

**BELEIDSNOTITIE NIEUWE LANDGOEDEREN WIJDEMEREN,
zoals vastgesteld op 17 augustus 2004.**

Op 15 oktober 2002 is een besluit genomen over nieuwe landgoederen in de gemeente Wijdmeren. Er waren op dat moment een drietal principe verzoeken om te komen tot realisering van een nieuw landgoed.

1. De heer Olthuis.
Betreft principe verzoek voor landgoed in gebied omsloten door Torenweg, Eilandseweg en Slotlaan;
2. de heer Kalkman, namens Procensus.
Betreft principe verzoek voor landgoed in gebied omsloten door Torenweg, Eilandseweg en Slotlaan;
3. de heer Roosjen te Baarn.
Betreft principe verzoek voor landgoed in gebied omsloten door Peterburgsepad, Reeweg, Eilandseweg en Torenweg.

De locaties zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Horn- en Kuijerpolder". De bestemming van de gronden hierin is: "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden".

De ontwikkelingen zijn derhalve in strijd met de aan de grond gegeven bestemming.

Op 15 oktober 2002 is besloten:

- principe-aanvragers berichten dat eerst in de tweede helft van 2003 een gemeentelijke visie zal worden voorbereid over de wenselijkheid van het oprichten van nieuwe landgoederen in de gemeente Wijdmeren

dit besluit ter kennis brengen aan de cie. R&E en de provincie Noord-Holland.

Het besluit is uitgevoerd in die zin dat alle betrokkenen zijn bericht en het besluit ter kennis is gebracht aan de cie. R&E en de provincie Noord Holland.

Hoewel fors vertraagd is deze notitie een beleid over de wenselijkheid van het oprichten van nieuwe landgoederen in de gemeente Wijdmeren.

Het oprichten van nieuwe landgoederen vindt haar oorsprong in het experiment "Nieuw landgoederen en buitenplaatsen" in opdracht van de ministeries LNV en VROM (1997). Grofweg dienen bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen de volgende randvoorwaarden in acht te worden genomen:

1. minimale oppervlakte 5 ha.;
2. combinatie van wonen en groen, waarbij het bebouwde deel niet meer dan 5% van de oppervlakte beslaat;
3. het groene deel bevat een aandeel bos en recreatieve gebieden;
4. 90% van het nieuwe landgoed is toegankelijk;
5. woonhuis van allure met maximaal 3 wooneenheden;
6. architectonische eenheid van bebouwing en groen.

Het provinciaal beleid voor het oprichten van nieuwe landgoederen is neergelegd in het in februari 2003 vastgestelde Streekplan Noord Holland Zuid, en geldt mitsdien eveneens voor het grondgebied van de gemeente Wijdmeren. Belangrijk is dat de provincie aangeeft dat nieuwe landgoederen vooral kunnen worden ontwikkeld aan stadsranden en gebieden waar sprake is van sanering van glastuinbouw. In principe is het niet mogelijk nieuwe landgoederen te ontwikkelen in natuurgebied.

Op Rijks- en provinciaal niveau worden dus randvoorwaarden aangegeven waaronder de aanleg van nieuwe landgoederen tot de mogelijkheden behoort. Het is en blijft echter een autonome bevoegdheid van het gemeentebestuur om hieraan mee te willen werken of niet. Immers de gemeente zal of via een vrijstellingsprocedure of via een bestemmingsplanherziening de planologische mogelijkheid moeten creëren.

In dat kader heeft de gemeente een eigen afweging te maken. Het feit dat verzoekers in veel gevallen vooraf op provinciaal niveau de gewenste ontwikkeling voorbespreken doet hieraan niets af.

In het visie document van april 2003 is aangegeven, dat bouwen mag binnen de zogenaamde rode contouren. Daarbuiten, in de zogenaamde groene contouren, mag geen nieuwbouw plaatsvinden. Zeker niet in gebieden met bijzondere natuurwaarden. De beoogde locaties voor nieuwe landgoederen liggen alle buiten de rode contouren in het groene buitengebied.

Voorts is in dit visie document aangegeven, dat een groot probleem in het landschap zijn de vervuilde gronden onder meer bij de Heerlijkheid (Groenewoud). In het kader van het Streekplan is een mogelijke ontwikkeling van een landgoed ter financiering van een eventuele sanering opgenomen. Bij een dergelijke ontwikkeling ligt mede een link naar de ontwikkeling van Zuidsingel, fase 8. In het nieuwe Streekplan is aan de zuidzijde van de Kern Kortenhoef de rode contour aangepast.

Indien zich een mogelijkheid tot het ontwikkelen van een landgoed voordoet, ligt het voor de hand slechts een ontwikkeling van een landgoed aan de zuidzijde van de Kern Kortenhoef aan de orde is.

De ontwikkeling van nieuwe landgoederen op andere locaties dan aan de zuidzijde van de kern Kortenhoef past derhalve niet in de gemeentelijke visie.

Er zijn nog meer argumenten om geen medewerking te verlenen aan de drie principe aanvragen..

- De locaties zijn ook gelegen binnen het zicht van of aan de Vecht. Vanuit de Vechtvisie worden nieuwe ontwikkelingen langs de Vechtkant niet nagestreefd. Uit het Raamplan herinrichting Vechtstreek (Zie bijlage 4: blz. 16/17/18) blijkt dat een kernkwaliteit van het gebied is, dat de Vecht wordt omgeven door open gebieden, graslanden. Zichtlijnen vanaf de Vecht de polder in is eveneens een kernkwaliteit.
- De bedoeling is dat nieuwe landgoederen voor het grootste deel openbaar toegankelijk zijn (voor bezoekers). Dit impliceert dat op termijn het aantal verkeersbewegingen op de Eilandseweg zal toenemen.
- Het ontwikkelen van "rood" in het groene deel van de gemeente draagt op geen enkele wijze bij aan het oplossen van de woningzoekendenproblematiek.
- Het zijn particuliere ontwikkelingen die voor de gemeente geen win-situatie opleveren.
- De ontwikkelingen liggen niet aan stadsranden en/of er is sprake van sanering van glastuinbouw (voorwaarden provincie).

Beleidsregel:

1. Geen medewerking bevorderen aan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen op gronden die zijn gelegen buiten de rode contour in het natuurgebied: niet gelegen aan een stadsrand en waarbij geen sprake is van de sanering van glastuinbouw;
2. Indien een nieuw landgoed wordt ontwikkeld, dit het landgoed Groenewoud zal zijn, gelegen aan de zuidkant van de Kern Kortenhoef;
3. het vastgestelde beleid publiceren en de commissie Ruimte en Economie informeren.