

Beleidskader:

Landgoederen  
in Midden-Delfland

Juni 2008

## Inhoudsopgave

1. Inleiding Landgoederen .....	3
Wegen naar het toekomstbeeld .....	3
Leeswijzer .....	4
2. Het concept landgoederen.....	5
Beleidskaders hogere overheden .....	6
3. Landgoederen in Midden-Delfland .....	10
Basis elementen .....	10
Randvoorwaarden.....	12
Bijlagen .....	19

# 1. Inleiding Landgoederen

*"Midden-Delfland is in 2025 een open, agrarisch cultuurlandschap midden in de sterk verstedelijkte Zuidvleugel van de Randstad. Op het eerste gezicht is dat niet veel anders dan in 2005, maar een oplettende bezoeker ziet in 2025 een ander Midden-Delfland. Het is groter, toegankelijker en duidelijker herkenbaar als eenheid. De grenzen met de stedelijke omgeving zijn vloeier, de verschillen tussen de functies in het gebied zijn vervaagd. Alles staat in het teken van het versterken van dit landschap. Een bloem, waarvan de kern rust en ruimte uitstraalt en waarvan de bloemblaadjes als kleurrijke tongen omliggende gebieden intrekken en de blauwe meeldraden zorgen voor de verbindingen."*

Deze passage, die uit de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 stamt, laat zien dat Midden-Delfland voor kwaliteit gaat. Kwaliteit op onder andere het gebied van het landschap, groene ruimtes, recreatie en stad-landrelaties.

Het streven naar kwaliteit is in de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 vertaald door middel van het trademark logo. Midden-Delfland presenteert zich in 2025 nadrukkelijk als een kwalitatief hoogstaand product 'landschap', een schaars en uniek product in de overvolle Randstad. Van dit schaarse en unieke product wordt in de visie een duidelijk beeld gegeven.

Het gebied is beschreven als een open en groen cultuurlandschap met groene ruimte van hoge kwaliteit die een sterk recreatieve functie voor de bewoners uit de omliggende steden vertegenwoordigt. Daarnaast is opgenomen dat, daar waar mogelijk, nieuwe functies in het gebied worden geïntegreerd die een bijdrage leveren aan het behoud en het versterken van Midden-Delfland. Ook worden cultuurhistorische elementen in het landschap die verloren zijn gegaan, voorzover ze ondersteunend zijn aan het A-merk Midden-Delfland®, hersteld.

## **Wegen naar het toekomstbeeld**

Het beeld dat de gemeente Midden-Delfland voor ogen heeft is helder. Verschillende wegen die leiden naar het bereiken van het streefbeeld worden nu al betreden. Denk aan het Groenfonds Midden-Delfland, het onderzoek naar de groundbank, het onderzoek naar de gebiedseconomie, het beheersplan, het landschapsonwikkelingsplan en recent de ingestelde commissie 'Mooi Delfland'.

Via deze wegen wordt getracht om samen een belangrijke bedreiging in deze gemeente en het Midden-Delflandgebied het hoofd te bieden. Het buitengebied staat onder druk. Deze druk wordt onder andere gecreëerd

door dreiging van de omliggende rode functies, de daaruit volgende prijsopdrijvende werking van grond, de gewenste natuur en milieukwaliteiten en de moeilijkheden die boeren tegenkomen met betrekking tot opvolging van het boerenbedrijf.

Geprobeerd wordt om deze bedreiging om te zetten in kansen en uitdagingen. Eén van de wegen om dit te doen is een concept waarmee de gemeente Midden-Delfland de afgelopen tijd te maken heeft gekregen, namelijk het concept nieuwe landgoederen. Initiatieven worden steeds concreter. De gemeente Midden-Delfland heeft echter geen concreet kader waarop ze de initiatieven kan toetsen. In dit beleidskader wordt daarom beleid geformuleerd dat recht doet aan zowel lopende initiatieven als toekomstige initiatieven.

### ***Leeswijzer***

Het beleidskader Landgoederen in Midden-Delfland heeft een kaderstellende functie en zal bepalend zijn bij de behandeling en beoordeling van initiatieven voor het realiseren van nieuwe landgoederen. Het beleidskader kent de volgende opbouw. Hoofdstuk 2 zet het concept landgoed kort uiteen en beschrijft het beleid van de hogere overheden ten aanzien van nieuwe landgoederen. Hoofdstuk 3 richt zich op Midden-Delfland. Het beschrijft de belangrijkste elementen van de gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 die relevant zijn voor landgoederen. Vervolgens zijn de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld waaraan initiatieven worden getoetst.

## 2. Het concept landgoederen

Als men vandaag de dag over landgoederen spreekt kan een onderscheid worden gemaakt tussen 'nieuwe' en 'bestaande' landgoederen.

Een *bestaand landgoed* wordt beschreven als: een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen, tuinen en daarop vaak een of meerdere landhuizen, een kasteel, grote boerderij of kerk.

Een *nieuw landgoed* wordt beschreven als: een openbaar toegankelijk gebied met bijpassende natuurdoeltypen, met daarin een woongebouw 'van allure' met een maximum aan wooneenheden en een minimale omvang in hectares. Bovendien vormt het woonhuis een architectonische eenheid met het omringende groen.

Bron: [www.landgoederen.net](http://www.landgoederen.net)

De reden waarom dit onderscheid gemaakt wordt is omdat sinds enkele jaren nieuwe beleidsmatige mogelijkheden (door het rijk en provincie) zijn geïntroduceerd om een landgoed te stichten. Zoals hierboven al enigszins te zien is moet een 'nieuw landgoed' echter wel aan meerdere criteria voldoen, zoals minimum hectare, maximum wooneenheden en niet onbelangrijk, een openbare toegankelijkheid.

De nieuwe mogelijkheden om een landgoed te stichten zijn opgesteld met in het achterhoofd de positieve effecten die (traditionele) landgoederen met zich mee kunnen brengen. Enkele van deze effecten zijn:

- Via private financiering beleidsvoornemens realiseren ten aanzien van o.a. landschapskwaliteit
- Voorkoming van verrommeling en versnippering
- Via landgoederen gewenste ruimtelijke groenstructuren creëren en veiligstellen
- Mogelijkheden voor recreatie door middel van openbare toegankelijkheid

Een belangrijk element van een landgoed is private financiering. Om een landgoed te kunnen financieren zijn diverse economische dragers daarom onmisbaar. Een landgoed kan echter een divers aantal economische activiteiten faciliteren. Denk hierbij aan:

**Wonen:** dit zal vaak de grootste economische drager van een landgoed zijn. Door de ontwikkeling van rode functies op een landgoed kunnen de economisch zwakke functies (bijv. groen en blauw) worden gefinancierd.

**Landschapsbeheer:** behoud van landschapskundige en landbouwkundige elementen kan gewenst zijn vanuit overheidsbeleid. Activiteiten die gericht zijn op het behoud kunnen dan deels worden gesubsidieerd.

**Recreatie:** denk hierbij aan overnachtingen op het landgoed, rondleidingen, etc.

**Educatie:** het aanbieden van cursussen, ontvangen van scholen, etc.

**Zorg:** er is een steeds grotere vraag naar zorg in het groen. Zie bijvoorbeeld de Pilot Zorglandgoed Haaglanden. Hier wordt samen met een tweetal zorginstellingen een zorgplan opgesteld.

### **Beleidskaders hogere overheden**

Zowel het Rijk als provincie hebben beleidskaders opgesteld ten aanzien van nieuwe landgoederen.

Het rijksbeleid Nieuwe landgoederen vindt haar oorsprong in het Structuurschema Groene Ruimte I uit 1995. Vervolgens werd dit vastgelegd in de Vinex Actualisatie en in het Structuurschema Groene Ruimte II uit 2002 enigszins aangepast. Deze aanpassing was gericht op het feit dat een nieuw landgoed niet enkel uit bos (al dan niet met overige gronden) hoefde te bestaan, maar ook uit natuur en parkachtig gebied. Deze beleidslijn is verder bevestigd in de Nota Ruimte.

Een belangrijk aspect vanuit het Rijksbeleid is dat het Rijk de provincies heeft gevraagd om zelf een eigen planologisch kader op te stellen ten aanzien van het thema bebouwing in het buitengebied, waaronder ook het concept nieuwe landgoederen valt. Dit kader legt dan vast aan welke randvoorwaarden voldaan moet worden. Als gevolg hiervan kunnen de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed per provincie verschillen.

De provincie Zuid-Holland heeft in 2001 gehoor gegeven aan de vraag van het Rijk met als resultaat een 'beleidskader inzake nieuwe landgoederen'. Dit beleidskader is vervolgens in 2005 herzien en geldt nu als het provinciale kader ten aanzien van nieuwe landgoederen. Een dergelijk kader legt vast welke randvoorwaarden de provincie Zuid-Holland hanteert voor de ontwikkeling van Nieuwe Landgoederen. Het beleidskader is opgenomen in de Nota Regels voor Ruimte.

De belangrijkste elementen uit het provinciale beleidskader zijn hieronder uiteengezet. De volledige versie van het beleidskader inzake nieuwe landgoederen is als bijlage 1 toegevoegd.

#### **Definitie nieuwe landgoederen uit Provinciaal beleidskader:**

*Door particulieren gestichte en beheerde landgoederen met daarin één landhuis van allure met maximaal drie wooneenheden. Het landgoed heeft een totale omvang van minimaal 5 hectare en bestaat uit bij het gebied passende natuurdoeltypen en is voor 90% publiek toegankelijk waardoor het geschikt is voor extensieve recreatie. Per vijf hectare is maximaal 1.000m<sup>2</sup> bebouwing inclusief bijgebouwen toegestaan. De bouwhoogte is in belangrijke mate bepalend voor de beeldkwaliteit. De bouwhoogte zal daarom passend moeten zijn in de onmiddellijke omgeving.' (Bij landgoederen groter dan 5 hectare neemt de oppervlakte van de huiskavel en het toegestane bebouwd oppervlak recht evenredig toe)*

**Doel landgoederenbeleid:**

*Het beleidskader voor het stichten van nieuwe landgoederen is gericht op: Het verbeteren van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van nieuwe, voor het publiek toegankelijke, natuur, met private middelen.*

Verder beschrijft het provinciale kader een achttal uitgangspunten waarop het beleid is gebaseerd.

**• Groenbeleid**

Het stichten van landgoederen ondersteunt de natuurdoelstellingen van het provinciaal groenbeleid in het landelijke gebied.

**• Meervoudig ruimtegebruik**

De schaarse grond in de provincie Zuid-Holland wordt door het stichten van landgoederen meervoudig gebruikt: te denken valt aan de functies natuur, cultuur, recreatie, wonen en water(berging)

**• Bescherming**

Landgoederen mogen door hun meervoudige functie niet worden gerealiseerd in de Ecologische Hoofdstructuur.

**• Landschappelijke kwaliteit**

Het landgoed dient de bestaande landschappelijke waarden te versterken of de vroegere waarden te herstellen.

**• Recreatie**

Door het stichten van landgoederen vindt medegebruik van natuur voor recreatie plaats. De agrarische gebieden in de provincie hebben nu te weinig toegankelijke recreatievoorzieningen die aansluiten bij de vraag.

**• Toegankelijkheid**

Landgoederen onderscheiden zich van andere particuliere terreinen omdat ze voor 90% voor het publiek toegankelijk zijn en zo aansluiten bij de behoefte aan meer recreatiemogelijkheden

**• Financiering**

Het rijk en provincie kennen financieringsproblemen bij het realiseren van de gewenste groenstructuren. De provincie wenst daarom het zogenaamde principe van 'rood voor groen' te ondersteunen. Nieuwe landgoederen voldoen aan dit principe. Particuliere investeringen brengen de natuurdoelstellingen dichterbij.

**• Plattelandsvernieuwing**

De provincie streeft in het landelijk gebied naar leefbaarheid en het instandhouden van de bestaande landschappelijke waarden. De landbouw kan in haar traditionele vorm niet meer alleen drager van het landschap zijn, daarvoor is verbreding van die landbouw of zijn nieuwe partners nodig. Het stichten van nieuwe landgoederen sluit daarbij uitstekend aan.

Naast deze uitgangspunten heeft de provincie Zuid-Holland een aantal (planologische) voorwaarden opgesteld waaraan een initiatief moet voldoen.

- De aanleg van landgoederen is in principe overal in het landelijk gebied mogelijk, met uitzondering van de Ecologische Hoofdstructuur en bestaande openluchtrecreatiegebieden. Landgoederen mogen slechts worden opgericht onder de voorwaarde van een zorgvuldige inpassing.
- Het landgoed wordt minimaal vijf hectare groot en bestaat in principe uit een aaneengesloten gebied.
- Minimaal 90% van het nieuwe landgoed is voor het publiek toegankelijk. De recreatieve functies op het landgoed hebben een extensief karakter en mogen niet conflicteren met de bij het gebied passende natuurdoeltypen en natuurwaarden.
- Deze minimaal 90% wordt ingericht met groene en/of blauwe functies die voldoen aan bij het gebied passende natuurdoeltypen (conform het landelijk Handboek Natuurdoeltypen).
- Landbouwkundig gebruik van deze gronden is alleen toegestaan als beheersmaatregel voor instandhouding van de natuurdoeltypen.<sup>1</sup>
- Maximaal 10% van het nieuwe landgoed behoort tot het private deel. Dit deel wordt de huiskavel genoemd. De huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd. Op de huiskavel mag een woonhuis met maximaal drie wooneenheden (het landhuis) worden opgericht. Per vijf hectare is daarmee maximaal 1.000m<sup>2</sup> bebouwing inclusief bijgebouwen toegestaan. Bij landgoederen groter dan 5 hectare neemt de oppervlakte van de huiskavel en het toegestane bebouwd oppervlak recht evenredig toe.<sup>2</sup>
- Het landhuis op het landgoed dient allure en uniciteit te hebben. De bouwhoogte is in belangrijke mate bepalend voor de beeldkwaliteit. De bouwhoogte zal daarom passend moeten zijn in de onmiddellijke omgeving. Er dient een redelijke verhouding te zijn tussen het bebouwd oppervlak van de woning en de bijgebouwen.
- Voor het landhuis en de bijgebouwen zijn de gebruiksmogelijkheden nauwkeurig omschreven en bepaald. Toegestaan wordt gebruik voor activiteiten uit categorie 1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG. Het bedrijfsdeel blijft echter ondergeschikt aan het wonen. Bijgebouwen dienen ten dienste te staan van de functies van het landhuis.

<sup>1</sup> Landbouwkundig gebruik van de gronden die tot een landgoed behoren is slechts toegestaan als het dienend is voor het natuurdoeltype dat gewent is.

<sup>2</sup> Bij landgoederen groter dan 5 hectare neemt de oppervlakte van de huiskavel en het toegestane bebouwd oppervlak recht evenredig toe. Indien meer dan één wooneenheid wordt gerealiseerd, behoort een geschakelde bouw tot de mogelijkheden. Bij landgoederen groter dan 5 hectare neemt het toegestane aantal woningen en wooneenheden toe per 5 hectare. Indien een landgoed uit een veelvoud van 5 hectare bestaat, behoort de bouw van een appartementencomplex tot de mogelijkheden.



- De recreatieve functies op het landgoed sluiten waar mogelijk aan bij de recreatieve structuren in de omgeving en bevorderen de automobilititeit naar en op het landgoed niet in onevenredige mate.
- Het inrichtingsplan van het landgoed en het architectonische ontwerp van het landhuis en de bijgebouwen worden in eerste instantie voorgelegd aan de gemeente, die beide toetst aan het onderhavige planologisch beleid en daarbij beoordeelt of het plan een duidelijk ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert.

### 3. Landgoederen in Midden-Delfland

Duidelijk is nu wat de provincie verstaat onder landgoederen en wat de algemene positieve effecten ervan kunnen zijn. Ook is duidelijk gemaakt hoe het Rijk en de provincie Zuid-Holland aankijken tegen het concept. Vanuit zowel het Rijk als de provincie Zuid-Holland gelden namelijk richtlijnen waar de gemeente Midden-Delfland zich aan moet houden. Echter de gemeente Midden-Delfland heeft de bevoegdheid om zelf een nadere invulling te geven aan deze richtlijnen, met als uitgangspunt dat de gemeente, als zij dit nodig acht, het recht heeft om een stringenter beleid te voeren dan de opgelegde richtlijnen vanuit de hogere overheden. Echter soepeler beleid dan de minimum criteria is niet mogelijk.

Dit hoofdstuk beschrijft het nadere gemeentelijke beleid ten aanzien van landgoederen in Midden-Delfland. De basis van dit beleid wordt gevormd door de gebiedsvisie Midden-Delfland<sup>®</sup> 2025 en dan met name door vier belangrijke elementen; landschap, natuur, cultuurhistorie en recreatie.

#### **Basiselementen**

##### Landschap

- Openheid landschap
- Tegengaan verrommeling
- Versterken en verbeteren landschapsstructuren

Een van de belangrijkste landschappelijke kenmerken van het Midden-Delflandgebied is de openheid. Deze openheid levert prachtige vergezichten op en is een gevolg van de belangrijkste economische drager van het gebied, namelijk de melkveehouderijsector. Gewenst is om de openheid en de huidige landschapsstructuren te waarborgen, te versterken en te verbeteren. Dit komt ook nadrukkelijk terug in de gebiedsvisie Midden-Delfland<sup>®</sup> 2025. *"Als landschapsbeheerders van huis uit zorgen zij ervoor dat het veenweidegebied de gewenste openheid behoudt. Iedereen in dit gebied is ervan doordrongen dat het landschap de sleutel is voor een gezonde toekomst."*

Uitgangspunt van het beleid is om geen nieuwe bouwstromen buiten de agrarische sector in het buitengebied toe te staan. Rode ontwikkelingen in het buitengebied worden daarom zoveel mogelijk beperkt. Wel zijn nieuwe functies in het gebied mogelijk als deze een grote bijdrage leveren aan het gebied, door middel van het aanpakken van ongewenste rode functies, zoals glasopstanden.

##### Natuur

- Behoud en versterken aanwezige flora en fauna
- Aaneensluiten van aanwezige natuur

Midden-Delfland heeft een karakteristiek Hollands polderlandschap waarin koeien, grutto's en andere weidevogels alom aanwezig zijn. Verder is het natuurgebied De Vlietlanden een van de laatste stukken laagveen in haar oorspronkelijke verschijningsvorm. De gemeente Midden-Delfland wil dit graag in stand houden. Hiervoor is goed beheer

nodig van de aanwezige groene gebieden. Daarnaast streeft de gemeente Midden-Delfland naar het aaneensluiten van aanwezige natuur.

#### Cultuurhistorie

- Versterken bestaande cultuurhistorische waarden
- Terugbrengen verdwenen cultuurhistorische elementen

Het Midden-Delflandgebied heeft een rijke historie. Achter iedere sloot en weiland zit een verhaal. Zo zijn de sporen van de vroegere rivierarmen hier en daar nog goed zichtbaar aan de glooiingen in de weilanden. Daarnaast zijn er in het gebied nog vele andere cultuurhistorische waarden en archeologische vindplaatsen aanwezig die nog (deels) zichtbaar zijn. In de gebiedsvisie wordt het bewaren en terugbrengen van cultuurhistorische landschappelijke elementen als belangrijk ervaren: *Cultuurhistorische elementen in het landschap zoals kreekkruggen, archeologische vindplaatsen en het karakteristieke slotenpatroon zijn als waardevolle elementen in het landschap aanwezig.*

#### Recreatie

- Vergroten recreatiemogelijkheden
- Vergroten toegankelijkheid gebied

Een belangrijke functie die het gebied wordt toegedicht is recreatie. Midden-Delfland is de voortuin van de omliggende steden waarin gerecreëerd kan worden. Dit kan bijvoorbeeld aan de randen van het gebied waar op een relatief intensieve manier wordt gerecreëerd of juist in het middengebied waar diverse mogelijkheden aanwezig zijn om op een extensieve en rustige manier te recreëren. Om dit te realiseren moet de toegankelijkheid van het gebied verder worden vergroot.

### ***Gemeente Midden-Delfland vs Gebied Midden-Delfland***

Met bovenstaande elementen als basis zijn diverse criteria opgesteld waaraan een initiatief moet voldoen. Deze criteria gelden in eerste instantie specifiek voor initiatieven op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland en niet voor het gehele Midden-Delflandgebied. Iedere afzonderlijke gemeente heeft namelijk haar eigen planologische-juridische verantwoordelijkheid en bevoegdheid.

Omdat het Midden-Delflandgebied echter vaak als één geheel wordt gezien maakt de gemeente Midden-Delfland de hoofdlijnen van deze notitie ook aan de andere Midden-Delfland gemeenten kenbaar. Het Landschapsontwikkelingsplan en het proces rondom dit project is hiervoor een geschikt instrument. Het is nog wel mogelijk dat aan de hand van het LOP-proces enkele accenten kunnen verschuiven.

## **Randvoorwaarden**

### *Locatie en bebouwing*

Een uitgangspunt is dat een ontwikkeling van een landgoed een positieve bijdrage moet leveren aan het landschap. Het moet een middel zijn om de kwaliteit van het landschap te verbeteren, niet om enkel het landschap te versterken, zoals in het beleidskader van de Provincie staat beschreven. De reden hiervoor is dat voor het versterken van het landschap andere middelen kunnen worden ingezet zoals het veranderen van een agrarische functie in natuurfunctie, waar geen rode ontwikkelingen aan te pas komen. Een landgoed mag dus geen afbreuk doen aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Daarnaast mogen agrarische functies geen hinder ondervinden van een landgoed. Tevens mag een landgoed geen afbreuk doen aan de identiteit van de verschillende dorpskernen. Dit betekent dat nieuwe landgoederen binnen de gemeente Midden-Delfland niet overal toegestaan kunnen worden.

- Om te voorkomen dat landgoederen een dominante rol gaan spelen in Midden-Delfland, en daarmee de spanning in het buitengebied kunnen vergroten is gekozen voor een maximum van vijf landgoederen met enkel nieuwe rode ontwikkelingen en een maximum van 75 hectaren aan landgoederen. Dit is gerelateerd aan de grootte van het gebied, de grootte van huidige initiatieven en de verwachting van toekomstige initiatieven. Een initiatief dat gebruik maakt van bestaande bebouwing telt niet mee in het hiervoor genoemde maximum aantal van vijf landgoederen, vanwege de mindere ruimtelijke druk op het buitengebied.
- Het landgoed mag geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven of andere aangrenzende functies.
- De ontwikkeling van een landgoed moet passen bij het huidige landschap en de gewenste natuurdoeltypen in het gebied: grasland met natuurwaarden op het gebied van met name weidevogels en (lintvormige) moerasnatuur (zie voor verdere toelichting, bijlage 2). Belangrijk is ook dat het moet passen binnen de cultuurhistorische waarden en locaties van het gebied, waarbij verdwenen cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk dienen te worden hersteld. De genoemde natuurdoeltypen voldoen hier aan.
- Bij een landgoed, waarbij sprake is van meerdere gebouwen dienen de gebouwen als cluster te worden gesitueerd, teneinde versnippering van bebouwing in het buitengebied tegen te gaan.
- Gewenst is om de bebouwing zoveel mogelijk aan de rand van een landgoed, nabij bestaande bebouwingspatronen en bebouwingsclusters, te plaatsen met een goede ontsluiting en niet midden in een open gebied wat de openheid van het landschap teniet doet. Voorwaarde hierbij is dat de bebouwing wel buiten de rode contour ligt. Zie provinciaal beleidskader, pagina 13.

- Bij een nieuw landgoed dient het landhuis met bijgebouwen, het voor het publiek toegankelijke deel en de omgeving een architectonische eenheid te vormen die past bij de identiteit van Midden-Delfland.
- Gebouwen die nieuw worden ontwikkeld dienen een hoge bouwkundige en esthetische kwaliteit te bezitten.
- De bebouwing dient te passen bij de historische inrichting van het landschap en de locatie van een landhuis is 'historisch' verantwoord.

#### *Functie*

Een landgoed kan diverse functies vervullen. Vanuit de gemeente Midden-Delfland is de wens om een landgoed (deels) te gebruiken voor uitvoering van publieke functies. De functie die het meest zal voorkomen is recreatie. Publieke functies, zoals zorg en educatie zijn echter ook goed denkbaar. De aanvullende voorwaarden ten aanzien van de functie van een landgoed luiden:

- Een landgoed dient bij te dragen aan een versterking van de relatie tussen stad en platteland, door het bieden van een publieke functie.
- Een publieke functie die minimaal terug dient te komen is het leveren van een bijdrage aan de vergroting van het areaal en de diversiteit aan recreatieve groengebieden, waarbij een goede ontsluiting voor de recreant onmisbaar is.
- Initiatieven met bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie worden specifiek getoetst op verkeersaantrekkende werking, omgevingsoverlast en veiligheid.

#### *Kwaliteitsbewaking*

Zoals al aangegeven door de provincie Zuid-Holland zijn nieuwe landgoederen een middel om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en nieuwe – voor het publiek toegankelijke – natuur te realiseren, met behulp van private financiering.

Vóór de provinciale herziening was een koppeling met de Natuurschoonwet (NSW) noodzakelijk. De Natuurschoonwet is een fiscale wet die via belastingvoordelen de aantasting van natuur en landschap moet voorkomen. Zie bijlage 3 voor een aantal kenmerken van de Natuurschoonwet. Aangezien nu geen koppeling meer noodzakelijk is met de NSW moet de continuïteit op een andere manier worden geregeld. Dit kan via privaatrechtelijke overeenkomsten waarbij gebruik wordt gemaakt van een kettingsbeding. Natuurlijk is het nog wel steeds mogelijk om een 'NSW'-landgoed te ontwikkelen met de bijkomende fiscale voordelen.

- Om het beheer van een landgoed veilig te stellen sluiten gemeente en eigenaar/initiatiefnemer een beheersovereenkomst af voor een minimumperiode van 25 jaar, voor zover het beheer niet op een andere manier is veiliggesteld. Een voorbeeld van een dergelijke overeenkomst is opgenomen in de bijlage 'Beleidskader nieuwe landgoederen'.

#### *Compensatie*

De gemeente Midden-Delfland heeft als belangrijke taak om het gebied open en groen te houden. Daarom is het van belang om stringent

ruimtelijk beleid te voeren dat rode ontwikkelingen in het buitengebied niet toestaat, ook als dit landgoederen zijn waarvan de gemeente Midden-Delfland het algemene nut zeker onderschrijft. Zoals gezegd dienen landgoederen het landschap te verbeteren en niet alleen te versterken. De gemeente Midden-Delfland verstaat onder het verbeteren van het landschap ook het verwijderen van ongewenste landschappelijke elementen. Uitgangspunt is dus compensatie. De beleidsmatige grondslag voor compensatie komt uitdrukkelijk voort uit de koppeling van het provinciale beleidskader nieuwe landgoederen met de Ruimte voor Ruimteregeling. Deze koppeling wordt expliciet in het provinciale beleidskader nieuwe landgoederen genoemd. Daarnaast vormt in de nabije toekomst de nieuwe Grondexploitatiewet een bruikbaar kader voor compensatie.

- De compensatie wordt per initiatief afzonderlijk met de initiatiefnemer(s) bepaald, waarbij de mate waarin het initiatief de hiervoor genoemde uitgangspunten van de vier basiselementen ondersteunt, maatgevend is. Het op voorhand bepalen van compensatie, op basis van vastgestelde criteria, is door het unieke karakter van een landgoed niet goed mogelijk.

#### *Maatwerk*

Dit document heeft een kaderstellende functie. De genoemde voorwaarden zijn algemeen van aard en vormen de leidraad bij de behandeling van initiatieven ten aanzien van nieuwe landgoederen. Het zijn voorwaarden waar een nieuw landgoed minimaal aan moet voldoen. Aangezien er sprake is van unieke projecten is maatwerk altijd noodzakelijk.

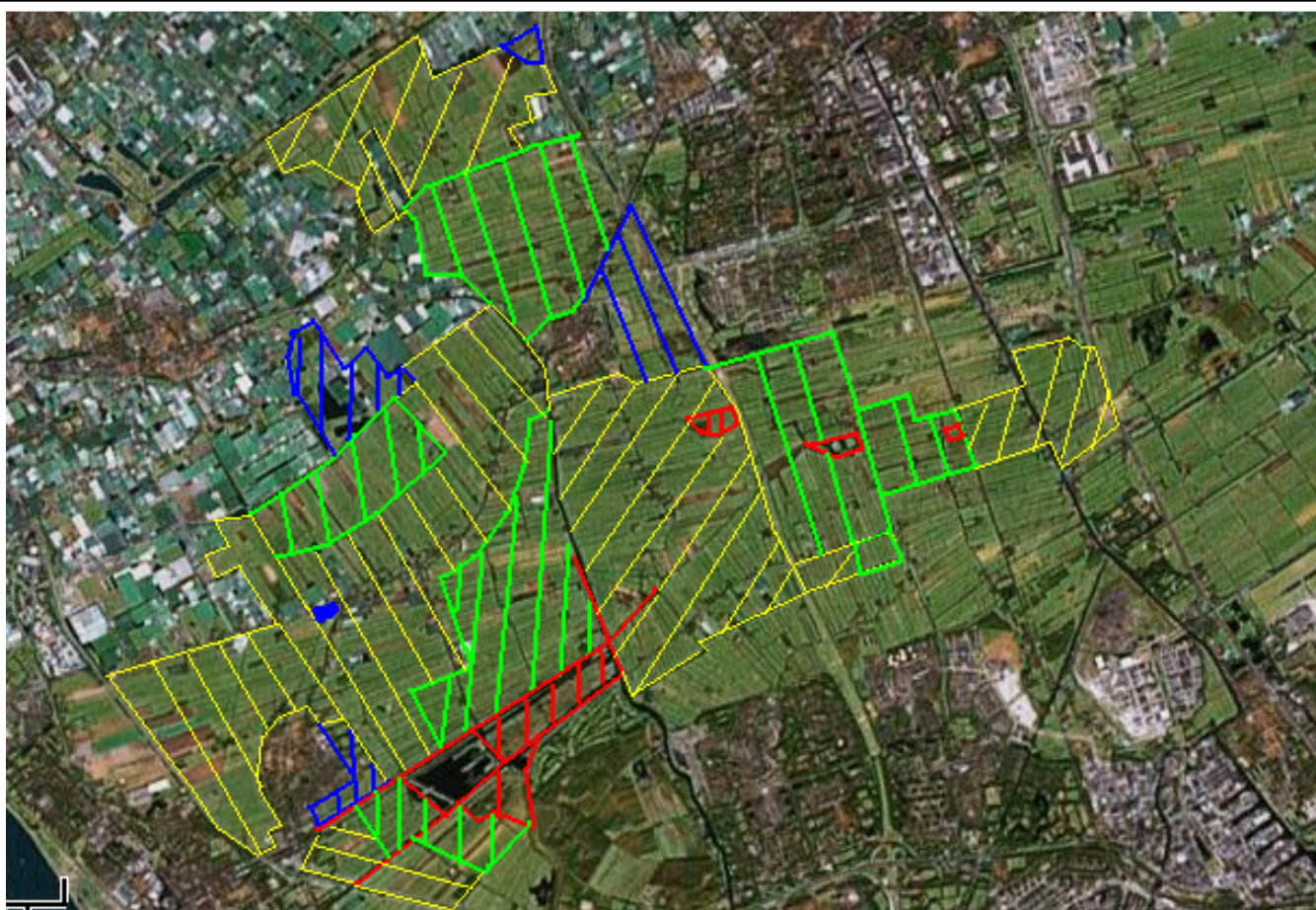
- Afhankelijk van de locatie, omvang en gebruik van het landgoed, kunnen per geval nadere, meer gedetailleerde voorwaarden worden gesteld en worden doorvertaald in een bestemmingsplanwijziging.
- Voorstellen die afwijken van genoemde provinciale en gemeentelijke voorwaarden, maar die toch een duidelijke ruimtelijke nettowinst voor het gebied kunnen opleveren zullen apart worden behandeld en mogelijk ter advies aan de Provinciale Planologische Commissie worden voorgelegd.
- De gemeente Midden-Delfland behoudt haar discretionaire bevoegdheid om geen medewerking te verlenen aan initiatieven die wel voldoen aan de in dit beleidskader genoemde voorwaarden. Deze bevoegdheid zal worden gebruikt als een initiatief in strijd is met overig beleid en geldende wet- en regelgeving.
- Het college van Burgemeester en Wethouder is bevoegd om een landgoedinitiatief dat niet voldoet aan dit beleidskader af te wijzen. Als een initiatief echter voldoet aan het beleidskader en het college geeft een positief advies, dan wordt het initiatief behandeld in de commissie Grondgebied.

*Uiteindelijk moet een landgoed dus per saldo een nettowinst, oftewel een meerwaarde, bieden voor de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Niet alleen nu maar ook op de lange termijn.*



Om deze voorwaarden ruimtelijk te kunnen plaatsen is een drietal overzichtskaarten opgesteld. Deze kaarten vullen elkaar aan en moeten in samenhang met elkaar worden gezien. De eerste kaart geeft een globaal inzicht in gebieden die vanuit het nationale / provinciale perspectief (on)geschikt zijn voor het stichten van landgoederen. Kaart twee geeft een overzicht weer van de territoria kritische weidevogelsoorten, dat door SOVON Vogelonderzoek Nederland is opgesteld. De derde kaart geeft een indicatie van mogelijke locaties / zoekgebieden.

**Kaart 1:**



*Groene gebieden: agrarische gebieden, tevens waardevol weidevogelgebied  
Rode gebieden: Onderdeel van EHS  
Gele gebieden: agrarische gebieden met overige waarden  
Blauwe gebieden: Natuurreserveaat en bos en recreatiegebieden*

*Toelichting Kaart 1:*

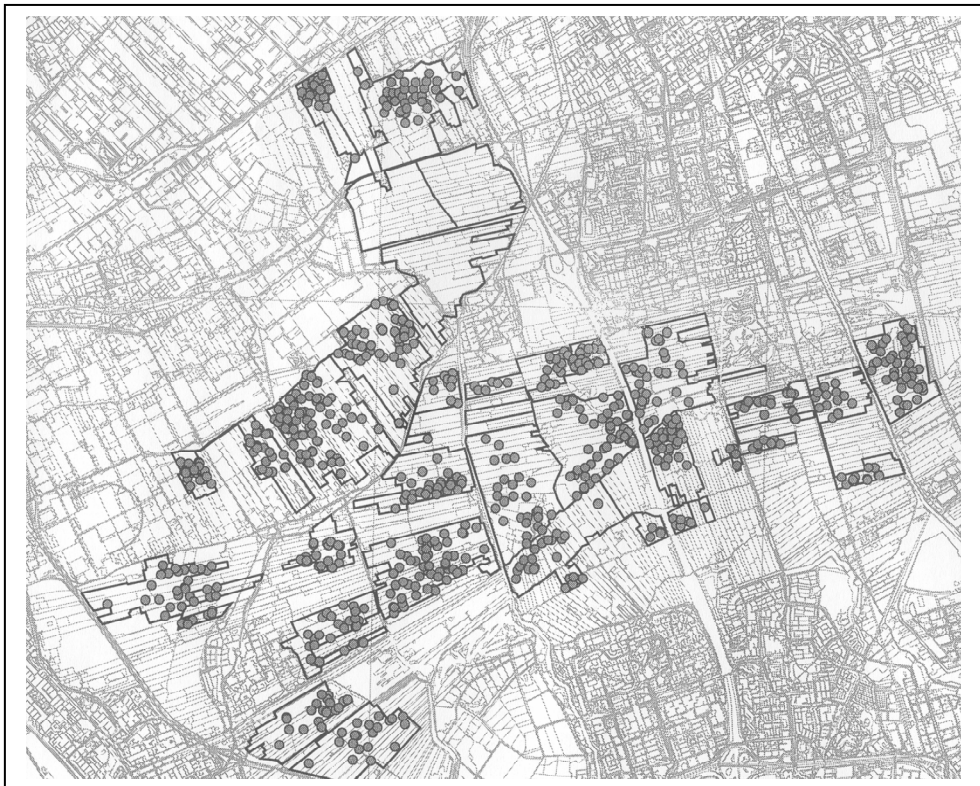
Deze kaart is gebaseerd op het provinciale streekplan. In het provinciale streekplan wordt uitgegaan van diverse landschapsstructuren (zie bijlage 4):

- Natuurgebied met (inter)nationale status
- Natuurgebied
- Water met natuurwaarden
- Agrarisch gebied tevens waardevol weidevogelgebied
- Agrarisch gebied met overige waarden
- Bebouwingslint met cultuurhistorische waarden
- Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen.

Het provinciale beleidskader ten aanzien van nieuwe landgoederen geeft aan dat nieuwe landgoederen niet zijn toegestaan in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bestaande openluchtrecreatiegebieden. Onder EHS wordt verstaan bestaande en nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe ecologische verbindingzones, Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden. Beheersgebieden in het kader van de Subsidieregeling agrarisch natuurbeheer vallen buiten de hier gehanteerde definitie van de EHS. Deze gebieden zijn op de kaart aangegeven als rode zones.

Daarnaast kent Midden-Delfland volgens het streekplan diverse gebieden, die in het streekplan worden aangeduid als agrarisch gebied met overige waarden, en agrarisch gebied tevens waardevol weidevogelgebied. Wat de praktijk ons echter heeft geleerd is dat er in Midden-Delfland geen duidelijke grenzen te trekken zijn tussen deze twee typen gebieden. Kaart 2 laat dit duidelijk zien.

**Kaart 2:**

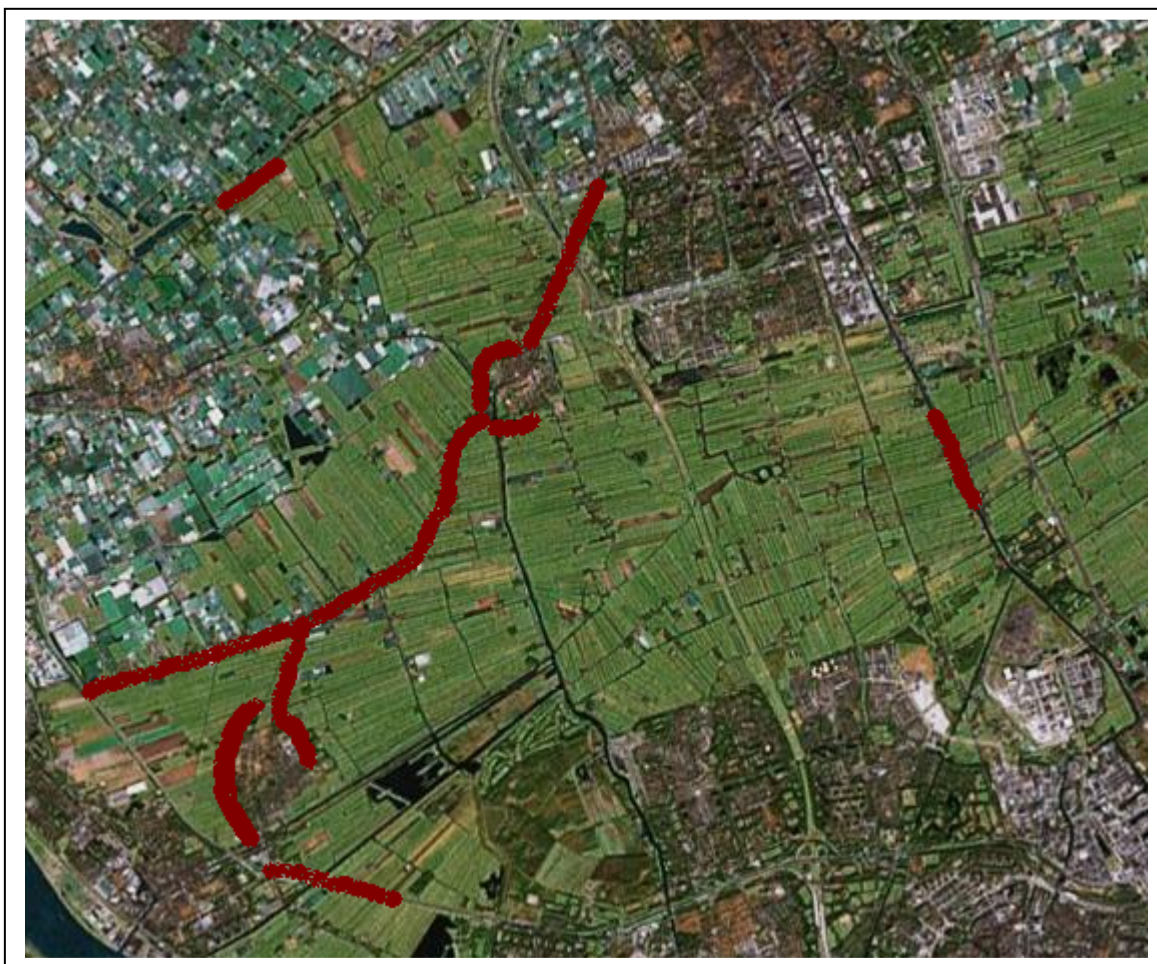




*Toelichting kaart 2:*

Bovenstaande kaart bevat de territoria ten aanzien van kritische weidevogelsoorten. Ook al bevat het niet voor alle gebieden territoria informatie, zie de Klaas Engelbrechtspolder, geeft het toch een specifiek beeld dan het generieke streekplan. Hoewel landelijk en provinciaal gezien de ontwikkeling van landgoederen in weidevogelgebieden mogelijk is, is het de ambitie van de gemeente Midden-Delfland om deze speciale gebieden te beschermen en te versterken. Zie onder andere het basiselement 'natuur'. Aangezien een landgoed in principe geen afbreuk mag doen aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied zal per initiatief worden bekeken wat de gevolgen zullen zijn voor de weidevogelgebieden en mogelijke te treffen maatregelen.

**Kaart 3:**



*Toelichting Kaart 3:*

Kaart drie geeft een *indicatie* van waar, mocht een landgoed worden ontwikkeld, het vanuit de visie van de gemeente Midden-Delfland mogelijk is.

Deze kaart is gebaseerd op de volgende aspecten:

- Rekening wordt gehouden met kaart 1 en 2.
- Aansluiting bij bestaande kernen en bebouwingslinten waar historisch gezien landhuizen en kastelen hebben gestaan.
- Aansluiting bij locaties / gebieden die historisch gezien geschikt zouden zijn voor landgoederen. Denk hierbij aan locaties langs de Schie (het verlengde van landgoederen aan de Vliet) en dus niet middenin de polders. Zie mogelijke zones op bovenstaande kaart.
- Gebieden waar de ontwikkeling van een landgoed ongewenste ontwikkelingen kan opruimen.

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Provinciaal beleidskader

Bijlage 2: Natuurdoeltypen

Bijlage 3: Natuurschoonwet

Bijlage 4: Streekplan Midden-Delfland

## Bijlage 2: Natuurdoeltypen

Gezien de huidige en gewenste natuur- landschapswaarden van het agrarisch cultuurlandschap in Midden-Delfland zijn in principe de volgende natuurdoeltypen mogelijk:

- Soortenrijk weidevogelgrasland (pluspakket, Pakketcode 4235, SN<sup>3</sup>) - BIJLAGE 34)
- Zeer soortenrijk weidevogelgrasland (pluspakket, pakketcode 4245, SN - BIJLAGE 35)

Deze pakketten kunnen afgewisseld worden met (lintvormige) moerasnatuur, bijvoorbeeld brede natuurvriendelijke oevers langs sloten (Basispakket: Moeras, pakketcode 4020, SN - BIJLAGE 13).

Deze keuze komt overeen met de wens van Agrarisch natuurvereniging Vockestaert en is tot stand gekomen in overleg met de provincie Zuid-Holland<sup>4</sup>. Ook is deze keuze in lijn met het gewenste beleid vanuit de gebiedsvisie Midden-Delfland en de Grutto als beleidsindicator van de gemeente Midden-Delfland.

Voor de woonkavel kunnen ook andere natuurdoeltypen worden aangewend zoals geriefhoutbosjes, poelen, singels en bij het gebied passende boomopstanden.

<sup>3</sup> SN staat voor Subsidieregeling Natuurbeheer. Deze wordt uitgevoerd door de provincie Zuid-Holland.

<sup>4</sup> Bron: Beleidsregels als bedoeld in de artikelen 12, eerste lid, van de Provinciale subsidieregelingen natuurbeheer en 32, derde lid, van de Provinciale subsidieregelingen agrarisch natuurbeheer. OBJECTIVERING DOELPAKKETTEN - knopen op 1000 punten - Eindrapport Project Objectivering Doelpakketten Programma Beheer, 21 december 1999 redactioneel aangepast 28 februari 2002, inhoudelijk gewijzigd op 9 juli 2004, 10 december 2004, 1 december 2005 en 10 november 2006, versie aanvraagjaar 2007)

## Bijlage 3: Natuurschoonwet

De overheid heeft de Natuurschoonwet 1928 in het leven geroepen om de instandhouding van met name particuliere landgoederen in de bestaande toestand te bevorderen. De NSW is een belastingwet en biedt eigenaren van een landgoed onder bepaalde voorwaarden belastingvoordelen. De NSW is geen subsidieregeling; er worden in het kader van de NSW geen bijdragen in beheer en onderhoud verstrekt.

### Definitie

In de NSW is een landgoed als volgt gedefinieerd:

'Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.'

### Fiscale voordelen

De fiscale voordelen doen zich voor op het gebied van:

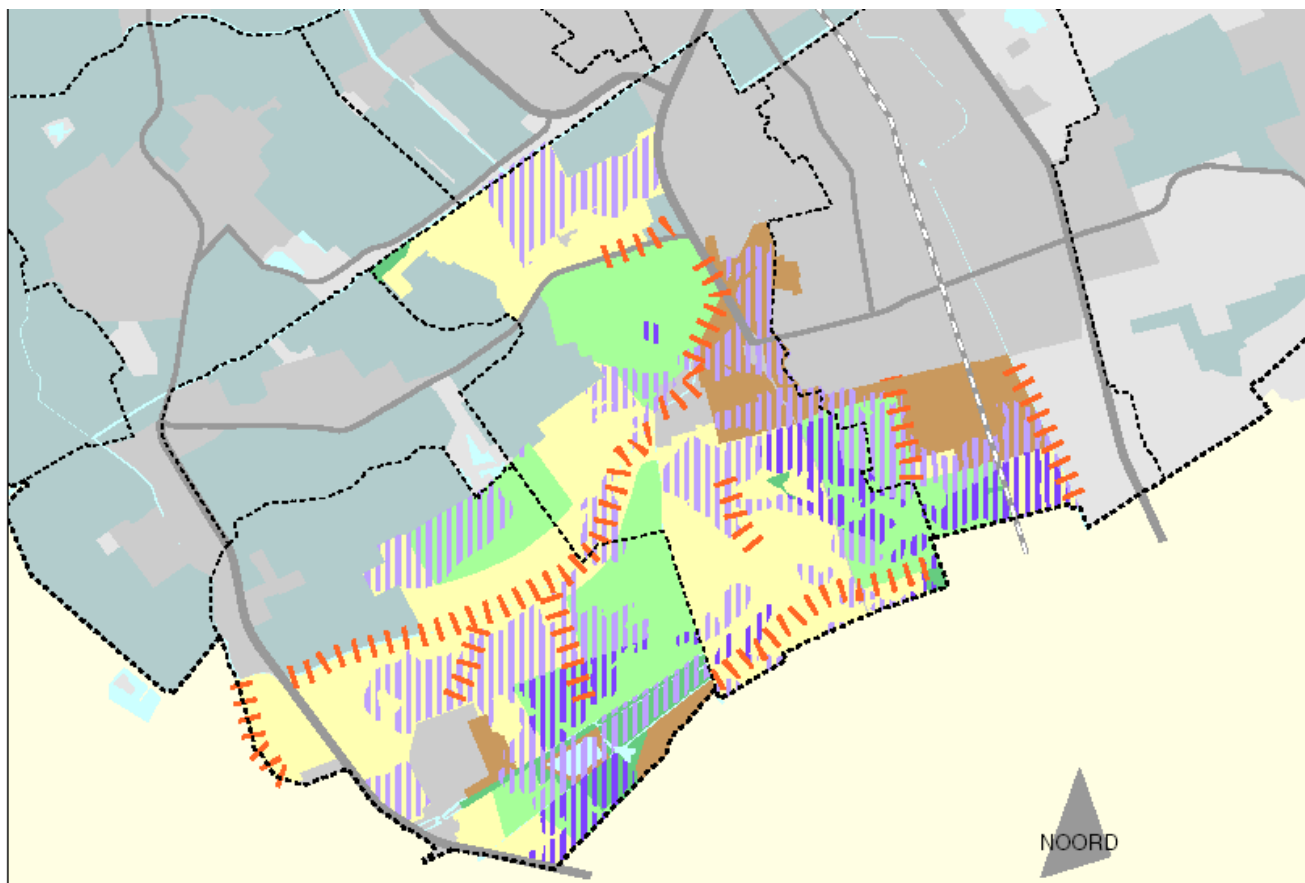
- het successierecht
- het schenkingsrecht
- het recht van overgang
- de vermogensrendementsheffing
- de onroerende-zaakbelasting
- de overdrachtsbelasting
- de kapitaalsbelasting
- de inkomensbelasting
- de vennootschapsbelasting

### Versoepeling Natuurschoonwet 2007

In juni 2007 is de Natuurschoonwet versoepeld, waardoor meer ingespeeld kan worden op regionale en lokale elementen. Echter door de loskoppeling van de NSW hoeft niet specifiek te worden voldaan aan de eisen die de NSW stelt. Hierdoor is het van belang dat het beheer bij alle initiatieven goed geregeld wordt.

Wel is het voor een initiatiefnemer mogelijk om volgens de NSW een landgoed te stichten en om van de daarbij horende fiscale voordelen te genieten, zolang het initiatief past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader.

## Bijlage 4: Streekplan Midden-Delfland (oude gemeentegrenzen)



*Gebied langs de Rotterdamseweg.*



### Legenda

#### Thematisch

- Natuurgebied met (inter)nationale status
- Natuurgebied
- Water met natuurwaarden
- Agrarisch gebied tevens waardevol weidevogelgebied
- Agrarisch gebied met overige waarden
- Bebouwingslint met cultuurhistorische waarden
- Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen
- Veen
- Veen plus

#### Overig

- Streekplangrens
- Gemeentegrens
- Stedelijk gebied of verblijfsrecreatie
- Glastuinbouw
- Water