

Marktverkenning nieuwe buitenplaatsen

Belangstelling voor nieuwe buitens onder marktpartijen

Harrie Hansman
Leo van den Berg (Alterra)
Geertje Speelman
Kees Wijnen



Januari 2000

Rapport 4.00.02

LEI, Den Haag

Het LEI beweegt zich op een breed terrein van onderzoek dat in diverse domeinen kan worden opgedeeld. Dit rapport valt binnen het domein:

- Bedrijfsontwikkeling en omgevingsfactoren
- Emissie- en milieuproblematiek
- Concurrentiepositie en de Nederlandse agribusiness; Industrie en handel
- Economie van het landelijk gebied
- Nationale en internationale beleidsvraagstukken
- Bedrijven-Informatienet; Statistische documentatie; Periodieke rapportages

Marktverkenning nieuwe buitenplaatsen; Belangstelling voor nieuwe buitens onder marktpartijen

Hansman, H.J.M., L. van den Berg, G. Speelman en C.J.M. Wijnen

Den Haag, LEI, 1999

Rapport 4.00.02; ISBN 90-5242-554-X; Prijs f 31,- (inclusief 6% BTW)

65 p., fig., tab., bijl.

Bestellingen:

Telefoon: 070-3358330

Telefax: 070-3615624

E-mail: publicatie@lei.wag-ur.nl

Informatie:

Telefoon: 070-3358330

Telefax: 070-3615624

E-mail: informatie@lei.wag-ur.nl

Vermenigvuldiging of overname van gegevens:

- toegestaan mits met duidelijke bronvermelding
- niet toegestaan



Op al onze onderzoeksopdrachten zijn de Algemene Voorwaarden van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO-NL) van toepassing. Deze zijn gedeponerd bij de Kamer van Koophandel Midden-Gelderland te Arnhem.

Inhoud

	Blz.
Woord vooraf	7
Samenvatting	9
1. Inleiding	15
2. Nieuwe buitenplaatsen: opstap naar de marktverkenning	17
2.1 Inleiding	17
2.2 Experimenten	17
2.3 Speelveldverkenning	18
2.4 Opzet marktverkenning	20
3. Opvattingen over randvoorwaarden	22
3.1 Inleiding	22
3.2 Kavelgrootte	23
3.3 Verhouding rood-groen	24
3.4 Verhouding privé-openbaar	26
3.5 Financiering vanuit de markt	27
3.6 Architectonische vormgeving, inrichting van het landschap en maatschappelijke meerwaarde	29
3.7 Duurzaam groenbeheer	31
3.8 Automobilititeit	31
3.9 Stichtingskosten en kosten voor grondverwerving en -exploitatie	32
4. Verkenning van de markt	34
4.1. Inleiding	34
4.2 Noorden en oosten van het land	34
4.3 Westen en midden van het land	39
4.4 Zuiden van het land	40
4.5 Samenvatting	41
5. Verwachtingen met betrekking tot de rol van de overheid	43
5.1 Definities	43
5.2 Ruimtelijk beleid: inbedding en afstemming	43
5.3 Grondprijzen	44
5.4 Woningcontingenten	45
6. Slotbeschouwing: aanbevelingen	46

	Blz.
Literatuur	51
Bijlagen	
1 Lijst met geïnterviewde personen	53
2 Topiclijst	55
3 Toonbladen	60
4 Folder marktverkenning	62

Woord vooraf

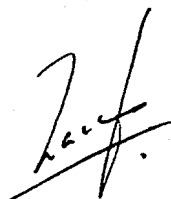
Nieuwe buitenplaatsen bieden de mogelijkheid om door middel van private financiering te komen tot nieuw en extra openbaar groen ter vergroting en verbetering van de bestaande groenstructuur. Hierbij geldt het principe dat 'rood betaalt voor groen'. Om in beeld te brengen hoe groot de belangstelling vanuit de markt is voor nieuwe buitens en hoe de markt aankijkt tegen de randvoorwaarden voor het stichten van nieuwe buitenplaatsen is een verkennend onderzoek uitgevoerd door het LEI in samenwerking met Alterra. In dit rapport wordt verslag gedaan van de bevindingen.

De marktverkenning snijdt een actueel vraagstuk in de ruimtelijke ordening aan. De discussies rond rood voor groen, de nieuwe rol van marktpartijen, landschappelijk bouwen, wervende woon- en werkmilieus spelen een belangrijke rol in het debat rond de vernieuwing van het ruimtelijk beleid. Het is duidelijk dat er op dit moment nog geen consensus is over de wijze waarop in Nederland nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden aangeboden. De meerwaarde van nieuwe buitens wordt onderkend, maar de verschillende overheden signaleren ook de risico's. Wij verwachten dat deze marktverkenning een goede rol in dit debat kan vervullen.

Wij bedanken de begeleidingscommissie voor hun kritische inhoudelijke en beleidsmatige bijdragen aan het onderzoek:

- Leo Pols (LNV, directie Natuurbeheer, voorzitter en opdrachtgever)
- Eric Hüner (VROM-RPD)
- Marion Steur (VROM-RPD)
- Hans Faassen (LNV, directie Natuurbeheer)
- Rien van den Berg (Dienst Landelijk Gebied)
- Gerard Huiskamp (Ministerie van EZ)
- Stefan Hermens (Dienst Landelijk Gebied)
- Rudi van Ettiger (IKC-Natuurbeheer)
- Peter Wichman (LNV, directie Groene Ruimte en Recreatie).

De directeur LEI,



Prof.dr.ir. L.C. Zachariasse

De directeur Alterra,

Dr. A.N. van der Zande

Samenvatting

Met dit rapport wordt verslag gedaan van een verkenning naar de belangstelling vanuit de markt voor nieuwe buitenplaatsen.

Hoewel bij nieuwe buitens nog geen sprake is van concreet beleid, noch van beleidsvorming, wordt met de marktverkenning beoogd tot een verdere standpuntbepaling te komen voor het eventuele beleidstraject voor nieuwe buitenplaatsen. Het onderzoek is uitgevoerd door het LEI te Den Haag, in samenwerking met Alterra te Wageningen.

Het onderzoek ligt in het verlengde van de experimenten 'nieuwe buitenplaatsen' en een studie naar het speelveld voor nieuwe buitenplaatsen, uitgevoerd door het Staring Centrum (het huidige Alterra). In laatstgenoemde studie worden 4 typen buitenplaats onderscheiden: 'Goudbeleg', 'Puikhof', 'Bommelstein' en 'Minnetjeshof'. Deze spannen als het ware het speelveld op en vormen het vertrekpunt van de marktverkenning. De belangrijkste bevindingen komen hieronder aan bod. Hierbij onderscheiden we algemene bevindingen, uitkomsten die betrekking hebben op regionale verschillen en resultaten die verwijzen naar de verschillen tussen typen buitenplaats. We eindigen met een aantal beleidsaanbevelingen.

Algemene bevindingen

De resultaten van het onderzoek zijn gebaseerd op gesprekken met beleggers, projectontwikkelaars en zelfbouwers. Naast deze groepen zijn makelaars en architecten in het onderzoek betrokken, alsmede enkele provinciale beleidsmedewerkers. Toekomstige bewoners (ook een marktpartij) komen in het onderzoek niet zelf aan het woord, maar (vooral) via de makelaars. In totaal zijn 36 gesprekken gevoerd met mensen uit het veld, waarbij gestreefd is naar een geografische spreiding van respondenten.

Omdat het onderzoek het karakter heeft van een marktverkenning, geven de uitkomsten een globaal beeld van hoe vanuit de markt aangekeken wordt tegen nieuwe buitenplaatsen. Globaal wil zeggen dat de uitkomsten *indicatief* zijn en niet op voorhand generaliseerbaar. Het betreft momentopnames in een proces van beeldvorming bij marktpartijen in verschillende delen van het land met uiteenlopende ervaringen met nieuwe buitens.

Veel belangstelling voor nieuwe buitenplaatsen

Het overgrote deel van de ondervraagden verwacht dat er van de kant van bedrijven en bewoners veel belangstelling voor nieuwe buitenplaatsen zal zijn. De overspannen woningmarkt op dit moment met de enorme vraag naar groen wonen en landelijk wonen, de gunstige economische situatie en lage rente worden hiervoor als belangrijkste motieven aangevoerd. De ondervraagden zien nieuwe buitens als één van de manieren om aan deze vraag naar groen wonen te kunnen voldoen. Ze realiseren zich dat hier meer randvoorwaarden aan verbonden zijn dan aan het betrekken van een bestaande woning in het groen.

Randvoorwaarden die te maken hebben met de beoogde maatschappelijke en landschappelijk meerwaarde, en die niet alleen een behoorlijke financiële inspanning van de kant van toekomstige bewoners vragen, maar ook restricties opleggen aan bijvoorbeeld het bouwvolume en privé-domein en eisen stellen aan inrichting, architectonische vormgeving en groenbeheer. Hoe beoordelen marktpartijen de randvoorwaarden van nieuwe buitens? Het beeld dat hieruit naar voren kwam laat zich als volgt samenvatten.

Flexibele en eenduidige voorwaarden

Vanuit de vastgoedmarkt en projectontwikkeling gaat de voorkeur duidelijk uit naar veel bouwvolume. Binnen de randvoorwaarden betekent dit dat hun voorkeur ligt bij grotere kavels vanwege de bouwkosten en de kosten voor grondexploitatie. Bij grote kavels denkt men aan minimaal 4 à 5 ha. Om te kunnen voldoen aan de eis van landschapsontwikkeling en natuurontwikkeling, wordt voorgesteld om de bovengrens los te laten, met inachtneming van duidelijke voorwaarden voor het bouwvolume. De kleine kavels worden vooral interessant gevonden voor de particuliere markt, dat wil zeggen voor kleine aantallen individuele zelfbouwers. De 5% bebouwingslimiet wordt als werkbaar gezien, vooral bij grotere kavels. Bij kleine kavels gaat de voorkeur uit naar een flexibele regeling om de economische haalbaarheid van nieuwe buitens te vergroten, vooral in overdrukgebieden waar de kosten voor grondverwerving relatief hoog liggen.

Kleine kavels dragen volgens de ondervraagden nauwelijks bij aan de natuurdoelstelling van nieuwe buitens. Door het bundelen van kleine buitens zou aan dit bezwaar tegemoet gekomen kunnen worden. In dat geval mag gerekend worden op een duidelijke belangstelling van de kant van projectontwikkelaars voor kleine kavels.

Met de eis van openbaarheid kan men over het algemeen leven, hoewel men hiervoor niet warm loopt. Voor kleine kavels wordt deze voorwaarde als niet realistisch beschouwd. Marktpartijen verwachten echter niet dat hiermee de vraag naar nieuwe buitens onder druk komt te staan.

Bij de financiering van nieuwe buitenplaatsen zet men vraagtekens bij de grondverwervingskosten en de stichtingskosten. De totale kosten voor het stichten van nieuwe buitens komen hierdoor (veel) hoger te liggen. Het merendeel van de marktpartijen verwacht echter niet dat hiermee de financiële haalbaarheid van nieuwe buitenplaatsen in gevaar komt.

Bij de architectuur gaat de meeste voorkeur uit naar een vormgeving van landschap en gebouwen, die aansluit bij de oude, traditionele buitenplaatsen en in harmonie is met de omgeving. Voor een duurzaam onderhoud en beheer van het groen denkt men vooral aan een wettelijke verplichting van groenaanleg via een vereniging van bewoners c.q. eigenaren.

Welvarende klassen met individuele levensstijl

Bij nieuwe buitens denkt men in de eerste plaats aan een woonfunctie, waar vooral de mensen die relatief veel verdienen of over een goed pensioen beschikken op af zullen komen. Nieuwe buitenplaatsen zijn volgens de ondervraagden alleen weggelegd voor de welgestelden, mensen met een 'dikke' portemonnee. Het zal daarbij veelal gaan om stede-

lingen met een leeftijd tussen de 30 en 70 jaar, die in een groene omgeving willen wonen en voor de landschappelijke inrichting daarvan een behoorlijk bedrag willen betalen.

Bij een bedrijfsfunctie van nieuwe buitenplaatsen denken de ondervraagden vooral aan ondernemingen en instellingen die tot de maatschappelijke en financiële dienstverlening behoren, zoals: opleidings- of voorlichtingscentra, consultancybureaus, computerbedrijven, high-tech bedrijven of reclamebureaus. Bij een woon-werkfunctie denkt men vooral aan telewerkers, kunstenaars en éénmansbedrijven (freelancers, adviesbureaus, accountants die vanuit huis werken enzovoort).

Exclusiviteit door middel van een beperkt aantal buitenplaatsen

De meeste ondervraagden vonden het moeilijk om het aantal mogelijke buitenplaatsen in te schatten, zeker wat betreft de langere termijn. Men stelt voor om een gefaseerde aanpak te hanteren, waarbij begonnen wordt met een 10 à 15 buitenplaatsen per type en per provincie, met een maximum van 20. Deze zouden over een periode van enkele jaren tot stand gebracht kunnen worden. Hierbij werd voortdurend benadrukt dat vanwege de exclusiviteit voorkomen moet worden dat de markt overvoerd wordt met nieuwe buitens. Afgaande op de geluiden vanuit de markt moet men deze aantallen dus zien als een maximum. Meer buitenplaatsen worden vanuit het oogpunt van exclusiviteit niet wenselijk geacht door makelaars en projectontwikkelaars.

Twijfels over combinatie van maatschappelijke meerwaarde en economische haalbaarheid

Een aantal bevindingen laat zich moeilijk rijmen met de beoogde maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde van nieuwe buitens. Zo blijken, zoals eerder gemeld, sommige van de geïnterviewden moeite te hebben met de eis van openbaarheid, vooral bij kleinere kavels. Hoewel dit bezwaar slechts door enkelen naar voren gebracht werd als een serieus probleem, moet niet vergeten worden dat hiermee in potentie 'getornd' wordt aan de beoogde maatschappelijke meerwaarde. Ook kan men zich afvragen of met de welgestelden in de samenleving als potentiële doelgroep wel tegemoet gekomen wordt aan deze doelstelling. Minder draagkrachtige groepen in de samenleving vallen hierdoor buiten de boot. Anderzijds kan men hiertegen inbrengen dat ook de minder bedeedden in recreatief en landschappelijk opzicht kunnen meeprofiteren van nieuwe buitens met hun 'architectonische uitstraling' en landschappelijke kwaliteit, ook al woont men daar niet.

De duurzaamheid van het beoogde groen staat over het algemeen niet ter discussie. De oplossing hiervoor wordt vooral gezocht in een duurzaam groenbeheer via een vereniging van eigenaren, waarbij langdurige contracten afgesloten worden met loonbedrijven en openbaar groenbeheerders. Wel zet men in dit verband vraagtekens bij nieuwe buitenplaatsen waarop bedrijven worden gevestigd. Dit wordt ingegeven door de gedachte dat gezonde bedrijven de neiging hebben om te expanderen, waardoor de natuur in het gedrag zou kunnen komen. De economische haalbaarheid wordt door menigeen ter discussie gesteld. De bezwaren richten zich niet zozeer op de stichtingskosten (hoewel men hier en daar wel kanttekeningen plaatst), maar vooral op de grondverwervingskosten. Verwacht wordt dat door het opdrijven van de grondprijzen de economische haalbaarheid in gevaar komt, vooral in overdrukgebieden.

Regionale verschillen

In het noorden, oosten en zuiden van het land denkt men bij nieuwe buitens vooral aan een woonfunctie; in het westen en midden van het land denkt men zowel aan een woonfunctie, een werkfunctie of een combinatie van beiden. Dat in het noorden, oosten en zuiden nieuwe buitens vooral als een plek gezien worden om te wonen, hangt wellicht samen met het feit dat hier voor bedrijven legio mogelijkheden voorhanden zijn om zich ergens op een industrieterrein te vestigen. Het actieve beleid dat door veel gemeenten in dit opzicht gevoerd wordt zal hierbij ongetwijfeld een rol spelen.

Hoewel men her en der goede mogelijkheden ziet voor nieuwe buitens, kon men nauwelijks concrete plekken en gebieden aanwijzen. Afgezien van het noemen van de directe omgeving van grotere steden als potentiële locatie en agrarische gebieden met veel glastuinbouw kwam men hier niet. Een en ander zal ongetwijfeld te maken hebben met het feit dat met nieuwe buitenplaatsen sprake is van een beleidsvoornemen dat nog verder handen en voeten moet krijgen. Daarnaast zal hebben meegespeeld dat de ondervraagde marktpartijen nog onvoldoende bekend zijn met nieuwe buitens.

Verschillen tussen typen buitenplaats

Onder projectontwikkelaars en beleggers gaat vooral interesse uit naar een buitenplaats van het type Goudbeleg en Minnetjeshof, vanwege het aantal wooneenheden. De bouwkosten en de kosten voor grondexploitatie zijn daarmee beter op te vangen. Bommelstein en in mindere mate Puikhof zijn in de optiek van de ondervraagden meer weggelegd voor particulieren: zelfbouwers of kleine ontwikkelaars met eerder ideële dan zakelijke doelstellingen.

Voor Goudbeleg en Minnetjeshof is de belangstelling in alle regio's groot. Voor Bommelstein ligt dit anders. In het noorden en oosten wordt betwijfeld of hiervoor wel een markt is, door de concurrentie van woonboerderijen. Men ziet hier buitenplaatsen van het type Bommelstein, waarbij uitgegaan wordt van vrijkomende agrarische opstallen, eerder als incidenten. Aangenomen wordt dat boeren of andere ontwikkelaars hiervoor niet warm zullen lopen. Bommelstein wordt daarentegen duidelijk aantrekkelijk gevonden in het westen en midden van het land, alwaar de mogelijkheden om diep in het landelijk gebied te wonen, ten opzichte van andere delen van Nederland, uiterst beperkt zijn. Ook in het zuiden van het land ziet men goede mogelijkheden voor een buitenplaats van het type Bommelstein. Hierbij denkt men met name aan een herbestemming van varkensbedrijven.

Aanbevelingen

Met nieuwe buitenplaatsen wordt volgens het uitgangspunt dat 'rood betaalt voor groen' beoogd om door middel van private financiering te komen tot nieuw en extra openbaar groen ter vergroting en verbetering van de bestaande groenstructuur. Die meerwaarde kan alleen bereikt worden als de hiermee verbonden randvoorwaarden helder en duidelijk geformuleerd zijn voor alle betrokken partijen en wettelijk verankerd zijn. Gelet op de uitkomsten van de marktverkenning verdienen een aantal zaken serieuze aandacht voordat een eventueel beleidstraject ingezet kan worden.

Het gaat projectontwikkelaars om het realiseren van zo groot mogelijke bouwvolumes. Meer bouwen betekent eenvoudigweg minder financiële risico's. Hun voorkeur gaat daarmee uit naar buitenplaatsen van 4 à 5 ha en liefst groter. Voor de duidelijkheid zou het beter zijn, als niet al te gauw aan de wens van meer dan 5 ha wordt tegemoetgekomen, maar in plaats daarvan meer aandacht wordt besteed aan de mogelijkheid om bij of eventueel binnen (bestaande of nieuwe) landgoederen een of meer buitenplaatsen (van 2 tot 5 ha elk) te ontwikkelen als dit voor de totstandkoming of een duurzaam beheer van het gewenste landschap noodzakelijk is.

De openbare toegankelijkheid van 80% vormt een belangrijke voorwaarde voor de beoogde maatschappelijke meerwaarde, maar kan zeker bij kleine nieuwe buitenplaatsen niet al te letterlijk worden opgevat. Het zal nodig zijn om met duidelijke randvoorwaarden en een passend ontwerp te garanderen dat passanten wel maximaal kunnen meegenieten van deze investeringen in het landschap, maar niet de rust en privacy van de bewoners in gevaar brengen.

Maatschappelijke meerwaarde komt ook tot stand door de aanleg van natuur op plekken en van typen waaraan een maatschappelijke behoefte bestaat. Dit betekent dat in streekplannen en gemeentelijke structuur- of landschapsplannen houvast gevonden moet worden voor de inrichting van het groene deel van nieuwe buitenplaatsen. Voorbeelden zijn een uitgebreid toegelichte 'ecologische verbindingzone' of duidelijke wensbeelden bij een 'stedelijk uitloopgebied'. Een discussiepunt daarbij is of additionele subsidies in het leven geroepen moeten worden om de ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen te stimuleren en te ondersteunen. Geadviseerd wordt om aan deze wens geen gehoor te geven. Dit zou immers voorbij gaan aan het uitgangspunt dat buitenplaatsen voor de volle 100% gefinancierd moeten worden uit private middelen. Wel bestaan er uiteraard mogelijkheden om gebruik te maken van reguliere subsidies, bijvoorbeeld voor bosaanplant.

Naast deze plannen valt te denken aan bijvoorbeeld de *Architectuurnota*, de *Vijfde Nota* en de *Nota Wonen* voor een verdere definiëring en zo mogelijk aanscherping van randvoorwaarden, gecombineerd met explicitering van criteria waaraan voldaan moet worden wil men de beoogde meerwaarde in de praktijk ook daadwerkelijk bereiken. De mate waarin de maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde concreet en overtuigend kan worden aangetoond, bepaalt uiteindelijk of al dan niet groen licht gegeven kan (moet) worden voor nieuwe buitens.

Veel ontwikkelaars zien goede mogelijkheden om nieuwe buitenplaatsen in de markt te zetten en zijn dan ook bereid om hierin te stappen, ongeacht de grondprijs. Desalniettemin vormt de grondprijs een punt van zorg en wordt deze door menigeen gezien als een potentiële bedreiging voor de economische haalbaarheid van nieuwe buitenplaatsen. De 'angst' bestaat dat als eenmaal bekend is dat op bepaalde plekken nieuwe buitens mogen verschijnen, de grondprijzen explosief zullen stijgen. Het is de vraag hoe gegrond die angst is, zeker als na verloop van tijd ook voor de grondaanbieders duidelijk wordt dat tegenover de verruiming van een woon- of werkfunctie in bebouwing in of op de rand van het buitengebied een verplichting staat. Namelijk de verplichting om een aanzienlijk stuk aanpalende landbouwgrond een lagere economische waarde te geven die in overeenstemming is met de waarde van bos of natuur. Met het oog hierop wordt geadviseerd om in het huidige overleg over het grondprijsbeleid expliciet aandacht te besteden aan de relatie met nieuwe buitenplaatsen. Mocht het tot een beleid voor nieuwe buitenplaatsen komen, dan dient bij

voorbaat duidelijk te zijn dat het stichten van een nieuwe buitenplaats niet iets is waar op zichzelf veel geld mee te verdienen valt. De overheid wil er met dit instrument aan meewerken dat elders gemaakte of te verwachten inkomsten solide belegd worden op een manier die ook een maatschappelijke meerwaarde heeft.

1. Inleiding

In de geschiedenis van buitenplaatsen in Nederland is de Gouden Eeuw het belangrijkste tijdperk. Tal van welgestelde burgers (vooral kooplieden) besloten toendertijd al een buitenplaats te stichten. Dit gebeurde niet alleen op het platteland maar ook rond de steden. Oude buitenplaatsen vielen op door eenheid van ontwerp: tuin, park en bouwgronden werden op een samenhangend manier bijeen gebracht. Nieuwe buitenplaatsen worden voor het eerst genoemd in de *Visie Stadslandschappen* (1995), een discussienota van LNV waarin een visie wordt gegeven op gebieden die onder stedelijke invloed staan. De buitenplaatsen worden daarin beschreven als een mogelijkheid om ruimtelijke kwaliteit te creëren. Een nieuwe buitenplaats is een complex van maximaal 5 ha dat bestaat uit gebouwen met een omringend park.

Nieuwe buitenplaatsen roepen gemengde reacties op. Sommigen die buitenplaatsen een warm hart toedragen, zien hierin een mogelijkheid om de economie en leefbaarheid van perifeer gelegen gebieden te stimuleren. Daarnaast leiden buitenplaatsen tot de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan natuur en recreatie. Met name in de Randstad zal een aaneengesloten zone van buitenplaatsen een buffer kunnen vormen tegen verdergaande verstedelijking. De sceptici daarentegen menen dat met nieuwe buitens een onomkeerbaar proces wordt ingezet naar een verstedelijking van het buitengebied met onafhankelijke en onbetekenende natuurwaarden, waar vooral de welgestelden van zullen profiteren.

De discussie over nieuwe buitenplaatsen is nog volop aan de gang. Van beleidsvorming is momenteel nog geen sprake. Wel lopen er experimenten en studies die inzicht moeten geven in hoe nieuwe buitenplaatsen gerealiseerd kunnen worden binnen bepaalde randvoorwaarden en wat voor effecten dit heeft op natuur en landschap, maar ook op aspecten als mobiliteit, ontsluiting en openbaarheid van gebieden. Het onderhavig onderzoek sluit hierop aan. Met dit onderzoek wordt beoogd (beter) in beeld te krijgen hoe vanuit de markt aangekeken wordt tegen nieuwe buitenplaatsen. Omdat in voorgaande studies al een beeld is gekregen hoe vanuit de beleidswereld aangekeken wordt tegen nieuwe buitenplaatsen, ligt in deze studie de nadruk op de belangstelling voor nieuwe buitenplaatsen vanuit de (vastgoed) markt. Tot die markt rekenen we hier projectontwikkelaars, beleggers, zelfbouwers (waaronder boeren), makelaars, en architecten. De makelaars en architecten zien we hier vooral als partijen die in staat zijn om aan te geven hoe de vraagkant op nieuwe buitens zal reageren. Daarnaast zijn een aantal provinciale beleidsmedewerkers in het onderzoek betrokken die zich bezighouden met ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het onderzoek stelt zich ten doel om de belangstelling vanuit de markt voor nieuwe buitenplaatsen in kaart te brengen en vertrekt daarbij vanuit de volgende vragen:

- hoe groot is de belangstelling onder marktpartijen voor nieuwe buitenplaatsen;
- hoeveel nieuwe buitenplaatsen zijn vanuit de markt gezien (economisch) realiseerbaar en wenselijk;
- hoe beoordelen marktpartijen de randvoorwaarden voor nieuwe buitens;

- welke locaties lenen zich voor het stichten van nieuwe buitenplaatsen;
- aan welke doelgroepen moeten we denken bij nieuwe buitenplaatsen;
- wat verwachten marktpartijen van de overheid (lokaal/centraal) bij de realisatie van nieuwe buitenplaatsen?

Om antwoord op deze vragen te krijgen, zijn de resultaten van een eerder uitgevoerd onderzoek van het Staring Centrum (het huidige Alterra) te Wageningen naar het speelveld van nieuwe buitenplaatsen als uitgangspunt gekozen voor de markverkenning. Voor het marktonderzoek zijn 36 mensen geïnterviewd, verspreid over heel Nederland. Er is bewust gekozen voor een geografische spreiding vanwege landschappelijke, demografische, economische en regionale verschillen met betrekking tot de woningmarkt.

Het volgende hoofdstuk geeft een korte beschrijving van uitkomsten van recent uitgevoerd onderzoek naar nieuwe buitenplaatsen. De studie van Alterra en de uitkomsten van de experimenten komen hier aan de orde. Beide studies hebben als input gediend voor de opzet van deze studie. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de opzet van het onderzoek. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe marktpartijen aankijken tegen de randvoorwaarden bij nieuwe buitenplaatsen. Hoofdstuk 4 beschrijft de belangstelling voor nieuwe buitenplaatsen in het noorden, oosten, westen, midden en zuiden des land. Hoofdstuk 5 gaat in op de rol die marktpartijen toedichten aan de overheid bij de realisatie van nieuwe buitens. Hoofdstuk 6, tot slot, bevat de belangrijkste conclusies en komt met een aantal beleidsaanbevelingen.

2. Nieuwe buitenplaatsen: opstap naar de marktverkenning

2.1 Inleiding

In de discussienota *Visie Stadslandschappen* (1995) van het ministerie van LNV wordt het stichten van nieuwe buitenplaatsen genoemd als mogelijkheid om de groenstructuur in het stadslandschap te versterken door middel van private projecten. Er mag daarmee in beperkte mate gebouwd worden op locaties in het buitengebied. Wel moet hier een behoorlijke groenaanleg tegenover staan en moet voldaan worden aan een reeks van andere voorwaarden met betrekking tot inrichting, toegankelijkheid, locatie, oppervlakte en functies van een buitenplaats.

Nieuwe buitenplaatsen herbergen het risico in zich dat er gebouwd gaat worden in gebieden waar dat niet gewenst is. Zij zouden daarmee een bedreiging kunnen vormen voor het huidige landschap en de ruimtelijke ordening en tot gevolg kunnen hebben dat de beschikbare groene ruimte verder wordt aangetast. Met het oog hierop is ervoor gekozen om eerst te experimenteren met nieuwe buitenplaatsen door middel van een aantal proefprojecten. Doel is om met een beperkt aantal projecten ervaringen op te doen met de maatschappelijke meerwaarde en met mogelijke negatieve effecten van verstedelijking en mobiliteit. Parallel aan de experimenten is een verkenning door Alterra uitgevoerd, waarin het speelveld voor nieuwe buitenplaatsen in kaart gebracht is (Van den Berg en Wintjes, 1997). Omdat de uitkomsten van deze studies het vertrekpunt vormen van de marktverkenning worden de belangrijkste resultaten van beide studies hier kort samengevat.

2.2 Experimenten

In totaal zijn 9 experimenten van start gegaan. Voor de uitwerking van de experimenten zijn een aantal uitgangspunten opgesteld. Het gebied moet ten minste 2 ha groot zijn; maximaal 5% van de oppervlakte mag bebouwd worden en niet meer dan 20% kan bestaan uit stedelijk grondgebruik, zoals wegen en tuinen. De overige 80% is bestemd voor de aanleg van groen. De maatschappelijke meerwaarde voor een breder publiek staat voorop. Het grootste deel van het terrein moet openbaarbaar toegankelijk zijn. Verder is belangrijk dat de experimenten een voorbeeldwerking krijgen op het gebied van landschappelijke en architectonische vernieuwing (LNV, Persbericht nr. 84, 1997). De experimenten hebben inmiddels de planfase doorlopen. De bedoeling is dat een aantal van deze experimenten in de nabije toekomst daadwerkelijk uitgevoerd worden.

Uit de evaluatie van de planfase (Dienst Landelijk Gebied, 1998) is naar voren gekomen dat de meerwaarde van nieuwe buitenplaatsen ligt in:

- een grotere differentiatie van overgangsgebieden tussen stad en land;
- kwaliteitsverbetering van door stedelijk gebied ingesloten (nog) groene gebieden;
- nieuwe economische dragers van bepaalde delen van het landelijk gebied;

- karakteristieke combinaties van rode en groene functies, die maatschappelijk tot de verbeelding spreken (nieuwe buitenplaatsen als mogelijke parels van de 21ste eeuw).

Naast kansen brengen nieuwe buitenplaatsen ook risico's met zich mee, zoals druk om meer te bouwen dan toegestaan is, toename van de mobiliteit, beperkte architectonische kwaliteit en beperkte duurzaamheid.

Op basis van deze conclusies wordt geadviseerd om bestaande voorwaarden aan te scherpen en nieuwe voorwaarden toe te voegen. Geadviseerd wordt om:

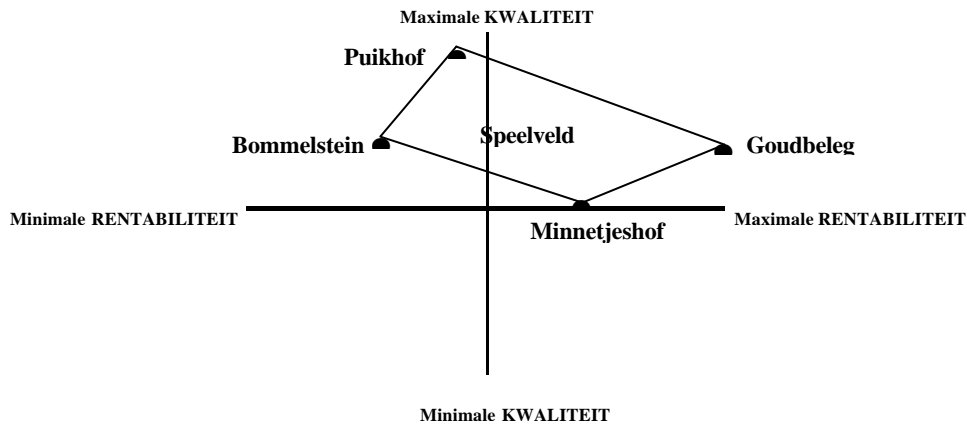
- een duidelijk locatiebeleid te voeren vanuit de overheid, waarbij het toelaten van nieuwe buitenplaatsen op bepaalde locaties onderdeel vormt van een ruimer kader (bijvoorbeeld ingebed in een streekplan);
- een duurzaam maatschappelijke meerwaarde als voorwaarde aan initiatieven te verbinden;
- minimaal 80% openbaar toegankelijk als algemene voorwaarde te stellen;
- tot een afstemming met het beleid voor nieuwe landgoederen te komen, daar waar het gaat om de maximale oppervlakte van een buitenplaats, omdat de bovengrens van 5 ha afhangt van de locatie en de beoogde functies;
- een evenwichtige verhouding van rood en groen na te streven;
- een kwaliteitswaarborg en -toetsing ten aanzien van de architectonische vormgeving in te bouwen;
- plannen voor nieuwe buitenplaatsen vergezeld te laten gaan van een verkeers- en vervoersplan, waarmee de inpasbaarheid van de toegenomen mobiliteit onderbouwd wordt;
- financiering vanuit de markt na te streven, zonder gebruik van bestaande subsidieregeling;
- samenwerkingverbanden tussen overheden en particulieren aan te gaan om de uitwerking en realisatie van plannen tot een succes te maken.

2.3 Speelveldverkenning

Doel van dit onderzoek was om de speelruimte voor nieuwe buitenplaatsen voor de overheid en voor de markt in kaart te brengen. Eerst zijn de randvoorwaarden voor de speelruimte zichtbaar gemaakt. Hierbij zijn een reeks van aspecten betrokken die betrekking hebben op oppervlakte en volume, initiatief, inrichting en beheer, functies, bestaande bebouwing en situering. Vervolgens is nagelopen hoe deze aspecten zich verhouden tot de beoogde landschappelijke kwaliteit en rentabiliteit. Op basis van de 2 laatstgenoemde aspecten zijn vervolgens 4 typen buitenplaatsen onderscheiden. Deze typen representeren de hoekpunten van het speelveld voor het stichten van nieuwe buitenplaatsen en hebben de namen 'Goudbeleg', 'Bommelstein', 'Puikhof' en 'Minnetjeshof' meegekregen (zie figuur 2.1 en bijlage 3).

Goudbeleg¹

De meest rendabele buitenplaats is dichtbij de stad geplaatst en ligt in een nu nog kaal, maar na parkaanleg aantrekkelijk landschap met bijvoorbeeld afwissend zicht op rivieren, weiden en beboste heuvelruggen. Door de nieuwe buitenplaatsen niet te bundelen, maar wel op meer plekken in elkaars nabijheid te ontwikkelen, ontstaat een snipperpatroon van opgaande beplanting en blijvend agrarisch gebied. Grote kavels (4-5 ha) worden ontwikkeld, met een nieuw bouwwerk in de vorm van een aantal woon- of werkeenheden of villa's die met elkaar een architectonisch geheel vormen. Door de afwisseling van opgaande beplanting en veel water ontstaat een sober ingericht parkachtig geheel. Dit park is openbaar toegankelijk voor bijvoorbeeld wandelen, vissen en roeien. De totale stichtingskosten liggen rond de f 240,- à f 250,- per m².



Figuur 2.1 Speelveld nieuwe buitenplaatsen, met bijbehorende typen
Bron: van den Berg en Wintjes (1997).

Bommelstein

Het type Bommelstein ligt ver in het landelijk gebied. De omgeving hoeft geen hoge landschappelijke waarde te hebben. Bommelstein vormt een kleine groensnipper midden in een open gebied, maar kan ook gebundeld voorkomen. Er wordt van bestaande bebouwing uitgegaan. De nieuwe groene plekken vallen op temidden van boerderijen met veel schuren en weinig erfbeplantingen. De buitenplaats is net groot genoeg om niet alleen voor de be-

¹ De tekst is overgenomen uit de folder voor de marktverkenning. Zie bijlage 4 voor een visualisatie van de verschillende typen.

woners van een huis als een groene rustplek te dienen, maar ook voor een wandelpad langs de rand of een picknicktafel op de hoek voor passerende recreanten. Het bouwvolume van de afgebroken schuren is ingezet om het hoofdgebouw te vergroten. Het totale bouwvolume is minder dan dat van de oorspronkelijke situatie. De stichtingskosten liggen hier tussen de f 40,- en f 70,- per m².

Puikhof

De meest ideale buitenplaats vanuit kwaliteitsoogpunt ligt vlak bij steden of dorpen en draagt in hoge mate bij aan de verbetering van de landschappelijke structuur. Meerdere Puikhofs naast elkaar leveren een continu groen lint op met een natuurlijke uitstraling, bijvoorbeeld als ecologische verbindingszone. Bebouwing is in een strook dichtbij de weg geconcentreerd. Dieper in de qua oppervlakte relatief grote buitenplaats kan men zich ver van bebouwing wanen en midden in de natuur. De toegankelijkheid van het openbaar deel is beperkt tot enkele fiets-, voet- of ruiterspaden, merendeels op eerbiedige afstand van het privé-domein. In verhouding tot de relatief grote oppervlakte van Puikhof zijn er weinig gebouwen en is het bouwvolume beperkt. Ook de architectuur draagt bij aan de kwaliteitsverhoging van het landschap. Dit hoeft niet ten koste te gaan van de rentabiliteit. De stichtingskosten liggen tussen de f 10,- en f 50,- per m².

Minnetjeshof

Minnetjeshof ligt als een kleine groene snipper met zo veel mogelijk bebouwing liefst in een reeds aantrekkelijk landelijk gebied vlakbij de stad. Minnetjeshof profiteert van landschappelijke kwaliteit in de omgeving. Hierdoor is de landschappelijke meerwaarde relatief beperkt: 'minnetjes'. De inrichting bestaat uit veel water of moeras. De opgaande beplanting op deze kavels zal daarom niet zoveel verschillen van die bij bestaande boerderijen en woonhuizen in het gebied.

Dit kan in een open landschap wenselijk zijn. Zonder gebruikmaking van bestaande bebouwing neemt bij Minnetjeshof relatief 'zware' nieuwbouw in omvang, aantal en gebruik een belangrijke plaats in. Het privé-domein is maximaal (20%). Het openbaar deel is sober ingericht en beheerd, afgestemd op een hoge mate van toegankelijkheid vanaf de buitenrand. De stichtingskosten liggen tussen de f 240,- en f 250,- per m².

2.4 Opzet marktverkenning

De marktverkenning heeft tot doel om in kaart te brengen hoe groot het enthousiasme vanuit de markt is voor nieuwe buitenplaatsen, hoe marktpartijen aankijken tegen de randvoorwaarden en of zij daarbinnen mogelijkheden zien voor het stichten van nieuwe buitenplaatsen. Daarnaast zal de marktverkenning duidelijk moeten maken welke locaties in aanmerking komen voor nieuwe buitens; welke aantallen realiseerbaar zijn en welke opstelling van de kant van de overheid verwacht wordt bij de realisatie van nieuwe buitenplaatsen. De verschillende typen buitenplaatsen, zoals die in de speelverkenning na-

der gedefinieerd zijn, staan in de marktverkenning centraal, omdat deze zoals gezegd de hoekpunten van het speelveld vormen.

Om budgettaire redenen is ervoor gekozen om in totaal slechts 36 mensen te interviewen, verdeeld over verschillende regio's. Dit minimale aantal werd aanvaardbaar geacht omdat extra informanten nauwelijks meer nieuwe informatie opleverden. De spreiding naar regio is vooral van belang vanwege grote verschillen in arbeidsmarkt- en woningmarktsituatie (en zaken die hieraan gerelateerd zijn zoals de demografische structuur, grondprijzen enzovoort).

Er is een onderscheid gemaakt in 6 groepen marktpartijen, te weten: projectontwikkelaars, beleggers, makelaars, zelfbouwers (bijvoorbeeld boeren, landgoedeigenaren), adviesbureaus en architecten. Naast marktpartijen zijn de provinciale beleidsmedewerkers als groep aan het onderzoek toegevoegd. De keuze voor deze categorie heeft enerzijds te maken met het feit dat zij beleidsmatig op de hoogte zijn met regionale ontwikkelingen en anderzijds door hun contacten een goed beeld hebben van welke marktpartijen geïnteresseerd zijn in nieuwe buitenplaatsen en hoe vanuit de (vastgoed)markt aangekeken wordt tegen nieuwe buitens. De keuze van respondenten is deels via de 'snowball'-methode tot stand gekomen. Met hulp van marktpartijen en beleidsmedewerkers die betrokken zijn geweest bij de experimenten, zijn mensen (instanties) geselecteerd, van wie het vermoeden bestond dat ze op de hoogte zijn van nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied en een visie hebben op het fenomeen van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen. De samenstelling van de steekproef, naar marktpartij en regio, wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2.1 Samenstelling van de steekproef van geïnterviewden

Instantie/marktpartij	Noord/Oost (Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel)	West/Midden (Noord-Holland, Zuid-Holland)	Zuid (Limburg, Brabant, Zeeland)	Totaal
Projectontwikkelaar/belegger	4	4	4	12
Makelaar	4	4	3	11
Zelfbouwer	-	-	2	2
Architect	3	2	-	5
Beleidsmedewerker	1	1	-	2
Adviesbureau	2	2	-	4
Totaal	14	13	9	36

De respondenten kregen vragen voorgelegd over de economische haalbaarheid van verschillende typen buitenplaats, de belangstelling hiervoor vanuit de vastgoedmarkt en particuliere markt, meest geschikte locaties voor nieuwe buitens, hoe men aankijkt tegen randvoorwaarden en de stichtingskosten, welke categorieën bewoners het meest geïnteresseerd zijn in nieuwe buitenplaatsen, en welke rol men ten aanzien van nieuwe buitenplaatsen van de overheid verwacht (zie bijlage 2 voor de topiclijst).

3. Opvattingen over randvoorwaarden

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van hoe marktpartijen aankijken tegen de randvoorwaarden voor nieuwe buitenplaatsen. Het gaat daarbij om een reeks van voorwaarden die betrekking hebben op de oppervlakte, de bebouwing en de inrichting. Voordat de meningen van marktpartijen aan bod komen, staan we hieronder kort stil bij wat de randvoorwaarden inhouden.

De buitenplaatsen kennen een minimale omvang van 1 ha en een maximale omvang van 5 ha. Het terrein waarop de buitenplaats verschijnt dient voor 80% openbaar te zijn; 20% is privé. Op een buitenplaats mag maximaal 5% bebouwing aanwezig zijn, met 24 vrijstaande of 32 geschakelde woningen. De buitenplaats moet een duidelijke maatschappelijke meerwaarde opleveren en de architectuur moet tot de verbeelding spreken (bouwen met allure). Een buitenplaats kan bestaan uit wooneenheden, werkeenheden of een combinatie van beiden. Daarnaast dient er sprake te zijn van een duurzaam beheer van het groen, en mag de automobilititeit slechts in beperkte mate toenemen. Buitenplaatsen dienen volledig vanuit de markt gefinancierd te worden. Verwervings-, aanleg en onderhoudskosten komen voor eigen rekening, zonder dat een beroep gedaan kan worden op subsidieregelingen. Voorop staat dat rood betaalt voor groen. Er mag gebouwd worden in het landelijk gebied op plekken waar dat nu niet mag, mits substantieel geïnvesteerd wordt in de natuur. Achterliggende doelstelling hierbij is het opwaarderen van natuur en landschap op plekken waar dit maatschappelijk gewenst en economisch haalbaar is.

In een aantal sub-paragrafen wordt besproken hoe marktpartijen deze randvoorwaarden beoordeelden. In tegenstelling tot de hoofdstukken die hierna komen wordt hier geen geografische differentiatie gemaakt. Gebleken is dat een algemeen oordeel van marktpartijen over de betekenis van randvoorwaarden minder gebiedafhankelijk is (in tegenstelling tot het type buitenplaats) en er daarom geen zware redenen zijn om de perceptie van randvoorwaarden regionaal te benaderen. Achtereenvolgens besteden we aandacht aan kaveloppervlakte, verhouding rood-groen, verhouding privé-openbaar, financiering vanuit de markt, architectonische vormgeving, duurzaam groenbeheer en automobilititeit. In de tekst komt men citaten tegen van respondenten die voorzien zijn van een code. De code:

- PB verwijst naar Projectontwikkelaar/Belegger;
- M naar Makelaar;
- Z naar zelfbouwer;
- A naar architect;
- B verwijst naar beleidsmedewerker.

3.2 Kavelgrootte

Ten aanzien van de kavelgrootte geldt, zoals gezegd, de voorwaarde dat er minimaal sprake moet zijn van 1 ha en maximaal 5 ha. Kan de markt hiermee uit de voeten?

Uit de interviews blijkt een duidelijke voorkeur te zijn voor meer bouwvolume en daarmee voor grote kavels. Dit geldt vooral voor de vastgoedmarkt en projectontwikkeling. Zij denken doorgaans minimaal 4 tot 5 ha nodig te hebben om tot een economisch rendabele ontwikkeling van nieuwe buitens te kunnen komen. Grotere kavels betekenen voor hen simpelweg meer bouwvolume en dus een groter economisch draagvlak. Ook de kosten die gemoeid zijn met de grondexploitatie kunnen in zo'n geval beter opgevangen worden. Enkele van de geïnterviewden verwoordden dit als volgt:

Grote kavels betekenen dat er meer gebouwd mag worden. Kavels die dus in de buurt van de 5 ha liggen worden vanuit de vastgoedmarkt en projectontwikkeling als het meest interessant gezien. (PB)

Je hebt meer dan 1 ha nodig om voldoende economisch draagvlak te hebben. Vanuit de projectontwikkeling is 5 ha interessanter; vanuit de markt is 1 ha meer interessant. (PB)

Opvallend is dat nogal wat mensen ervoor pleiten om de eisen ten aanzien van de kavelgrootte minder strikt te gebruiken of zelfs geheel los te laten met als argument dat anders te weinig groen gerealiseerd wordt. Wel verbindt men hieraan de voorwaarde dat het aandeel bebouwing aan banden gelegd dient te worden. Onderstaande citaten maken dit nog eens duidelijk.

Een grens aan het aantal hectares is niet nodig. Bij meer dan 5 ha moeten er echter wel duidelijke grenzen aan de bebouwing gesteld worden. (M)

Met 1-5 ha, waarvan je ook nog een deel bebouwt, voeg je lachwekkend weinig toe aan de natuur. (PB)

De oppervlakte zou eigenlijk minimaal 5 ha moeten zijn waarbij er 'voldoende kritische massa' groen is. (A)

De grens van 5 ha is onnodig omdat het in de praktijk niet relevant is. Als overheid wil je ontwikkeling van groen. Dat zou voorop moeten staan in plaats van een grens te stellen aan de oppervlakte. (PB)

Nieuwe buitenplaatsen voegen zowel kwalitatief als kwantitatief nauwelijks iets toe aan de natuur. (PB)

De oppervlakte van een buitenplaats is veel te klein. Daarmee ontwikkel je te weinig groen en ga je voorbij aan de doelstelling van nieuwe buitenplaatsen. (PB)

De kavelgrootte is niet essentieel. Het kan met minder dan 1 ha, maar ook met 50 ha. Gebied en markt bepalen wat er moet komen. Anderzijds kan men zich afvragen of het acceptabel is dat een particulier de beschikking heeft over 40 ha. De verhoudingen zijn daarbij van wezenlijk belang. In de stadregio's passen de buitenplaatsen en in het buitengebied de landgoederen. (PB)

Tot slot kan gememoreerd worden dat kleine kavels vooral voor de particuliere markt interessant gevonden worden, hoewel men zich dan afvraagt of nog wel van een buitenplaats gesproken kan worden.

Bij 1 ha kom je eerder aan kavels die je ook in uitbreidingsplannen hebt. Dit heeft weinig met nieuwe buitenplaatsen te maken. (M)

Daarnaast viel te beluisteren dat ook de vraag vanuit de markt eerder uitgaat naar kavels die groter zijn dan 1 ha.

Mensen zijn op zoek naar een groot perceel. Een oppervlakte van 1 ha is eigenlijk te klein. (M)

Dit gaven meerdere makelaars aan. Uiteraard zal het deels afhangen van de regio waarin mensen wonen, of men hier wel of geen genoeg mee neemt. Men kan zich voorstellen dat vooral in de Randstad waar de ruimte schaarser is, deze bewering geen hout snijdt.

Vatten we de belangrijkste bevindingen nog eens samen dan kan geconcludeerd worden dat grotere kavels vanuit de vastgoedmarkt en projectontwikkeling toegejuicht worden omwille van bouwvolume en grondexploitatie. De kleine kavel zijn vooral interessant voor de particuliere markt. Bij de groenrealisatie hebben marktpartijen de nodige twijfels. De indruk bestaat dat door nieuwe buitens te weinig groen gerealiseerd wordt en te veel rood. Om aan dit bezwaar tegemoet te komen wordt voorgesteld om de bovengrens los te laten, zodat er meer aan landschap- en natuurontwikkeling gedaan kan worden, met daaraan gekoppeld duidelijke voorwaarden over het bouwvolume.

3.3 Verhouding rood-groen

Op een buitenplaats mag maximaal 5% bebouwing aanwezig zijn, met 24 vrijstaande of 32 geschakelde woningen. Hoe wordt hier vanuit de markt tegenaan gekeken? Het antwoord hierop is deels in de vorige paragraaf gegeven en wordt hier verder genuanceerd aan de hand van de opgetekende reacties. Uit de gesprekken blijkt, dat projectontwikkelaars het meest zien in een bouwvolume, waarbij veel gebouwd mag worden, met een maximaal aantal woon- en werkeenheden. Bij de overige marktpartijen gaat de voorkeur uit naar buitenplaatsen met een beperkter aantal eenheden, met een duidelijke voorkeur voor 1 woonhuis.

Meer dan eens werd de opmerking gemaakt dat het niet alleen gaat om het percentage bebouwing, maar ook om de hoogte van de bebouwing. Ook hier zouden bepaalde

voorwaarden aan verbonden moeten worden, waarbij het omliggende groen als maatstaf gekozen kan worden (bijvoorbeeld de hoogte van de nabij staande bomen).

Evenals bij de kavelgrootte gaan ook hier de reacties in de richting van meer flexibiliteit, voornamelijk daar waar het gaat om kleine kavels (bijvoorbeeld 1 à 2 ha). Dit beantwoordt meer aan de vraag en verhoogt de economische haalbaarheid. Het laatste is vooral van belang in overdrukgebieden, waar een schaarste aan grond heerst. Een en ander wordt ondersteund door onderstaande citaten.

De verhouding rood-groen ligt moeilijk; 5% is aan de lage kant. De grondprijs moet wel laag liggen wil een buitenplaats met dat percentage bebouwing economisch haalbaar zijn. (PB)

Bij minder dan 5 ha is het gewenst om flexibel om te kunnen gaan met de 5%-regeling. Om het rendabel te maken moet je in zo'n geval misschien wel 10% aanhouden. (A)

De verhouding rood-groen is werkbaar, maar dit hangt wel samen met de grondverwervingskosten. Op dure locaties kan dit een probleem geven, bijvoorbeeld in overdruk gebieden. (A)

De 5% bebouwing is bij 1 ha 500 m². Dit is voor de verhouding in het noorden niet echt interessant, maar wel bijvoorbeeld voor de Randstad waar een grotere schaarste aan grond is. (A)

Wel ziet men over het algemeen in dat voor het oprekken van het bebouwingscriterium voorzichtigheid geboden is om te voorkomen dat er te veel gebouwd zal gaan worden. Tot slot viel nogal eens te beluisteren dat in het licht van de uitgangspunten het misschien wel beter is om de koppeling van rood aan groen om te draaien. Een van de ondervraagden verwoorde dit als volgt:

LNV redeneert vanuit het 'groen', terwijl je ook vanuit het 'rood' kunt redeneren. Nu wordt de oppervlakte groen vastgesteld en is daaraan een bepaalde hoeveelheid rood verbonden. Maar je doel is het ontwikkelen van groen door rood. Geef daarom de mogelijkheid tot bouwen en bekijk hoeveel groen je met dat rood kan realiseren. (A)

Samenvattend blijkt dat het uitgangspunt van 5% bebouwing volgens de meeste ondervraagden in de praktijk werkbaar is. Zeker bij grotere kavels. Wel is het zaak om de hoogte van de bebouwing hierin te betrekken. Voor kleine kavels wordt voorgesteld om een flexibele regeling toe te passen om de economische haalbaarheid te vergroten, vooral in zogenaamde overdrukgebieden, waar de kosten voor grondverwerving hoog liggen.

3.4 Verhouding privé-openbaar

Evenals nieuwe landgoederen, behoren nieuwe buitenplaatsen voor een belangrijk deel openbaar te zijn, dat wil zeggen voor andere mensen toegankelijk. De voorwaarde is 80% openbaar en 20% privé. Deze eis wordt over het algemeen voor kleine kavels van 1 à 2 ha als onzin bestemd. Maar ook bij grotere kavels heeft men zo zijn bedenkingen en ziet men liever dat de openbaarheid helemaal los gelaten wordt, of dat een andere verhouding gebruikt wordt ten gunste van een groter aandeel privé, willen mensen daar in geïnteresseerd zijn. Bovendien vraagt men zich af of de eis van openbaarheid wel de verwachte maatschappelijke meerwaarde oplevert. Vooral bij buitenplaatsen op kleine kavels is er weinig reden om er doorheen te gaan. Bovendien zit hier het aspect van onveiligheid aan vast. Vooral op kleinere kavels zullen bewoners zich eerder bedreigd voelen en het idee hebben dat hun privacy aangetast wordt. Wel wordt onderkend dat ondanks dit gegeven de vraag naar nieuwe buitens groot zal zijn. De volgende meningen geven de teneur van de reacties over de openbaarheidsvoorwaarde goed weer.

Het heeft alleen zin om deze regeling op grotere kavels toe te passen. (PB)

80% openbaar is absoluut te veel. Dat betekent een te grote inbreuk op iemands privacy. Ik zou het eerder in de orde van 50:50 willen zien. (M)

80% openbaar op 1 ha is echt een giller. (PB)

Openbaarheid betekent wel 'er doorheen wandelen'. Fietspaden en wandelpaden dus. Deze voorwaarde hoeft echt niet gesteld te worden om een maatschappelijk meerwaarde te krijgen. (A)

Het percentage privé is te klein, helemaal bij een oppervlakte van 1 ha. Mensen willen niet meebetalen aan groen als het openbaar is. (M)

Voor een klein deel is de eis ten aanzien openbaarheid een probleem, maar er blijven per saldo genoeg gegadigden over. (M)

De openbaarheid zou een probleem kunnen zijn, zeker als het om terreinen van 1 ha gaat. Bewoners zullen pogingen doen om bezoekers te weren als deze te dicht bij komen. Men voelt zich niet veilig, gaat kentekens noteren en bezoekers in de gaten houden. (Z)

De voorwaarde van openstelling moet je bezien in de verhoudingen. Dit hangt af van de aard en grootte van het gebied. Ook de inrichting van de paden speelt hierbij een rol. (A)

De eis van 80% openbaar is hoog en bij kavels van 1 ha onzin. Je gaat toch niet te voet of op de fiets in het landelijk gebied door een buitenplaats van 1 ha. Je zou de eis van openbaarheid misschien wel los moeten laten. (M)

Toch waren niet alle reacties negatief. Zo werd bijvoorbeeld aangegeven dat wanneer mensen van tevoren weten waar ze aan beginnen, de openbaarheid wel eens positief zou kunnen uitwerken doordat men aan de openbaarheid een bepaalde trots kan ontlenuen.

Daarnaast viel te beluisteren dat het niet zozeer gaat om de openbaarheid van een bepaalde buitenplaats, maar meer om de algehele toegankelijkheid van een gebied met meerdere buitenplaatsen. Men formuleerde dit als volgt.

Elke afzonderlijke buitenplaats hoeft niet toegankelijk te zijn, maar het totale gebied (met de gecombineerde buitens samen) moet wel de mogelijkheid bieden om er doorheen te kunnen lopen of fietsen. (B)

De verhouding privé-openbaar is geen probleem. Door de inrichting kan een scheiding gemaakt worden tussen het privé gedeelte en het openbare gedeelte. Mensen weten bij aankoop van een woning dat een gedeelte van de buitenplaats openbaar is. (M)

Met de openbaarheid heb ik geen moeite, mits hier geen misbruik van gemaakt wordt. Als het netjes gehouden wordt en geen vernielingen aangericht worden. Mensen zullen het juist leuk vinden dat anderen over hun terrein kunnen lopen en zeggen 'god wat is het hier mooi'. Bewoners zullen daar trots op zijn. (Z)

Gesteld kan worden dat men vanuit de markt nogal sceptisch staat tegenover de eis van openbaarheid. Bij kleine kavels wordt dit faliekant van de hand gewezen; bij grote kavels heeft men zo zijn bedenkingen. Toekomstige bewoners zitten hier niet echt op te wachten. Bovendien is het maar de vraag of dit de gewenste maatschappelijke meerwaarde oplevert. Hoewel men erkent dat dit de vraag naar nieuwe buitens negatief zal beïnvloeden is men van mening dat de behoefte aan nieuwe buitens onverminderd groot zal zijn. Tot slot moet opgemerkt worden dat een deel van de respondenten geen problemen verwacht ten aanzien van de eis van openbaarheid. Deze opvatting wordt echter door een kleine minderheid aangehangen.

3.5 Financiering vanuit de markt

Met nieuwe buitenplaatsen wordt beoogd te komen tot natuur en landschapsontwikkeling door middel van bebouwing, zonder subsidies van de overheid. Nieuwe buitenplaatsen behoren volledig vanuit de markt gefinancierd te worden.

Een groot deel van de ondervraagde personen onderschrijft deze voorwaarde en denkt ook dat dit realiseerbaar is. De belangstelling van zowel de vastgoedmarkt als particulieren is dusdanig groot dat men hier geen problemen verwacht. Wel werd voortdurend benadrukt dat het financiële plaatje te rooskleurig voorgesteld wordt. Vooral de bouwkosten, de kosten die verbonden zijn aan het verwerven van grond en het exploiteren van grond zijn volgens velen niet conform de werkelijkheid. Dit punt zal verder aan de orde komen in paragraaf 3.9, alwaar de stichtingskosten ter discussie staan.

Hoewel het merendeel overtuigd is van de haalbaarheid van private financiering acht men het wenselijk dat er mogelijkheden komen om gebruik te maken van bestaande regelingen en kaders, dat er condities gecreëerd worden die het interessant maken voor particulieren om aan een nieuwe buitenplaats te beginnen. In het laatste geval denkt men vooral aan fiscale regelingen. Daarnaast werd in dit verband het belang van inspraak voor toekomstige bewoners benadrukt. Dit verhoogt het draagvlak voor private financiering. De volgende reacties brengen dit tot uiting.

Een overheidsbijdrage is niet nodig. Wel moeten er mogelijkheden komen om bestaande regelingen te kunnen benutten. (M)

De financiering vanuit de markt is geen probleem, mits mensen inspraak hebben. Laat hen meedenken over de inrichting van de natuur. (M)

De kosten zijn volledig betaalbaar uit de markt. Er is voldoende animo om dit zelf te financieren. Roep geen specifieke subsidies in het leven, maar creëer wel condities (regelingen) die de private financiering stimuleren. (A)

Toch wordt een volledige financiering vanuit de markt niet door iedereen gedeeld. Sommigen zijn van mening dat natuurontwikkeling een taak van de overheid is; anderen verwachten dat nieuwe buitenplaatsen hierdoor alleen weggelegd zijn voor de rijken; en een enkeling verwacht met het oog hierop problemen bij de openstelling. Mensen zullen niet staan te trappelen om een gebied open te stellen voor anderen, als ze er zelf voor betaald hebben. De volgende reacties illustreren deze opvattingen.

Het financieren van collectieve goederen als natuur is een zaak van de overheid. Waarom moet je dan als particulier ineens iets gaan bekostigen wat voor algemeen gebruik is. Daar is de overheid toch voor. Er moet iets van subsidie bijzitten. Het principe wordt dan: rood betaalt mee aan groen. Op die manier kun je veel meer bereiken. (PB)

De financiering levert wel problemen op met de openstelling. Niet iedereen zal bereid zijn hieraan toe te geven. (M)

Zonder subsidies zijn buitenplaatsen alleen weggelegd voor de rijken in de samenleving. (A)

Vatten we de reacties nog eens samen dan kan gesteld worden dat de meeste ondervraagden voldoende mogelijkheden zien voor een financiering van nieuwe buitenplaatsen vanuit de markt. Wel zouden er fiscale voorwaarden geschapen moeten worden die de marktwerking stimuleren. Daarnaast is het van belang dat mensen een beroep kunnen doen op bestaande subsidieregelingen. Private financiering brengt volgens de ondervraagden echter met zich mee dat nieuwe buitenplaatsen alleen weggelegd zijn voor mensen met veel geld. Ook zou private financiering wel eens problemen kunnen geven met de openbaarheid. Niet iedereen zal staan te trappelen om zijn eigen terrein open te stellen voor

anderen, was de opmerking. Over het algemeen wordt dit echter niet als een groot obstakel ervaren.

3.6 Architectonische vormgeving, inrichting van het landschap en maatschappelijke meerwaarde

De discussie over de architectonische vormgeving leverde zeer uiteenlopende reacties op. Wel is men over het algemeen van mening dat met een nieuwe buitenplaats iets van allure moet ontstaan dat in harmonie is met landschap en omgeving. Hoe dit echter vorm gegeven moet worden valt op grond van de gesprekken niet eenduidig aan te geven. Het grootste probleem is dat mensen vanuit verschillende referentiekaders naar nieuwe buitenplaatsen kijken. De een ziet meer in een eigentijdse invulling, waarbij zowel traditionele als moderne architectuurvormen mogelijk zijn; de ander gelooft meer in een architectuur die gestoeld is op de vormgeving van oude, traditionele buitenplaatsen. De link met oude buitens wordt veel ingegeven door een romantisch beeld van buitenplaatsen, waar principes als symmetrie en ordening overheersen. Dit werd als volgt verwoord.

Elementen van historische ontwikkelingen en van historische buitenplaatsen moeten in de bebouwing terug komen, met de nadruk op symmetrie en ordening. Met buitenplaatsen probeer je iets van de allure van historische buitenplaatsen terug te krijgen. Dit kan zowel met moderne als met historiserende architectuur. In verschillende stijlen zijn goede oplossingen te bedenken volgens de lijnen van symmetrie en ordening. (A)

De architectuur zou verwant moeten zijn met de oude architectuur. (M)

Oude buitenplaatsen kunnen als voorbeeld fungeren, maar dat hoeft geenszins te betekenen dat moderne stijlkenmerken niet kunnen. Er bestaan voldoende mogelijkheden om deze formule op eigentijdse wijze in te vullen. Zaak daarbij is vormgeving niet al te zeer aan banden te leggen en deze nadrukkelijk af te stemmen op enerzijds de inrichting van het groen en anderzijds de maatschappelijke behoefte. Het is niet de architect die bepaalt wat er komt, maar de samenleving, merkte men op. Anderen waren van mening dat de vormgeving volledig vrij gelaten moet worden, zodat de architect in staat gesteld wordt iets unieks te ontwerpen, los van bestaande kaders en structuren. Een en ander wordt weergegeven in de volgende citaten.

Zowel moderne als historiserende gebouwen zijn mogelijk, historiserend bouwen kan prachtig zijn. Ook in de vorige eeuw waren er allerlei neo-stromingen in de architectuur waaruit gebouwen ontstaan zijn die nu rijksmonument zijn. De nieuwe landgoederen zijn de rijksmonumenten van morgen. Maar je kunt een eigenaar niet dwingen bepaalde architectuur neer te zetten, al kan de randvoorwaarde wel een prikkel zijn om iets bijzonders te ontwerpen. Het is in ieder geval belangrijk om de bebouwing aan te laten sluiten bij het landschap. (PB)

De architectuur van de bebouwing hoef je niet nader te definiëren. Dit kun je ook niet nader definiëren. Architectuur is moeilijk in de hand te houden; mensen zetten uiteindelijk neer wat ze willen. Wel is het van belang om voorwaarden ten aanzien van de inrichting van het landschap te hebben, waarbij het gaat om de synergie tussen rood en groen. Je moet dan bijvoorbeeld denken aan stedenbouwkundige structuren. (A)

Mensen voelen zich verbonden tot symmetrische gebouwen die allure hebben en majestueus zijn, zoals de oude buitens. Iets nieuws of modern kan echter ook allure hebben. De maatschappij moet dit bepalen en niet de architect. (M)

Architectonische expressie is eenheid tussen landschap en gebouw. Dit kan door middel van moderne, traditionele en klassieke stijlkenmerken toe te voegen. Het uitgangspunt moet het groen zijn. Het gebouw komt op de tweede plaats en volgt uit de bestemming van het groen. De inrichting bepaalt als het ware in belangrijke mate de architectonische vormgeving van het gebouw. (A)

Een expliciete koppeling met oude buitens wordt echter niet door iedereen gedragen. Waar het om gaat is de inrichting van het landschap. De architectuur van de bebouwing moet hierop aangepast worden.

Wonen met allure impliceert dat we het soort decorum van de 17e eeuw nastreven. Hiertegen verzet ik me. Dat zou een aperte fout zijn, want je ontleent je status aan de wereld van beheersing en symmetrie. Dat hoort niet meer bij deze tijd. De nadruk zou moeten liggen op wat het gebouw betekent samen met zijn groene aanleg in het landschap. (A)

Aldus een van de geïnterviewden. Samenvattend blijkt dat er grote verschillen bestaan over hoe om te gaan met de architectonische vormgeving. De meeste voorkeur lijkt in de richting te gaan van een traditionele/klassieke invulling die voortborduurde op de architectuur van oude buitens. Het wordt van belang gevonden om de exacte invulling niet al te zeer dicht te timmeren, maar een kader te bieden waarbinnen het concept van buitenplaatsen architectonisch verder ingevuld kan worden, met een aantal duidelijke toetsingscriteria. De harmonie met landschap en omgeving zal voorop moeten staan en afgestemd moeten zijn op de maatschappelijke behoefte. Of zoals een van de ondervraagden het verwoordde:

Je moet proberen er iets bijzonders van te maken; de buitenplaats moet een parel in het landschap zijn en een kwalitatief hoogwaardige expressie etaleren. (A)

De maatschappelijke meerwaarde zal vooral hierin tot uiting moeten komen. Daarnaast dragen nieuwe buitenplaatsen bij aan een grotere leefbaarheid van het landelijk gebied en instandhouding van maatschappelijke voorzieningen. De inpassing van een nieuwe buitenplaats in de omgeving wordt als een belangrijke landschappelijke meerwaarde gezien. Of het nu gaat om bestaande of nieuw aan te leggen natuur, in beide gevallen is

het gewenst de inrichting aan te laten sluiten bij het reeds aanwezige groene decor. Hierbij is het zaak om buitenplaatsen te bezien in de bredere context van het landelijk gebied, want zoals een van de mensen het verwoordde:

Op dit moment worden buitenplaatsen nog teveel 'als een chocolaatje' gezien. Iets moois waar men gebruik van kan maken, zonder het te plaatsen in de ontwikkelingen van het landelijk gebied als geheel. (PB)

3.7 Duurzaam groenbeheer

Voorwaarde voor nieuwe buitenplaatsen is dat het groenbeheer voor langere tijd geregeld wordt. Hoe denkt men dit in de praktijk op te lossen? De meeste mensen voelen voor een constructie via een vereniging van eigenaren, waarbij afspraken over beheer en onderhoud gemaakt worden. Hierbij zou een beroep gedaan kunnen worden op Provinciale Landschappen of Staatsbosbeheer, contracten afgesloten kunnen worden met hoveniers, openbaar groenbeheerders of loonbedrijven. Daarnaast werden groenfondsen van financiële instellingen en fiscale groenregelingen als mogelijkheid genoemd om de duurzaamheid te stimuleren. Een bijdrage van de bewoners aan het onderhoud zou bijvoorbeeld meegenomen kunnen worden in de servicekosten. Een duidelijke minderheid is van mening dat het beheer en onderhoud van groen niet formeel geregeld hoeft te worden en het best aan de bewoners zelf overgelaten kan worden. Met het oog hierop is het van belang om de kosten zo laag mogelijk te houden, door bijvoorbeeld in de inrichting relatief veel water en bos mee te nemen. Als laatste werd opgemerkt dat duurzaam natuuronderhoud geen probleem is als je uitsluitend denkt aan bewoners. Bij bedrijven loopt men echter de kans om bedrogen uit te komen: een gezond bedrijf heeft de neiging te groeien en dat maakt dat het groen na verloop van tijd wel eens opgesoupeerd zou kunnen worden, door de expansiedrift van ondernemingen.

3.8 Automobilititeit

Nieuwe buitenplaatsen zullen in de praktijk leiden tot een stijging van de automobilititeit. De verwachting is echter dat sprake zal zijn van een beperkte toename van het autoverkeer. Vooral bij buitenplaatsen nabij het stedelijk gebied wordt aangenomen dat de invloed op de totale mobiliteit marginaal is en dat de buitenplaats nauwelijks effect heeft op de congestie, vanwege de aanwezigheid van openbaar vervoer. Daarnaast werd gesteld dat het wonen op buitenplaatsen wel eens afremmend zou kunnen werken op het automatisme van autogebruik, doordat bewoners vanuit een betrokkenheid met de natuur eerder de fiets op het openbaar vervoer nemen. De algehele teneur op het punt van de automobilititeit kan het best gekarakteriseerd worden door middel van de volgende uitspraak van een van de geïnterviewden:

De automobilititeit is verwaarloosbaar klein, gelet op het schaalniveau waarover we het hier hebben. (PB)

3.9 Stichtingskosten en kosten voor grondverwerving en -exploitatie

Het laatste onderwerp dat hier aan bod komt is dat van de stichtingskosten. Omdat de discussie hierover vaak gekoppeld werd aan de kosten voor grondverwerving en exploitatie worden deze hier integraal besproken. Bij de bespreking over de stichtingskosten zijn de indicatieve cijfers uit de folder als uitgangspunt genomen (zie voor een overzicht de toonbladen in bijlage 3). De gepresenteerde cijfers over de stichtingskosten leidden tot veel discussie. De problemen spitsen zich vooral toe op de bouwkosten, die in de optiek van veel ondervraagden te laag zijn ingeschat. Men denkt dat de bouwkosten in plaats van f 400,-/m³ eerder in de buurt van het dubbele uitkomen. Ook de uitgaven voor het bouwen woonrijp maken van nieuwe buitenplaatsen zijn volgens verschillende respondenten te laag ingeschat.

De kosten voor natuuraanleg (100.000 - 450.000 gulden) kunnen volgens velen daarentegen naar beneden. Het lijkt dan ook gewenst om de calculatie van de stichtingskosten in overleg met marktpartijen nog eens grondig te herzien. Naast het feit dat men bedenkingen heeft bij de hoogte van de stichtingskosten zet men vraagtekens bij de grondverwerving. Hiermee zijn behoorlijke bedragen gemoeid, die verstreckende gevolgen hebben voor de economische haalbaarheid. Velen grepen de gelegenheid dan ook aan om aan te geven dat het stichten van buitenplaatsen niet losgekoppeld kan worden van de kosten die aan het verwerven van grond gebonden zijn. De grondprijs is en blijft een belangrijke factor, die de totale kosten sterk kan laten stijgen, zeker in gebieden die als potentieel kansrijk beschouwd worden, en waar marktpartijen zullen proberen het 'onderste uit de kan' te halen. Of zoals enkelen van de ondervraagden het verwoorden:

De grondprijs speelt een zeer belangrijke rol bij de ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen. Soms vormt zij bijna de helft van het kostenplaatje. (M)

Er zijn 2 factoren die het stichten van buitenplaatsen frustreren. Ten eerste de grondprijs. Zodra een boer hoort dat er gebouwd gaat worden, gaat hij met zijn grondprijs omhoog of hij zet een nabetalingsclausule in het contract, waarbij hij bij waardestijging van de grond een deel van de meerwaarde krijgt. Een tweede probleem is dat nieuwe buitenplaatsen niet realiseerbaar zijn als uitgegaan wordt van bestaande contingenten. Er zijn hiervoor dan ook nieuwe contingenten nodig. Als gemeenten zouden sturen op grondprijs, dan zou dat heel veel helpen. (PB)

De grondprijs levert grote problemen op en is bepalend voor de economische haalbaarheid van nieuwe buitenplaatsen. (PB)

De grondprijs is een groot gevaar dat op de loer ligt. De boerenslimheid is dan ongekend groot. (M)

Om tegemoet te komen aan het probleem van de 'torenhoge' grondprijs werden 2 'oplossingen' aangedragen. De eerste is dat de lokale overheid de regie voort bij de grondprijsbepaling. Daarnaast werd voorgesteld om het bestaande aantal contingenten uit te breiden met nieuwe. De meerderheid echter is van mening dat de gemeente zich niet moet

mengen in de verkoop en dit gewoon moet overlaten aan de markt. Een en ander komt nog nadrukkelijker aan bod in hoofdstuk 5 over de rol van de overheid.

4. Verkenning van de markt

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de belangstelling voor nieuwe buitenplaatsen in de verschillende regio's beschreven. Achtereenvolgens komen per regio de volgende zaken aan bod: de belangstelling voor nieuwe buitens in algemene zijn, de belangstelling voor verschillende typen buitens, potentiële doelgroepen, potentiële locaties en aantallen buitenplaatsen. Om herhalingen te voorkomen is ervoor gekozen om het noorden en oosten van het land vrij uitvoerig te bespreken en het westen, midden en zuiden van het land korter te beschrijven.

Ook hier wordt een en ander geïllustreerd door middel van citaten. De citaten zijn opnieuw voorzien van een code:

- PB verwijst naar Projectontwikkelaar/Belegger;
- M naar Makelaar;
- Z naar zelfbouwer;
- A naar architect;
- B verwijst naar beleidsmedewerker.

4.2 Noorden en oosten van het land

Nieuwe buitens kunnen in de noordelijke en oostelijke regio's op een warm onthaal rekenen. Het enthousiasme hiervoor is zondermeer groot. Vooral de ondervraagde makelaars zien ruime mogelijkheden voor nieuwe buitenplaatsen. De overspannen woningmarkt wordt als belangrijkste argument hiervoor aangevoerd. De werkelijke vraag naar groen wonen en wonen in het landelijk gebied ligt, zo voerde men vaak als reden aan, ver boven het aanbod. Nieuwe buitens komen dan ook volgens de respondenten tegemoet aan de grote vraag. Men meent dat de tijd er nu rijp voor is. Deze opvatting wordt in belangrijke mate gedeeld door de andere ondervraagde partijen. Ondanks het enthousiasme waarschuwt men echter voor te veel nieuwe buitenplaatsen. Voortdurend werd benadrukt dat men ervoor moet waken dat de exclusiviteit van nieuwe buitens gewaarborgd blijft.

Men is van mening dat met nieuwe buitens beter tegemoet gekomen wordt aan de huidige woonwensen richting kleinschalig wonen, waarbij de consument niet alleen kijkt naar de woning, maar ook naar de leefomgeving. Nieuwe buitens hebben in dit opzicht volgens de ondervraagden duidelijk meer te bieden, dan bijvoorbeeld de woningen op VINEX-locaties.

De bezorgdheid van sceptici, dat nieuwe buitens op termijn tot een forse verstedelijking van het landelijk gebied zullen leiden, wordt over het algemeen niet gedeeld. Weliswaar erkent men het gevaar, maar is men van mening dat de toevoeging van natuurwaarden ruimschoots opweegt tegen de beperkte aantasting van het landelijk gebied door extra bebouwing. In de folder 'marktverkenning nieuwe buitenplaatsen' worden 4 verschil-

lende typen buitenplaats onderscheiden, te weten: 'Goudbeleg', 'Bommelstein', 'Puikhof' en 'Minnetjeshof'. Deze typen zijn ontleend aan een studie naar het speelveld voor nieuwe buitenplaatsen, uitgevoerd door Alterra te Wageningen. Zij vormen als het ware de hoekpunten van een mogelijk beleidskader, waarbinnen de realisatie van nieuwe buitens vorm gegeven kan worden. De typologie uit de speelveldverkenning is hier als uitgangspunt genomen voor het vaststellen van de belangstelling vanuit de markt voor verschillende typen nieuwe buitens.

Goudbeleg

Het type goudbeleg met een kaveloppervlakte van maximaal 5 ha, met maximaal 32 woningen of equivalente bedrijfsfuncties, nabij de stad wordt als een interessante 'formule' gezien, met voldoende marktpotentie. Vooral de vastgoedmarkt (projectontwikkelaars) heeft hierin interesse. Het bouwvolume speelt hierbij, zoals eerder werd gememoreerd, een doorslaggevende rol. Men merkte echter op dat de marktkansen mede afhangen van de grondprijzen. Op dit punt heeft men zo nog z'n bedenkingen.

Alle ondervraagde groepen zijn ervan overtuigd dat er vanuit de vraagkant van de markt grote belangstelling is voor een buitenplaats volgens het 'Goudbeleg concept'. Hierbij denkt men in eerste aanleg aan een woonfunctie of een gecombineerde woon-werkfunctie. Een goudbeleg met uitsluitend bedrijven wordt over het algemeen minder interessant gevonden. Men denkt dat de meeste bedrijven hier niet gauw op afkomen omdat nieuwe buitenplaatsen zich minder lenen voor imago-doeleinden. Of zoals een van de ondervraagden het verwoordde:

Bij oude, traditionele buitenplaatsen (met bijvoorbeeld een koetshuis) kunnen bedrijven hun imago ontlenen aan culturele en historische waarden. Zij willen vooral ook geassocieerd worden met de 'bewakers' van het culturele erfgoed. Nieuwe buitenplaatsen hebben die mogelijkheid niet en zijn dus voor bepaalde bedrijven veel minder interessant. (A)

Voorzover Goudbeleg interessant voor bedrijven is, denkt men doorgaans aan de maatschappelijke en financiële dienstverlening, zoals: een makelaars-, accountants-, notaris- of een administratiekantoor, een rusthuis of verzorgingshuis, een opleidings- of cursuscentrum (dat zich bijvoorbeeld richt op alternatieve geneeskunde), een praktijk van een fysiotherapeut, een kunstatelier of een galerie.

Bij een woonfunctie denkt men aan mensen met een goed betaalde baan of een goed pensioen die zich verbonden voelen met de natuur en momenteel voornamelijk woonachtig zijn in de stad. Twee verschillende doelgroepen zullen naar verwachting de meeste interesse in Goudbeleg tonen: de 50-plusser, en de 30-40ers. Bij de 50-plusser gaat het doorgaans om tweeverdieners met een goede baan, die al carrière gemaakt hebben en zich (deels) terugtrekken uit het drukke leven dat ze jarenlang geleefd hebben. Hieronder vallen bijvoorbeeld de mensen die lange tijd in de Randstad gewerkt hebben en bij pensionering terug willen naar hun geboortestreek (denk aan Drentenieren). De 70-plussers worden niet als een potentiële doelgroep gezien, omdat deze groep in verband met beperkte mobiliteit (door ouderdom), eerder zal kiezen voor een locatie in de buurt van (medische) voorzie-

ningen met een goede infrastructuur. Wat betreft de yuppen werd opgemerkt dat deze categorie eerder een aansprekende locatie in het centrum van een stad verkiest en liever geassocieerd wil worden met een stedelijke cultuur. Voor deze groep is Goudbeleg niet interessant, merkte men op.

De dertigers en veertigers worden een interessante groep genoemd omdat deze, mede vanwege de aanwezigheid van kinderen, een grote voorkeur hebben voor groen wonen. Wel is het voor deze mensen van belang dat men niet te ver afzit van voorzieningen (zoals een kindercrèche).

Bij een combinatie van wonen en werken op Goudbeleg denkt men aan kunstenaars, telewerkers, IT-ers die deels thuis werken, een adviesbureau of een ambachtelijk bedrijf.

Bommelstein

Bommelstein is een buitenplaats diep in het landelijk gebied, waar uitgegaan wordt van aanpassing van bestaande bebouwing. Te denken valt aan een herbestemming van agrarische bedrijven die ermee stoppen, waarbij de woonfunctie en natuurfunctie zwaarder worden aangezet.

In de noordelijke en oostelijke regio wordt Bommelstein minder interessant gevonden door de concurrentie van woonboerderijen. Een veel gehoord argument is dat mensen eerder zullen kiezen voor een woonboerderij omdat hier geen verplichtingen aan vast zitten, zoals bij nieuwe buitenplaatsen. Daarnaast blijken die boerderijen veelal momenteel meerdere families te herbergen. Een van de makelaars verwoorde dit als volgt:

De praktijk laat zien dat vaak dubbelgezinnen (zoon of dochter, samen met ouders) momenteel een boerderij kopen, met dezelfde kavelgrootte of zelfs groter, en deze als dubbele woning betrekken. Het voordeel hiervan is dat men niet vast zit aan de randvoorwaarden bij nieuwe buitenplaatsen, en toch landelijk woont. (M)

Bommelstein lijkt in de optiek van de ondervraagden weinig toe te voegen. Een tweede bezwaar van Bommelstein is dat de kosten voor afbraak van bedrijfsgebouwen fors kunnen oplopen en niet onderschat moeten worden. Om het betaalbaar te houden moeten potentiële kopers niet al te veel met de lasten uit het verleden opgezadeld worden en juist dat zou hier wel eens problematisch kunnen zijn, merkte men op. Mede hierdoor wordt in twijfel getrokken of Bommelstein valt te financieren door particulieren. Een derde bezwaar is dat mensen in Bommelstein ver van de voorzieningen afzitten.

De opvatting dat woonboerderijen concurreren met Bommelstein wordt overigens niet door iedereen gedeeld. Zo merkte een van ondervraagden op:

Het opkopen van een bouwvallige boerderij kost tegenwoordig al 4 tot 5 ton. Bovendien zijn op dit punt nog maar beperkte mogelijkheden omdat veel mensen uit de Randstad de boerderijen al weggekocht hebben. (B)

Buitenplaatsen van het type Bommelstein worden meer als incidenten gezien. De mogelijkheden hiervoor hangen af van hoeveel boeren met hun bedrijf stoppen. En dan nog is het de vraag of er interesse bij de boer is om een vrijgekomen perceel met gebouwen om

te vormen naar een nieuwe buitenplaats. Verwacht wordt dat boeren over het algemeen hiervoor niet warm zullen lopen. Wel denkt men meerdere Bommelsteins te kunnen realiseren via een nieuw bestemmingsplan, waarbij boerderijen voor de inrichting van een nieuwe buitenplaats opgekocht worden.

Bommelstein wordt alleen interessant gevonden bij nieuwbouw, als toekomstige bewoners de kans krijgen om diep in het landelijk gebied te gaan wonen op een plek waar momenteel nog geen bebouwing aanwezig is. De toekomstige bewoners van Bommelstein zoekt men onder architecten, kunstenaars, boeren, mensen die een boerderij in de familie willen houden of personen die midden in het landelijk gebied willen wonen. Hierbij dient men zich te realiseren dat deze mensen niet perse uit zijn op wonen met allure. Men moet hier eerder denken aan personen die wel in het landelijk gebied willen wonen, maar niet aangetrokken worden door de allure van een buitenplaats of landgoed. Daarnaast valt bij Bommelstein te denken aan idealistische mensen die voldoende financiële ruimte hebben om zich bezig te gaan houden met de inrichting van de natuur. Het gaat daarbij echter om een heel klein segment van de markt, zo merkte men op.

Resumerend kan gesteld worden dat het type Bommelstein in het noorden en oosten vanwege de concurrentie met woonboerderijen niet echt interessant wordt gevonden. Evenmin is men van mening dat Bommelstein beantwoordt aan een buitenplaats van allure. Wel vindt men dat boeren bij beëindiging van hun bedrijf de mogelijkheid moeten krijgen tot het stichten van een buitenplaats, waarbij de oorspronkelijke agrarische bestemming losgelaten wordt. Als 'pion van beleid' wordt Bommelstein hier niet echt interessant gevonden. Het zet in de optiek van de ondervraagden te weinig zoden aan de dijk.

Puikhof

Puikhof ligt vlak bij steden of dorpen en wordt gekenmerkt door een maximum van 2 woningen of equivalente bedrijfseenheden, een beperkt bouwvolume, en een kaveloppervlakte van tegen de 5 ha. Puikhof scoort maximaal als het gaat om de verhoging van landschappelijke kwaliteit. De kosten voor parkaanleg en natuuraanleg liggen hier ten opzichte van de andere typen buitenplaats relatief hoog.

Puikhof wordt over het algemeen niet interessant bevonden voor de particuliere markt omdat er minder gebouwd mag worden en het accent ligt op natuurinrichting. Dit is voor hen financieel moeilijk op te brengen, tenzij men over voldoende geld beschikt. Het laatste geldt voor een heel klein segment van de markt en wordt gevormd door de hogere inkomensgroepen die bijvoorbeeld nu iets kopen van een miljoen gulden binnen een bestemmingsplan. Wel ziet men goede mogelijkheden voor de zakelijke markt, mits sprake is van een goede ontsluiting in combinatie met een goede infrastructuur.

Bij bewoners denkt men aan de categorie van 50-plussers die relatief veel te besteden hebben. Bij bedrijvigheid valt te denken aan een opleidingscentrum, consultancybureaus, computerbedrijven, high-tech bedrijven, of een reclamebureau. Puikhof is daarentegen minder interessant voor bijvoorbeeld een accountantbureau, een advocaten- of notariskantoor omdat die liever in de buurt van hun klanten zitten.

Een buitenplaats van het type Puikhof wordt vooral aantrekkelijk voor de zakelijke markt gevonden. Voorwaarde is dat de infrastructuur goed moet zijn, willen bedrijven hier ook daadwerkelijk op afkomen. Wat betreft de particuliere markt is de conclusie dat het

gaat om een heel klein segment, dat veel te besteden heeft en met de aankoop van een buitenplaats de betrokkenheid bij natuur en landschap wil uitdragen.

Minnetjeshof

Minnetjeshof scoort op het punt van de landschappelijke kwaliteit minimaal, ligt vlak bij de stad en wordt gekenmerkt door relatief veel nieuwbouw, op een minimale kaveloppervlakte.

De opvattingen over Minnetjeshof variëren duidelijk. Sommigen zien Minnetjeshof helemaal zitten; anderen hebben zo hun bedenkingen. Wat betreft het laatste werd gewaarschuwd voor het gevaar dat met Minnetjeshof de aanwezige landelijke plekken opgaan in het stedelijk gebied en karakteristieke omgevingskenmerken verdwijnen. Of zoals iemand het verwoordde:

Het kan een soort kankergezwell worden wat het groen langzamerhand in bezit neemt en wat ervoor zorgt dat karakteristieke kenmerken zoals historisch gegroeide glooiingen van het landschap en de natuur verdwijnen. (A)

Anderen zien echter voor een buitenplaats als Minnetjeshof wel degelijk goede mogelijkheden:

Minnetjeshof is interessant in de stadsrandzones, waarmee je een bepaalde uitloopzone van een stad of dorp inricht. Minnetjeshof kan een belangrijke functie vervullen bij de inrichting van het overgangsgedebied en kan bewerkstelligen dat bepaalde basis-kwaliteit gerealiseerd worden, zoals water en natuur (ecologische ontwikkeling). (PB)

De nieuwbouw aan de randen van steden moet een afronding hebben. Juist daar zouden deze buitenplaatsen gesticht kunnen worden. (A)

Er is hieraan grote behoefte. Er zijn veel mensen die een exclusieve plek zoeken en ook het bedrag kunnen betalen. Dit segment wordt door de gunstige economische ontwikkelingen steeds groter (M)

Het merendeel van de reacties is duidelijk positief en wijst in de richting van voldoende marktmogelijkheden voor dit type buitenplaats. Men denkt dat veel mensen hiervoor belangstelling hebben. Ook nu denkt men voornamelijk aan de groep die veel te besteden heeft. Bij bedrijven wordt opnieuw gedacht aan de eerder genoemde dienstverlenende instellingen, waarvoor het niet direct van belang is om in de buurt van de cliënten te zitten.

Aan welke aantallen moeten we denken bij de verschillende typen buitenplaats? De meeste ondervraagden konden hier niet een exact aantal noemen en vonden het lastig dit te kwantificeren. Toch blijkt er duidelijk sprake te zijn van een eenduidige opvatting over de marge waarbinnen de aantallen zouden moeten bewegen. Voor elk type denkt men in eer-

ste aanleg aan 5 à 10, hooguit 20 buitenplaatsen, per type en per provincie. Hierbij werd voortdurend, zoals al eerder gememoreerd werd, benadrukt dat het van belang is de markt niet te overvoeren met nieuwe buitens. De aantrekkingskracht van nieuwe buitenplaatsen ligt voor een belangrijk deel in de exclusiviteit. De exclusiviteit wordt ondergraven als er te veel nieuwe buitenplaatsen komen. Deze opvatting wordt door alle ondervraagde personen aangehangen.

Hoewel men her en der goede mogelijkheden ziet voor nieuwe buitens, kon men nauwelijks concrete plekken aanwijzen. Verder dan het noemen van de directe omgeving van grotere steden als potentiële locatie kwam men hier niet. Een en ander zal ongetwijfeld te maken hebben met het feit dat met nieuwe buitenplaatsen sprake is van een beleidsvoornemen dat nog verder handen en voeten moet krijgen. Daarnaast zal hebben meegespeeld dat de ondervraagde marktpartijen nog onvoldoende bekend zijn met nieuwe buitens.

Wat betreft Drenthe moet nog het volgende opgemerkt worden. Hier is vanuit de provincie gekozen voor een beleid waarbij buitenplaatsen gedefinieerd zijn als kavels van minimaal 1 ha bos, met maximaal 1 woning, waarop uitsluitend een woonfunctie van toepassing mag zijn. Verder geldt hier als voorwaarde dat buitenplaatsen alleen in de veenkoloniën en stadsranden mogen verschijnen. Daarnaast overweegt men clusters van buitenplaatsen op landgoederen te stichten. Een voorbeeld hiervan is het landgoed Scholtenzathe, te Klazienaveen-Noord, alwaar de plannen voorzien in de mogelijkheid om op het landgoed 24 buitenplaatsen van elk 1 ha te stichten.

4.3 Westen en midden van het land

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de belangstelling voor nieuwe buitenplaatsen in de provincies Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland. Opnieuw wordt eerst ingegaan op hoe het zit met de algemene belangstelling voor nieuwe buitenplaatsen, waarna we inzoomen op de interesse voor de verschillende typen en stilstaan bij aantallen buitenplaatsen en mogelijke locaties.

De belangstelling vanuit de markt voor nieuwe buitenplaatsen is ook hier groot. Alle vier onderscheiden typen worden interessant bevonden en economisch haalbaar geacht. Evenals in het noorden en oosten wordt ook hier vaak het argument gebruikt dat de vraag naar groen wonen groot is, terwijl de mogelijkheden daartoe beperkt zijn, zeker wat betreft het midden en het westen van het land. De meningen van de ondervraagde marktpartijen ontlopen elkaar niet veel. Wel zou men kunnen stellen dat vooral de makelaars grote belangstelling hebben voor nieuwe buitens. Meer dan welke andere partij dan ook zien zij goede marktmogelijkheden voor nieuwe buitens. Hun enthousiasme is in het licht van de overspannen woningmarkt verklaarbaar uit het feit dat zij direct op de woningmarkt te maken hebben met de enorme vraag naar landelijk wonen en als geen ander in staat zijn om in te schatten hoe de markt op nieuwe buitens zal reageren.

Buitenplaatsen van het type Goudbeleg en Minnetjeshof worden vooral omarmd door projectontwikkelaars vanwege de bouwkosten en de grondverwervingskosten. Bommelstein en in mindere mate Puikhof lijken meer weggelegd voor de particuliere markt. Van beide typen zal, zo verwacht men, vooral een grote vraag zijn naar Bommelstein omdat deze in het landelijk gebied ligt.

Bij potentiële doelgroepen denkt men in de eerste plaats aan mensen met een behoorlijk inkomen. Nieuwe buitenplaatsen zijn, zo is de opvatting, vooral weggelegd voor mensen uit de hogere inkomensklassen. Dit correspondeert met de opvattingen van marktpartijen uit het noorden en oosten van het land. Ook hier denkt men in eerste aanleg aan een woonfunctie. Een werkfunctie of een combinatie van wonen en werken worden pas in tweede instantie als optie genoemd. Buitenplaatsen worden vooral geschikt bevonden voor mensen met een leeftijd tussen de 30 en 70 jaar. Het kan daarbij gaan om zowel gezinnen als alleenstaanden. Een deel van deze groep blijft gericht op de stad en zal zich, mede vanwege het aanbod van voorzieningen en aanwezige infrastructuur, vestigen in de stadsrandzones op buitenplaatsen als Goudbeleg of Minnetjeshof. Dit geldt vooral voor huishoudens met jonge kinderen en gepensioneerden. Een ander deel zal eerder op zoek gaan naar ruimte en rust en kiezen voor een locatie diep in het landelijk gebied. Men moet dan denken aan (1 of meerpersoons) huishoudens zonder kinderen, of huishoudens waarvan de kinderen al wat ouder zijn. In veel gevallen zal het gaan om mensen die zich verbonden voelen met de natuur en grote betekenis hechten aan het wonen in een groene omgeving.

Bij een werkfunctie of een combinatie van wonen en werken denkt men vooral aan dienstverlenende instellingen en bedrijven. Het kan dan gaan om kleine zelfstandigen (kunstenaars, accountants, architecten, adviesbureaus), of bijvoorbeeld bedrijven en instellingen op het terrein van maatschappelijke en financiële dienstverlening (reclamebureau, accountantsbureau, gezondheidscentrum, voorlichtingscentrum, een kinderboerderij, een verzorgingstehuis enzovoort).

Eerder werd opgemerkt dat men het moeilijk vond om een aantal te noemen. Dit geldt ook voor het midden en het westen van het land. Globaal zou men kunnen stellen dat men bij Goudbeleg en Puikhof in eerste aanleg denkt aan een totaal per provincie van zo'n 10 tot 15 per type. Bij Minnetjeshof en Bommelstein komt men per provincie uit op een totaal van 20 tot 25 per type. Ook hier werd vaak aangegeven dat het zaak is de exclusiviteit te bewaken door een beperkt aantal nieuwe buitens te stichten.

De ondervraagden in Noord-Holland gaven aan dat het gebied benoorden het Noordzeekanaal niet geschikt is voor het stichten van nieuwe buitenplaatsen, aangezien het een open gebied is dat al landschappelijke kwaliteit heeft. In de Bollenstreek, Kennemerland en de Haarlemmermeer zijn daarentegen wel goede mogelijkheden. Ook het gebied tussen Amsterdam en Utrecht, langs de Vecht, werd als mogelijkheid genoemd voor nieuwe buitens. Wel werd erop gewezen dat de ruimte in de provincie Utrecht beperkt is en dat hier al veel buitenplaatsen en landgoederen aanwezig zijn. In Zuid-Holland wordt het hele Groene Hart geschikt bevonden voor nieuwe buitenplaatsen. Daarnaast valt bijvoorbeeld te denken aan de glastuinbouwgebieden (een groene ader door het glas), Gouda en omgeving en de Hoekse Waard.

4.4 Zuiden van het land

Tot het zuiden van het land rekenen we binnen dit onderzoek de provincies Noord-Brabant, Limburg en Zeeland. Bij de verschillende geïnterviewden was een grote belangstelling voor deze nieuwe woonvorm. In hun ogen sluiten nieuwe buitens aan bij zowel de behoefte

in de woningmarkt als een algemeen levende belangstelling voor de natuur. De ervaring is dat er steeds meer belangstelling komt voor projecten met grote kavels op uiteenlopende plaatsen. Het welvaartsniveau maakt het mogelijk dat steeds meer personen zich een dergelijke woonvorm kunnen permitteren.

Vanuit de lokale achtergrond is er in het algemeen een uitgesproken belangstelling voor 'ruim' wonen. De vrijstaande sector, de verbouwde boerderijen en woningen in het buitengebied doen het zeer goed. Daarmede is het type Bommelstein veruit favoriet, hoewel voor specifieke locaties ook Goudbeleg aantrekkelijk kan zijn. Bij Bommelstein kan men ook denken aan het gebruik van de vrijkomende agrarische gebouwen. Deze mogen echter niet geïsoleerd, of erg diep in het buitengebied liggen. Uit oogpunt van exploitatie zal de voorkeur uit kunnen gaan naar een ruime oppervlakte met een natuurfunctie. De voorwaarden van openstelling en de omvang van de bebouwbare oppervlakte wegen dan minder zwaar.

De belangstelling komt van welgestelden die hun carrière grotendeels al hebben voltooid. Voor het type Goudbeleg wordt ook aan de jongere senioren gedacht. De nabijheid van de voorzieningen en het exclusief wonen kunnen worden gecombineerd. De nieuwe buitenplaatsen bieden voor sommige welgestelden een alternatief voor het wonen over de grens.

Het aantal in te richten buitenplaatsen is door de voorwaarden en de gewenste exclusiviteit beperkt. Het inrichten hiervan is verbonden met de planologische situatie en de doelstellingen voor het landelijk gebied. Het aantal aanbieders zal daardoor eveneens beperkt blijven en vrijwel uitsluitend projectontwikkelaars zullen tot het realiseren in staat zijn, zo is de overtuiging. Naast de veelal grote vrijkomende agrarische gebouwen die ontwikkeld worden tot het type Bommelstein, zijn er een beperkt aantal specifieke locaties genoemd waar de voorwaarden voor natuurontwikkeling en bewoning kunnen worden vervuld. Dit zijn bijvoorbeeld in Zeeland locaties langs de kust, bij het Veerse Meer en de Kop van Schouwen en in Brabant en Limburg nabij de grotere steden. De prijs waarvoor de gronden met bestemming natuur ingebracht kunnen worden zal bepalend zijn voor de realiseringmogelijkheden.

Exacte aantallen per type wist men ook hier niet te noemen. Vaak werden ook hier omwille van de exclusiviteit, gemiddelde totaal aantallen voor de komende jaren genoemd van tussen de 10 en 20 per provincie per type buitenplaats.

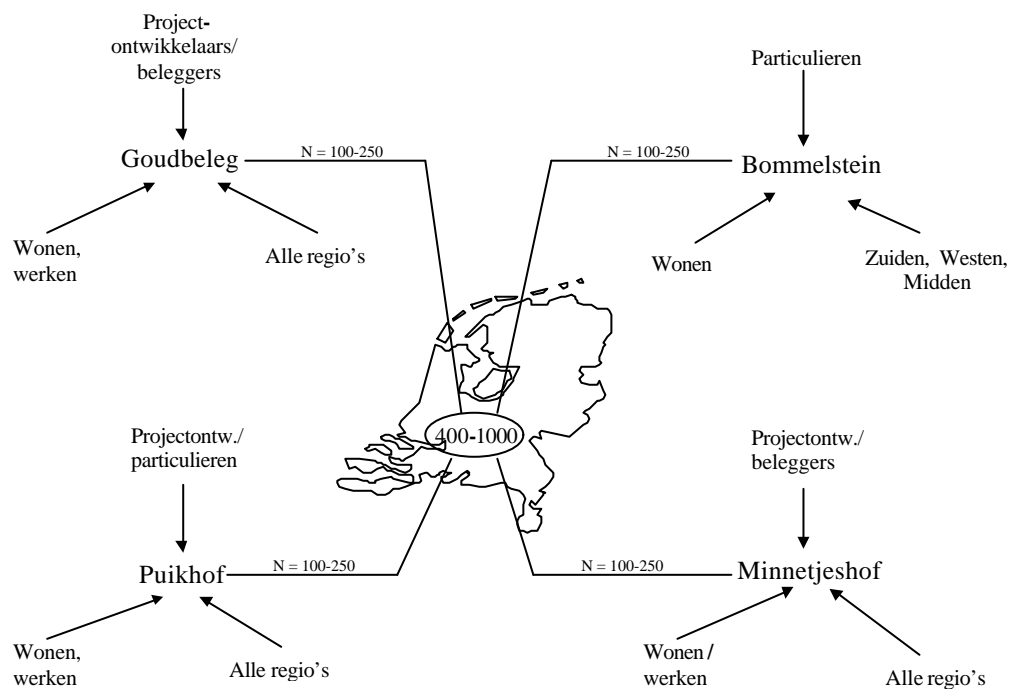
4.4 Samenvatting

Uit de interviews komt het beeld naar voren van enthousiaste maar tevens voorzichtige marktpartijen. Er wordt een grote vraag geconstateerd, waarop mondjesmaat zou moeten worden ingespeeld. Behoud van exclusiviteit speelt daarbij een belangrijke rol. De respondenten laten zich niet tot uitspraken over exacte aantallen verleiden, maar als men de heel globale cijfers per regio bij elkaar optelt dan komt er voor het hele land een soort eind-schatting uit van 400 tot 1.000 Nieuwe Buitens: per provincie gemiddeld 10 tot 20 per type, voor Bommelstein en Puikhof wellicht wat minder en voor Goudbeleg en Minnetjes-hof wat meer. Dit zijn nadrukkelijk geen cijfers per jaar, maar meer schattingen van waar het in eerste instantie na een aantal jaren op uit zou kunnen komen. Deze nieuwe buitens

zijn merendeels te vinden in de stadsregio's, maar vooral in het westen en midden van het land zouden mogelijkheden om dieper in het landelijk gebied een nieuwe buitenplaats te stichten naar verwachting meteen worden benut. De meeste belangstelling gaat uit naar de typen Goudbeleg en Minnetjeshof in stedelijke regio's, maar ook voor de beide andere typen ziet men wel een markt, al zal die beperkt zijn tot de echte liefhebbers. Hierdoor zullen projectontwikkelaars hierin minder actief zijn. Veel respondenten wijzen op de noodzaak van inspelen op lokale kansen en wensen, bij voorbeeld in het kader van afronding van stadsuitleggebieden.

Het type Bommelstein wordt vooral omarmd door degenen die op grotere afstand van de stad aan de gang willen. Dit is het enige type, waarbij de gestelde randvoorwaarden dat toelaten. Met de wenselijkheid om vooral in dit type uit te gaan van bestaande vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen de geïnterviewde marktpartijen het grotendeels eens zijn. Alleen het onderscheid met 'woonboerderijen', waarbij geen sprake is van eisen met betrekking tot groenaanleg, lijkt dan te vervagen. Met name in de regio noord was om die reden het type Bommelstein niet interessant.

Als doelgroep voor de Nieuwe Buitens denkt men overwegend aan relatief welvarende, rustzoekende bewoners. Dit betreft zowel mensen die een vrijstaande woning in het groen ambiëren, als mensen die zich prettig voelen in een geschakelde of gestapelde woonvorm in zo'n omgeving. Combinaties van wonen met kleinschalige, rustige werkvormen worden goed mogelijk geacht, bij voorbeeld kleine zelfstandigen. Ook komen steeds dezelfde typen bedrijven en instellingen naar voren: maatschappelijke en financiële dienstverlening. Een en ander wordt nog eens verkort weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Belangstelling vanuit de markt voor de 4 type buitenplaatsen

5. Verwachtingen met betrekking tot de rol van de overheid

5.1 Definities

Aan de respondenten is de vraag voorgelegd welke rol zij voor de centrale, regionale en lokale overheid weggelegd zien bij de realisatie van nieuwe buitens. Anders gezegd, wat zou de overheid moeten doen, om het stichten van nieuwe buitens een stap dichterbij te brengen?

De verschillende opmerkingen zijn te classificeren in 4 groepen: opmerkingen over definities, over inbedding van nieuwe buitens in een ruimtelijk kader, over het sturen van de grondprijzen en over het toewijzen van nieuwe wooncontingenten. In deze paragraaf is de aandacht gericht op vragen rond definities.

Tijdens de gesprekken werd voortdurend benadrukt dat het zaak is om vanuit de overheid te komen met heldere definities over de randvoorwaarden, gericht op een maximale hoeveelheid groen bij een minimale hoeveelheid rood. Er bleek vooral een behoefte te bestaan aan een verdere omschrijving van meer kwalitatieve aspecten als maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde en architectonische expressie, met daaraan gekoppeld duidelijke toetsingscriteria.

Naast heldere definities kwam het punt van de flexibiliteit regelmatig terug in de gesprekken. Veel ondervraagden zijn van mening dat met de randvoorwaarden niet al te rigide omgesprongen moet worden en drongen aan op meer flexibiliteit. Die flexibiliteit maakt het mogelijk om rekening te houden met regionale verschillen in natuur en landschap. Daarnaast vergroten flexibele randvoorwaarden, zo is de overtuiging, de economische haalbaarheid van nieuwe buitens. In het laatste geval stelt men voor om vooral de bovengrens van 5 ha los te laten, waardoor er meer gebouwd kan worden, maar tegelijkertijd beantwoord kan worden aan de natuurdoelstelling van nieuwe buitens, binnen de geldende voorwaarden.

5.2 Ruimtelijk beleid: inbedding en afstemming

Nieuwe buitens behoren volgens de ondervraagden landschappelijk duidelijk gedefinieerd en ingebed te zijn in een totale herinrichting en herwaardering van een gebied. Bij nogal wat respondenten bestaat de indruk dat dit onvoldoende is uitgewerkt. De randvoorwaarden voor het stichten van nieuwe buitens zouden dan ook, zo is de opvatting, opgenomen moeten worden in het ruimtelijk beleid en onderdeel moeten zijn van een bestemmingsplan.

Naast een verdere beleidsmatige inbedding van nieuwe buitens drongen veel respondenten aan op een betere afstemming van beleid van LNV en VROM. De indruk bestaat dat beide ministeries beleidsmatig te veel langs elkaar heen werken, waarbij vooral VROM als de 'boosdoener' gezien wordt, als een ministerie dat halsstarrig en onvoldoende flexibel

reageert op nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Nogal eens werden opmerkingen gemaakt in de trant van: 'VROM en LNV moeten zorgen dat zij samen op één lijn komen te zitten' en 'VROM en LNV zouden het op de eerste plaats samen eens moeten worden en erop moeten vertrouwen dat nieuwe buitenplaatsen door lagere overheden goed ingevuld worden'. Een verdere standpuntbepaling en onderlinge afstemming tussen de departementen lijkt hier dan ook gewenst. Het maatschappelijk en economisch draagvlak voor nieuwe buitens zal hierdoor vergroot worden.

5.3 Grondprijzen

De grondprijs is voor veel ondervraagden een moeilijk punt. Verwacht wordt dat door de toewijzing van nieuwe buitens, de grondprijs fors omhoog zal schieten en de totale kosten navenant zullen oplopen. Wat zou de overheid hieraan kunnen doen? Twee opvattingen staan hier tegenover elkaar. Een deel van de ondervraagden is van mening dat de overheid hier niet moet interveniëren. De markt moet bepalen welke prijs voor de grond betaald wordt en de overheid moet zich hiermee niet bemoeien, is kort samengevat de overtuiging. Haaks hierop staat de overtuiging dat de overheid de regie in handen zou moeten hebben. De volgende 4 citaten geven de meningen in dit opzicht weer.

De overheid moet de regie en de grond voor nieuwe buitens in handen hebben. Als zij de grond niet in handen heeft, stijgt de grondprijs enorm. (PB)

Zodra een boer hoort dat er gebouwd gaat worden, gaat hij met zijn grondprijs omhoog of zet hij een nabetalingsclausule in het contract. Daarnaast speelt mee dat de boeren niet allemaal dezelfde grondprijs krijgen. De boeren met grond die als buitenplaats aangemerkt is, profiteren hier duidelijk van. Als gemeenten kunnen sturen op de grondprijs, dan zou dat veel helpen. (PB)

Er dient gestuurd te worden op de grondprijs. De gemeente dient de minimale en maximale prijzen vast te stellen. Dit past in het beleid van de overheid die locaties met een landschappelijke waarde wenst te behouden. (M)

De overheid kan het proces versoepelen door middel van bijvoorbeeld onteigening. (M)

De rol die men voor de overheid weggelegd ziet heeft vooral betrekking op sturing van grondprijzen, hetzij door een maximale prijs te bepalen, hetzij via onteigening. Verwacht wordt dat hierdoor de financiële haalbaarheid van nieuwe buitens minder onder druk komt te staan.

5.4 Woningcontingenten

De realisatie van nieuwe buitens hangt mede af van het toewijzen van extra woningcontingenten. Veel van de ondervraagden gaven aan dat nieuwe buitens niet realiseerbaar zijn binnen de reeds toegewezen contingenten. Extra contingenten worden dan ook als voorwaarde gezien om het stichten van nieuwe buitens mogelijk te kunnen maken. Deze opvatting wordt echter niet door iedereen gedeeld, met als argument dat het hier gaat om een marginale discussie. Met nieuwe buitens is sprake van een beperkte toename van het aantal woningen. De roep om extra contingenten moet dan ook volgens sommigen gezien worden als een discussie in een discussie.

6. Slotbeschouwing: aanbevelingen

De belangrijkste conclusies van het onderzoek worden in dit hoofdstuk vertaald naar een aantal aanbevelingen voor het vervolgtraject.

Regulering van de grondprijzen via de WRO

Nieuwe buitenplaatsen zullen door middel van particuliere financiering tot stand moeten komen. De grondprijs vormt hierbij een punt van zorg. Deze zal in veel gevallen bepalend te zijn voor het slagen van een project, zo is de opvatting van marktpartijen. De vrees bestaat dat met nieuwe buitenplaatsen de grondprijs dermate hoog zal oplopen dat de financiële haalbaarheid in gevaar komt, met name in de omgeving van de Randstad. Men kan zich afvragen of het vanuit dit perspectief niet gewenst is dat de overheid met aanvullende bepalingen komt om de grondprijs in te dammen. Aan de andere kant zou het met die prijsverhogingen wel eens mee kunnen vallen als duidelijker wordt dat tegenover de 5% 'rood' 95% 'groen' staat waarvan de agrarische gebruikswaarde omlaag gaat naar een grondprijs voor natuurbestemmingen. Bovendien geven veel respondenten aan, dat eventuele prijsopdrijving van de grond niet altijd een doorslaggevende belemmering hoeft te zijn om tot stichting van een nieuwe buitenplaats over te gaan. Geadviseerd wordt om in het huidige overleg over het grondprijsbeleid tegen de achtergrond van de *Vijfde Nota* ook expliciet aandacht te besteden aan de relatie met nieuwe buitenplaatsen.

'Volledige' private financiering met gebruik van bestaande subsidies

Additionele subsidies bieden volgens enkele geïnterviewden de mogelijkheid om de ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen te stimuleren en te ondersteunen. Geadviseerd wordt om aan deze wens geen gehoor te geven. Dit zou immers voorbij gaan aan het uitgangspunt dat buitenplaatsen voor de volle 100% gefinancierd moeten worden uit private middelen. Wel bestaan er uiteraard voor een ieder mogelijkheden om gebruik te maken van reguliere subsidies, bijvoorbeeld voor bosaanplant. Ook stichters van nieuwe buitens moeten hier vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid een beroep op kunnen doen.

Vasthouden aan kavelgrootte en verhouding rood/groen

Bij projectontwikkelaars bestaat een duidelijke belangstelling voor zoveel mogelijk bouwvolume, vanwege de financiële risico's. Dit betekent dat hun voorkeur voornamelijk uitgaat naar grotere kavels. Het liefst zien zij dat de bovengrens losgelaten wordt. Een bovengrens aan de omvang van een buitenplaats heeft volgens veel respondenten een belemmerende werking op het ontwikkelen van natuur. Het is de vraag of het beleid daar positief op moet inspelen, temeer omdat daarmee het onderscheid tussen buitenplaatsen en landgoederen vervaagt. Voor de duidelijkheid zou het beter zijn, als niet al te gauw aan de wens van

meer dan 5 ha wordt tegemoet gekomen, maar in plaats daarvan meer aandacht wordt besteed aan de mogelijkheid om bij of eventueel binnen (bestaande of nieuwe) landgoederen een of meer buitenplaatsen (van 2 tot 5 ha elk) te ontwikkelen als dit voor de totstandkoming of een duurzaam beheer van het gewenste landschap noodzakelijk is.

Voor een evenwichtige verhouding tussen rood en groen is een beperking voor bebouwingsomvang (oppervlakte en hoogte) geschikt. Het percentage van 5% is voor de respondenten acceptabel voor buitenplaatsen tot 5 ha. Uit de resultaten van de marktverkenning blijkt dat die verhouding geen doorslaggevend probleem vormt voor de economische haalbaarheid van een buitenplaats. Bij grotere buitenplaatsen zal het bebouwingspercentage en de omvang van het privé-gedeelte kleiner moeten en kunnen zijn.

Garanties inbouwen voor openbaarheid

Sommige respondenten hebben moeite met de automatische koppeling van de maatschappelijke meerwaarde aan openbare toegankelijkheid. Het verdient aanbeveling om hieromtrent met een aantal duidelijke richtlijnen te komen. Als openbare toegankelijkheid neerkomt op een vrije doorgang in alle richtingen en te allen tijde, dan stuit dat op grote bezwaren. Anders wordt dit, als het gaat om het ruimschoots kunnen meegenieten door passanten (op wegen en paden) van het nieuw gemaakte landschapsschoon, zonder dat dit de rust en privacy van de bewoners bedreigt. Een ontwerp, dat goed aansluit bij de situatie ter plekke, kan door middel van zichtlijnen, ondoordringbare bos-, water- of moeraspartijen de feitelijke toegankelijkheid beperken zonder afbreuk te doen aan het principe van openbaarheid. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat bij kleine nieuwe buitenplaatsen de eis van 80% openbaar niet al te letterlijk moet worden opgevat. Het zal nodig zijn om met duidelijke randvoorwaarden en een passend ontwerp te garanderen dat passanten wel maximaal kunnen meegenieten van deze investeringen in het landschap, maar niet de rust en privacy van de bewoners in gevaar brengen.

Beperkte verstedelijking

Een belangrijke doelstelling van nieuwe buitenplaatsen is de handhaving van de landschappelijke kwaliteit in gebieden met een sterke verstedelingsdruk. Met nieuwe buitenplaatsen moet daarom fysieke verstedelijking (verstening) van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. De nadruk zal moeten komen te liggen op een kwaliteitsimpuls voor de groene ruimte. Daarvoor is het van belang dat een groot deel van de buitenplaats bestaat uit natuur en dat dit aandeel behouden blijft. Hoewel vanuit de markt het behoud van natuur legitiem gevonden wordt, is er vooral vanuit de Randstad een opwaartse druk op de hoeveelheid bebouwing. Om dit te beteugelen zal de overheid met duidelijke regelgeving moeten komen.

Het onderzoek neemt de angst slechts ten dele weg dat nieuwe buitenplaatsen een verkapte vorm van verstedelijking vormen op plaatsen waar dit niet gewenst is. Uit de resultaten kan geconcludeerd worden dat de interesse bij projectontwikkelaars uitgaat naar maximale bebouwing. Men geeft echter aan dat met het oog op de exclusiviteit het beter is om het aantal nieuwe buitens beperkt te houden. Het risico van verkapte verstedelijking zal daarom niet zozeer liggen in het aantal nieuwe buitenplaatsen, maar in de druk op de hoe-

veelheid bebouwing op de buitenplaats. Juist op dit punt is het zaak om tot een duidelijke regulering te komen. Dit geldt vooral voor locaties in de Randstad waar enerzijds de vraag naar groen wonen groot is en anderzijds, mede vanwege de hoge grondkosten, de opwaartse druk op de bebouwing hoog ligt.

Explicitering van natuur en architectuur

In de randvoorwaarden wordt weinig aandacht gegeven aan de natuur op de buitenplaats. Zowel vanuit de vraag- als de aanbodkant gaat de interesse uit naar grotere kavels, vooral omdat deze meer bebouwing betekenen, maar ook vanwege hun grotere bijdrage aan natuur- en landschapsontwikkeling. Aangezien er bij de interviews van is uitgegaan dat subsidiemogelijkheden voor natuur bij nieuwe buitens ontbreken bestaat volgens veel respondenten het gevaar dat particulieren zullen kiezen voor goedkopere vormen van natuurontwikkeling. Het is daarmee zaak om beleidsmatig duidelijk aan te geven wat in dit verband wel als natuur- en landschapsontwikkeling verstaan moet worden en wat niet. Dit geldt in zijn algemeenheid, maar met name voor nieuwe buitenplaatsen die aansluiten bij of onderdeel gaan vormen van de EHS. De maatschappelijke meerwaarde van een buitenplaats bestaat vooral uit de aanleg van nieuwe, veelal opgaande beplantingen op plaatsen en van een soort waaraan een maatschappelijke behoefte bestaat, bijvoorbeeld in de vorm van een 'ecologische verbindingszone' of een 'stedelijk uitloopgebied'. Uit de gesprekken blijkt dat men hier veel begrip voor heeft, maar dat men bij de natuur op de buitenplaats het beeld van de oude buitenplaatsen voor ogen heeft. De invulling van het groene gedeelte van de buitenplaats gaat dan niet verder dan een vergelijking met deze oude, vaak enigszins verwilderde parkachtige tuinen. In de randvoorwaarden zou duidelijker naar voren moeten komen dat het gaat om ontwikkeling van nieuwe natuur en dat deze natuur niet alleen moet passen in de omgeving, maar daarin ook een duidelijke functie vervult. Dit betekent dat in streekplannen en gemeentelijke structuur- of landschapsplannen houvast gevonden moet worden voor de inrichting van het groene deel van nieuwe buitenplaatsen.

Naast deze plannen valt te denken aan bijvoorbeeld de *Architectuurnota*, de *Vijfde Nota* en de *Nota Wonen* voor een verdere definiëring en zo mogelijk aanscherping van randvoorwaarden, gecombineerd met explicitering van criteria waaraan voldaan moet worden wil men de beoogde meerwaarde in de praktijk ook daadwerkelijk bereiken.

Gebiedsvisie

Met nieuwe buitenplaatsen wordt een groene, culturele en maatschappelijke meerwaarde beoogd. Daarvoor is het van belang dat buitenplaatsen passen in de ontwikkelingen van een gebied als geheel: landelijk en stedelijk. Vanuit provincies en gemeenten zal een visie ontwikkeld moeten worden op de herinrichting en herwaardering van de betreffende ruimte.

Planologische inbedding

De discussie die gaande is rond het concept nieuwe buitenplaatsen spitst zich toe op de vraag of met nieuwe buitens nu sprake is van ontwikkeling van 'rood' of ontwikkeling van

`groen'. Buitenplaatsen kunnen een positieve bijdrage betekenen voor landschap en leefbaarheid in een gebied, vooral waar dit onder sterke verstedelijkingsdruk staat, maar ook ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee brengen. Om dit laatste te voorkomen is het belangrijk dat duidelijke randvoorwaarden aan het concept worden gesteld. Daarnaast zullen buitenplaatsen ingebed moeten worden in een ruimtelijk kader.

Het is belangrijk dat provincies in samenwerking met gemeenten een visie ontwikkelen over hoe de verschillende functies in het landelijk gebied zich moeten ontwikkelen en op welke manier nieuwe buitenplaatsen daarin passen. Dit om te voorkomen dat buitenplaatsen ontwikkeld worden op plekken waar dit later ongewenst blijkt te zijn. Een visie op de ontwikkeling van het buitengebied, in samenhang met bestaand en toekomstig stedelijk gebied en met name de randen daarvan, is niet alleen belangrijk in het kader van nieuwe buitenplaatsen, maar vooral vanwege de sterke veranderingen waar aan het landelijk gebied op dit moment onderhevig is.

Literatuur

Berg, L.M. van den en A.L.W. Wintjes, *Speelveld voor nieuwe buitenplaatsen*. Rapport 511. SC-DLO, Wageningen, 1997.

Dienst Landelijk Gebied, *Experiment nieuwe buitenplaatsen*. DLG, Bureau Experiment Buitenplaatsen, Utrecht, 1998.

Ministerie van LNV, *Visie Stadslandschappen Themaport 6: Nieuwe buitenplaatsen in het stadslandschap*. Den Haag, 1995.

Ministerie van LNV, *Kracht en Kwaliteit. Het LNV-beleidsprogramma 1999-2002*. Den Haag, 1999.

Poel, K.R. en A.L.W. Wintjes, *Experiment nieuwe buitenplaatsen*. SC-DLO, Wageningen, 1998.

Speelman, G., *Rood of groen voor de nieuwe buitenplaats? Een onderzoek naar overeenkomsten tussen markt en beleid*. LEI, Den Haag en Universiteit Utrecht, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen (doctoraalscriptie), 1999.

Bijlage 1 Geïnterviewde personen (in willekeurige volgorde)

Naam	Instantie/bedrijf	Functie
<i>Regio Noord: Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel</i>		
Dhr. Krop	Architectenkantoor Heeling, Krop en Bekkering, Groningen	Directeur
Mw. B. Roodenburg	Oranjewoud, Heerenveen	Onderzoek/advies
Dhr. Hoekstra	Makelaardij Olterterp te Olterterp	Makelaar en taxateur
Dhr Offereins	Makelaardij Offereins, Beilen	Makelaar
Dhr Clement	Landgoed Scholtenszathe	Directeur/projectleider
Dhr Lumkes	Provincie Drenthe	Beleidsmedewerker
Dhr Linde	Makelaardij Linde, Zuidwolde	Makelaar
Dhr. Hamminga	Architectenbureau Hamminga en Haverkort, Emmen	Architect/directeur
Dhr van Buren	Arcadis Heidemij advies, Assen	Projectmanager
Dhr. Hilbrands	Bouwfonds, Zwolle	Projectmanager
Dhr. Veldhuis	Amer Advies, Amersfoort	Planoloog
Dhr. Neunen	Arcadis Heidemij Advies	Projectontwikkelaar
Dhr. Kromhof	Landerijenbure Kromhof en Pullen, Markelo	Rentmeestertaxateur
Dhr. Timmer	Architectenbureau Timmer, Scheemda	Architect/directeur
<i>Regio Westen en Midden Nederland</i>		
Dhr. de Graaf	Nationaal Groenfonds, Hoevelaken	Marktontwikkeling en projectfinanciering
Dhr. R. Brons	Adviesbureau Brons en Schenkeveld, Culemborg	Directeur tuin- en landschapsarchitectuur
Dhr. H. van Drie	Drieklomp, Voorthuizen	Makelaar
Dhr Hut	BVR, Utrecht	Adviesbureau ruimtelijke ordening
Mw. M. Emanuël	Van der Linden en Moerdijk, Doorn	Makelaar
Dhr T Zijlstra	Koop Lenstra, Breukelen	Makelaar
Dhr. Bolk	Amstelland Vastgoed BV, Rotterdam	Projectontwikkelaar
Dhr. van Leeuwen	Architectenbureau Kokon, Rotterdam	Architect/directeur
Dhr. A. Pronk	Oranjewoud, Capelle a/d IJssel	Projectontwikkelaar
Dhr. B. Driesse	Koolen City Developers, Rotterdam	Planontwikkeling
Dhr. J. Winsemius	Bureau Middelkoop, Heemstede	Adviesbureau

Dhr. Sterk	Koop Lenstra, Mijdrecht	Makelaar
Mw. M. Fopma	Provincie Noord-Holland, Haarlem	Beleidsmedewerkster
<i>Regio Zuid (Brabant, Limburg, Zeeland)</i>		
Dhr. Klopstra	Bureau de Landerije, Almkerk	Makelaar
Dhr. G. Geerken	Grontmij, Eindhoven	Projectontwikkeling
Dhr. van Leeuwen	B en L makelaar, Deurne	Makelaar
Dhr. H. Hamers	Waterleidingsbedrijf Limburg, Maastricht	Groenbeheer
Dhr. A. Goeijers	Goeijers Gilze BV Vastgoed, Gilze	Projectontwikkeling
Dhr. C. barond de Weichs de Wenne	Geijsteren	Rentmeester
Dhr G. van Kralingen	Walcherse Bouw-unie, Grijs- kerke	Projectontwikkeling
Dhr Sinke	Makelaarskantoor Sinke- Komejan, Middelburg	Makelaar
Dhr. J. de Constant Rebeque	Ingenieursbureau voor bos, landschap en natuur, Ulvenhout	Bosbouwkundige

Bijlage 2 Topiclijst

Uitgangspunten:

Randvoorwaarden:

- Kavelgrootte: minimaal 1 ha/maximaal 5 ha
- Verhouding rood/groen: maximaal 2-5% bebouwing (bouwvolume/hoogte tot aan boomgrens?)
- Verhouding privé/openbaar: 20% privé en 80% openbaar
- Kosten voor eigen rekening (verwervings-, aanleg- en onderhoudskosten), geen subsidie van de overheid
- Beperkte toename automobilititeit
- Maatschappelijke meerwaarde
- Architectonische expressie/eenheid gebouw en landschap
- Per type verschil in toegestane zwaarte van functies
- Duurzaamheid (langdurig beheer)

Gebiedsdelen:

- Randstad/intermediaire zone/perifere zone en stadsrand/o.v.-lokatie/auto-afhankelijke locatie
- Overgang stad-land/groengebieden ingesloten door stedelijke gebied/delen van het landelijk gebied

Verskil tussen de 4 typen:

- Goudbeleg: dichtbij de stad/geen bundeling/grote kavels
- Bommelstein: diep in landelijk gebied/niet-wel bundeling
- Puikhof: dichtbij stad of dorp en diep in landelijk gebied/grote kavels
- Minnetjeshof: dichtbij de stad/géén bundeling/kleine kavels

Categorieën gebruikers (doelgroepen):

- Bewoners
- Bedrijven
- 'Openbare' instellingen

Vragen per type en per ruimtelijke deelmarkt

Verschillende vragen voor:

- Beleggers/makelaars/projectontwikkelaars/beleidsmedewerkers
- Boeren en grondeigenaren/zelfbouwers/bewoners soortgelijke locaties

Doel

Met dit onderzoek wil men te weten komen welke deelmarkten zich laten onderscheiden voor de 4 typen nieuwe buitenplaatsen, hoeveel nieuwe buitenplaatsen (per type en landsdeel) te verwachten zijn en welke randvoorwaarden voor potentiële stichters van doorslaggevend belang zijn.

- Hoeveel en welk type.
- Waar.
- Randvoorwaarden.
- Categorieën gebruikers.
- Prijs- kwaliteitverhouding.
- Bundeling.

Vragen aan makelaars, projectontwikkelaars en beleggers

De overheid is bezig met een verkenning van mogelijkheden om nieuwe buitenplaatsen te stichten. Met dit onderzoek willen we bekijken of er vanuit de markt interesse is voor nieuwe buitenplaatsen. De uitkomsten van het onderzoek hebben tot doel het beleid omtrent nieuwe buitenplaatsen verder vorm te geven. Door middel van deze vragenlijst wordt geprobeerd inzicht te krijgen in:

- de verschillende deelmarkten die zich laten onderscheiden voor de 4 typen nieuwe buitenplaatsen;
- de hoeveelheid nieuwe buitenplaatsen die per jaar te verwachten zijn;
- welke randvoorwaarden voor potentiële stichters van doorslaggevend belang zijn.

Type en hoeveelheid

In de folder die aan u gestuurd is worden 4 typen buitenplaatsen weergegeven die de hoekpunten vormen van het speelveld voor nieuwe buitenplaatsen: Goudbeleg, Bommelstein, Puikhof en Minnetjeshof.

- 1 Voor welk van de 4 typen nieuwe buitenplaatsen is volgens U vanuit de vastgoedmarkt de meeste belangstelling? *Goudbeleg, Bommelstein, Puikhof, Minnetjeshof.*
- 2 Voor welk van de 4 typen is volgens U de meeste belangstelling bij gebruikers (bewoners, instellingen en bedrijven) van nieuwe buitenplaatsen? *Goudbeleg, Bommelstein, Puikhof, Minnetjeshof.*
- 3 Welke van de 4 typen nieuwe buitenplaats zijn volgens U economisch haalbaar? *Goudbeleg, Bommelstein, Puikhof, Minnetjeshof* (meerdere antwoorden mogelijk).
- 4 Zou U per type een schatting kunnen geven van het aantal nieuwe buitenplaatsen dat per jaar gesticht zal worden in deze provincie?
- 5 a. Voor welk type buitenplaats heeft U/uw bedrijf de meeste belangstelling?
Goudbeleg, Bommelstein, Puikhof, Minnetjeshof
b. Indien de overheid daadwerkelijk ruimte biedt voor stichting van nieuwe buitenplaatsen denkt U dan nieuwe buitenplaatsen van dit type te gaan stichten?

Ja/nee

- c. Zo ja: Kunt U een schatting geven van het aantal nieuwe buitenplaatsen dat U/uw bedrijf per jaar zult stichten?

Waar

In de folder wordt een onderscheid gemaakt tussen 3 locaties: de stadsrandzone, groengebieden ingesloten door stedelijke gebieden en diep in het landelijk gebied.

- 6 Op welk van deze locaties is stichting van nieuwe buitenplaatsen economisch haalbaar?

Stadsrandzone, groengebieden ingesloten door stedelijke gebieden, diep in het landelijk gebied (meerdere antwoorden mogelijk)

- 7 Voor welke locatie is vanuit de vastgoedmarkt volgens U de meeste belangstelling?
- Stadsrandzone, groengebieden ingesloten door stedelijke gebieden, diep in het landelijk gebied*

- 8 Indien U/uw bedrijf nieuwe buitenplaatsen gaat stichten voor welke locatie heeft U/uw bedrijf de meeste belangstelling?

Stadsrandzone, groengebieden ingesloten door stedelijke gebieden, diep in het landelijk gebied

Randvoorwaarden

Om de landschappelijke waarde te behouden en te vergroten en verstedelijking van het landelijk gebied tegen te gaan is een aantal randvoorwaarden gesteld aan het stichten van nieuwe buitenplaatsen. Deze randvoorwaarden hebben gevolgen voor de interesse voor nieuwe buitenplaatsen. Eerst zal een aantal vragen worden gesteld die betrekking hebben op nieuwe buitenplaatsen in het algemeen. Vervolgens worden een aantal vragen gesteld per type buitenplaats.

- 9 Hoe kijkt U aan tegen de randvoorwaarden die aan nieuwe buitenplaatsen gesteld worden?

- 10 Welke beperking van overheidswege zou volgens U moeten worden ingetrokken dan wel veranderd moeten worden om de economische haalbaarheid van nieuwe buitenplaatsen te garanderen? *Zie lijst met randvoorwaarden toonblad 1*

- 11 Indien veranderd, welke verhouding/marge zou volgens U voldoende zijn voor de economische haalbaarheid van nieuwe buitenplaatsen? *Zie lijst met randvoorwaarden toonblad 1*

Vervolgens worden een aantal vragen gesteld per type (Goudbeleg, Bommelstein, Puikhof, Minnetjeshof) buitenplaats:

- 12 Hoe kijkt U aan tegen de randvoorwaarden die aan de verschillende typen buitenplaats gesteld worden?

- a. Welke beperking zou volgens U moeten worden ingetrokken dan wel veranderd voordat U tot stichting van een buitenplaats van dit type over zou gaan?

Zie tabel met randvoorwaarden toonblad 2

- b. Indien veranderd, welke verhouding/marge zou volgens U voldoende zijn voor de economische haalbaarheid van dit type buitenplaats?

Zie tabel met randvoorwaarden toonblad 2

- 14 Welke beperking van overheidswege zou volgens U moeten worden ingetrokken dan wel veranderd moeten worden om de belangstelling voor vestiging op dit type buitenplaats te vergroten?

Zie tabel met randvoorwaarden toonblad 2

- 15 Als dit type buitenplaats alleen met gebruikmaking van de bestaande bebouwing zou worden toegestaan (eventueel afbraak en vervangende nieuwbouw), wat zou dit concreet voor de belangstelling voor dit type betekenen?

Neemt (sterk) af, neemt (sterk) toe

- 16 Door de overheid worden onder andere de randvoorwaarden 'maatschappelijke meerwaarde' en 'kwalitatief hoge architectonische expressie' gesteld.

Denkt U dat bij stichting van dit type buitenplaats daaraan voldaan kan worden?

Ja/nee omdat...

- 17 De duurzaamheid van een nieuwe buitenplaats moet gegarandeerd kunnen worden. Dit houdt in dat het toekomstige (groen)beheer van een nieuwe buitenplaats in organisatorische en financiële zin van tevoren goed geregeld is.

Denkt U dat bij stichting van dit type buitenplaats daaraan voldaan kan worden?

Ja/nee omdat...

Bij Puikhof en Bommelstein:

- 18 Wanneer geen beperking wordt gesteld aan de toename van de automobiliteit denkt U dat dit gevolgen heeft voor de belangstelling voor dit type buitenplaats/stichting van buitenplaatsen in het landelijk gebied ?

Ja, nee

Categorieën gebruikers

De volgende vragen zijn bedoeld om inzicht te krijgen in de verschillende categorieën gebruikers die zich zullen vestigen op de nieuwe buitenplaatsen.

- 19 Acht U dit type buitenplaats het meest geschikt voor wonen, werken, een combinatie van die 2 of openbare voorzieningen?

Wonen, werken, beide, openbare voorzieningen

- 20 Indien U/uw bedrijf nieuwe buitenplaatsen gaat stichten op welke categorie gebruikers richt U zich dan?

Wonen, werken, beide

Indien werken

- 21 Welke soorten bedrijven zullen interesse hebben voor dit type buitenplaats?

- 22 Indien U/uw bedrijf nieuwe buitenplaatsen gaat stichten op welk type bedrijf richt U zich dan?

Indien wonen

- 23 Welke categorie bewoners zullen interesse hebben voor dit type buitenplaats? (bijvoorbeeld lage of hoge inkomensgroepen, jonge gezinnen, alleenstaanden)
- 24 Op welke categorie bewoners zou U zich richten bij stichting van dit type buitenplaats?
- 25 a. Denkt U dat in de toekomst andere categorieën bewoners geïnteresseerd zullen zijn in vestiging op dit type buitenplaats? (bijvoorbeeld meer ouderen of alleenstaanden)
Ja/nee
- b. *Zo ja*, welke categorie(ën) zal (zullen) zich in de toekomst vestigen op dit type buitenplaats?
- 26 Acht U dit type buitenplaats geschikt voor thuiswerkers of mensen met een bedrijfje aan huis?
Ja/nee omdat...

Financiering

- 27 In hoeverre speelt bij stichting van een nieuwe buitenplaats het verschil in grondprijs een rol in interesse voor een bepaalde locatie?
Ja/nee
- 28 a. Acht U de stichtingskosten voor de verschillende typen buitenplaats reëel of niet reëel?
Zie tabel met kosten toonblad 2
- b. Bij welke daling van de stichtingskosten heeft u alsnog interesse voor stichting van het type *Goudbeleg/Bommelstein/Puikhof/Minnetjeshof*?
- 29 Als de prijzen met betrekking tot onroerende zaken naar verwachting sterker zouden stijgen dan, of achter zouden blijven bij die in het afgelopen paar jaar, hoe zal dit de belangstelling voor stichting van dit type buitenplaats beïnvloeden? En voor vestiging?
- 30 Hoe zullen voor dit type buitenplaats de kosten van aankoop van grond t/m aanleg zich verhouden tot het uiteindelijke product? (prijs - kwaliteit)
- 31 a. Denkt u dat het beleid voor nieuwe buitenplaatsen gevolgen heeft voor de waarde van een stuk cultuurgrond met de mogelijkheid tot omzetting in een buitenplaats?
- b. *Zo ja*: Welke gevolgen?

Bijlage 3 Toonbladen

Toonblad 1

Randvoorwaarden:

- Kavelgrootte: minimaal 1 ha/maximaal 5 ha
- Verhouding rood/groen: maximaal 2-5% bebouwing
- Verhouding privé/openbaar: 20% privé en 80% openbaar
- Kosten voor eigen rekening (verwervings-, aanleg- en onderhoudskosten), geen subsidie van de overheid
- Beperkte toename automobilititeit
- Maatschappelijke meerwaarde
- Architectonische expressie/eenheid gebouw en landschap
- Per type verschil in toegestane zwaarte van functies
- Duurzaamheid (langdurig beheer)

Toonblad 2

	Goudbeleg	Bommelstein	Puikhof	Minnetjeshof
Randvoorwaarden				
Algemeen:				
Kosten voor eigen rekening				
Beperkte toename automobilititeit				
Maatschappelijke meerwaarde				
Architectonische expressie				
Duurzaamheid				
Per type:				
Kavelgrootte	5 ha	1 ha	5 ha	1 ha
Verhouding rood/groen	20/80%	minder rood	minder rood	20/80%
Zwaarte functies	'zwaar'	niet zwaar	niet zwaar	'zwaar'
Bundeling	niet	wel/niet	wel/niet	niet
Locatie	bij stad	in landelijk gebied	bij stad/landelijk	bij stad

Figuur 1 Randvoorwaarden per type buitenplaats

Tabel 1 Globale inschatting van stichtingskosten per type buitenplaats

	Goudbeleg	Bommelstein	Puikhof	Minnetjeshof
Bouw- en woonrijp 4%	f 80.000/100.000			f 4.000/5.000
Bouw- en woonrijp 1%		f 4.000/5.000	f 20.000/25.000	
Bouwkosten min. volume		f 240.000	f 400.000	
Bouwkosten max. volume	f 12.000.000			f 2.400.000
Parkaanleg		f 190.000/450.000	f 950.000/2.250.000	
Sober/natuuraanleg	f 100.000/450.000		f 100.000/450.000	f 20.000/90.000
Totaal minimaal	f 12.180.000	f 434.000	f 520.000	f 2.424.000
maximaal	f 12.550.000	f 695.000	f 2.725.000	f 2.495.000

Bijlage 4 Folder marktverkenning

