

'Ruimte voor nieuwe landgoederen'

Beleidsnotitie als toetsingskader voor verzoeken om een nieuw landgoed te realiseren.



Aldus vastgesteld door de
Raad van Montferland
d.d. 29 september 2011.

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| INLEIDING & DOEL | 3 |
| 1. BESTAAND LANDGOEDERENBELEID | 4 |
| 1.1 LANDGOEDERENBELEID VAN HET RIJK | 4 |
| 1.2 LANDGOEDERENBELEID VAN DE PROVINCIE GELDERLAND. | 5 |
| 1.3 BESTAAND LANDGOEDERENBELEID VAN DE GEMEENTE MONTFERLAND | 6 |
| 1.4 CONCLUSIE BESTAAND BELEID EN VOORWAARDEN VOOR NIEUW BELEID | 7 |
| 2. BELEIDSKADER NIEUWE LANDGOEDEREN | 9 |
| 2.1 TYPEN NATUUR EN LANDSCHAP | 9 |
| 2.2 OMVANG LANDGOED | 9 |
| 2.3 GEBRUIK LANDGOED | 11 |
| 3. MAATVOERING EN BEELDKWALITEIT VAN NIEUWE LANDGOEDEREN | 12 |
| 3.1 MAATVOERING | 12 |
| 3.2 TYPEN GEBOUWEN | 12 |
| BIJLAGE | 13 |

Inleiding & doel

De afgelopen tijd zijn er meerdere malen verzoeken ingediend om toestemming voor de realisatie van een landgoed binnen de gemeentegrenzen van Montferland. Op rijks- en provinciaal niveau zijn algemene uitgangspunten geformuleerd over de stichting van landgoederen. Het is vervolgens aan gemeenten om - binnen de gegeven kaders - op lokaal niveau een afweging te maken over de locatie, omvang en inpassing van een landgoed in het landschap. In het licht van het bovenstaande is behoefte gebleken aan een toetsingskader waarmee initiatieven voor de stichting van landgoederen per geval beoordeeld kunnen worden.

De voorliggende beleidsnotitie 'ruimte voor nieuwe landgoederen' is bedoeld als handleiding en toetsingskader bij de behandeling van verzoeken om een nieuw landgoed te realiseren. Deze notitie is niet bedoeld om ook de beeldkwaliteit en de inpassing van een nieuw landgoed in het landschap te bepalen. Deze laatstgenoemde aspecten zullen, gezien het belang dat de gemeente hier aan hecht, in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente tot stand moeten komen. Voor ieder initiatief geldt dan ook dat sprake is van maatwerk.

Leeswijzer

In paragraaf 1 zal kort het bestaande rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden beschreven dat invloed heeft op de nieuwvestiging van landgoederen, waaruit vervolgens voorwaarden volgen waarmee rekening gehouden moet worden.

Paragraaf 2 beschrijft vervolgens minimumvereisten waaraan voldaan moet worden om een landgoed te kunnen realiseren, de maximale oppervlakte en inhoud van de bebouwing per deelgebied alsmede de mogelijke nevenactiviteiten op een landgoed.

Tot slot zal in paragraaf 3 worden ingegaan op de maatvoering van de gebouwen en de relatie van deze notitie met de mogelijke beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de landgoederen.

1. Bestaand landgoederenbeleid

1.1 Landgoederenbeleid van het rijk

Om dit kort uiteen te zetten is het eerst handig om een stapje terug te doen in de geschiedenis.

De Natuurschoonwet

In 1928 is de Natuurschoonwet (NSW) tot stand gekomen. Deze wet was bedoeld voor eigenaren van een landgoed. De wet moest voorkomen dat het landgoed na de dood van één of meer eigenaren zou worden versnipperd. Erfgenamen moesten soms het landgoed verkopen om hun successierecht te kunnen betalen. Deze wet geeft fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren van onroerende zaken, mits deze eigenaren onroerende zaken als landgoed in stand houden en daarmee het natuurschoon bevorderen. Niet iedere onroerende zaak komt daarvoor in aanmerking. Het moet aan bepaalde kenmerken voldoen.

In de Natuurschoonwet 1928 is het begrip 'landgoed' als volgt omschreven:

"Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen dat 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."

Structuurschema Groene ruimte

Het rijk heeft in het Structuurschema Groene Ruimte I (1995) voorgesteld om nieuwe landgoederen te stichten en provincies verzocht hieraan mee te werken, de landgoedomschrijving uit de Natuurschoonwet komt hierin terug. Het structuurschema gebruikte het rijk om aan te geven dat het met nieuwe landgoederen vooral nieuw bos wil realiseren. Het rijk verstaat onder een landgoed dan ook wel 'een openbaar toegankelijk boscomplex' (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal 2 á 3 wooneenheden. Naar de mening van het rijk is de minimale omvang van het boscomplex 5 hectare.

Het rijk wenste echter niet overal nieuwe landgoederen op te richten. Uitgezonderd zijn belangrijke weidevogel- en ganzengebieden en een aantal kwetsbare open landschappen zoals opgenomen in het Structuurschema Groene Ruimte I. De nadere invulling van het rijksbeleid werd als een taak van de provincies gezien. Deze beleidslijn is destijds vastgelegd in de Vinex Actualisatie en vervolgens bevestigd in het Structuurschema Groene Ruimte II (2002). Hierin is echter aangegeven dat een nieuw landgoed naast bos ook uit natuur en parkachtig gebied kan bestaan.

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die onder andere gebaseerd is op het structuurschema Groene Ruimte II, is deze beleidslijn bevestigd. Zo staat in de Nota Ruimte dat met behulp van onder andere nieuwe landgoederen financiële middelen kunnen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden.

In de Nota Ruimte vraagt het rijk de provincies een planologisch kader op te stellen voor het thema 'bebouwing in het buitengebied'. Een dergelijk provinciaal kader legt vast welke randvoorwaarden de provincies hanteren voor mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing, de mogelijkheden voor 'ruimte voor ruimte' en de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie, waaronder de ontwikkeling van Nieuwe Landgoederen. In dit kader dient volgens de Nota Ruimte nadrukkelijk aandacht te

worden besteed aan een adequate borging van zowel de ontwerp kwaliteit als de financiële koppeling tussen de realisatie van rood en groen (en/of blauw).

1.2 Landgoederenbeleid van de provincie Gelderland.

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten (met name wandelaars), wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen.

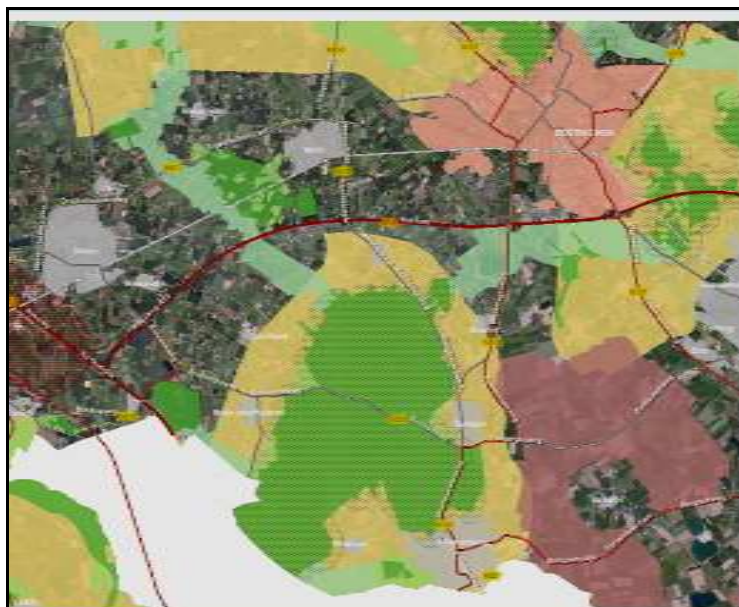
Een nieuw landgoed wordt volgens het streekplan Gelderland 2005 (nu: structuurvisie) de volgende definitie gehanteerd: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

Gemeenten zullen per geval een afweging moeten maken of een nieuw landgoed past in het landschap, geen strijdigheid oplevert met omliggende functies –met name agrarische– en of het landgoed op de betreffende plek de beoogde meerwaarde heeft.

Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingzones) en in het multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten (zoals het Landbouwontwikkelingsgebied Azewijnsebroek).

Gebieden die met name geschikt geacht worden zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden e.d. Bij de vestiging van een landgoed in de daarvoor geschikte gebieden geldt dat het beleid zoals dat is beschreven in het provinciale streekplan van toepassing blijft, bijvoorbeeld het 'ja, mits'-beleid bij waardevol landschap, 'nee, tenzij'-beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur en 'stand still, step forward' in grondwaterbeschermingsgebied.

Hieronder is een uitsnede van het streekplan afgebeeld met daarin de gebieden waarin volgens het streekplan landgoederen zijn toegestaan en uitgesloten.



| Landgoederen uitgesloten | |
|--|-----------------------------|
|  | Weidevogels |
|  | Waardevol open gebied BRS |
|  | Landbouwontwikkelingsgebied |
|  | EHS natuur |
|  | EHS verweving |
| Landgoederen toegestaan | |
|  | EHS verbindingzone |
|  | Multifunctioneel gebied |

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt gecreëerd, mits passend bij de kwaliteiten van de plek. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ongeschikte kantoorfunctie is acceptabel.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet.

Naast het herzien van het bestemmingsplan, dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

1.3 Bestaand landgoederenbeleid van de gemeente Montferland

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002' van de voormalige gemeente Bergh is geformuleerd onder welke voorwaarden een nieuw landgoed met minimaal 5 ha (natuur of bos) gerealiseerd kan worden. Één van de voorwaarden is onder meer dat het dient te gaan om één woongebouw met daarbinnen maximaal 3 wooneenheden met maximaal 300 m² aan bijgebouwen. Op basis van dat bestemmingsplan is de bouw van een landgoed enkel mogelijk in een ecologische verbindingszone.

Het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Didam kent deze planologische regeling niet. Wel is in de beleidsnotitie 'nieuwe landgoederen in Didam' een aantal mogelijke locaties voor nieuwe landgoederen genoemd evenals een aantal uitgangspunten zoals een minimale omvang van 10 hectare per landgoed met een 'woongebouw van allure'.

Structuurvisie Montferland en het Landschapsontwikkelingsplan

Expliciete richtlijnen voor de bouw en aanleg van landgoederen zijn niet benoemd in ruimtelijke beleidsstukken van de gemeente Montferland. Uit de Structuurvisie Montferland en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) volgen impliciet wel richtlijnen of handreikingen waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van het beleid voor nieuwe landgoederen.

Allereerst wordt in de structuurvisie over het zogenoemde gebied voor de grondgebonden landbouw het volgende geschreven: het gebied ten noorden en westen van de Nevelhorst is, conform het regionaal plan, aangemerkt als primair bestemd voor de grondgebonden landbouw, waarbij de karakteristieke openheid van het landschap behouden dient te blijven. Hieruit volgt de conclusie dat landgoederen in dit gebied zijn uitgesloten vanwege de aantasting van de openheid en het innemen van landbouwgrond.

Ook is in de structuurvisie (op basis van de bestaande woningbouwcontouren) ruimte gereserveerd voor de uitbreiding van de diverse kernen van Montferland. Om de mogelijkheid tot woningbouw niet te frustreren is de realisatie van nieuwe landgoederen binnen de woningbouwcontouren logischerwijs niet gewenst.

Naast de uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw is er in een eerder stadium ook al ruimte gereserveerd voor de aanleg van het windenergiepark Netterden-Azewijn, de uitbreiding van het Euregionaal Bedrijventerrein, ook is landbouwontwikkelingsgebied Azewijnsebroek in ontwikkeling. Ook hier is de aanleg van nieuwe landgoederen dus uitgesloten.

Vervolgens wordt in het Landschapsontwikkelingsplan gesproken over het zicht op de Montferlandse Berg en het behouden van de openheid rond die stuwwal. Mede in relatie tot het deelgebied 'kring van dorpen' van het waardevolle landschap zoals weergegeven in de streekplanherziening Waardevol landschap volgt hieruit dat vanwege het behoud

van de openheid rond en het zicht op de stuwwal het verdichten van dit gebied met landgoederen niet wenselijk is.

Daarnaast worden in het LOP de ecologische verbindingzones genoemd als gebieden waarin via de vestiging van landgoederen bijgedragen kan worden aan natuurontwikkeling.

1.4 Conclusie bestaand beleid en voorwaarden voor nieuw beleid

In de vorige paragrafen is het bestaande rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid over landgoederen aan de orde geweest. Op basis van dat beleid zal in deze paragraaf worden bepaald in welke gebieden wel en geen landgoederen kunnen worden gerealiseerd en vervolgens met welke voorwaarden in elk geval rekening moet worden gehouden.

Op de kaart in de bijlage is aangegeven waar wel en waar geen landgoederen gewenst zijn. Het betreft de volgende gebieden:

- Nieuwe landgoederen uitgesloten
 - EHS natuur
 - binnen de Stadsregio-contouren
 - in en nabij het landbouwontwikkelingsgebied Azewijnsebroek
 - Gebied voor grondgebonden landbouw ten noorden en noordwesten van Didam
 - Waardevol landschap met karakteristieke open kommen ten noorden van Didam
 - Rand/kring rond de Montferlandse Berg (deelgebied 2 op de kaart 'Waardevol landschap 2 Montferland' uit de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen)
 - Zoekgebied duurzame energie Netterden-Azewijn
 - Euregionaal bedrijventerrein
- Nieuwe landgoederen toegestaan
 - EHS verweving (uitgezonderd de delen rond de Montferlandse Berg)
 - EHS verbindingzone
 - Multifunctioneel gebied

Een landgoed bestaat uit een gedeelte 'rood' (het woongebouw van allure met bijgebouwen) en een gedeelte 'groen' (nieuwe natuur). Ter bevordering van de natuurecologische doelstellingen voor de gebieden in de Ecologische hoofdstructuur is het mogelijk om, in afwijking van het hiervoor genoemde, het gedeelte 'groen' van een aaneengesloten landgoed te realiseren in een gebied dat op de kaart 'ruimte voor nieuwe landgoederen' zowel de aanduiding 'groen blauw raamwerk' als de aanduiding 'nieuwe landgoederen uitgesloten' heeft. Hierbij geldt als voorwaarde dat daarbij rekening moet worden gehouden met de belangrijkste natuur- of landschapswaarden (zoals 'beslotenheid' of 'openheid') in het betreffende gebied. Het gedeelte 'rood' mag dus alleen gerealiseerd worden in het gebied zonder aanduiding 'nieuwe landgoederen uitgesloten'.

Bestaande voorwaarden

Uit de nota ruimte en het streekplan van de provincie volgt de onderstaande definitie van een landgoed: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha. Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet. Behalve een bestemmingsplanherziening dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

Naast het beleid voor landgoederen blijft ook het bestaande provinciale beleid voor ondermeer het waardevol landschap en de Ecologische hoofdstructuur van toepassing bij het beoordelen van verzoeken om de realisatie van nieuwe landgoederen. De bovengenoemde voorwaarden zullen als uitgangspunt worden genomen voor het gemeentelijke beleid voor de realisatie van nieuwe landgoederen.

2. Beleidskader nieuwe landgoederen

In deze paragraaf wordt met inachtneming van bestaande voorwaarden (genoemd in paragraaf 1.4) ingegaan op de minimumvereisten voor de omvang van een nieuw landgoed en de uitgangspunten voor de hoofd- en nevenfuncties in en nabij de bebouwing van een landgoed. Met andere woorden de hoeveelheid 'groen' ten opzichte van de hoeveelheid 'rood' en de gebruiksfuncties van het 'rood'.

2.1 Typen natuur en landschap

Historisch gezien zijn nieuwe landgoederen hoofdzakelijk een middel om natuurontwikkelingsdoelen en extensieve recreatieve doelen te realiseren. De gemeente Montferland onderschrijft de doelen van dit middel. Gebieden die bij uitstek geschikt en ook bedoeld zijn voor natuurontwikkeling zijn de gebieden die onderdeel zijn van de Ecologische Hoofdstructuur (niet zijnde EHS natuur). Ook in andere gebieden zijn nieuwe landgoederen een kans om het bestaande landschap te versterken en / of historische elementen terug te laten komen.

Voor wat betreft de kwalitatieve aspecten van de 'nieuwe' natuur zal aangesloten moeten worden bij de natuurdoeltypen zoals de provincie deze heeft geformuleerd in het nieuwe 'Natuurbeheerplan' van de provincie Gelderland. In het geval het natuurbeheerplan daarin niet voorziet bepaalt de gemeente, in overleg met de initiatiefnemer, welke natuur wordt ontwikkeld. Qua landschapstypen is het Landschapsontwikkelingsplan+ het uitgangspunt. Per gebied en per landgoed zal bepaald moeten worden welk natuur- en landschapstype gerealiseerd kan worden, hier is dus sprake van maatwerk.

2.2 Omvang landgoed

De hoeveelheid groen ten opzichte van de hoeveelheid rood

Om de natuurontwikkeling in de Ecologische Hoofdstructuur (niet zijnde EHS natuur) te versnellen en het belang van natuurontwikkeling te benadrukken zal voor de omvang van het landgoed een grotere minimale natuurbijdrage worden verlangd dan in het multifunctionele gebied. In het multifunctionele gebied kan worden volstaan met een kleinere minimale natuurbijdrage.

Minimale oppervlakte nieuwe natuur

Het aangegeven aantal hectares is de minimale oppervlakte die in aaneengesloten eigendom moet zijn om een landgoed te kunnen stichten. De minimale oppervlakte van 5 hectare nieuwe natuur is overigens afkomstig uit de Natuurschoonwet 1928 (NSW), waarin de volgende basiseis is opgenomen: een NSW-landgoed bestaat uit 5 hectare en moet één geheel zijn, dit betekent dat er geen weg, spoor, dijk of waterloop doorheen mag lopen die een inbreuk maakt op het natuurschoon van het landgoed. Minimaal 90% van de nieuwe natuur dient openbaar toegankelijk te zijn.

Maximale oppervlakte privé-terrein

Omdat de oppervlakte van het privé-terrein [woongebouw, bijgebouw(en), erf en tuin(terras)] zich dient te verhouden met de grootte van het nieuwe landgoed en de nieuwe natuur is een maximaal oppervlakte bepaald. Dit privé-terrein is gericht op het gebruik voor de bewoners van het woongebouw en hoeft niet openbaar toegankelijk te zijn.

De oppervlakte van het privé-terrein (woonbestemming) bedraagt maximaal 10% van de oppervlakte nieuwe natuur, waarbij de nieuwe natuur dient te voldoen aan de minimum vereiste van 5 hectare. De oppervlakte van een landgoed is dus altijd groter dan 5 hectare. Bijvoorbeeld: als de oppervlakte nieuwe natuur 5 hectare is, dan is de maximale oppervlakte van het privé-terrein dus 0,5 hectare en is het totale landgoed dus 5,5

hectare groot. De oppervlakte nieuwe natuur is op deze wijze bepalend voor de oppervlakte van het 'woonerf'. Hiermee wordt getracht om tot potentiële initiatiefnemers te laten doordringen van de eis van kwaliteitsverbetering en natuurontwikkeling. De oppervlakte voor het woonerf vormt dus de beloning voor de kwaliteit en de oppervlakte van de nieuwe natuur.

Oppervlakte totaal

Het totale landgoed omvat het woongebouw met bijbehorende bijgebouwen, het direct omliggende privé-terrein (tuin/erf), het nieuwe natuur- en bosterrein en het overige grondgebruik zoals weilanden, akkers en boomgaarden. Het is dus mogelijk een deel van een aaneengesloten landgoed niet als nieuwe natuur of erf te bestemmen, waarbij uiteraard voldaan moet worden aan de minimale vereiste oppervlakte voor de nieuwe natuur.

Inhoud woongebouw

Ook de maximale inhoud van een gebouw verschilt per type gebied. Naar mate de natuurbijdrage (in hectares) groter is kan de maximale inhoud van het gebouw ook groter worden. Om de realisatie van landgoederen in de EHS enigszins te stimuleren is de maximaal toegestane inhoud van woongebouwen daar groter. De berekening van de toegestane inhoud van een woongebouw geschiedt door het vermenigvuldigen van de hectares nieuwe natuur met een factor die in onderstaande tabel is weergegeven. De maximale inhoud van een woongebouw in multifunctioneel gebied met een oppervlakte aan nieuwe natuur van 5 hectare is bijvoorbeeld ($500 \times 5 =$) 2500 m^3 .

Criteria per deelgebied

| Landgoed in multifunctioneel gebied | | | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Minimale oppervlakte nieuwe natuur | Maximaal aantal hoofdgebouwen | Maximaal aantal woon-eenheden | Maximale inhoud woongebouw per ha nieuwe natuur | Maximale oppervlakte bijgebouwen | Maximale oppervlakte privé |
| Vanaf 5 ha | 1 | 3 | $\times 500 \text{ m}^3$ (tot maximaal 3000 m^3) | 300 m^2 | 10% van de oppervlakte nieuwe natuur |
| Vanaf 7,5 ha | 1 | 3 | $\times 400 \text{ m}^3$ (tot maximaal 3500 m^3) | 300 m^2 | |
| Vanaf 10 ha | 1 | 3 | $\times 350 \text{ m}^3$ (tot maximaal 4000 m^3) | 300 m^2 | |

| Landgoed in EHS verweving en Ecologische Verbindingszone | | | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Minimale oppervlakte nieuwe natuur | Maximaal aantal hoofdgebouwen | Maximaal aantal woon-eenheden | Maximale inhoud woongebouw* per ha nieuwe natuur | Maximale oppervlakte bijgebouwen | Maximale oppervlakte privé |
| Vanaf 7,5 ha | 1 | 3 | $\times 450 \text{ m}^3$ (tot maximaal 4000 m^3) | 300 m^2 | 10% van de oppervlakte nieuwe natuur |
| Vanaf 10 ha | 1 | 3 | $\times 400 \text{ m}^3$ (tot maximaal 4250 m^3) | 300 m^2 | |
| Vanaf 12,5 ha | 1 | 3 | $\times 350 \text{ m}^3$ (tot maximaal 4500 m^3) | 300 m^2 | |
| Vanaf 15 ha | 2 | 6 | $\times 325 \text{ m}^3$ (tot maximaal 5000 m^3) | 500 m^2 | |
| Vanaf 17,5 ha | 2 | 6 | $\times 300 \text{ m}^3$ (tot maximaal 5500 m^3) | 500 m^2 | |

* maximale totale inhoud over 1 of 2 woongebouwen

2.3 Gebruik landgoed

De gebruiksfuncties van het rood

Uit het streekplan Gelderland volgt dat de hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen 'wonen' dient te zijn en dat een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie acceptabel wordt geacht. De activiteiten op het landgoed mogen onder meer niet ten koste gaan van de natuurdoelstellingen op het landgoed, geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en plaatsvinden binnen de gebouwen (geen buitenopslag). Enkele mogelijke ondergeschikte activiteiten naast de woonfunctie kunnen zijn:

- aan huis gebonden beroep;
- kantooractiviteiten;
- horeca in de vorm van een theetuin, verblijfsrecreatie in het hoofdgebouw (bed and breakfast);
- verkoop van landgoedproducten;
- werkfuncties uit categorie 1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG.

Onder de toegestane activiteiten wordt in ieder geval niet verstaan een seksbedrijf of een beroep/bedrijf in de prostitutie.

3. Maatvoering en beeldkwaliteit van nieuwe landgoederen

3.1 Maatvoering

Hoofdgebouwen

Een woongebouw heeft een maximale hoogte van 15 meter en een maximale goothoogte van 10 meter. De bouwhoogte is in belangrijke mate bepalend voor de beeldkwaliteit. De uiteindelijke bouwhoogte zal daarom passend moeten zijn in de onmiddellijke omgeving.

Maximale hoogte en goothoogte:

Hoogte: 15 meter

Goothoogte: 10 meter

Bijgebouwen

De bijgebouwen kunnen worden geschakeld of op korte afstand van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Een bijgebouw heeft een maximale hoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 3 meter. De bijgebouwen dienen op het privéterrein te worden gebouwd.

Maximale hoogte en goothoogte:

Hoogte: 6 meter

Goothoogte 3 meter

3.2 Typen gebouwen

Het ontwerp van de gebouwen dient te passen bij het ontwerp van de nieuw te realiseren natuur en dient eveneens in overeenstemming te zijn met de omgeving. In overeenstemming met de omschrijving van een landgoed dienen deze gebouwen van allure en architectonisch hoogstaand te zijn, waarbij afhankelijk van het landschap zowel een authentiek als een modern gebouw mogelijk is.

Bijlage