

Rood voor groen

Nieuwe landgoederen in Brabant

1. Inleiding

Voorliggende notitie geeft uitwerking aan het ‘rood-voor-groen’-beleid met betrekking tot nieuwe landgoederen in Brabant. Deze vorm van ontwikkelingsplanologie heeft als doel een gewenste ontwikkeling tot stand te laten komen door het stringente buitengebiedbeleid met betrekking tot burgerwoningen te versoepelen. Via de rood-voor-groen gedachte, onder de noemer van ‘nieuwe landgoederen’, is het mogelijk om een aantal landhuizen te realiseren in het buitengebied, op voorwaarde dat een aanzienlijke oppervlakte aan nieuwe natuur (de gewenste ontwikkeling) wordt gerealiseerd.

Het is nadrukkelijk niet onze intentie om, in het kader van nieuwe landgoederen, het buitengebiedbeleid als ‘toetsingskader’ overboord te gooien. Integendeel, de leidende principes, zoals verwoord in het streekplan 2002, blijven onverkort van toepassing, behoudens het uitgangspunt dat toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw niet is toegestaan. Ook in het kader van het landgoederenbeleid dient respect te zijn voor de diverse waarden en belangen die in een gebied aanwezig zijn. Deze waarden en belangen zijn in het streekplan vertaald naar diverse subzones en naar de daarbij behorende ruimtelijke (on)mogelijkheden. Ontwikkelingsplanologie kan derhalve niet worden toegepast zonder toelatingsplanologie.

Deze notitie is een nadere uitwerking van het beleid over nieuwe landgoederen, zoals dat reeds in het streekplan 2002 is opgenomen en probeert op hoofdlijnen richting te geven aan het landgoederenbeleid. Voor landgoederen tot 15 ha is ze een nadere beschouwing van het reeds geformuleerde beleid. Ten aanzien van landgoederen groter dan 15ha zijn aparte beleidslijnen bepaald, zoals aangekondigd in het streekplan. Wij beogen flexibiliteit in het beleid en zijn er derhalve van overtuigd dat er meer dan voldoende ruimte is voor ontwikkeling.

Centraal staat het begrip ‘nieuw landgoed’. Naast een uiteenzetting van het begrip gaat aandacht uit naar de locatie-, inrichting-, functie- en uitstralingsvoorwaarden. De nota gaat niet in op buitenplaatsen¹ en bestaande landgoederen.

Nadat voorliggende beleidsnotitie 2 jaar als ontwikkelingskader heeft gefungeerd, zal een evaluatie van beleid plaatsvinden.

¹ onder buitenplaats verstaan wij een complex dat bestaat uit gebouwen (woningen, kantoren, utiliteitsgebouw) met een omringend park, waarin de bebouwing ten hoogste 20% van de oppervlakte beslaat en waarvan de oppervlakte bestemd voor bos of natuur – gazons worden hiertoe niet gerekend – ten minste 60% bedraagt. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van en aangesloten bij voormalige complexen van zorginstellingen, kloosters, militaire terreinen en dergelijke. Er worden hoge eisen gesteld aan architectonische kwaliteit, (park)landschapsontwikkeling en recreatieve meerwaarde. Buitenplaatsen kunnen ontwikkeld worden in de stedelijke regio's.

2. Wat is een 'nieuw landgoed'?

Rood voor groen

Het streekplan 2002 streeft naar zuinig ruimtegebruik en in het verlengde daarvan het tegengaan van verstening en in het bijzonder van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen, kan het echter gewenst zijn om af te wijken van dit principe. Op basis van 'rood-voor-groen' staat het streekplan stedelijke (rode) functies toe in het buitengebied in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van de (groene) kwaliteiten van het buitengebied. Eén van de rood-voor-groen mogelijkheden heeft betrekking op nieuwe landgoederen. Hierbij gaat het om toestaan van een beperkt aantal wooneenheden (nieuw rood) in het buitengebied in ruil voor een aanzienlijke hoeveelheid nieuw groen waarbij een kwaliteitsimpuls uitgangspunt is. Het rood en groen vormen samen het nieuwe landgoed.

Definitie

Wij hanteren de volgende definitie voor een nieuw landgoed: *“Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.”*²

Hoe ziet een nieuw landgoed eruit?

De term 'nieuw landgoed' roept bij velen het beeld op van een bestaand landgoed, zoals er verscheidene bestaan in de provincie. Veelal gaat het daarbij om grote landhuizen in een bosrijke omgeving. Landgoederen ontstonden meestal in de periferie van de historische steden (Bergen op Zoom, Breda en 's-Hertogenbosch). Dit beeld biedt in principe een goed houvast voor nieuwe landgoederen. In het kader van rood-voor-groen zijn er echter ook aspecten die een rol spelen bij nieuwe landgoederen, die niet direct uit het genoemde beeld spreken.

Om het juiste beeld te krijgen van wat, bij voorkeur, een nieuw landgoed is en welke aspecten onderdeel uitmaken van dit fenomeen, zijn hieronder een aantal aspecten nader belicht, die tevens genoemd zijn in de definitie.

² De in het streekplan 2002 opgenomen definitie achten wij achterhaald en is in deze notitie aangepast. Op basis van de in de notitie opgenomen definitie is het geen verplichting dat agrarische (productie-)gronden onderdeel uitmaken van het landgoed. In de op handen zijnde herziening van het streekplan zal deze aanpassing worden verwerkt.

a. meerwaarde voor natuur/ecologie

Er dient sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied³. Nieuwe natuur sluit aan op de karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en vormt een bijdrage aan de te ontwikkelen groenstructuur. Vooral nabij bestaande bossen mag men niet te gemakkelijk voorbij gaan aan kansen voor nieuwe bossen. Ook andere vormen van natuur (bijv. (schraal)grasland, heide, water) kunnen onderdeel uitmaken van het landgoed. Planvoorstellen zullen wij beoordelen aan de hand van voorgestelde natuurdoeltypen in relatie tot de omgevingskwaliteiten⁴. De meerwaarde voor natuur/ecologie wordt ook bepaald op basis van het soortenbeleid zoals het rijk en de provincie Noord-Brabant⁵ dat opgesteld hebben voor behoud en ontwikkeling van planten en diersoorten in de bos- en natuurgebieden maar ook in het overig landelijk gebied. Daarbij dient men tevens rekening te houden met waterhuishoudkundige waarden en de meerwaarde van het landgoed voor beken, vennen en waterlopen. Agrarische (productie)gronden kunnen eveneens deel uitmaken van een landgoed, dit is echter geen verplichting. Agrarische (productie)gronden beschouwen wij niet als nieuwe natuur.

Het is niet mogelijk om de oppervlakte nieuw te ontwikkelen bos of natuur zowel in onderhavige regeling 'nieuwe landgoederen' als in een andere regeling (bijvoorbeeld i.v.m. compensatieverplichtingen) in te zetten.

b. meerwaarde voor recreatie

het nieuwe landgoed draagt bij aan te ontwikkelen groenstructuren en past binnen de recreatieve structuur in de regio en sluit aan bij de toeristisch-recreatieve voorzieningen waar behoefte aan is. De openbaarheid van wegen en paden op het landgoed is verzekerd. Recreanten hebben de gelegenheid om het landgoed te betreden en ervan te 'genieten'. Het nieuwe landgoed kan voor een groot aantal mensen als 'uitloopgebied' fungeren.

c. meerwaarde voor cultuurhistorie en landschap

Inrichting en ontwerp van zowel het 'rode' als het 'groene' onderdeel van het landgoed is afgestemd op het omringende landschap, de cultuurhistorie, de bodemgesteldheid en de waterhuishouding van het gebied (lagenbenadering). Reeds aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden geamoveerd.

³ er is geen eenduidige definitie van 'nieuwe natuur' te geven. Van belang is dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd, wat per situatie wordt beoordeeld, vooral op basis van de abiotische (bodem en water), de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvindt. Bij de beoordeling wordt de landelijke systematiek van de natuurdoeltypen gebruikt. De volgende natuurdoeltypen bieden niet de gewenste toename aan natuurkwaliteit die gevraagd wordt: multifunctioneel water; reservaatssakker; wintergastengrasland en weidevogelgrasland. Deze natuurtypen worden derhalve niet aangemerkt als nieuwe natuur. Bij aanleg nieuwe natuur is van belang dat de inrichtingsmaatregelen niet zomaar teniet gedaan kunnen worden en dat zij, zonder intensief toezicht, op langere termijn in stand gehouden kunnen worden. Nieuwe natuur dient minimaal te voldoen aan de eisen van de volgende pakketten uit de Subsidieregeling Natuurbeheer: plas en ven, moeras, heide, struweel, bos, nat soortenrijk grasland en/of droog soortenrijk grasland.

⁴ geadviseerd wordt om vroegtijdig in het planproces een gekwalificeerd natuur/terreinbeherende organisatie in te schakelen

⁵ provinciale nota "Over bevers, blauwtjes en brabanters, ruimer baan voor bedreigde Brabanders", Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, maart 2004.

d. beeldkwaliteit

Het landgoed dient een esthetische meerwaarde te hebben. Beeldkwaliteit is derhalve van groot belang. Er is ruimte voor vernieuwende architectuur.

e. rood

op het landgoed is sprake van (nieuwe) bebouwing in de vorm van woningen en eventuele bijgebouwen binnen een beperkt privaat bouwblok, gescheiden van het publiektoegankelijk deel van het landgoed. Bij ontwerp van de gebouwen (ook configuratie) gaat aandacht uit naar beeldkwaliteit en cultuurhistorie.

Situering nieuwe landgoederen

Doel van het beleid met betrekking tot nieuwe landgoederen is het stapsgewijs toevoegen van nieuw bos/natuur met een maatschappelijke meerwaarde op de juiste plaats. Op regionaal niveau moet duidelijk zijn waar nieuwe landgoederen passen binnen het natuurbeleid, verstedelijkingsbeleid, de hoofdfunctie van het gebied en waar ze bijdragen aan de te ontwikkelen groenstructuur.

Situering beredeneerd vanuit functie(s)

Gelet op de recreatieve (uitloop-)functie van een nieuw landgoed grenst het bij voorkeur aan of is ze gelegen in de directe nabijheid van bebouwde kernen (zowel in stedelijke als landelijke regio's). Het realiseren van een landgoed aansluitend op een (grootschalig) verblijfsrecreatiepark is eveneens mogelijk.

Het nieuwe 'rood' past in de ruimtelijke bebouwingstructuur van het gebied en vormt bij voorkeur een afronding van de bebouwde kern. Gelet op de gewenste meerwaarde voor natuur, water en ecologie verdient koppeling van het aan te leggen 'groen' aan bestaande grotere natuurgebieden de voorkeur.

Idealiter is het landgoed gelegen in een overgangszone tussen het stedelijk gebied en de nabijgelegen (waardevolle) natuur. Het landgoed fungeert op die manier als uitloopegebied voor het stedelijk gebied en kán als buffer dienen voor de aanwezige 'zwaardere' natuur. Met name de gebieden gelegen in de overgangszone van groene naar rode contouren (duurzame grenzen) voldoen aan het ideaalbeeld. Een gemeentelijke structuurvisiePlus danwel landschapsbeleidsplan geeft mogelijk inzicht in de voorkeurslocaties voor nieuwe landgoederen.

Ook in gebieden die niet voldoen aan de geformuleerde voorkeur zijn nieuwe landgoederen in principe inpasbaar. In dergelijke situaties is sprake van een zodanige meerwaarde van het landgoed uit het oogpunt van natuur, water, landschap, cultuurhistorie en/of recreatie dat het realiseren van een nieuw landgoed acceptabel is. Het is veelal een kwestie van zoeken naar een balans tussen positieve en negatieve effecten⁶. Maatwerk biedt in deze situaties uitkomst.

⁶ **Positieve effecten zijn:** het versterken van de landschapsstructuur, ontstening, het realiseren van nieuw bos en nieuwe natuurwaarden, het verbeteren of herstellen van de waterhuishouding, het verbeteren of herstellen van beken, /waterlopen/vennen, het ontwikkelen van een duurzaam buitengebied, het bevorderen van recreatief medegebruik, het saneren van ongewenste functies, de mogelijkheid voor de landbouw een bedrijf om te zetten in een nieuw landgoed, de verdere ontwikkeling van culturele waarden alsmede de verbetering van de sociale structuur in een gemeente. **Negatieve effecten kunnen zijn:** de toename van de verkeersintensiteit, de toename van de verstedelijking; het ontbreken van sociale acceptatie alsmede de aantasting van de agrarische structuur in een gebied, intensivering ontwatering, aantasting vennen/beken.

Situering beredeneerd vanuit subzone's streekplan

Uitgangspunt is dat nieuwe landgoederen gerealiseerd kunnen worden op locaties waar vanuit provinciaal en/of gemeentelijk beleid de versterking van natuur- en landschapswaarden wenselijk is en waar ten behoeve van realisatie ervan géén reguliere middelen bestaan. Met name in *GHS-landbouw* en *AHS-landschap* én langs *ecologische verbindingszones* kunnen landgoederen een middel zijn om de doelstellingen te realiseren. Daarbij dient sprake te zijn van versterking van de aanwezige waarden. Dit houdt bijvoorbeeld in dat in *GHS-landbouw*, *leefgebied kwetsbare soorten-weidevogels*, waar het behoud van de openheid cruciaal is, de aanleg van nieuwe landgoederen niet mogelijk is. Binnen *AHS-landbouw* kunnen eveneens nieuwe landgoederen worden gerealiseerd, waarbij meer dan in de andere subzone's, rekening wordt gehouden met de agrarische belangen. In *landbouwontwikkelingsgebieden* (aan te wijzen in het kader van het project revitalisering landelijk gebied) bieden wij geen mogelijkheden voor nieuwe landgoederen.

Nieuwe landgoederen worden niet toegestaan binnen de zone *GHS-natuur*, behalve in een ecologische verbindingszone mits het functioneren van de verbindingszone voorop staat. Omdat voor realisatie van de *Ecologische Hoofdstructuur* (EHS) reeds subsidie-instrumentarium (Subsidieregeling Natuurbeheer of Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer) voorhanden is en ontwikkeling van nieuw rood strijdig is met de uitgangspunten voor de EHS, is het niet mogelijk om EHS-gebieden in te zetten in het kader van de landgoederenregeling en mee te wegen ter verkrijging van bouwrechten.

3. Toetsingskader

Algemeen

Een plan voor een landgoed dient te bestaan uit vijf onderdelen:

1. een *beschrijving van de situering* (gebiedsprofiel) van het nieuwe landgoed: geeft inzage in de ligging van het landgoed ten opzichte van de omgeving en motiveert waarom het landgoed past binnen de ruimtelijke structuur;
2. een *inventarisatie van de aanwezige gebiedswaarden*. Hierbij moet o.a. gedacht worden aan natuur (ecologisch), landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden;
3. een *inrichtingsschets en onderbouwing* (projectprofiel): geeft inzicht in en motiveert de configuratie en meerwaarde van nieuw groen en rood, de (recreatieve) padenstructuren en eventueel de opgenomen agrarische (productie)gronden.
4. een *beeldkwaliteitplan*: geeft inzicht in de kwaliteit van het nieuwe landgoed en geeft aan op welke wijze (fysiek en architectonisch) de bebouwing deel uitmaakt van het gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft tevens inzicht in de wijze waarop bij de nieuwe bos- en natuurgebieden rekening is gehouden met de cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden en de waterhuishoudkundige omstandigheden. De beoordeling van de bebouwing zal mede aan de hand van het beeldkwaliteitplan plaatsvinden;
5. een *exploitatieopzet*: geeft inzicht in de haalbaarheid van het plan (korte termijn) en het continuïteitsperspectief (lange termijn). Een beheersplan mag daarbij niet ontbreken.

Vier toetsen

Om te kunnen bepalen of een nieuw landgoed realiseerbaar is, zullen wij een viertal toetsen uitvoeren. Deze toetsen hangen samen met de onderdelen die in de aanvraag betrokken moeten worden (zoals hiervoor beschreven). Per toets is aangegeven welke onderdelen/facetten uit het plan beoordeeld worden.

A. locatietoets

Met een locatietoets beoordelen we of de ligging van het nieuwe landgoed (projectie) verantwoord is. De volgende criteria zijn daarbij van belang:

1. de locatie is niet aangeduid als EHS, GHS-natuur (uitgezonderd ecologische verbindingzones), weidevogelgebied (leefgebied kwetsbare soorten)⁷, landbouwontwikkelingsgebied en/of stedelijk uitleggebied;
2. de locatie grenst aan een bestaand (groter) natuurgebied. Binnen de GHS-landbouw (behoudens leefgebied kwetsbare soorten - weidevogels) en de AHS-landschap zijn nieuwe landgoederen kansrijk, mits bestaande natuur en landschapswaarden worden gehandhaafd en ontwikkeld én indien sprake is van een aanzienlijke meerwaarde voor het landschappelijk raamwerk (zowel natuur en landschap als recreatie). Ten aanzien van natuurontwikkelingsgebieden is aangetoond dat natuurontwikkeling niet reeds op een andere wijze is verzekerd. Projectie van nieuwe landgoederen aan de rand van (maar wel buiten) de EHS, in de RNLE, is positief. Ook binnen AHS-landbouw zijn landgoederen toegestaan mits de aanwezige agrarische belangen, meer dan in de andere subzone's, worden gerespecteerd;
3. de locatie ligt bij voorkeur in de periferie van het stedelijk gebied⁸;

⁷ nieuwe landhuizen zijn niet inpasbaar binnen de karakteristieke landschappelijke openheid van weidevogelgebieden

⁸ stedelijk gebied: betreft een aanduiding voor het bestaand bebouwd gebied, geen buitengebied zijnde. Ook t.a.v. kleinere kernen is sprake van stedelijk gebied. Het stedelijk gebied zoals hier bedoeld is bij voorkeur van enige omvang, zodat het landgoed ook daadwerkelijk een uitlooptoets kan hebben.

4. de locatie ligt bij voorkeur in de overgang van duurzame rode/groene contouren. Toetsing aan een structuurvisiePlus, voorzover mogelijk, is daarbij aan de orde;
5. bij voorkeur is de locatie gekozen gelet op aanknopingspunten vanuit landschap, infrastructuur, cultuurhistorie en water-huishouding.

Bij voorkeur voldoet een initiatief aan alle voornoemde criteria. Er zijn situaties denkbaar waarin dit niet het geval is. Afwegen van negatieve en positieve effecten is dan van belang en biedt maatwerk uitkomst. Aan de zogenaamde 'harde' criteria, zoals onder 1, dient altijd voldaan te worden.

B. inrichtingstoets

Landgoederen 10-15 hectare

1. Het landgoed heeft een omvang van minimaal 10 ha. In de landelijke regio⁹ is daarbij sprake van tenminste 7,5 ha nieuwe natuur. In de stedelijke regio dient minimaal 5 ha nieuwe natuur te worden gerealiseerd. De kansen voor nieuw bos zijn volledig benut. Afhankelijk van het na te streven natuurdoeltype zijn andere vormen van nieuwe natuur aanvaardbaar³. De reeds aanwezige natuur- en landschapswaarden worden versterkt en ook ontwikkeld;
2. de bestaande woonruimte mag worden vervangen door, of uitgebreid worden tot ten hoogste 3 wooneenheden. De nieuwe woningen komen niet ten laste van het gemeentelijk en/of regionaal woningbouwprogramma. Er kan sprake zijn van één woongebouw van allure of van 3 geclusterde woningen binnen een beperkt privaat bouwblok, gescheiden van het publiek-toegankelijk deel van het landgoed.
3. Maatvoering van de nieuwe bebouwing (woningen én bijgebouwen) is afhankelijk van het (kwalitatief hoogwaardig) ontwerp, maar staat altijd in verhouding tot de grootte van het landgoed. In beginsel dient uitgegaan te worden van maximaal 1500m³ per wooneenheid.
4. Bijgebouwen ten dienste van beheer en onderhoud zijn toegestaan en dienen een duidelijke relatie te hebben met het landgoed en staan qua omvang in verhouding tot de woning;
5. nieuwbouw/verbouw vindt plaats op een bestaand (agrarisch) bouwblok. Het agrarisch bedrijf kan gecontinueerd worden, mits vanuit milieuhygiënisch oogpunt acceptabel;
6. de bestaande en nieuwe bebouwing is geconcentreerd binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid;
7. de bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden;
8. Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn redelijk verdeeld over het landgoed. Met betrekking tot de extensieve recreatie kunnen er alleen kleinschalige voorzieningen worden aangebracht;
9. er is sprake van een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels, waarbinnen verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt;
10. bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

⁹ Op basis van het streekplan 2002 is Brabant ingedeeld in stedelijke en landelijke regio's als onderlegger voor het verstedelijkingsbeleid.

overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen worden geamoveerd. Bijzondere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet behouden blijven. Cultuurhistorische kenmerken van de omgeving zijn zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd cq benut;
kansen voor het bereiken van waterdoelen, zoals waterberging, kreekherstel, ruimte voor rivier, zijn optimaal benut.

Landgoederen groter dan 15 hectare

1. het landgoed heeft een omvang van minimaal 15 ha. In de landelijke regio is daarbij sprake van tenminste 7,5 ha nieuwe natuur. In de stedelijke regio is 5 ha nieuwe natuur de ondermaat. De kansen voor nieuw bos zijn volledig benut. Afhankelijk van het na te streven natuurdoeltype zijn andere vormen van nieuwe natuur aanvaardbaar³. De reeds aanwezige natuur- en landschapswaarden worden gehandhaafd en ook ontwikkeld;
2. bij voorkeur vindt nieuwe bebouwing plaats op een bestaand of voormalig agrarisch bouwblok, dit is echter geen vereiste;
3. bij aanleg van minimaal 5 hectare (stedelijke regio) danwel 7,5 hectare (landelijke regio) nieuwe natuur is het toegestaan 3 wooneenheden te realiseren. Elke 2,5 hectare extra nieuw bos/natuur levert één wooneenheid extra op, met de beperking dat er maximaal één wooneenheid per 5 hectare nieuw landgoed gerealiseerd kan worden¹⁰. De nieuwe woningen komen niet ten laste van het gemeentelijk en/of regionaal woningbouwprogramma. Maatvoering van de nieuwe bebouwing (woningen én bijgebouwen) is afhankelijk van het (kwalitatief hoogwaardig) ontwerp, maar staat altijd in verhouding tot de grootte van het landgoed. In beginsel dient uitgegaan te worden van maximaal 1500m³ per wooneenheid. Bijgebouwen ten dienste van beheer en onderhoud van het landgoed zijn toegestaan en dienen een duidelijke relatie te hebben met het landgoed en staan qua omvang in verhouding tot de woning;
4. realisatie van 3 tot 4 wooneenheden vindt plaats binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid. Bij 5 of meer wooneenheden kan sprake zijn van twee compacte bouwvlakken;
5. in beginsel wordt een maximum van 8 wooneenheden per landgoed aangehouden. Initiatieven die qua oppervlakte landgoed en oppervlakte nieuw bos/natuur meer dan 8 woningen opleveren, verdienen een aparte afweging;
6. de bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden;
7. Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn redelijk verdeeld over het landgoed. Met betrekking tot de extensieve recreatie kunnen er alleen kleinschalige voorzieningen worden aangebracht;
8. er is sprake van een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels, waarbinnen verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt;

¹⁰ De 'eerste' 15 hectare, waarbij sprake dient te zijn van minimaal 7,5 ha (landelijke regio) danwel 5 ha (stedelijke regio) nieuwe natuur genereert maximaal 3 wooneenheden. Deze 15 ha vormt een soort van 'basis'. Om 4 wooneenheden te realiseren in de landelijke regio dient vervolgens minimaal 20 hectare nieuw landgoed, waarvan minimaal 10 hectare nieuwe natuur is, ontwikkeld te worden. Binnen de stedelijke regio dient het landgoed evengoed 20 hectare te zijn alvorens 4 wooneenheden te kunnen realiseren, maar volstaat de aanleg van 7,5 hectare nieuwe natuur.

9. bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
10. overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen worden geamoveerd. Bijzondere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet behouden blijven. Cultuurhistorische kenmerken van de omgeving zijn zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd cq benut;
11. kansen voor bereiken van waterdoelen, zoals waterberging, kreekherstel, ruimte voor rivier, zijn optimaal benut.

C. beeldkwaliteittoets

1. een goede landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed in de omgeving is gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitplan danwel een vergelijkbaar instrument;
2. qua inrichting en architectuur is zoveel mogelijk aangesloten op de landschapstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied;
3. het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels versterkt de beeldkwaliteit van het landgoed;

D. duurzaamheidstoets¹¹

1. de instandhouding van het landgoed is verzekerd¹². Een bestemmingsplan stelt de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm van het nieuwe landgoed veilig¹³, waarbij ook een watertoets wordt uitgevoerd;
2. realisatie van de groene component dient te zijn verzekerd: Pas wanneer 60% van het groen is gerealiseerd, kan gestart worden met de realisatie van de rode component;
3. onderhoud van het landgoed vindt plaats op basis van een (duurzaam) beheersplan. Ook de openstelling van het landgoed is veiliggesteld;
4. verkaveling of opsplitsing van het landgoed, die de instandhouding van het landgoed in gevaar brengt, wordt voorkomen;
5. inzicht is gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn.
6. vooraan in het planproces worden deskundige partijen, gemeente en waterschap ingeschakeld ter vergroting van publieke en functionele kwaliteit maar ook deskundigheid om de financiële aspecten te objectiveren.

¹¹ Het is mogelijk om naast voorliggende beleidsregeling gebruik te maken van subsidieregelingen. Ook deelname aan de Natuurschoonwet is mogelijk, maar niet verplicht. De Natuurschoonwet biedt fiscale voordelen voor landgoedeigenaren.

¹² Omdat zekerstelling niet volledig via een bestemmingsplan kan plaatsvinden, kunnen we ons voorstellen hiertoe een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding of soortgelijk instrument wordt ingezet.

¹³ Het Artikel 19, lid 1 WRO-instrument biedt geen goede basis voor de juridische zekerstelling van (met name) natuurwaarden. Deze dienen juridisch te zijn vastgelegd in een bestemmingsplan.