

Verleiding en Bedreiging

Een verkenning naar nieuwe landgoederen in Noord-Nederland

Wat zijn de mogelijkheden en de onmogelijkheden van nieuwe landgoederen in Noord-Nederland? Zo luidde de onderzoeksvraag die werd gesteld door de drie noordelijke provincies en het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. De verkenning (bestaande uit een rapport en een brochure) is bedoeld om het beleid verder uit te laten kristalliseren. Tevens moet het een uitnodiging worden om met initiatieven te komen voor nieuwe landgoederen. De verkenning is opgesteld door de combinatie van Heidemij Advies en Kuiper Compagnons. Vertrekpunt is de definitie van landgoederen, zoals die recent door de ministeries van LNV en VROM is overeengekomen (zie kader in artikel P.P. Bosch)

Meerwaarde

Nieuwe landgoederen moeten een maatschappelijke meerwaarde hebben. Er zijn verschillende manieren om deze te bereiken.

Bos/natuurgebied

De meest voor de hand liggende meerwaarde is de uitbreiding van het areaal bos of natuurterrein. De overheid wil tenslotte al jaren lang nieuwe bos- en natuurgebieden ontwikkelen. De mogelijkheid om dit gefinancierd te krijgen door particulieren is een lonkend perspectief. In Noord-

Nederland zien wij hiervoor goede mogelijkheden. In de het veenkoloniale gebied zijn veel boeren geïnteresseerd in de aanleg van bos. Ruimtelijk liggen de beste mogelijkheden aansluitend aan bebouwingkernen en bestaande bos-, natuur- en recreatiegebieden. Er zijn ook verrassende combinaties mogelijk. Bijvoorbeeld de ontwikkeling van ecologische verbindingszones door een reeks van landgoederen.

Is deze meerwaarde van meer bos of natuurgebied overal wenselijk? Nee, in gebieden waar de openheid van belang is (bijvoorbeeld de weidevogelgebieden in Friesland) of waar kwetsbare natuurgebieden liggen, is uiteraard terughoudendheid geboden.

Milieukwaliteit

De milieukwaliteit in gebieden kan positief beïnvloed worden de aanleg van landgoederen. Je kunt daarbij denken aan de combinaties met drinkwaterwingebieden of bijvoorbeeld aan buffering van negatieve invloeden op bestaande bos- en natuurgebieden. Landgoederen kunnen echter ook een bedreiging vormen. De aanleg van een nieuw landgoed pal naast een agrarisch bedrijf kan dat bedrijf, vanwege de toepassing van de Hinderwet (stank- en geluidshinder) in de problemen brengen. Het aanhouden van een minimale afstand van 125 meter van de agrarische bebouwing lost dit knepunt op. Een ander vaak gehoorde bedreiging is de groei in mobiliteit. Dit is te ondervangen door landgoederen, naarmate ze meer op

afstand van bestaande bebouwing komen te liggen, te beperken in hun bebouwingmogelijkheden. Landgoederen die dicht tegen kernen aanliggen zouden meer ruimte voor bebouwing kunnen krijgen. De definitie van landgoederen (van LNV/VROM) kent geen afstandscriterium ten opzichte van de bestaande bebouwing. Wel is door de beperking van maximaal één gebouw, met maximaal 2 tot 3 wooneenheden, nauwelijks een verhoging van de mobiliteit te verwachten.

Recreatie en wonen

Nieuwe landgoederen bieden nieuwe kansen voor wonen, werken en recreëren. Het park en de bossen bij de landgoederen vormen uiteraard een prima gelegenheid voor wandelen, fietsen en picknicken.

In grote delen van Noord-Nederland is het landgoedwonen ook een maatschappelijke meerwaarde. Immers, door de afname van de landbouw wordt naarstig gezocht naar nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. De nieuwe landgoederen vormen een marktsegment van kapitaalcrachtige kopers. Een categorie woningzoekenden die men in het noorden graag aan zich zou willen binden.

Overigens wordt deze (economische) meerwaarde niet door iedereen onderschreven. Het gevaar bestaat, zeker in het landelijk gebied, dat er voor dit soort ontwikkelingen bij de plaatselijke bevolking geen draagvlak is. Het wordt soms gezien als een elitaire ontwikkeling, die niet aansluit bij de sociale structuur.

Ruimtelijke kwaliteit

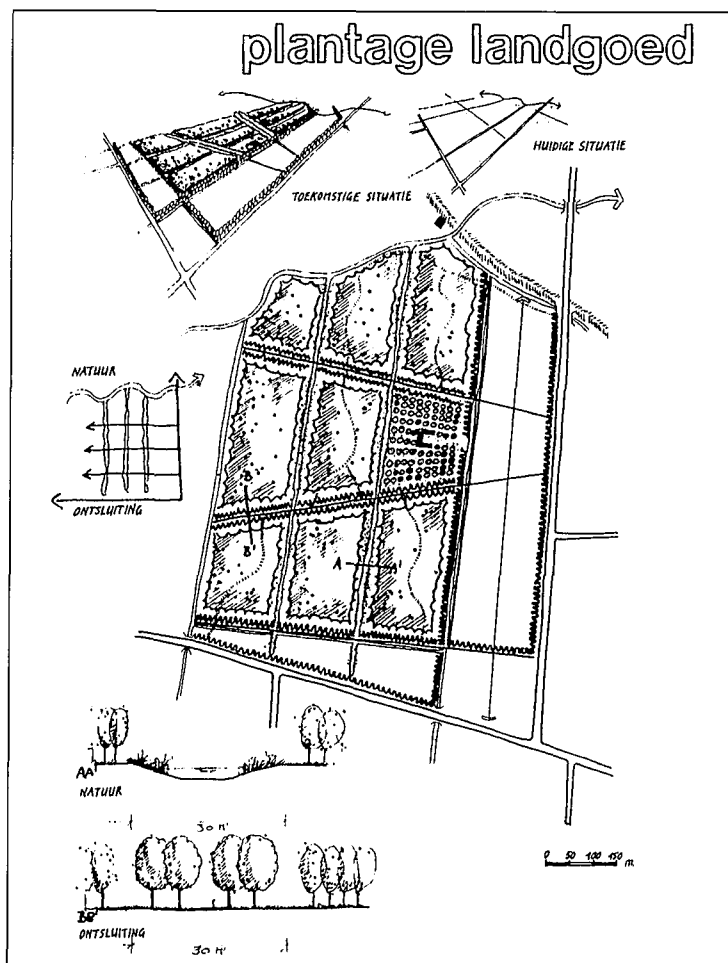
Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit kan een belangrijke meerwaarde opleveren. Zeker in Noord-Nederland waar in een aantal gebieden de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid onder druk staan. Landgoederen werken structurerend door hun verschijningsvorm. Een aantal landgoederen in de veenkolonien of delen van het kleigebied kan de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en kan zorgen voor een aantrekkelijker woonklimaat.

In de veenkolonien bestaat bij relatief veel boeren interesse voor de ontwikkeling van bos. Een ontwikkeling van landgoederen door boeren biedt hen extra mogelijkheden en betekent een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Kortom, een "dubbelslag" waar op ingespeeld moet worden.

In dit soort gebieden is het wenselijk dat de overheid meer ruimte biedt aan de nieuwe landgoederen, dan in gebieden waar de toevoeging van landgoederen minder betekenis heeft. Meer ruimte kan meer geld (meer subsidie) zijn, maar kan ook meer "beleidsruimte" zijn; het toe staan van meer bebouwingsmogelijkheden, van werkfuncties of van een reeks van landgoederen. In het laatste geval kan een boer zijn gronden opdelen in meerdere landgoederen. De provincies zullen de ruimte moeten nemen en moeten krijgen om voor dit soort gebieden maatwerk in het beleid te kunnen voeren.

Inpassing

Een nieuw landgoed moet, naast het leveren van de maatschappelijke meerwaarde, als tweede randvoorwaarde, inpasbaar zijn in de omgeving. Wij hebben, op basis van de verschillende landschapstypen in Noord-Nederland, de inpasbaarheid van nieuwe landgoederen bekeken. De



conclusie is dat elk landschap z'n eigen landgoed vraagt, maar dat er in de vormgeving van landgoederen voldoende mogelijkheden liggen voor een goede inpassing.

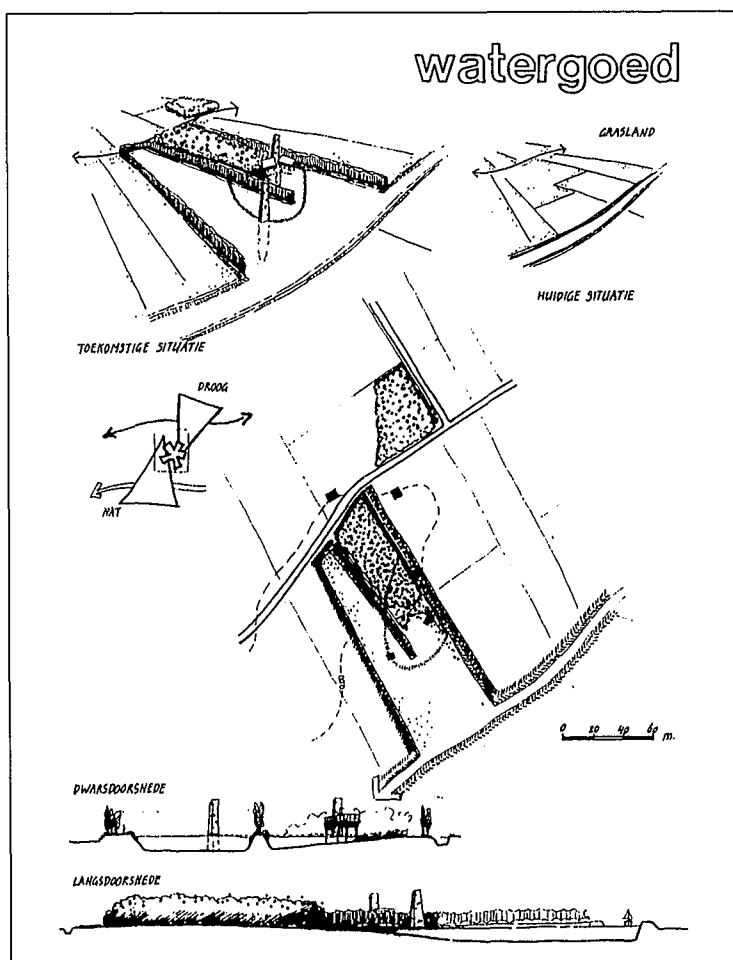
Twee voorbeelden zijn:

Jong Zeekleilandschap

Het jonge zeekleilandschap van het noorden van Nederland is herkenbaar aan de enorme open akkerbouwgebieden. Dijken scheiden de afzonderlijke inpolderingen van elkaar. Grote boerderijen staan eenzaam in een landschap van grote kavels akkerbouwgrond. Een van de oplossingen voor de overproductie van akkerbouwproducten binnen Euro-

pa zou kunnen worden gevonden in het omzetten van de landbouwbedrijven naar landgoederen. Houtproductie zou een van de belangrijke doelen kunnen zijn van een dergelijk landgoed.

Het voorbeeld heeft een omvang van om en nabij de vijftig hectare. Het spreekt dezelfde taal als het omringende landschap door de rechthoekige rationele verkaveling. Langs de waterlopen en wegen is een raamwerk opgezet van meer duurzame laanbeplantingen. Het spel van het licht en de lijnen van duurzaam hout leveren in de tijd een dynamisch beeld op. De bebouwing heeft een sobere bedrijfsachtige uitstraling.



Laagveenlandschap

Het laagveengebied in het noorden van Nederland is herkenbaar aan de openheid van eindeloze stroken grasland op veen. De percelen worden gescheiden door een fijnmazig netwerk van sloten. Een reeks van landgoederen zou een ecologische verbinding kunnen ondersteunen. Daarnaast is er dan een verbreding van de recreatieve gebruiksmogelijkheden (naast varen, aansluitend op de wal kunnen wandelen en fietsen). De belangrijkste natuurwaarden zijn moeras en open water. Dat het hier niet om de traditionele vorm van landgoed gaat moge duidelijk zijn. Een terrein met eikenla-

nen zou hier nooit van of uit de grond komen. Hier is een voorbeeld uitgewerkt van circa 5 hectare. De beleving van het water speelt een zeer grote rol, zichtlijnen over het water en vanaf het water op de bebouwing zijn essentieel bij dit voorbeeld van een landgoed. In het zuiden sluit het landgoed aan bij het riviertje door open water. De eizenwallen zijn kades die aansluiten op de hoogte van de kades langs het veenriviertje.

Kwaliteit

Naast meerwaarde en inpassing wordt van nieuwe landgoederen kwaliteit geëist. Termen duiken op als: allure, duurzaamheid, uit-

straling, eenheid. Deze zijn buitengewoon moeilijk in eisen of criteria te vangen.

In de definitie van LNV/VROM is gekozen voor kwantitatieve eisen: minimaal 5 ha. bos en maximaal één gebouw. Hiermee wordt in ieder geval voorkomen dat de verhouding tussen groen en rood verkeerd komt te liggen. Het gevaar van het groene sausje (veel woningen met een plukje groen) is in de praktijk ook de grootste bedreiging bij de nieuwe landgoederen. Het begrip landgoed erodeert dan snel, met als waarschijnlijk gevolg het door de overheid geheel stoppen van deze nieuwe mogelijkheden.

Deze kwantitatieve eisen zeggen echter niets over de begrippen allure, eenheid en duurzaamheid. Wij hebben er niet voor gekozen om deze begrippen te vertalen in een verder pakket van eisen. Laat initiatiefnemers zelf maar komen met ideeën over deze aspecten. Ze zijn immers sterk afhankelijk van persoonlijke voorkeuren en van de omgeving waar het landgoed komt.

Toetsing van het ontwerp kan plaatsvinden door de welstandscommissie, die aangevuld wordt met een landschapsarchitect.

Markt

Hebben nieuwe landgoederen in Noord-Nederland, waarbij voldaan wordt aan de hierboven beschreven eisen, nog wel kansen om gerealiseerd te worden. Wij hebben berekend dat de stichtingskosten van een landgoed met een gebouw en vijf hectare bos variëren van 1 tot 1.6 miljoen. De grondprijzen verschillen hierbij van drie tot dertien gulden per vierkante meter.

In Noord-Nederland liggen er wel kansen in de markt voor de nieuwe landgoederen. De relatief lage grondprijzen zijn hier debet aan. Het blijft echter een beperk-

te groep, die in staat is deze stichtingskosten te financieren.

Balans

De balans van "Verleiding en Bedreiging" is:

- er is een markt in Noord-Nederland voor nieuwe landgoederen, het is echter een bescheiden markt
- nieuwe landgoederen zijn meestal goed inpasbaar in de landschappen van Noord-Nederland
- de nieuwe landgoederen kunnen een belangrijke meerwaarde vertegenwoordigen, vooral in gebieden waar de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid onder druk staan. De bedreigingen zijn

grotendeels oplosbaar door:

- afstand te houden tot agrarische bedrijven (125 m)
- terughoudend te zijn in open gebieden en bij kwetsbare natuurgebieden
- een minimale omvang van vijf hectare, met een beperking in de bebouwing (relateren aan de afstand tot bestaande bebouwing)
- kwaliteit in de vormgeving te laten toetsen door een welstandscommissie, aangevuld met een landschapsarchitect
- locaties zoveel mogelijk te koppelen aan bebouwingslinten, kernen, etc.
- de openbaarheid en het beheer en aanleg van het groen te regelen via een privaatrechtelijke over-

eenkomst of via andere mogelijkheden, zoals de Natuurschoonwet

De balans slaat dus positief door naar een uitnodiging om met initiatieven te komen. Nieuwe landgoederen moeten een kans krijgen, maar moeten zich zelf ook verdienen. De terughoudendheid van de rijksoverheid (zie de definitie) is begrijpelijk, tegelijkertijd mag dit niet tot gevolg hebben dat potentiële opdrachtgevers vroegtijdig afhaken. Een open houding van de overheid, waarbij initiatieven ondersteund en begeleid worden, is gewenst om de nieuwe landgoederen daadwerkelijk tot hun recht te laten komen.