



foto's Geert van Duinhoven



Nieuwe landgoederen: versterking landschappelijke kwaliteit staat voorop

— Peter Juijn

De kritiek dat provincies en gemeenten hindernissen opwerpen voor particulieren die een nieuw landgoed willen stichten, wijst Meino Lumkes, beleidsmedewerker Bos bij de provincie Drenthe, pertinent van de hand. “Als provincie stellen we ons richting initiatiefnemers altijd coöperatief op. Natuurlijk moet je wel zorgvuldig te werk gaan. En het doel niet uit het oog verliezen: de regeling is er niet om bouwen in het buitengebied te stimuleren, maar om de landschappelijke waarden te versterken.”

Begin jaren negentig hebben de ministeries van VROM en LNV kaders gesteld voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Zo moet het

landgoed minimaal bestaan uit vijf hectare bos en natuur en moet negentig procent van het oppervlak toegankelijk zijn voor publiek. Verder moeten landgoed en woonhuis een eenheid vormen en passen in de omgeving. Maar gemeenten, provincies, ministeries staan in de praktijk niet altijd te trappelen om dit soort nieuwe landgoederen toe te staan. Erg snel gaat het dan meestal ook niet. Lumkes is bij de provincie het aanspreekpunt voor mensen die plannen hebben voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed en heeft ruime ervaring op dit gebied. Zo zijn in Drenthe inmiddels ruim dertig landgoederen gerealiseerd. Zes met nieuwe woonhuizen en circa vijfentwintig rond bestaande bebouwing. Daarnaast zijn nog ongeveer twintig plannen in procedure. Op één geval na zijn de initiatiefnemers bestaande landeigenaren die een deel van hun grond omvormen tot landgoed. Het beeld dat het vooral ‘nieuwe rijken’ zijn, die gebruik

maken van de mogelijkheid om een nieuw landgoed te stichten, is volgens Lumkes dan ook onterecht. “Toen we deze mogelijkheid een paar jaar geleden bekend maakten, kregen we ruim honderd telefoontjes van belangstellende particulieren die zelf geen grond bezaten. Uiteindelijk heeft geen van deze bellers de stap genomen.”

Onzekerheid

Zelf vindt Lumkes dat niet vreemd. “Als je geen land bezit, is het een lastige beslissing. Je moet namelijk grond gaan kopen, zonder dat je de zekerheid hebt dat je ook echt een landgoed kunt ontwikkelen. Zo kunnen de provincie en betreffende gemeente op een gegeven moment wel hun committent geven, maar dat sluit niet uit dat een plan alsnog, een paar jaar later, in de inspraak strandt. We laten namelijk altijd een nieuw bestemmingsplan maken. Dit is weliswaar een zware procedure, maar we willen niet het risico lopen dat we aan het eind van de rit van de Raad van State te horen krijgen dat we onzorgvuldig gehandeld hebben. Los van die onzekerheid is het financieel een hele stap. Stel dat je voor een landgoed op een bepaalde locatie vijfentwintig hectare landbouwgrond moet kopen. Dat kost je een half miljoen euro. Vervolgens moet je een inrichtingsplan laten maken en planologische procedures doorlopen. Dat kost ook al gauw anderhalve ton. Daar bovenop komen nog eens de kosten voor de aanleg van gas, water en elektriciteit en zaken

◀ ◀ Schoonloo: In september zal hier aan het einde van de 700 meter lange oprijlaan een nieuw landhuis verrijzen

◀ Nieuw landhuis in aanbouw in Linde

► Nieuwe landgoederen kunnen ook heel modern zijn, zoals hier in Gasselte.



Meino Lumkes



een mooie woonplek en hebben ook niet de vereiste ‘groene aanleg’ om een stuk natuur te onderhouden. Wat dat betreft is er een groot verschil met bestaande grondeigenaren. Veelal zijn dit al dan niet actieve agrariërs die altijd al met de omgeving zijn bezig geweest. Zij voelen zich verbonden met het landschap - dat vaak door hun grootvader en vader is ontgonnen - en vinden het prachtig om een deel daarvan weer terug te brengen tot een meer natuurlijke staat, ook al weten ze dat hun voorouders zich zouden omdraaien in hun graf als ze ervan zouden horen. Ze hebben er plezier in om over hun eigen grond te lopen en willen dat door kunnen geven aan een volgende generatie.”

Melkveehouderij

Als voorbeeld noemt Lumkes landgoed Sol bij Wapserveen. Dit landgoed van 25 hectare grenst aan het natuurgebied het Oosterzand. Het fungeert als buffer tussen dit gebied en een agrarische zone. Lumkes: “Het landgoed is ontwikkeld op een deel van een melkveehouderijbedrijf van 120 hectare. De boer weet nog niet of zijn kinderen hem willen opvolgen. Om later, als hij stopt, op dezelfde plek te kunnen blijven wonen, los van de vraag of zijn kinderen het bedrijf overnemen of dat het in andere handen komt, heeft hij een aantal jaar geleden jaren besloten om het landbouwkundige gezien minst interessante perceel, dat ook nog eens het verste aflag van de boerderij, aan het bedrijf te onttrekken en te reserveren voor een woon-

functie. Inmiddels woont hij op het nieuwe landgoed en kan hij rustig afwachten wat zijn kinderen gaan doen.”

Zorgvuldig

Met de kritiek dat provincies en gemeenten hindernissen opwerpen voor mensen die een nieuw landgoed willen ontwikkelen, is Lumkes het absoluut niet eens. “Voor ons is de regeling een prachtig instrument om landschappelijke waarden te versterken. Er is dan ook geen enkele reden om initiatieven te dwarsbomen. Wat we wel doen is van geval tot geval zorgvuldig bekijken wat er mogelijk is. Zo stellen we als eis dat een nieuw landgoed goed moet aansluiten bij het bestaande landschap. Dat betekent onder meer dat een landgoed in het gebied van de grootschalige veenontginningen een fors oppervlak moet krijgen, terwijl bij het Hollandsche Veld juist kleine landgoederen uitstekend passen, omdat daar op elke vijf hectare een huis staat.”

“Omdat het versterken van de landschappelijke kwaliteit voor ons voorop staat, kijken we bij aanvragen altijd naar het landschap waarin het areaal voor het beoogde landgoed ligt. Is het bijvoorbeeld een hydrologisch aandachtsgebied, grenst het areaal aan een bos of natuurgebied of ligt het vlakbij een dorpskern. In die gevallen kan een landgoed namelijk iets extra's toevoegen. Grenst het echter nergens aan, dan zeggen we resoluut ‘nee’. In dat geval gaat het namelijk uitsluitend om mooi wonen in het

als een toegangsweg en paden. Reken daarvoor ook maar een ton. Je zit dan inmiddels al op 750.000 euro. En dan moet je nog eens gaan bouwen. Kortom je bent minimaal 1,25 tot 1,5 miljoen euro kwijt. Voor dat bedrag kun je op tal van plekken een bebouwde kavel kopen met veel privacy en er een groot huis op neerzetten.”

Woonomgeving creëren

“Het leuke van het ontwikkelen van een landgoed is natuurlijk dat je zelf je woonomgeving kunt creëren. Mijn ervaring is echter dat ‘nieuwe rijken’ dat in de meeste gevallen helemaal niet willen. Zij willen uitsluitend

buitengebied en daar is de regeling niet voor bestemd.”

Schetsontwerp

Als een initiatiefnemer met een aanvraag bij hem komt, doorloopt Lumkes eigenlijk altijd dezelfde stappen: “Eerst ga ik bij de betreffende gemeente langs om informeel te overleggen. Op die manier wordt snel duidelijk of het idee een kans maakt. De uitkomst van dit overleg koppel ik terug naar de indiener. Lijkt het idee kansrijk, dan start de procedure die tot en met de start van de eerste aanplant ongeveer vier jaar duurt. De eerste stap is het ontwikkelen van een schetsontwerp van het landgoed. De kosten die hiermee gepaard gaan, subsidiëren we voor de helft. Het schetsontwerp dient als praatstuk voor het overleg tussen de gemeente, de welstand, de initiatiefnemer en de provincie en dient door deze vier partijen te worden vastgesteld. Ook is het een geschikt document om de plannen met burens en andere belanghebbenden te bespreken en draagvlak te creëren. Verder dient het schetsontwerp als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan.”

Eigen identiteit

“Een belangrijk aandachtspunt bij het ontwerpproces is het landhuis. Eén van de voorwaarden is namelijk dat het gebouw past bij de rest van

het landgoed. En omdat het gebouw onderdeel is van het bestemmingsplan, dat wij als provincie moeten goedkeuren, volgen wij de plannen voor het gebouw intensief en zien we erop toe dat het inderdaad passend is. Daarvoor is niet echt een recept, maar eigenlijk is het bijna altijd voor iedereen duidelijk of het goed is of wringt. Kies je bijvoorbeeld voor een statige oprijlaan dan hoort daar ook een enigszins statig huis bij, terwijl bij een modern vormgegeven landgoed met veel zichtassen juist een modern transparant huis goed kan passen.”

“Ook letten we er op of het landgoed vanaf de buitenkant goed aansluit bij het bestaande landschap. Verder gaan we na of je op het landgoed zelf ervaart dat het een eigen identiteit heeft.”

Behapbaar

“Om het beheer van het landgoed behapbaar te houden, adviseren we meestal om bos en natuur zo te ontwerpen, dat ze zich ook zonder onderhoud op een fatsoenlijke manier kunnen ontwikkelen. Bij het ontwikkelen van het schetsontwerp pleiten we daarom voor een robuuste aanleg. Als landgoedeigenaar moet je er namelijk rekening mee houden dat je niet altijd al je energie in het beheer wilt en kunt steken. De praktijk laat dat ook wel zien. Zo was er een boer die het eerste jaar nog alle distels stond te

trekken in zijn bos, maar later toch ook duidelijk minder is gaan doen.”

Of het Drentse beleid sterk verschilt van dat van andere provincies, weet Lumkes niet precies. “Wij zijn heel actief met het ondersteunen van initiatiefnemers. We helpen hen zo veel mogelijk om hun plannen voor elkaar te krijgen. Ik denk dan ook dat in vergelijking met ons de meeste andere provincies veel afwachtender zijn. Nu is Drenthe misschien ook wel een aantrekkelijk gebied. Zo is een groot deel van de provincie geschikt voor de aanleg van landgoederen. Verder is Drenthe met een half miljoen inwoners een heel overzichtelijke provincie. Bij de provincie kennen we bijvoorbeeld alle gemeenten goed, wat het eenvoudiger maakt om samen mooie plannen te ontwikkelen.”

Positief

Naar de toekomst kijkend is Lumkes positief over de verdere ontwikkeling van nieuwe landgoederen in Drenthe. Hij verwacht dat de komende jaren er ieder jaar twee tot drie bij zullen komen. Volgens hem is dat een mooi aantal: “Het moeten er niet meer worden, omdat je dan weerstand oproept. Zo heeft het LTO nog altijd bezwaren tegen nieuwe landgoederen, omdat het ten koste gaat van landbouwgrond.”◆

Peter Juijn is freelance journalist

