



Marion Vaal

# Nieuwe landgoederen: nieuwe parels in het landschap

G. Ronnie van Woudenberg

*In het landelijk gebied komen van oudsher historische landgoederen en buitenplaatsen voor. Ze zijn in verschillende perioden ontstaan en hebben verschillende functies gehad. De landgoederen hebben als cultuurhistorische parels gezorgd voor rust, ruimte en schoonheid. Het is dan ook niet verwonderlijk dat ook tegenwoordig particulieren geïnteresseerd zijn in de aanleg van een nieuw landgoed. Die belangstelling is er waarschijnlijk altijd al geweest maar is door de huidige veranderingen in het landelijk gebied manifest geworden.*

Een van de belangrijkste veranderingen in de landbouw worden grotendeels veroorzaakt door sterk wijzigende markten en de herziening van het Gemeenschappelijk Europees Landbouwbeleid. De prijzen voor de meeste landbouwproducten zijn erg onder druk komen te staan. De inkomens van de boeren zijn als gevolg daarvan lager geworden terwijl de bedrijfskosten, mede door het verscherpte milieu- en waterbeleid, eigenlijk alleen maar oplopen. Een groeiende groep agrarische ondernemers ziet geen toekomst meer. Gronden en gebouwen komen vrij en worden vooral gekocht door de agrariërs die nog wel toekomst zien. De blijvers vergroten hun schaal om te kunnen produceren tegen wereldmarktprijzen of verbreden door het ontwikkelen van nieuwe economische (neven)activiteiten zoals natuurbeheer, zorg, recreatie. Boeren die stoppen maar hun grond niet willen verkopen, vormen regelmatig hun bedrijf om tot een landgoed

door het voormalige bedrijf te rangschikken onder de Natuurschoonwet. Maar ook particulieren, natuurbeschermers en overheid kopen vrijgekomen gronden voor onder meer natuurontwikkeling. Particulieren financieren dat in de regel door een of meerdere nieuwe economische dragers, zoals het stichten van een woonhuis van allure in het nieuwe natuurgebied. De derde categorie die in landgoedontwikkeling investeren, zijn de huidige landgoedeigenaren die op hun eigen of aangrenzend bezit natuur en landschap aanleggen in ruil voor het recht om te mogen bouwen.

In de praktijk bestaan de nieuwe landgoederen dus meestal uit openbaar toegankelijke natuur en bos. Ter compensatie van onder meer het waardeverlies die de omvorming van landbouwgrond naar natuur meebrengt, krijgt de eigenaar de mogelijkheid om te bouwen. Uiteraard onder de nodige restricties want er

mag geen 'verstening' van het landelijk gebied plaatshebben. Groen is dus bepalend, rood volgend. Het Rijk geeft vijf belangrijke criteria voor nieuwe landgoederen:

- Het landgoed moet minimaal 5 hectare groot zijn
- Negentig procent van de oppervlakte moet opengesteld zijn voor het publiek
- De oppervlakte bos, natuur of park moet minimaal 5 hectare zijn
- Een woongebouw van allure, met maximaal drie wooneenheden
- Gebouw, bos en natuur en overige gronden moeten een architectonische eenheid vormen



## Meerwaarde voor de samenleving

De meerwaarde van nieuwe landgoederen voor de samenleving is wat mij betreft evident. Nieuwe landgoederen vervullen een belangrijke ecologische functie in ecologische verbindingzones en als buffer tussen de Ecologische Hoofdstructuur en stedelijke gebieden. Daarnaast dragen ze bij aan de ontwikkeling van landschapspatronen en aan het behoud en herstel van bestaande landschapskwaliteiten zowel binnen als buiten Nationale Landschappen. De belevings- en de gebruikswaarden worden door deze multifunctionele onroerende goederen vergroot omdat er paden zijn en vaak eenvoudige recreatieve voorzieningen.

Maar de landgoederen kunnen ook een bredere functie hebben. Zo wordt de berging van oppervlaktewater steeds belangrijker en nieuwe landgoederen kunnen bijdragen aan waterretentie door inrichtingsmaatregelen te nemen om regenwater langer vast te houden.

In de overgang van stedelijk en landelijk gebied kunnen landgoederen een goede buffer zijn als stabiele ruimtelijke eenheden die op die manier een barrière vormen voor ongewenste stedelijk ontwikkeling. Het bieden van recreatieve mogelijkheden voor de stedeling is daarbij eveneens belangrijk. Tenslotte kan het omvormen van landbouwgrond in nieuwe landgoederen bijdragen aan een verantwoorde sanering van niet rendabele bedrijven of bedrijven zonder toekomstperspectieven en kan aan blijvers meer ruimte geven voor schaalvergroting en verbreding.



### Rendabel investeren

Landgoedontwikkeling is dus een vorm van privaat gefinancierde natuur. Het dient wat mij betreft dus zowel een publiek als een privaat belang. Maar dan moet het voor die particulier wel betaalbaar zijn. Alleen al de investeringen en kosten in de oriëntatie-, planvormings- en uitvoeringsfase zijn omvangrijk en ook die moeten worden terugverdiend. Behalve de opbrengst van de wooneenheden, kan de investeerder soms gebruik maken van een aantal financiële en subsidiefaciliteiten.

Het Nationaal Groenfonds geeft CO<sub>2</sub>-certificaten uit en kan de waardedaling voorfinancieren en niet-subsidiabele kosten financieren tegen een laag, groen, rentepercentage. Daarnaast is er de subsidieregeling natuurbeheer - in sommige provincies voor de hectares uitgaande boven 5 of meer hectares - die de waardedaling van de landbouwgrond vergoedt en er een tegemoetkoming beschikbaar is voor de inrichtingskosten en het beheer. De overheid compenseert de waardedaling overigens alleen als het nieuwe landgoed binnen de EHS ligt. Aangezien nieuwe landgoederen in de regel niet binnen de EHS mogen worden gerealiseerd, is deze subsidieregeling voor velen niet beschikbaar.

De Natuurschoonwet (NSW) tenslotte biedt fiscale voordelen voor bestaande maar ook nieuwe landgoederen in ruil voor het tenminste 25 jaar duurzaam in bezit en instandhouden van natuurschoon. Het NSW-landgoed moet een aaneengesloten gebied van minimaal 5 hectare beslaan, voor tenminste 30% uit bos bestaan of voor tenminste 20% bos als 50% van de totale oppervlakte uit natuur bestaat; het gebied moet in de regel worden opengesteld voor het publiek. Als hieraan wordt voldaan en de eigenaar voldoet aan de instandhoudings- en bezitseisen zijn er fiscale tegemoetkomingen op het gebied van het successierecht, het schenkingsrecht, vermogensrendementsheffing, overdrachtbelasting, de WOZ-waardering.



### Rijk biedt openingen, provincies en gemeenten staan op de rem

Het concept van nieuwe landgoederen past in veel nationaal beleid. In de Nota Ruimte is bijvoorbeeld een keuze gemaakt voor ontwikkelingsgerichte planologie. Dat houdt in dat het Rijk aan provincies en gemeenten ruimte geeft om samen met private partijen en maatschappelijke organisaties plannen te maken. In de Agenda voor een Vitaal Platteland (LNV) worden nieuwe landgoederen in relatie met bouwen in het buitengebied genoemd. Ook worden landgoederen genoemd in het kader van het uitbreiden van de hoeveelheid recreatief bos met private middelen en actoren, het uitbreiden van de hoeveelheid natuur en het creëren van een buffer voor bestaande en toekomstige natuur, het scheppen van extra recreatiemogelijkheden rond de stad en het versterken van het landschap.

Wat het rijksbeleid betreft lijkt het dus wel goed te gaan en staat er niets in de weg om op deze manier natuur te creëren en mensen de ruimte te geven om nieuwe landgoederen te stichten. In de praktijk echter blijken sommige provincies en gemeenten nogal wat hindernissen op te werpen. Provincies toetsen op locatie, inrichting, beeldkwaliteit en duurzaamheid en stellen veelal nadere eisen aan de aanleg van natuur in ruil voor een bouwfaciliteit. Die eisen hebben soms betrekking op de minimale grootte - de provinciale eisen variëren van 5 tot 25 hectare - de functie van het rood, het aantal wooneenheden en de verhouding bos/natuur ten opzichte van overige gronden.

Ook gemeenten kunnen vervolgens nog hun eigen aanvullende eisen stellen en hebben daarmee een sterk sturende macht: zij kunnen de landgoedontwikkeling stimuleren of juist afremmen. Maar helaas hebben veel gemeenten geen ruimtelijk beleid voor nieuwe landgoederen en is er dus nauwelijks sprake van een gerichte sturing en vindt er vaak ad hoc beleid plaats. Particuliere initiatiefnemers hebben echter behoefte aan een duidelijk gemeentelijk beleid met perspectiefvolle mogelijkheden voor landgoedontwikkeling.



### Federatie Particulier Grondbezit: lobby en netwerk

De eerste initiatiefnemers van de nieuwe landgoederen ontwikkelen - veelal met vallen en opstaan - iets moois en waardevols voor de samenleving. De voorbeelden zijn inspirerend en dagen anderen uit tot het leveren van een bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied. De Federatie Particulier Grondbezit pleit er voor om meer natuur op deze manier particulier te financieren. Dit heeft namelijk grote voordelen voor samenleving en initiatiefnemer. De FPG probeert dan ook provincies en Rijk zo ver te krijgen dat zij hun beleid op elkaar afstemmen. Ook vindt de FPG dat de regels van de gemeenten duidelijker moeten worden met minder verschil per gemeente en meer ruimte bieden aan de initiatiefnemers. Financiering, fiscaliteit waaronder de Natuurschoonwet hebben in de belangenbehartiging uiteraard de volle aandacht van de Federatie. Tot slot wil de Federatie particuliere initiatiefnemers met elkaar in contact brengen om kennis en ervaring uit te wisselen en belemmeringen te signaleren en tot een oplossing te brengen. ♦

G. Ronnie Woudenberg is directeur Federatie Particulier Grondbezit