

Nieuwe landgoederen: denken of doen

Hoewel particulieren subsidies en fiscale stimulansen ter beschikking staan, zijn er nog weinig nieuwe landgoederen van de grond gekomen. De directie Natuurbeheer van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) heeft overheden en maatschappelijke organisaties laten interviewen over het ruimtelijk beleid voor nieuwe landgoederen.

Ruimtelijk beleid voor nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen zijn vooral een strategie voor bosuitbreiding, daarover mag geen misverstand bestaan. Het fenomeen werd geïntroduceerd in het Bosbeleidsplan: 'een nieuw landgoed is een boscomplex (al dan niet met overige gronden) van minstens 5 ha met daarin één woonhuis van allure'. In het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) werd vervolgens de ruimtelijke slag gemaakt: 'het rijk bevordert de aanleg van nieuwe landgoederen met bebossingen en vraagt provincies en gemeenten hieraan medewerking te verlenen'. De aanleg werd op voorhand slechts uitgesloten in gebieden voor weidevogels, kwetsbare zwanen- en ganzensoorten en enkele waardevolle open landschappen.

Hiermee leek een goede basis gelegd voor de ruimtelijke doorwerking. Dat viel echter tegen. Naast het SGR is de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VIN-EX) vastgesteld. Daarin heeft het Rijk restrictieve gebieden en bufferzones aangewezen. Voorbeelden van rijksrestrictieve gebieden zijn het Groene Hart, de

Veluwe en de Gelderse Vallei. Voorbeeld van een bufferzone is Midden Delfland. Geïnterviewden zien twee tegenstrijdige beleidslijnen: enerzijds wordt nieuwe bebouwing in het buitengebied tegengegaan; anderzijds wordt de aanleg van nieuwe landgoederen, dus nieuwe bebouwing, gestimuleerd. Dit werkt verwarrend en zeker niet stimulerend. Vrijwel alle geïnterviewden vragen om eenduidigheid in standpunten. Inmiddels is er een heldere rijkslijn. Nieuwe landgoederen zijn conform het SGR - ongewenst in enkele hierboven genoemde kwetsbare en open natuurgebieden, tenzij ze de natuur- en landschapswaarden niet aantasten. In de rijksrestrictieve gebieden en de bufferzones zoals aangegeven in de VINEX, staat het rijk terughoudend tegenover nieuwe bebouwing, ook op nieuwe landgoederen. Het rijk zal daar pas aan nieuwe landgoederen meewerken wanneer deze een duidelijke maatschappelijke meerwaarde hebben en op z'n minst winst opleveren voor natuur en landschap. Dit betekent maatwerk en inspelen op regionale en lokale factoren. Het wil niet zeggen dat er geen mogelijkheden zijn, integendeel. In bijvoorbeeld de randen van het Groene Hart kan men met nieuwe landgoederen verbindingen leggen tussen de groenstructuren in het stedelijk gebied en de strategische groenprojecten en fraaie landschappen in het Groene Hart zelf.

Planologisch kader op alle overheidsniveaus

De taak van provincies en gemeenten is het rijksbeleid zodanig door te vertalen in streek- en bestemmingsplannen, dat nieuwe landgoederen van de grond

kunnen komen. Vier provincies hebben ruimtelijk beleid voor nieuwe landgoederen vastgelegd in streekplannen, voorontwerpen meegeteld: Groningen, Gelderland, Utrecht en Zeeland. Een aantal provincies heeft in andere beleidsplannen de mogelijkheid voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen aangegeven, of is daarnaar onderzoek gestart.

Uit de gesprekken blijkt dat nog weinig gemeenten ruimtelijk beleid voor nieuwe landgoederen ontwikkelen. Nog minder gemeenten hebben in het bestemmingsplan al mogelijkheden aangegeven om nieuwe landgoederen te ontwikkelen. Gemeenten zijn op verschillende manieren actief. De ene gemeente biedt alleen de mogelijkheid om nieuwe landgoederen te stichten, de andere kiest ervoor zelf alle benodigde gronden aan te kopen en deze vervolgens in bouw kavels uit te geven. Ook kan een gemeente zelf het bos aanleggen en beheren. De gehanteerde definities van een nieuw landgoed lopen uiteen. In de ene gemeente mag men maximaal twee à drie wooneenheden bouwen, in de andere kan dit variëren van één tot tien wooneenheden.

De doorwerking van het rijksbeleid naar provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid is dus nog lang niet voltooid. Dat viel ook nauwelijks te verwachten met een nieuwe ontwikkeling die moeilijk is te vatten in de gangbare termen van de ruimtelijke ordening. Toch laten de interviews geen negatieve indruk achter, de belangstelling voor nieuwe landgoederen is wel degelijk aanwezig en groeit nog steeds.

De aanwezigheid van een plano-

Nieuwe landgoederen in het provinciaal ruimtelijk beleid						
Provincie	Streekplan	Nieuwe landgoederen in streekplan	Zones aangegeven in streekplan	Aantal ha bos	Aantal gebouwen	Werkfunctie toegestaan
Groningen	'94	ja	ja	> 25 ¹	1	ja, kleine werkgelegenheid
Friesland	'94	--	--	--	--	--
Drenthe	'90	--	--	5-25 ha	afhankelijk locatie ²	ja, camping, horeca
Overijssel	'90 '93	--	--	> 10 ha ³	1	ja
Gelderland	concept	ja	--	> 25 ha 1:3 ⁴ bos en natuur	--	--
Flevoland	'93	--	--	--	--	--
Utrecht	'94	ja	ja	--	--	--
Noord-Holland	'85 '87 '91 '95	--	--	--	--	--
Zuid-Holland	'90 '95 '96	--	--	> 5	1 met 2 à 3 wooneenheden	--
Zeeland	voorontwerp	ja	ja	≥ 5	1	--
Noord-Brabant	'92	--	--	--	--	--
Limburg	'87 '95	--	--	--	--	--

¹ uitgaande van het Ontwerp Streekplanuitbreiding Bosaanleg Groningen.
² een landgoedwoning in een ecologische verbindingzone moet worden gevormd vanuit een bestaande woning.
³ iedere extra wooneenheid creëert 5 ha extra bos.
⁴ in het Concept Streekplan Gelderland is dit 1:2. Uit het gesprek met de provincie bleek dat de verhouding bos/natuur (niet alleen bos dus) en landbouwgrond waarschijnlijk 1:3 wordt.

logisch kader op alle overheids-lagen is nodig om te kunnen sturen en positief met initiatieven om te gaan. Nu kan het nog voorkomen dat een nieuw landgoed niet gerealiseerd wordt, of pas op een langere termijn, omdat het bestemmingsplan daarvoor geen mogelijkheden biedt. Als het bestemmingsplan nieuwe landgoederen wel toestaat, kan het worden afgekeurd omdat het streekplan hiervoor geen ruimtelijk beleid aangeeft. Hierdoor gaan prachtige kansen om tot een aantrekkelijk en natuurlijk landschap te komen voorbij!

Regionaal planningsinstrument

Nieuwe landgoederen kunnen op zich zelf worden ontwikkeld, maar ook in reeksen. Een concentratie van nieuwe landgoederen kan, afhankelijk van het gebied, een extra bijdrage leveren aan landschapsvernieuwing, natuurontwikkeling, plattelandsvernieuwing. Reeksen van nieuwe landgoederen kan men dus in-

zetten als een regionaal planningsinstrument. Dit zou zijn weerslag moeten vinden in het aangeven van zones op kaart op alle overheidsniveaus. Daarin zouden dan concentraties van landgoederen tot stand kunnen komen, terwijl in het overige gebied incidentele landgoederen gesticht kunnen worden.

Nieuwe landgoederen zouden dus niet alleen in beleidsteksten, maar ook als een specifieke bestemming in de ruimtelijke ordening moeten worden opgenomen. Dit versterkt de stimulerende en sturende werking. De positieve houding van de overheid ten opzichte van nieuwe landgoederen komt duidelijk naar voren en initiatiefnemers kunnen hun plannen afstemmen op de aangegeven zones.

Kwaliteitscriteria

Tenslotte mag de kwaliteit en vormgeving van een nieuw landgoed niet uit het oog worden verloren. De essentie van een nieuw landgoed is de eenheid (in ontwerp,

aanleg en beheer) van bebouwing en omliggend groen. De historische landgoederen zijn slechts één referentie. Er zijn echter nog veel meer mogelijkheden en de ruimte voor eigentijdse invulling moet dan ook worden geboden.

Een manier om kwaliteit te waarborgen is het opnemen van criteria in het ruimtelijk beleid. Vrijwel alle geïnterviewden zijn van mening dat deze criteria zeer gebiedsafhankelijk zijn en dus op een laag schaalniveau zullen moeten worden ingevuld. Aangezien de gemeente bij een initiatief beoordeelt of het landgoed op die plaats gewenst is en of het beheer en de mate van openstelling voldoen aan de gestelde eisen, zou zij ook de kwaliteitscriteria moeten vaststellen, toetsen en handhaven.

Literatuur

Barendregt, G, en M.A. de Wit, 1996. Tussen denken en doen. Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen: doorwerking bij overheden en afweging bij private actoren. Werkdocument IKC Natuurbeheer nr. W-105, Wageningen