheid uit om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Fase 2

Nadat het college de principiebereidheid heeft uitgesproken, wordt aan de initiatiefnemer gevraagd een gebiedsanalyse/-inventarisatie van het te ontwikkelen gebied op te stellen. In dit document worden onderwerpen, zoals landschap, cultuurhistorie, natuur, water, occupatiepatroon en infrastructuur nader beschouwd. In de analyse wordt het gehele grondgebied van het nieuwe landgoed in relatie tot zijn omgeving bestudeerd. Een juiste en volledige analyse en inventarisatie vormt een goede basis voor het opstellen van een inrichtingsplan.

De gebiedsanalyse vormt een controlemoment voor de gemeente. Aan de hand van de gebiedsanalyse wordt door de gemeente een definitief programma van eisen opgesteld, hierbij zal ook contact worden opgenomen met de welstandscommissie voor wat betreft eisen aan de bebouwing op het nieuwe landgoed. De analyse en het definitieve programma van eisen worden door het college vastgesteld. Vervolgens wordt met de initiatiefnemer een wederzijdse intentieovereenkomst getekend, waarin de gemeente onder meer aangeeft de intentie te hebben om mee te werken aan de verdere procedure en behandeling van de verschillende deelproducten.

De intentieovereenkomst geeft de initiatiefnemer een bepaalde mate zekerheid dat het landgoed, met hulp van de gemeente, daadwerkelijk gerealiseerd kan worden en geeft de gemeente de zekerheid dat de initiatiefnemer in principe niet zal afhaken gaandeweg de procedure. Deze wederzijdse zekerheid is van belang in de volgende fase, waarin van beide partijen veel inzet wordt verwacht.

Fase 3

Na vaststelling van het definitieve programma van eisen dient de initiatiefnemer een totaalvisie welke bestaat uit een aantal documenten tot stand brengen.

De totaalvisie van een landgoed bestaat uit de volgende drie documenten:

1. een inrichtingsplan;
2. een beeldkwaliteitplan;
3. en een exploitatieopzet.

Hieronder vindt uiteenzetting plaats waar de drie deeldocumenten aan moeten voldoen. De documenten worden inhoudelijk getoetst aan de hier vermelde eisen.

Ad a. inrichtingsplan

Het inrichtingsplan geeft inzage in de totale omvang van het nieuwe landgoed; de situering van de gebouwen, de functie van de gronden en de delen die openbaar toegankelijk zijn. Daarnaast geeft het inrichtingsplan inzicht in de beplantingsvormen en de te realiseren natuurdoeltypen. De inrichting van nieuwe natuur mag niet strijdig zijn met het "Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland", maar de gemeentelijke kwaliteitseisen staan bij de inrichting voorop.

Het inrichtingsplan is het plan dat ruimtelijk gezien het meest relevant is. Voornamelijk op basis van dit plan zal een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. De gemeente toetst het document aan de volgende eisen:

- Karakter van eenheid, verscheidenheid ten opzichte van andere landgoederen en duurzaamheid;
- In beginsel totale oppervlakte minimaal 10 hectare;
- Behouden van karakteristieke boerenerven door opname in een landgoedereneenheid, toevoegen van een economische basis en het toestaan van wonen en of andere functies;
- Bij locaties met natuurbelang en recreatiebelang zoals zou het streven gericht moeten zijn op met name grote landgoederen of aaneengesloten landgoederenzones met doorgaande en aantrekkelijke routes, waar mogelijk moet aansluiting worden gezocht met andere landgoederen.

Ad. b. beeldkwaliteitplan (inclusief bouwplan voor het hoofdgebouw)

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de kwaliteit van het nieuwe landgoed en geeft aan op welke wijze (fysiek en architectonisch) de bebouwing deel gaat uitmaken van het gebied. De beoordeling van het "woongebouw van allure" (één gebouw) zal mede aan de hand van het beeldkwaliteitplan plaatsvinden.

Het beeldkwaliteitplan wordt getoetst aan:

- Diversiteit in sferen, stijlen en materiaalgebruik;
- Regionale verschijningsvormen en cultuurverleden is een inspiratiebron voor vormgeving van gebouwen, twee verschijningsvormen zijn in Epe mogelijk, te weten het boerderijlandgoed en het landhuislandgoed. Blijkens een toelichting van de provincie strekt het beeldkwaliteitplan zich bij landgoederen uit tot het gebouw in relatie tot de omgeving. Het gebouw staat hierbij centraal.

Ad. c. exploitatieopzet

Uit de exploitatieopzet blijkt een duurzaam beheer en onderhoud van het gehele landgoed. Hierbij leveren de inkomsten uit de rode ontwikkeling, tezamen met mogelijke beheersovereenkomsten de basis voor het duurzaam beheer. De exploitatie overeenkomst wordt aan de volgende eisen getoetst:

- Het nieuwe landgoed moet gerangschikt kunnen worden onder de NSW (zie p. 25 kwaliteitsimpuls buitengebied Epe);
- Bouwwerken moeten de economische functie van het landgoed ondersteunen.

De totaalvisie wordt door de gemeente gecontroleerd en, na toetsing van de welstandscommissie, voorgelegd aan het college. Indien het college instemt met de totaalvisie kan de initiatiefnemer een definitieve aanvraag voor herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van realisatie van een nieuw landgoed indienen.

Fase 4

Een aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan wordt in behandeling genomen wanneer alle documenten zijn overlegd te weten:

- a. gebiedsanalyse / inventarisatie;
- b. inrichtingsplan;
- c. beeldkwaliteitplan (inclusief bouwplan voor het woongebouw en overige bebouwing);
- d. exploitatieopzet.

Daarnaast bevat de aanvraag een beschrijving van de doeleinden welke met het nieuwe landgoed worden beoogd en wat de maatschappelijke meerwaarde is voor natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu. Deze maatschappelijke meerwaarde moet uit eigen middelen worden gerealiseerd. Om afspraken over beheer en exploitatie van het landgoed vast te leggen gaat de initiatiefnemer met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding aan, waarin de genoemde afspraken worden opgenomen. Ook kunnen in de overeenkomst afspraken worden opgenomen over het verhaal van kosten die de gemeente moet maken ten behoeven van realisatie van het landgoed. Het afsluiten van een dergelijke anterieure overeenkomst is in lijn met de eisen uit de nieuwe Wro. De nieuwe Wro stelt bij particuliere grondexploitatie een grondexploitatieplan verplicht, tenzij het privaat spoor tot het gewenste resultaat heeft geleid. Bij vaststelling van het bestemmingsplan beslist de raad in dat geval dat: geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het grondexploitatieplan is een stok achter de deur indien de gemeente en initiatiefnemer niet op één lijn komen. In het geval van nieuwe landgoederen is het niet te verwachten dat de gemeente en initiatiefnemer er niet uitkomen met de overeenkomst. De aanvraag om herziening van het bestemmingsplan wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college en ter kennisgeving voorgelegd aan de raad.

Fase 5

Het in procedure brengen van het bestemmingsplan vangt aan na indiening van de hiervoor omschreven aanvraag en afsluiting van de privaatrechtelijke overeenkomst. De gemeente zal zich inspannen voor de procedurele afwikkeling van het bestemmingsplan.

Samenvattend

De te onderscheiden stappen in de procedure worden in het kort onderstaand weergegeven.

- a. De initiatiefnemer maakt met een startnotitie zijn voorgenomen plan kenbaar bij de gemeente. De gemeente gebuikt dit document om kansrijkheid/wenselijkheid van de beoogde landgoedontwikkeling te bepalen;
- b. Al het grondgebied dat tot het nieuwe landgoed gaat behoren is voorwerp van een document dat als gebiedsanalyse / inventarisatie te kenschetsen is. Een juiste en volledige analyse en inventarisatie vormt een goede basis voor het opstellen van een inrichtingsplan. *De gebiedsanalyse vormt een controlemoment voor de gemeente.*
- c. Het inrichtingsplan is het plan dat ruimtelijk gezien het meest relevant is. Voornamelijk op basis van dit plan zal een (voor)ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. De initiatiefnemer dient een inrichtingsplan in dat voldoet aan de gestelde eisen. De gemeente controleert dit plan. *Het inrichtingsplan vormt een controlemoment voor de gemeente.* Mede op basis van het inrichtingsplan kan een beeldkwaliteitplan voor bebouwing in relatie tot de omgeving tot stand worden gebracht.
- d. Het bouwplan voor het woongebouw en overige bebouwing is in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan.
- e. Uit de exploitatieopzet blijkt een duurzaam beheer en onderhoud van het gehele landgoed.
- f. Een privaatrechtelijke overeenkomst onder oplegging van kadastrale inschrijving van een kwalitatieve verplichting, eventueel aangevuld met het afsluiten van een kettingbeding waarborgt de inrichting en het beheer van het nieuwe landgoed.
- g. Een **aanvraag** voor een nieuw landgoed wordt in behandeling genomen, wanneer de aanvraag en de **documenten a. t/m f.** overgelegd worden. Daarnaast moet in de aanvraag staan welke doeleinden met het nieuwe landgoed worden beoogd en wat de maatschappelijke meerwaarde is voor natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu. Deze maatschappelijke meerwaarde moet uit eigen middelen worden gerealiseerd. Het in procedure brengen van het (voor-)ontwerpbestemmingsplan vangt aan na indiening van bovenomschreven aanvraag, of zoveel eerder als dit naar het oordeel van de gemeente mogelijk en wenselijk is.

Of het aangevraagde landgoed daadwerkelijk door een adequaat bestemmingsplan mogelijk wordt, is pas duidelijk nadat allerlei onderzoeken, overleg met verschillende partijen en wettelijke procedures zijn doorlopen. Initiatiefnemers van een nieuw landgoed zullen in overleg met de gemeente op eigen kosten door een deskundig bureau een (voor-)ontwerpbestemmingsplan moeten laten opstellen. Gelet op het voorgaande, is het daarom verstandig dat na een principeakkoord tussen initiatiefnemers en de gemeente over het inrichtingsplan een voorontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld.

2.3 Bestemming

Nieuwe landgoederen moeten in het bestemmingsplan geregeld worden. Een stedenbouwkundig bureau dient een bestemmingsplanherziening met een passende bestemmingsregeling op te stellen. Het ligt voor de hand om hiervoor bij de bestaande systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied (met in acht neming van de RO-standaarden 2008) aan te sluiten. Deze systematiek laat zich als volgt samenvatten:

Landgoederen worden met uitzondering van een aantal grotere, reeds bestaande, landgoederen met een dubbelbestemming "landgoed" **niet** apart bestemd.

De woning of het wooncomplex krijgt de bestemming "Wonen" met een aanduiding "maximaal aantal wooneenheden". Meer aanduidingen zijn denkbaar, afhankelijk van de bestaande en gewenste situatie.

Natuur- of bosgebied dat deel uitmaakt van het landgoed krijgt de bestemming "Natuur" respectievelijk "Bos". Voor heidegebied kan een bestemming "Natuur-heide" gelden. Het lijkt ten slotte vanzelfsprekend om de agrarische gronden vanwege het meer extensieve karakter en mogelijke groentoevoegingen de bestemming "Agrarisch met waarden" te geven.

Indien het gebied een bepaalde bescherming geniet, zal die bescherming ook na de bestemmingswijziging blijven gelden. Zo wordt bijvoorbeeld het reliëf, de beplantingsstructuur en de openheid van "enkgronden" door het bestemmingsplan beschermd. Zeker gezien de openstellingverplichting van het landgoed zullen de diverse bestemmingen (extensief) recreatief medegebruik mogelijk moeten maken.

Onder de vigeur van de nieuwe wet ruimtelijke ordening staat het bestemmingsplan centraal. Bovendien is de termijn om tot een bestemmingsplan te komen in de nieuwe wet aanzienlijk bekort. Planologische inpassing via een projectbesluit moet uiteindelijk toch resulteren in een vastgesteld bestemmingsplan. De gemeente Epe geeft er daarom de voorkeur aan nieuwe landgoederen door een bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken. De procedure zal zijn dat derhalve voor elk afzonderlijk nieuw landgoed een bestemmingsplanherziening wordt nagestreefd.

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt in procedure gebracht nadat de initiatiefnemer een ontvankelijke aanvraag voor een nieuw landgoed heeft ingediend. Een dergelijke aanvraag dient uit het oogpunt van volledigheid alle documenten te bevatten. Dat betekent dat een inrichtingsplan, een beeldkwaliteitplan, een bouwplan voor een woongebouw, een bijbehorende exploitatieopzet en een privaatrechtelijke overeenkomst waarmee inrichting en beheer is afgedekt, worden ingediend. In de privaatrechtelijke overeenkomst is opgenomen dat de gemeente Epe zich zal inspannen voor de procedurele afwikkeling van het (voor-)ontwerpbestemmingsplan.