32/446(511) 2e ex.

Speelveld voor nieuwe buitenplaatsen

Een verkennende studie naar de invloed van hun variabele eigenschappen op ruimtelijke kwaliteit en rentabiliteit

L.M. van den Berg
A.L.W. Wintjes

BIBLIOTHEEK
STARINGGEBOUW

Rapport 511

CENTRALE LANDBOUWCATALOGUS
0000 0783 3110

DLO-Staring Centrum, Wageningen, 1997

1 3 NOV. 1997
lsn gu8820 y

REFERAAT

Berg, L.M. van den, en A.L.W. Wintjes, 1997. *Speelveld voor nieuwe buitenplaatsen: een verkennende studie naar de invloed van hun variabele eigenschappen op ruimtelijke kwaliteit en rentabiliteit* . Wageningen, DLO-Staring Centrum. Rapport 511. 102 blz.; 61 fig.; 4 tab.; 11 ref.; 3 aanh.

De rijksoverheid wil de stichting van nieuwe buitenplaatsen en landgoederen stimuleren. Landgoederen zijn vanwege hun grote omvang en zeer beperkte bebouwing weinig controversieel. Wat de buitenplaatsen betreft gaat het om een principe-uitspraak en een klein aantal experimenten. Wel zijn door het rijk talloze randvoorwaarden opgesteld. Door deze als extreme waarden te zien van variabelen en te vertalen in termen van ruimtelijke kwaliteit en rentabiliteit is een speelveld voor nieuwe buitenplaatsen in kaart gebracht. Dit wordt door vier hoekpunten bepaald, waarbij hetzij de rentabiliteit, hetzij de ruimtelijke kwaliteit is gemaximaliseerd danwel tot het minimaal aanvaardbare is teruggebracht. De vier typen nieuwe buitenplaats die dat oplevert zijn in termen van de 16 variabelen beschreven en met fotomontage en plattegronden in beeld gebracht.

Trefwoorden: buitenplaats, landschapsbouw, natuur, ruimtelijke kwaliteit, ruimtelijke ordening, simulatie

ISSN 0927-4499

©1997 DLO-Staring Centrum, Instituut voor Onderzoek van het Landelijk Gebied (SC-DLO)
Postbus 125, 6700 AC Wageningen.
Tel.: (0317) 474200; fax: (0317) 424812; e-mail: postkamer@sc.dlo.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DLO-Staring Centrum.

DLO-Staring Centrum aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Project 649 Rap511.IS\09-97

Inhoud

	blz.
Woord vooraf	7
Samenvatting	9
1 Inleiding	13
1.1 Achtergronden	13
1.2 Het doel van nieuwe buitenplaatsen	14
1.3 Doelstelling van het onderzoek	14
1.4 Werkwijze	15
1.5 Leeswijzer	15
2 De variabelen die het speelveld bepalen en de speelruimte per variabele	17
2.1 Vier groepen variabelen	17
2.2 De speelruimte voor oppervlakte- en volumematen	17
2.2.1 Kavelgrootte (variabele 1)	17
2.2.2 Aandeel en omvang privédomein (variabele 2)	18
2.2.3 Aandeel water (variabele 3)	19
2.2.4 Volume van bebouwing (variabele 4)	19
2.2.5 Aantal gebouwen (variabele 5)	21
2.3 De speelruimte met betrekking tot initiatief, inrichting en beheer	22
2.3.1 Initiatiefnemer (variabele 6)	22
2.3.2 Inrichtingsniveau openbaar deel (variabele 7)	23
2.3.3 Beheerkosten openbaar deel (variabele 8)	23
2.3.4 Relatie tussen privé en openbaar domein (variabele 9)	23
2.4 De speelruimte voor functies en bestaande bebouwing	25
2.4.1 Reeds aanwezige bebouwing (variabele 10)	25
2.4.2 Functies privédomein (variabele 11)	26
2.4.3 Openstelling openbaar deel (variabele 12)	27
2.5 De speelruimte met betrekking tot situering	28
2.5.1 Bundeling of incidentele stichtingen (variabele 13)	28
2.5.2 Ligging en bereikbaarheid t.o.v. de stad (variabele 14)	29
2.5.3 Landschappelijke kenmerken van de plek (variabele 15)	29
2.5.4 Planologische beperkingen (variabele 16)	30
3 Landschappelijke kwaliteit en rentabiliteit per variabele	31
3.1 Landschappelijke kwaliteit	31
3.1.1 Kavelgrootte (variabele 1)	31
3.1.2 Aandeel en omvang privédomein (variabele 2)	32
3.1.3 Aandeel water (variabele 3)	33
3.1.4 Volume van bebouwing (variabele 4)	33
3.1.5 Aantal gebouwen (variabele 5)	34
3.1.6 Initiatiefnemer (variabele 6)	35
3.1.7 Inrichtingsniveau openbaar deel (variabele 7)	35
3.1.8 Beheerkosten openbaar deel (variabele 8)	36
3.1.9 Relatie tussen privé en openbaar domein (variabele 9)	37
3.1.10 Reeds aanwezige bebouwing (variabele 10)	37

3.1.11 Functies privédomein (variabele 11) 38
3.1.12 Openstelling openbaar deel (variabele 12) 39
3.1.13 Bundeling of incidentele vestigingen (variabele 13) 40
3.1.14 Ligging en bereikbaarheid t.o.v. woonconcentraties (variabele 14) 40
3.1.15 Landschappelijke kenmerken (variabele 15) 41
3.1.16 Planologische beperkingen (variabele 16) 42
3.2 Rentabiliteit 43
3.2.1 Kavelgrootte (variabele 1) 43
3.2.2 Aandeel en omvang privédomein (variabele 2) 44
3.2.3 Aandeel water (variabele 3) 44
3.2.4 Volume van bebouwing (variabele 4) 45
3.2.5 Aantal gebouwen (variabele 5) 46
3.2.6 Initiatiefnemer (variabele 6) 46
3.2.7 Inrichtingsniveau openbaar deel (variabele 7) 47
3.2.8 Beheerkosten openbaar deel (variabele 8) 48
3.2.9 Relatie tussen privé en openbaar domein (variabele 9) 48
3.2.10 Reeds aanwezige bebouwing (variabele 10) 48
3.2.11 Functies privédomein (variabele 11) 49
3.2.12 Openstelling openbaar deel (variabele 12) 49
3.2.13 Bundeling/incidenteel (variabele 13) 50
3.2.14 Ligging/bereikbaarheid ten opzichte van de stad (variabele 14) 50
3.2.15 Landschappelijke kenmerken (variabele 15) 51
3.2.16 Planologische beperkingen (variabele 16) 51
3.3 Samenvatting 51

4 De vier hoekpunten van het speelveld 53
4.1 Combinaties van extreme scores per variabele 53
4.2 Aandachtspunten vanwege wisselwerking tussen de twee criteria 55
4.3 Aanpassingen vanwege wisselwerking tussen de variabelen 56
4.4 Invloeden vanuit het beleid die het speelveld kunnen inperken 59

5 Verbeelding van de vier typen 63
5.1 Goudbeleg 64
5.2 Bommelstein 66
5.3 Puikhof 68
5.4 Minnetjeshof 70

6 Conclusies en aanbevelingen 73

Literatuur 75

Aanhangsels
A Achtergrondgegevens voor de invloed op rentabiliteit per variabele 77
B Overzicht van de invloed van extreme waarden van één variabele op andere variabelen 85
C Onderlinge consistentie en strijdigheid van scores per type nieuwe buitenplaats 97

Woord vooraf

Het onderzoek waarvan in dit rapport verslag wordt gedaan is het eerste in een reeks in het DLO-programma Stad-Land. Het heeft grotendeels in 1996 plaatsgevonden, met stimuleringsgelden waarmee een voorschot op het programma werd genomen. Toen de besteding van deze gelden aan de orde kwam had de Directie Natuurbeheer van het Ministerie van LNV juist de balans opgemaakt van de Visie Stadslandschappen. Hierbij kwam naar voren, dat de stichting van nieuwe buitenplaatsen weliswaar diende te worden gestimuleerd, maar dat men nog geen goed beeld had van wat onder een nieuwe buitenplaats kon worden verstaan. De Directie Natuurbeheer drong er daarom op aan, dat met dit geld door DLO een simulatie van nieuwe buitenplaatsen zou worden verricht met als doel een verkenning van de markt voor de verschillende wijzen waarop dit concept inhoud zou worden gegeven. Dit rapport handelt over de simulatie. Met de marktverkenning is inmiddels een begin gemaakt.

Tijdens het onderzoek is de ideevorming binnen LNV over nieuwe buitenplaatsen niet stil blijven staan en beide hebben elkaar verder geholpen. Intussen is voor het experiment Nieuwe Buitenplaatsen een folder verschenen en een projectbureau ingesteld. Dit rapport beoogt mede een inspiratiebron te zijn voor dit projectbureau. De in dit onderzoek gehanteerde randvoorwaarden voor een nieuwe buitenplaats sluiten zo nauw mogelijk aan bij de standpunten die de ministeries van LNV, VROM en EZ hierover innemen, maar - zoals gezegd - deze standpunten zijn nog in beweging, zodat deze randvoorwaarden uiteindelijk moeten worden beschouwd als die van de onderzoekers en niet van de overheid.

Het onderzoek is begeleid door een commissie die als volgt was samengesteld: Herman Proper (IKC-Natuurbeheer), Hans Faassen, André Perik en Leo Pols (Directie Natuurbeheer), Suzanne van Melis (RPD) en Gerard Huiskamp (EZ).

Bij de uitvoering zijn naast de auteurs de volgende personen betrokken geweest. Vanuit het IBN-DLO heeft Annette Augustijn vooral aan de operationalisering van landschappelijke kwaliteit bijgedragen. Jan Kalkhoven heeft hiervan het natuur-facet voor zijn rekening genomen. Frans Hoksbergen heeft materiaal bijeengebracht waarmee hij schattingen kon maken van de kosten van inrichting en beheer van het parkdeel van nieuwe buitenplaatsen bij uiteenlopende inrichtingsniveaus. Bij het SC-DLO heeft Joke Luttik de rentabiliteitsbeoordelingen voor haar rekening genomen, eerst voor de afzonderlijke variabele en daarna voor de vier extreme typen nieuwe buitenplaats. De beeldsimulaties zijn door Janneke Roos vervaardigd in Bureau NYCOM.

Samenvatting

Het stichten van nieuwe buitenplaatsen heeft in Nederland sinds het begin van de twintigste eeuw nauwelijks plaatsgevonden. Toch worden de landschappelijke waarden van bestaande buitenplaatsen zodanig hoog gewaardeerd, dat in de discussienota Visie Stadslandschappen (1995) van het ministerie van LNV het idee werd gelanceerd om private partijen te stimuleren om op eigentijdse wijze deze oude formule opnieuw toe te passen. Dit idee is vervolgens warm onthaald en onderwerp van beleidsontwikkeling geworden, zonder dat men er overigens een eenduidig beeld van had. Er werden zowel door de overheid als door de marktpartijen allerlei 'mitsen en maren' naar voren gebracht, waarbij men zich al gauw afvraagt of er dan ooit nog wel iets van kan komen. Doel van dit onderzoek was om deze uiteenlopende voorwaarden netjes op een rijtje te zetten, te kijken in hoeverre ze elkaar in de wielen rijden en in hun totaliteit een bruikbaar speelveld opleveren waarbinnen het stichten van een nieuwe buitenplaats een zinvolle onderneming wordt.

Er is beleidsmatig een onderscheid tussen nieuwe *landgoederen* en nieuwe *buitenplaatsen*. De eerste moeten in ieder geval groter dan 5 ha zijn en liefst vele tientallen hectares, en naast forse arealen nieuw aan te leggen bos slechts één woongebouw bevatten. Deze worden in dit rapport verder buiten beschouwing gelaten. Bij een nieuwe buitenplaats gaat het in principe om kavels van ten hoogste 5 ha met een combinatie van opstallen 'van allure' (door nieuwbouw of verbouwingen) en aansluitend nieuwe natuur en een verrijkt landschap. Uit de relevante beleidsdocumenten en in overleg met de meest betrokken beleidsmedewerkers zijn de uiteenlopende randvoorwaarden vertaald in uiterste waarden voor een zestiental variabelen. Deze betreffen oppervlakte- en volumematen (5 variabelen); initiatiefnemer, inrichting en beheer (4 variabelen); gebruik van bestaande en nieuwe bebouwing (3 variabelen); en situering (4 variabelen).

A. Wat de eerste groep betreft is lang stilgestaan bij de minimale kavelgrootte, waarbij die van 0,5 ha theoretisch niet viel uit te sluiten, maar 1 ha in de meeste gevallen toch wel de voorkeur bleek te genieten. Zo werd de speelruimte voor de variabele 'kavelgrootte' bepaald op 1-5 ha. Iets dergelijks geschiedde voor de tweede variabele: aandeel en omvang van het privédomein. In beleidsdocumenten wordt alleen vastgehouden aan een maximum van 20%, maar besloten is om het minimum op 0,0% te stellen, namelijk in het geval ook de bebouwing openbaar toegankelijk is. Hier is de speelruimte dus tussen 0 en 20%. De speelruimte voor het aandeel water wordt bepaald door de voorwaarde, dat tenminste 30% van het onbebouwde deel uit opgaande beplanting bestaat. Anders had bij voorbeeld een 100% moeras-plas-terrein met woonboot ook als nieuwe buitenplaats kunnen gelden, volledig in overeenstemming met de mogelijke natuurdoelstelling ter plaatse, maar niet met die van landschapsontwikkeling. De vierde variabele, het percentage bebouwd oppervlak en volume van de bebouwing, wordt in het beleid op maximaal 5% van het totale oppervlak gesteld, waardoor de speelruimte voor het bouwvolume komt te liggen tussen dat van een minimale villa en een fors kantoorgebouw. Ook het maximum aantal gebouwen dat op een

buitenplaats kan worden neergezet, wordt door andere variabelen bepaald: bij een maximale kavelgroote en een privédomein van 20% zijn 20 villa's of 32 twee-onder-een-kappers wel het maximaal haalbare en zal er veel van de architectonische vormgeving afhangen.

B. De tweede groep variabelen betreft allereerst de keuze tussen de zittende grondeigenaar of een projectontwikkelaar die de grond eerst nog moet kopen. Daarnaast zijn er de variabelen inrichtingsniveau en beheerkosten. Navraag bij cultuurmaatschappijen leert, dat de inrichtingskosten kunnen variëren tussen *f* 20 000 voor een sobere en *f* 450 000 per ha voor een rijke, parkachtige aanleg. De beheerkosten kunnen variëren tussen een absoluut minimum van *f* 80 per ha per jaar en een maximum van *f* 18 000 per ha per jaar.

C. De derde groep betreft allereerst het al dan niet gebruik maken van bestaande bebouwing: een nieuwe buitenplaats kan gesticht worden zonder nieuwe gebouwen aan het landelijk gebied toe te voegen. Veel discussie is mogelijk over de variabele 'zwaarte van de functies in het privédomein', met name in de gebouwen: afhankelijk van de omgeving is het niet bij voorbaat uitgesloten dat bepaalde industriële activiteiten, waaronder moderne vormen van recycling, op een nieuwe buitenplaats worden uitgeoefend. In deze categorie is ook de variabele 'mate van openstelling van het openbaar deel' ondergebracht. Openstelling is een vereiste, maar over de mate waarin en de manier waarop deze plaatsvindt valt te onderhandelen, waarbij entreeheffing ter dekking van beheerkosten duidelijk wel tot de mogelijkheden behoort.

D. Tenslotte zijn een aantal variabelen onderscheiden, die betrekking hebben op de situering van een nieuwe buitenplaats. Dit betreft allereerst het voorkomen als incident of gebundeld, tot een aaneenschakeling van tientallen buitenplaatsen toe. Ook de ligging ten opzichte van bestaande kernen mag variëren, van 'grenzend aan' tot 'op grote afstand van'. Verder kan in uiteenlopende mate worden aangeleund tegen bestaande landschappelijke kwaliteiten in een gebied en kan een buitenplaats worden gesticht in zowel gebieden met als zonder planologische restricties.

Nadat op deze wijze de speelruimte per variabele is vastgesteld is nagegaan hoe enerzijds de rentabiliteit en anderzijds de landschappelijke kwaliteit varieert als per variabele van de minimale naar de maximale score wordt bewogen. Dit is in schematische curves aangegeven, waarbij van landschappelijke kwaliteit de ecologische, esthetische en gebruikswaarde-component apart zijn beschouwd. Dit heeft tot een samenvattende tabel geleid, waaruit blijkt hoe makkelijk aan deze twee criteria kan worden voldaan bij extreem lage en extreem hoge scores.

De volgende stap is om met deze informatie de belangrijkste hoekpunten van het speelveld voor nieuwe buitenplaatsen in beeld te krijgen. Deze zijn gevonden door de scores voor de 16 variabelen bij elkaar te brengen indien:
(a) maximaal aan het criterium rentabiliteit tegemoet wordt getreden: 'Goudbeleg';
(b) maximaal aan het criterium kwaliteit tegemoet wordt getreden: 'Puikhof';
(c) minimaal aan het criterium rentabiliteit tegemoet wordt getreden: 'Bommelstein';
(d) minimaal aan het criterium kwaliteit tegemoet wordt getreden: 'Minnetjeshof'.

Nadat eerst nog een aantal problemen zijn opgeruimd die voortvloeien uit de wisselwerking tussen de criteria kwaliteit en rentabiliteit, tussen de 16 variabelen en met het bestaande beleid, zijn de vier typen aan de hand van deze variabelen precies gedefinieerd. Op grond van deze definities zijn tenslotte indicatieve kaartjes, plattegronden en montagefoto's gemaakt van de vier types. Deze geven aan in wat voor soort gebied, op wat voor afstand tot de stad op wat voor wijze zo'n buitenplaats vormgegeven zou kunnen worden.

1 Inleiding

1.1 Achtergronden

Na verschijning van de Discussienota Visie Stadslandschappen met een themarapport over Nieuwe Buitenplaatsen (Ministerie van LNV, 1995) en na het bekend worden van de resultaten van de besloten ideeënprijsvraag Nieuwe Landgoederen (Van Blerck et al., 1995) is zowel het enthousiasme als de scepsis om nieuwe buitenplaatsen en landgoederen te stichten toegenomen. Gezien de grote response op de uitnodiging van de regering aan gemeenten en provincies om met voorstellen te komen en de vele advertenties voor landgoed- of buitenplaatsachtige woon- en werkmilieus lijkt het erop dat er een markt is voor wonen of werken in het groen. De aard en omvang van deze markt zal echter sterk afhangen van de voorwaarden waaronder de stichting van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen zal worden toegestaan, waarbij het onderscheid tussen beide van grote betekenis is. In de Balans op de Visie Stadslandschappen (Ministerie LNV, 1996) is dit onderscheid aangescherpt:

Op landgoederen zal steeds sprake moeten zijn van aanleg van bos en natuurterreinen naast het voortbestaan van agrarisch grondgebruik. In ruil voor de natuurbouw en voor een afname van de agrarische intensiteit worden dan aan de ontwikkelaar een zeer beperkt aantal bouwplekken gegund. In het Bosbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte is vastgelegd, dat er tenminste 5 ha bos of natuurgebied moet worden aangelegd. Over de exclusiviteit en de (natuur- en bos)doelstelling van nieuwe landgoederen bestaat weinig verschil van mening. Het hier beschreven onderzoek heeft zich daar dan ook niet op gericht.

Bij nieuwe buitenplaatsen ligt de situatie veel minder duidelijk. Als definitie staat in de Visie Stadslandschappen: 'Een nieuwe buitenplaats is een complex dat bestaat uit gebouwen met een omringend park'. Hier gaat het om veel kleinere eenheden en veel grotere aantallen woningen. Ook bedrijven kunnen op nieuwe buitenplaatsen terecht. Wel wordt als randvoorwaarde meegegeven, dat hooguit 20% van zo'n buitenplaats in beslag mag worden genomen door bebouwing, privétuin, wegen en parkeervoorzieningen. Voor de overige 80% gaat het om omzetting van cultuurgrond (of andere terreinen die voor landschapsverbetering in aanmerking komen) in openbaar toegankelijk bos- en natuurgebied. Het gaat dus niet om inpassing van nieuwe bebouwing in bestaande bos- of natuurgebieden. Over maximum- en minimum-omvang van een nieuwe buitenplaats zijn de beleidsstukken vaag, maar bij de directie Natuurbeheer geldt 5 ha als een voorlopig maximum en 1 of 2 ha als minimum. Gestapeld bouwen moet mogelijk zijn, maar in principe niet tot boven een volgroeide boomgrens. Verder zal het zowel voor de inrichtings- en beheerkosten als voor het ontwerp nogal wat uitmaken of het te ontwikkelen natuurgebied voor een klein danwel een groot deel uit water bestaat (zandwinputten!). Inzicht in de invloed van het variëren van de randvoorwaarden voor stichting van nieuwe buitenplaatsen op aard en omvang van de markt is er evenwel nog niet.

1.2 Het doel van nieuwe buitenplaatsen

In de Visie Stadslandschappen (Ministerie LNV, 1995) wordt ervan uitgegaan dat nieuwe buitenplaatsen een belangrijke bijdrage leveren aan een hoogwaardig vestigingsmilieu en aan de multifunctionaliteit van de groene ruimte en uiteindelijk de gewaardeerde landschappen van de toekomst opleveren (p. 9). Bij de stichting van nieuwe buitenplaatsen zal het meestal gaan om de omzetting van cultuurgrond in bos, park en natuur. Maar ook opgespoten gronden of verlaten fabrieks- en rangeerterreinen komen hiervoor in aanmerking. Nieuwe buitenplaatsen kunnen strategisch worden ingezet om ecologische doelstellingen (zie fig. 1) te realiseren (p. 21). Een belangrijk deel van een nieuwe buitenplaats dient openbaar toegankelijk te zijn.



Fig. 1 Een ecologisch bos op een buitenplaats kan een ecologische verbinding tot stand brengen.

1.3 Doelstelling van het onderzoek

Het onderzoek heeft tot doel zichtbaar te maken voor welke marktsegmenten (project-ontwikkelaars, beleggers en gebruikers) nieuwe buitenplaatsen interessant zijn, als gevarieerd wordt met zaken als omvang, aandeel privédomein, aandeel water, inrichtingsniveau van de openbare ruimte, bebouwingsintensiteit, gebruiksfuncties op het privédomein, de ontwikkelaar (agrariër, projectontwikkelaar, overheid) en de situering van de buitenplaats. Bij situering spelen naast landschappelijke en planologische kenmerken ook het al dan niet bundelen en de afstand tot grote en middelgrote steden een rol. Waar mogelijke concurrentie dreigt met nieuwe landgoederen dienen oplossingen in beeld te worden gebracht.

Bij dit 'spelen met de bandbreedte' wordt het doel van de stichting van nieuwe buitenplaatsen uiteraard niet uit het oog verloren: de totstandkoming van nieuwe (deels openbaar toegankelijke) natuur en bos tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Met andere woorden: wat is de speelruimte voor de overheid en voor de markt om dit doel middels het stichten van nieuwe buitens te bereiken?

Het 'zichtbaar maken' van de hoekpunten van de speelruimte dient achtereenvolgens op twee manieren te gebeuren:

- ten eerste: een duidelijk en wervend ontwerp voor de belangrijkste typen buitenplaatsen, die samen deze speelruimte bestrijken;
- ten tweede: een analyse van de markt op grond van deze ontwerpen met de bijbehorende schattingen van kosten en opbrengsten, de mogelijke concurrentie met nieuwe landgoederen en aspecten van bereikbaarheid.

1.4 Werkwijze

Het onderzoeksdoel wordt als volgt in drie fasen nagestreefd:

1 Eerst wordt nagegaan waar de grenzen van het speelveld liggen met betrekking tot de in 1.3 genoemde variabelen. In deze variabelen wordt allereerst door het onderzoeksteam een zekere ordening aangebracht. Hierna wordt in wisselwerking met de opdrachtgever en met verwijzing naar bestaande situaties een methode van ontwerpend onderzoek gehanteerd om het gewicht en de rek per variabele en de onderlinge invloed van de variabelen vast te stellen, inclusief het effect op kosten en baten, zowel economisch als met betrekking tot de natuur.

2 Vervolgens worden de hoekpunten van dit speelveld benoemd en gevisualiseerd als hoogstwaarschijnlijk 4 aparte typen buitenplaatsen. Hierbij zijn de uitgangssituatie en de ontwikkeling op korte en lange termijn aan de orde, zowel qua verschijningsvorm (artist impressions en visualisatie-technieken) als qua exploitatie (geschatte kosten en opbrengsten).

3 Als derde stap worden deze typen voorgelegd aan 'de markt': een steekproef van makelaars, projectontwikkelaars, beleggers en (vooral ook) mogelijke gebruikers van de te bouwen opstallen en het omringend privédomein. Na enkele proefgesprekken wordt de presentatie van de typen uit fase 2 bijgesteld voor de eigenlijke diepte-interviews. Met de antwoorden op de gestelde vragen moet een beeld ontstaan van de verschuivingen in de vraag bij het naderen van de hoekpunten van het speelveld.

Fasen 1 en 2 vormen samen één project, waarvan in dit rapport verslag wordt gedaan. Aan de hand van deze resultaten wordt in 1997 fase 3 als apart project uitgevoerd.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst alle relevant geachte variabelen in vier categorieën op een rijtje gezet. Vervolgens wordt per variabele de speelruimte bepaald. In hoofdstuk 3 wordt nagegaan hoe de waarden van deze variabelen van invloed zijn op de landschappelijke kwaliteit en rentabiliteit van nieuwe buitenplaatsen. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de wisselwerking tussen de variabelen aan de orde. In hoofstuk 5 wordt weergegeven hoe uit het voorgaande vier hoekpunten van het speelveld voor nieuwe buitenplaatsen zijn afgeleid, eerst schematisch en in woorden, daarna in de vorm van beeldsimulaties. Tot slot komen in hoofdstuk 6 conclusies en aanbevelingen op grond van dit onderzoek aan de orde, zowel voor de aansluitend te verrichten marktverkenning als in de richting van de begrips- en beleidsvorming rond nieuwe buitenplaatsen.

2 De variabelen die het speelveld bepalen en de speelruimte per variabele

2.1 Vier groepen variabelen

In eerste instantie hebben we de speelruimte in beeld proberen te brengen van alle variabelen afzonderlijk waarbinnen sprake is van een 'nieuwe buitenplaats' met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Deze variabelen zijn ontleend aan recente beleidsdocumenten en betreffen:

A. Oppervlakte- en volume-maten:
   1. kavelgrootte,
   2. aandeel en omvang privédomein,
   3. aandeel water,
   4. volume van bebouwing,
   5. aantal gebouwen.

B. Initiatief, inrichting en beheer:
   6. initiatiefnemer,
   7. inrichtingsniveau openbaar deel,
   8. beheerkosten openbaar deel,
   9. relatie tussen privédomein en openbaar domein.

C. Functies en bestaande bebouwing:
   10. reeds aanwezige bebouwing,
   11. functies privédomein (incl. bebouwing),
   12. openstelling openbaar deel.

D. Situering (planologie en landschap):
   13. bundeling of incidentele stichtingen,
   14. ligging en bereikbaarheid t.o.v. de stad,
   15. landschappelijke kenmerken van de plek,
   16. planologische beperkingen.

Er wordt in eerste instantie gedacht aan functieverandering van landbouwgrond, maar andere constructies zijn ook mogelijk. Per variabele wordt hierna de speelruimte besproken.

2.2 De speelruimte voor oppervlakte- en volumematen

2.2.1 Kavelgrootte (variabele 1)

De minimale omvang van een 'nieuwe buitenplaats' is volgens Themarapport 6 (p. 22) van de Visie Stadslandschappen 5000 m^2 (0,5 ha). De visie Stadslandschappen geeft een speelruimte van 0,5 ha tot 100 ha aan, maar in de Balans op de Visie is het maximum 5 ha en wordt daarboven van 'landgoederen' gesproken. Omdat bij heel kleine kavels het verschil met een ruim opgezette villawijk leek te vervagen is bij nader inzien de ondergrens opgetrokken tot 1 ha. Zie fig. 2.

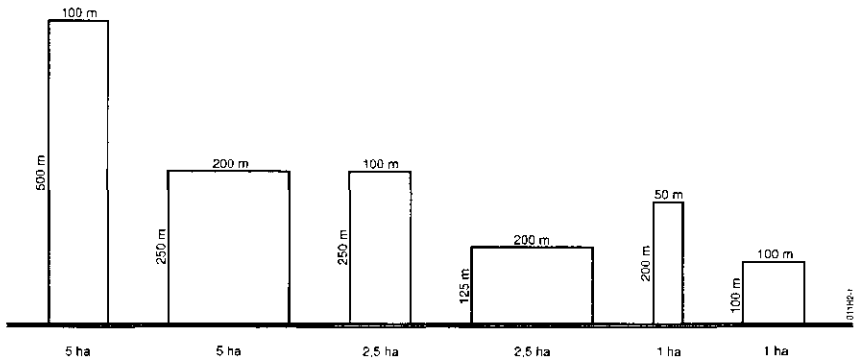


Fig. 2 Referentiebeelden van kavelgrootte (verschillende plattegronden)

2.2.2 Aandeel en omvang privédomein (variabele 2)

In de Visie Stadslandschappen, maar ook in andere beleidsdocumenten, wordt ervan uitgegaan dat maximaal 20% van een nieuwe buitenplaats als privédomein kan worden beschouwd. Dit omvat de bebouwing, de bestrating en een tuin voor eigen gebruik. Ook als een gedeelte van een eventuele oprijlaan openbaar toegankelijk is wordt deze bij het privédomein gerekend. Voor eventuele paden in het openbaar deel (zie variabele 8) geldt dit in principe niet. Een minimum-percentage zijn we in beleidsdocumenten niet tegengekomen en als ook de bebouwing in zo'n buitenplaats openbaar toegankelijk is kan dit percentage inderdaad tot 0 teruglopen.

De theoretisch maximale omvang van het privédomein laat zich direct uit variabele 1 afleiden: 20% van 5 ha is 1 ha (10 000 m^2). Dit is veel en biedt allerhande mogelijkheden voor niet-grondgebonden agrarische bedrijfstakken, woonvormen en bedrijvigheid. We zien geen aanleiding om dit maximum op voorhand (dus los van de hierna aan de orde komende variabelen) te beperken. Fig. 3 brengt de verschillende mogelijkheden in beeld. Het theoretisch minimum (0,0 ha) moet ook mogelijk blijven. Weliswaar is de aanwezigheid van bebouwing nodig om van een buitenplaats te kunnen spreken, maar deze bebouwing kan ook openbaar toegankelijk zijn.

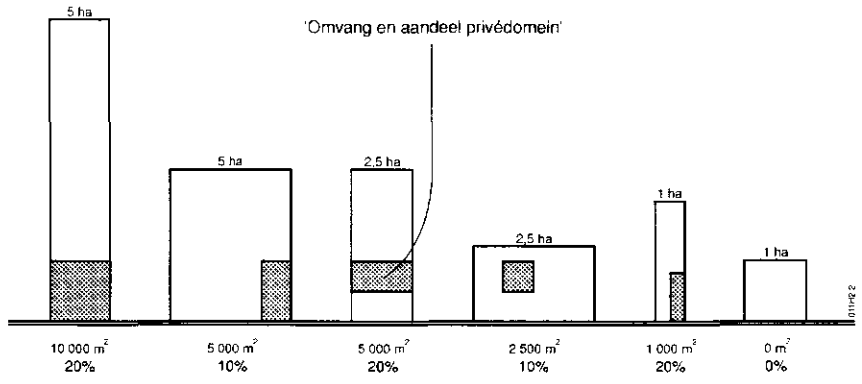


Fig. 3 Referentiebeelden van omvang en aandeel privédomein (verschillende plattegronden)

2.2.3 Aandeel water (variabele 3)

Men kan zich een buitenplaats voorstellen, die voor het overgrote deel uit water bestaat: in extremo een stukje Naardermeer met daarin een woonboot of gebouw op palen. Zo extreem zal het niet worden, want bij het ministerie van LNV wordt bij nader inzien ook de eis gesteld, dat tenminste 30% van een nieuwe buitenplaats uit opgaande beplanting bestaat. Daarnaast worden er wel eisen gesteld aan de diepte en kwaliteit van het water. Deze moeten aantoonbare ecologische kwaliteiten opleveren. Naast ecologische waarde zou het water ook recreatieve waarden kunnen hebben. Dit betekent, dat water dieper dan 4 meter niet tot de oppervlakte van een buitenplaats kan worden gerekend, maar ondieper water van voldoende kwaliteit (afhankelijk van fysisch-geografische regio en gebruiksvormen) wel. Wateroevers zijn uiteraard wel zeer interessant als onderdeel van een buitenplaats, mits ze maar op natuurvriendelijke wijze worden ingericht. Om de totstandkoming van dergelijke oevers te stimuleren mag ook van dieper en minder schoon water (men denke bijvoorbeeld aan het Amsterdam-Rijn Kanaal, zie fig. 4a en b) een smalle strook tot de buitenplaats worden gerekend. In principe doet het er niet toe hoe dit aandeel water tot stand is gekomen: een doelgerichte ontgronding kan zeer goed aan de stichting van een nieuwe buitenplaats vooraf gaan.



Fig. 4a Een strakke oever langs het Amsterdam-Rijnkanaal



Fig. 4b Een natuurlijke oever langs het Amsterdam-Rijnkanaal

2.2.4 Volume van bebouwing (variabele 4)

De minimale omvang van de bebouwing kan op die van een royale eengezinswoning worden gesteld, dus op 600 (6 x 10 x 10) m^3. Dit is de minst ruimtevragende functie die aan een landhuis gegeven kan worden.(fig. 5) De maximale oppervlakte van het gebouw wordt volgens de normen van het ministerie van LNV afhankelijk gesteld van de totale oppervlakte van de nieuwe buitenplaats en mag daar 5% van in beslag nemen. In theorie kan die dus maximaal 5% van 5 ha, oftewel 2500 m^2 bedragen. Aan de bouwhoogte kan geen absoluut maximum worden gesteld, maar in normale gevallen dient in principe niet boven de boomkruinen uit te worden gebouwd. Dit hebben wij vertaald in een maximum van 4 bouwlagen van elk 3 meter hoogte, indien

ook het maximale grondoppervlak voor de bebouwing wordt benut. Voor een buitenplaats van 5 ha levert dit een volume op van 12 x 2500 m^3, oftewel 30 000 m^3 op. Hogere gebouwen zijn in principe ook mogelijk, maar alleen met een navenant geringer grondoppervlak. Zie ook fig. 6 en 7.

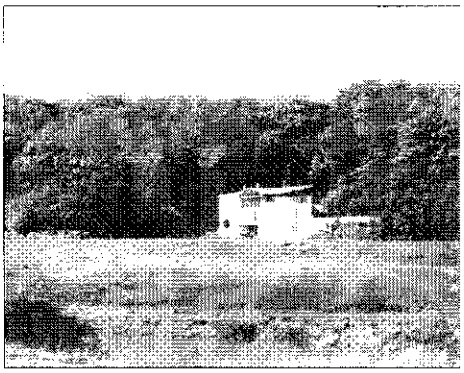


Fig. 5 Een kleine villa in een bosrijke omgeving

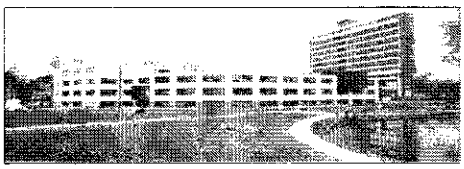


Fig. 6 Een groot volume kan verschillend tot uitdrukking komen in bijvoorbeeld hoogbouw of een lang, breed en laag gebouw

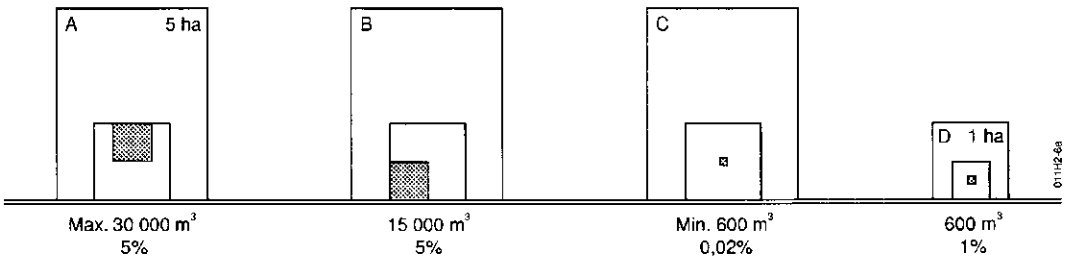


Fig. 7a Referentiebeelden voor volume bebouwing en percentage bebouwd oppervlak: plattegronden

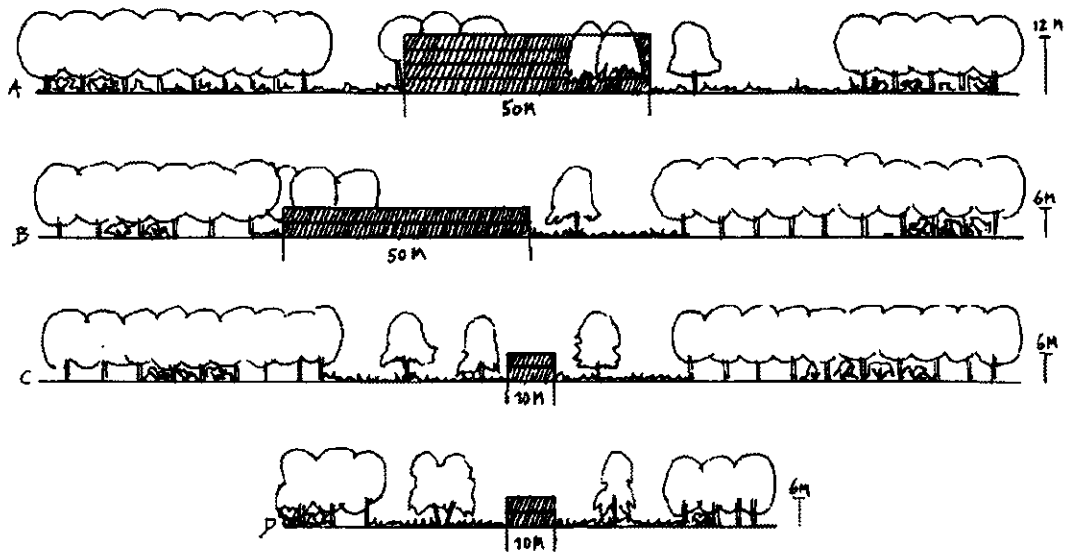


Fig. 7b Referentiebeelden voor volume bebouwing en percentage bebouwd oppervlak: vooraanzicht per plattegrond (fig. 7a)

2.2.5 Aantal gebouwen (variabele 5)

Net als bij bestaande buitenplaatsen moet het in principe mogelijk zijn dat een nieuwe buitenplaats uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen bestaat, of zelfs uit meerdere, gelijkwaardige hoofdgebouwen. De Visie Stadslandschappen laat de mogelijkheid open dat het privédomein, dus maximaal 20% van de buitenplaats, ontwikkeld wordt als een villawijk (zie fig. 8).

Dit betekent voor de grootste buitenplaats (met 1 ha privédomein) een maximum van 20 villa's (20 kavels van 400 m^2 plus ontsluiting). Ook zou men nog kunnen denken aan 32 geschakelde villa's (32 kavels van elk 250 m^2, exclusief ontsluiting). Wel wordt de eis gesteld dat het geheel een overtuigende architectonische expressie moet hebben (zie fig. 9). Zie ook fig. 10.



Fig. 8 Nieuwe buitenplaatsen als villawijk

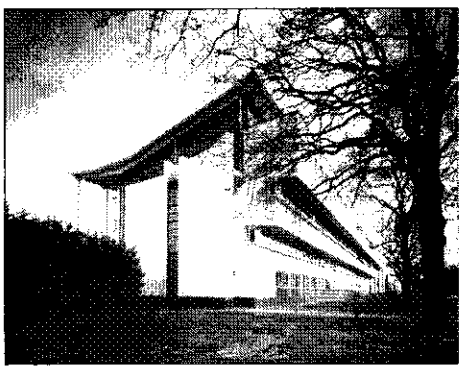


Fig.9 Een gebouw met een architectonische expressie is een randvoorwaarde

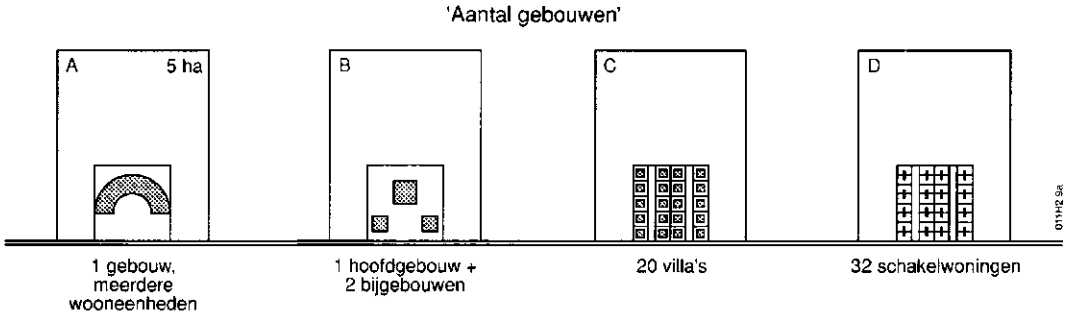


Fig. 10a Referentiebeelden voor verschillende aantallen gebouwen: plattegronden

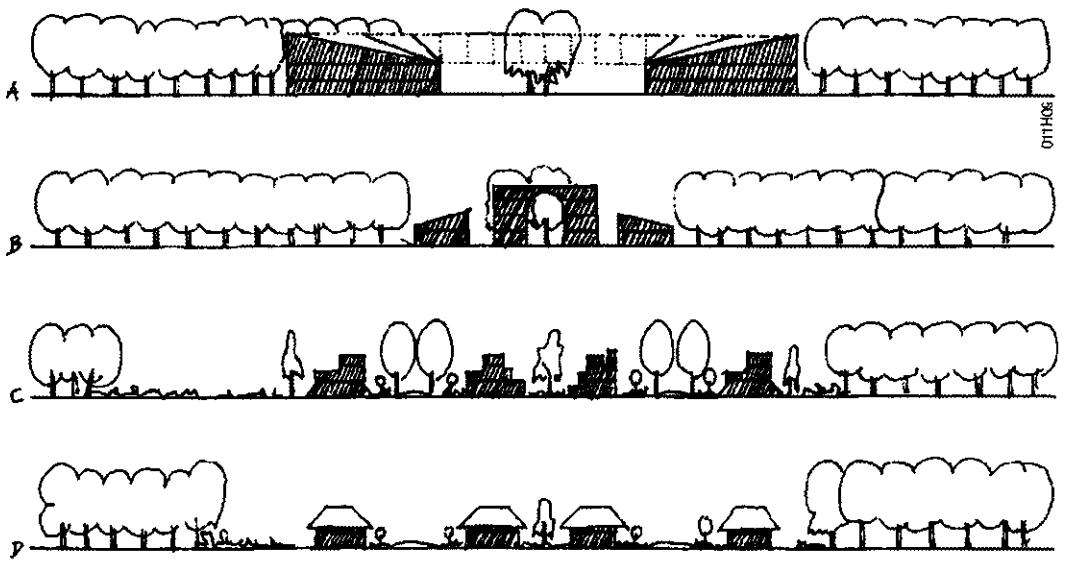


Fig. 10b Referentiebeelden voor verschillende aantallen gebouwen: vooraanzicht per plattegrond (fig 10a)

2.3 De speelruimte met betrekking tot initiatief, inrichting en beheer

2.3.1 Initiatiefnemer (variabele 6)

Bij de stichting van nieuwe buitenplaatsen gaat het om de omzetting van landbouwgrond tot natuur- of parkgebied. Het is dus heel goed mogelijk dat de eigenaar van de grond dit zelf doet, bijvoorbeeld in het kader van de afbouw van zijn agrarisch bedrijf bij gebrek aan opvolger. Een tweede mogelijkheid is dat een particulier (of bijvoorbeeld een institutionele belegger) de grond van een boer koopt met als doel daar een buitenplaats te stichten, hetzij voor eigen gebruik hetzij voor verhuur, verkoop of erfpacht aan derden. De derde mogelijkheid is dat een overheid de grond voor dergelijke doeleinden aankoopt, ontwikkelt en verkoopt.

2.3.2 Inrichtingsniveau openbaar deel (variabele 7)

De situering van de nieuwe buitenplaats (met name variabelen 15 en 16) kan sterk van invloed zijn op de investeringen in grondverzet, paden en andere voorzieningen die nodig zijn om aan de natuur- en landschapsdoelstellingen ter plaatse te voldoen. Figuur 11 laat uiteenlopende mogelijkheden zien. Het minst ingrijpende alternatief is dat de inrichting zich beperkt tot het verwijderen van een voedselrijke toplaag, bosaanplant op 30% van het kavel, stopzetten van bemesting en onkruidbestrijding, of verhoging van het waterpeil. Het meest ingrijpend is de aanleg van een park met een inrichtingsniveau als dat van een gemiddeld wijkpark. Daartussenin kan men nog denken aan ingrijpende vergravingen (zonder dat bijvoorbeeld klei of zand wordt verkocht) met als doel het scheppen van veel gradiënten en verschillende biotopen. Dit levert totaal verschillende inrichtingskosten op, waartegen eventuele meer opbrengsten uit de verkoop van klei, zand, e.d. weer moeten worden afgezet (zie bv. onder variabele 15). Globale richtgetallen van een drietal cultuurmaatschappijen komen uit op inrichtingskosten die variëren tussen *f* 20 000 per ha voor een sobere of natuurgerichte inrichting en *f* 450 000 per ha voor een duur ingericht park (zie ook Oranjewoud, 1992). We stellen voor om de kosten van inrichting en beheer van het privédomein buiten beschouwing te laten, omdat hieraan vanuit de planologie en het natuurbeleid geen bijzondere eisen worden gesteld: mensen kunnen hun privétuin net zo duur of goedkoop maken als ze zelf willen.

2.3.3 Beheerkosten openbaar deel (variabele 8)

In het algemeen kan men stellen, dat de jaarlijkse kosten van het beheer van het openbare deel van de buitenplaats nauw samenhangen met het doel van de inrichting en nodig zijn voor het handhaven van de beoogde landschappelijke kwaliteit. Dit doel kan volgens de Visie Stadslandschappen helemaal op natuurontwikkeling zijn gericht (bijvoorbeeld een ecologische verbindingszone), maar ook op versterking van de landschappelijke structuur of de recreatieve waarde van het gebied. Sommige doelstellingen vergen meer onderhoud dan andere. Voorzover er aan dit beheer ook directe opbrengsten zijn gekoppeld (bijvoorbeeld door compostering, verkoop van jongvee, hout of snippers) worden deze van de kosten afgetrokken, waardoor (ruwe doch redelijk onderbouwde) schattingscijfers voor netto jaarlijkse beheerkosten per gemiddelde hectare openbaar gedeelte kunnen worden gegeven. Deze zijn gebaseerd op cijfers van drie cultuurmaatschappijen (zie ook Orangewoud, 1992). Ze variëren tussen *f* 80 en *f* 400 per ha voor een ruig natuurgebied en tussen *f* 3000 en *f* 18 000 per ha voor intensief beheer. Bij agrarisch beheerde natuur gaan we ervan uit de de kosten gemiddeld steeds tegen de baten opwegen.

2.3.4 Relatie tussen privé en openbaar domein (variabele 9)

Zoals een buitenplaats hetzij naadloos kan aansluiten bij het omringende landschap, hetzij daarmee opzettelijk contrasteert, zo is het ook niet zondermeer vanzelfsprekend dat het privédomein van een buitenplaats in visueel opzicht een geheel vormt met het openbare gedeelte (zie fig. 12). Een ontwerp met zichtlijnen vanuit het gebouw

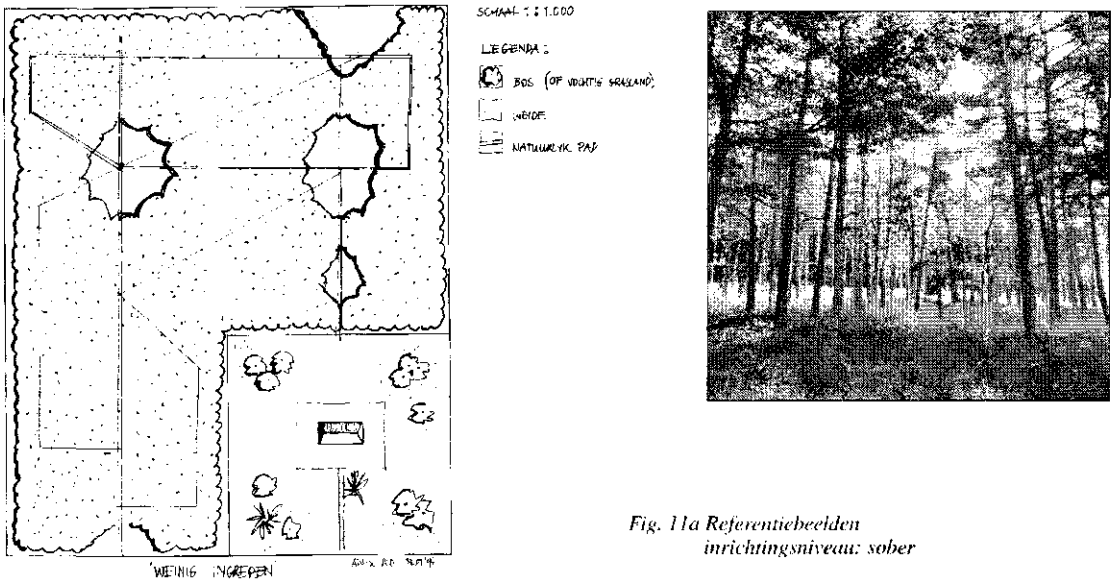


Fig. 11a Referentiebeelden
inrichtingsniveau: sober

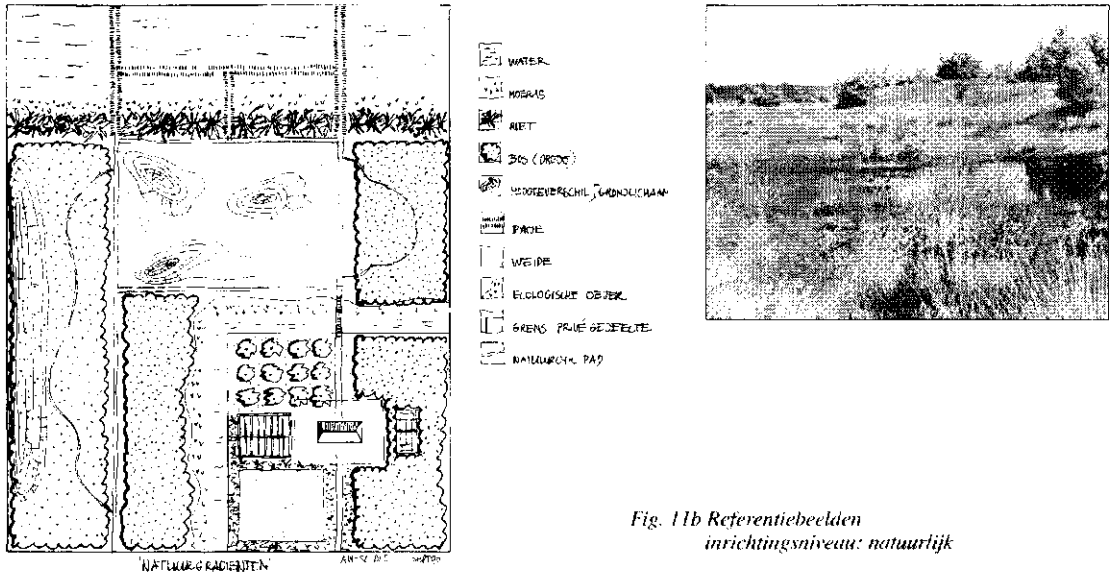


Fig. 11b Referentiebeelden
inrichtingsniveau: natuurlijk

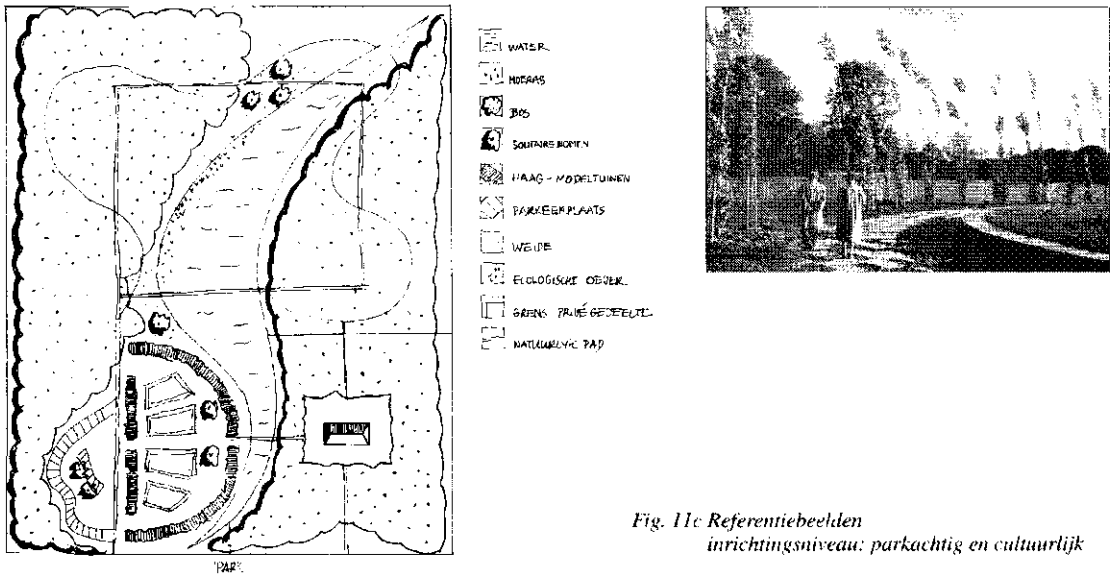


Fig. 11c Referentiebeelden
inrichtingsniveau: parkachtig en cultuurlijk

op de rest van de buitenplaats en vaak ook op het omliggende landschap zal in de meeste gevallen voor de hand liggen, maar ook een tegenovergestelde situatie is denkbaar. Hierbij wordt de overgang van privédomein naar openbaar gedeelde juist gebruikt om het gebouw en daarin plaatsvindende activiteiten van de omgeving af te schermen. Het 'Werkbos' uit de studie over werklandschappen in Rotterdam (Heidemij et al., 1996) is hiervan een voorbeeld, maar ook iets als een munitiedepot, afvalscheidingsinstallatie of autosloperij kan op deze manier als buitenplaats worden ontwikkeld. Deze variabele hangt derhalve nogal samen met variabele 12 (functies privédomein), maar ook kan eenzelfde functie op beide manieren binnen een buitenplaats worden ingepast.

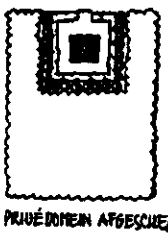


Fig. 12a Visueel afgeschermd privédomein

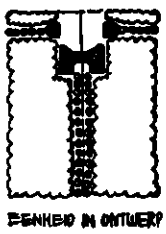


Fig.12b Visueel geïntegreerd privédomein

2.4 De speelruimte voor functies en bestaande bebouwing

2.4.1 Reeds aanwezige bebouwing (variabele 10)

Men kan zich nieuwe buitenplaatsen voorstellen op plekken, waar nog geen bebouwing voorkomt, maar ook waar bijvoorbeeld reeds agrarische gebouwen staan die al dan niet een andere functie kunnen krijgen, hetzij met behoud van vorm, hetzij na afbraak en vervangende nieuwbouw (zie fig. 13). Ook industriële monumenten, recreatiebedrijven, kazernes, e.d. kunnen bij de stichting van nieuwe buitenplaatsen betrokken worden.



Fig. 13a Uitgangssituatie: boerderij met schuren



Fig. 13b Verbouwde boerderij met gesaneerde bijgebouwen

2.4.2 Functies privédomein (variabele 11)

Naast 'lichte' functies als een vrijstaande woning, een kleine natuurcamping (fig. 14), theehuis met tuin, museum of milieueducatiecentrum kan ook aan 'zwaardere' functies worden gedacht, zoals een hotel en/of restaurant (fig. 15), jachthaven (fig. 16), appartementencomplex, vuilverwerking (fig. 17), kantoorgebouw, congrescentrum, beautycentrum, logistieke bedrijven, sportcomplex, instituten of gezondheidscentra. De mogelijke functie hangt in hoge mate af van de situering van de nieuwe buitenplaats (met name variabelen 15 en 16).



Fig. 14 Kleine natuurcamping

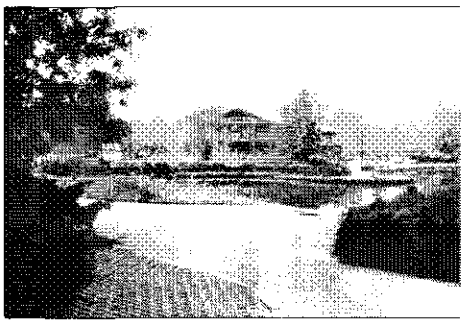


Fig. 15 Restaurant

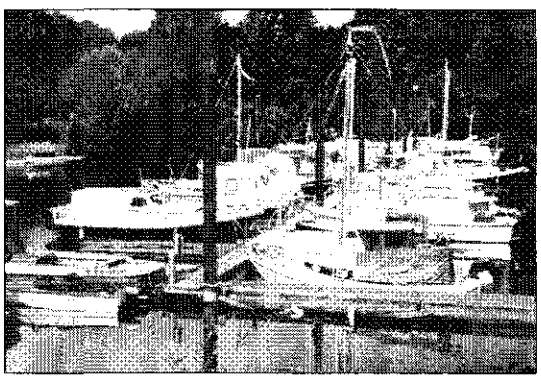


Fig. 16 Jachthaven



Fig. 17 Vuilverwerkingsgebouw ingepast in het landschap

2.4.3 Openstelling openbaar deel (variabele 12)

Tegenover de (fiscale, planologische en subsidiologische) privileges die aan de stichting van nieuwe buitenplaatsen zijn verbonden staat de verplichting van publieke toegankelijkheid van tenminste 80% van zo'n buitenplaats. De meest gangbare formulering voor die toegankelijkheid is 'vrije wandeling op wegen en paden'. Dit houdt in dat er ergens in die 80% tenminste een paar begaanbare paden moeten liggen. Deze kunnen zich beperken tot een enkel pad langs de rand, vanwaar de wandelaar meer van het omliggende landbouwgebied ziet dan van wat er zich achter een eerste rij bomen en dichte beplanting in de buitenplaats zelf afspeelt. Maar er zijn ook situaties denkbaar met een wirwar aan paadjes, waarvandaan elk onderdeel van de buitenplaats uitstekend is te overzien. Dit hangt sterk af van het natuurdoeltype ter plaatse. Ook qua tijd kan de openbare toegankelijkheid aan beperkingen onderhevig zijn: 'van zonsopgang tot zonsondergang' is er één, maar 'op maandag gesloten', 'vrij toegankelijk voor leden' en 'entree vijf gulden' zijn ook vrij algemeen aanvaarde vormen van openbaarheid, uiteraard afhankelijk van de voorzieningen ter plaatse. Entreeheffing mag geen op zichzelf staande bron van inkomsten zijn, maar wel als middel worden gehanteerd om het bezoek te reguleren, bij voorbeeld vanwege bijzondere fauna, flora of cultuurgoederen.

2.5 De speelruimte met betrekking tot situering

2.5.1 Bundeling of incidentele stichtingen (variabele 13)

Nieuwe buitenplaatsen kunnen zowel incidenteel als in linten of blokken worden gesticht. Ook met incidentele vestigingen van kleine buitenplaatsen in agrarisch gebied kunnen belangrijke ecologische of landschappelijke doelen worden bereikt. De aanwijzing van een gebied volgens een streekplan tot 'zone voor landgoederen en buitenplaatsen' kan zowel tot een hoge mate van verweving tussen agrarische bedrijven en nieuwe buitenplaatsen leiden als tot een aaneenschakeling van landgoederen en buitenplaatsen. Weliswaar krijgt elk landgoed en buitenplaats van hun eigenaar een eigen structuur en vorm mee, toch dienen zij samen (al dan niet tengevolge van intensieve samenwerking tussen de eigenaren en/of met een natuurbeheer-organisatie) een ecologisch of landschappelijk doel voor een groter gebied (zie fig. 18). Incidentele buitenplaatsen hoeven geen karikatuur van 'bloempottennatuur' te worden en een aaneengesloten blok van buitenplaatsen hoeft niet op het 'grand design' van een landgoed te lijken. Maar het kan allebei wel.

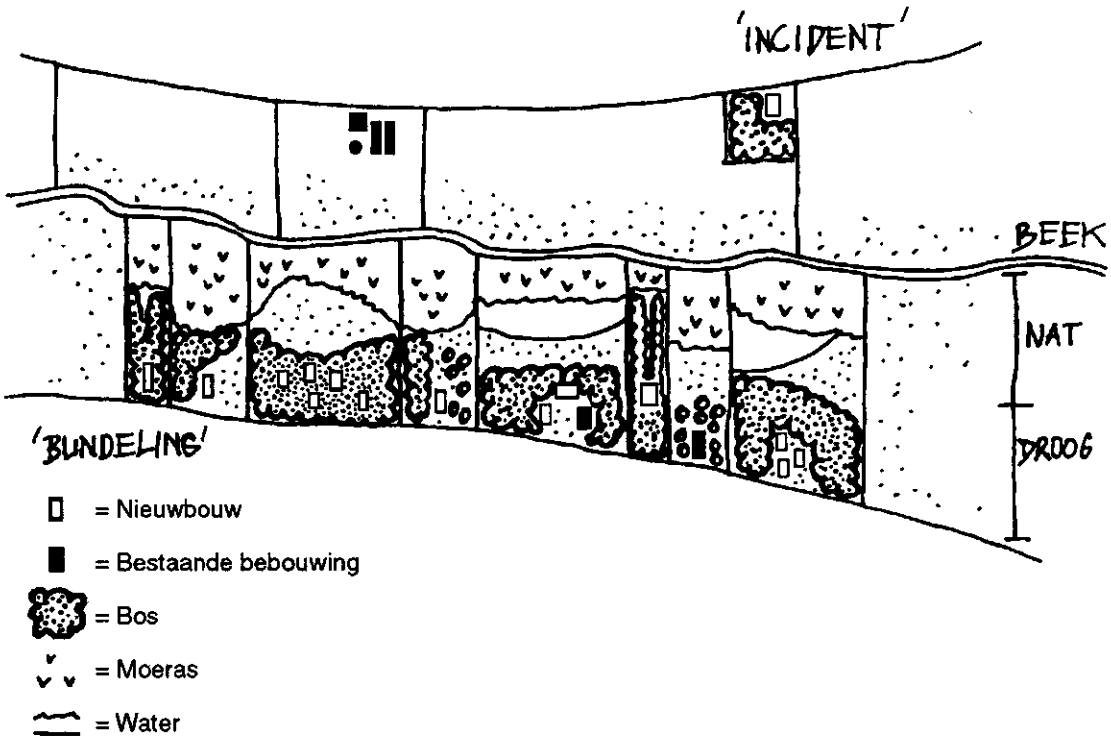


Fig. 18 Door bundeling van buitenplaatsen komt een ecologische verbindingszone tot stand

2.5.2 Ligging en bereikbaarheid t.o.v. de stad (variabele 14)

Nieuwe stadsranden worden als zeer kansrijke plekken voor nieuwe buitenplaatsen gezien, inclusief de groene lobben die tussen woonwijken moeten worden ingericht voor recreatief medegebruik en compensatie van natuurwaarden die verloren gaan bij de omzetting van landbouwgrond in stedelijk gebied. Het ligt voor de hand dat op dergelijke lokaties (bv. de randen van de VINEX-projecten) meer mogelijk is aan zowel omvang en gebruik van de bebouwing als aan intensieve inrichting van de openbare delen dan in het echte buitengebied. Buiten de stads- en dorpsranden zal ligging aan een doorgaande weg met busroute en op kortere afstand van de kern een sterkere verkeersaantrekkende werking van de nieuwe buitenplaats toelaten dan ligging aan een smalle ontsluitingsweg van akkers en weiden op grotere afstand van de kern. Figuur 19 brengt verschillende mogelijkheden in beeld.

2.5.3 Landschappelijke kenmerken van de plek (variabele 15)

Een buitenplaats heeft direct relaties met het omliggende landschap, in ieder geval visueel, vaak ook ecologisch en soms functioneel (recreatie, agrarisch beheer, e.d.). Zo zal een nieuwe bosrijke buitenplaats in een open landschap meer impact hebben dan in een dichte bosrijke omgeving. Het ligt voor de hand om op een buitenplaats in het open landschap anders met de inrichting om te gaan dan in een bosrijke omgeving (fig. 20). Afhankelijk van de situering van een buitenplaats in een type landschap zal de inrichting zich moeten voegen naar dat type landschap.

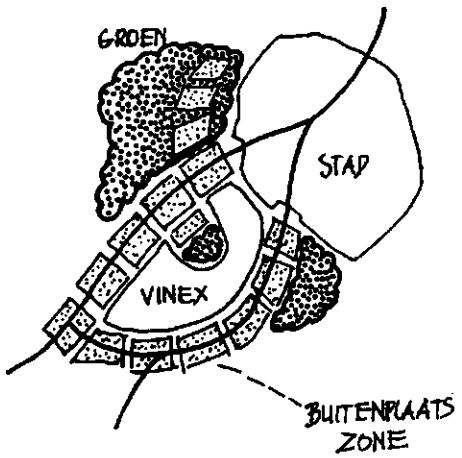


Fig. 19a Een zone voor nieuwe buitenplaatsen in of nabij VINEX-locaties

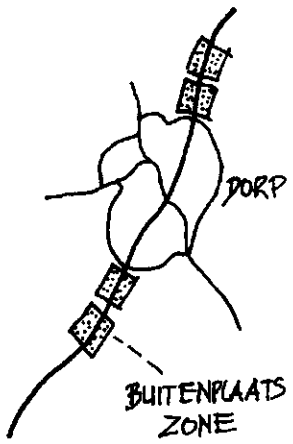


Fig. 19b Een zone voor nieuwe buitenplaatsen in aansluiting op een dorpskern

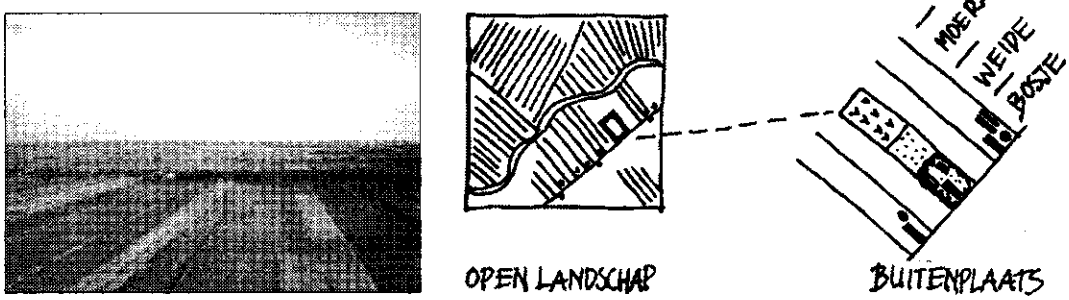


Fig. 20a Een mogelijke inrichting van een buitenplaats in een open landschap

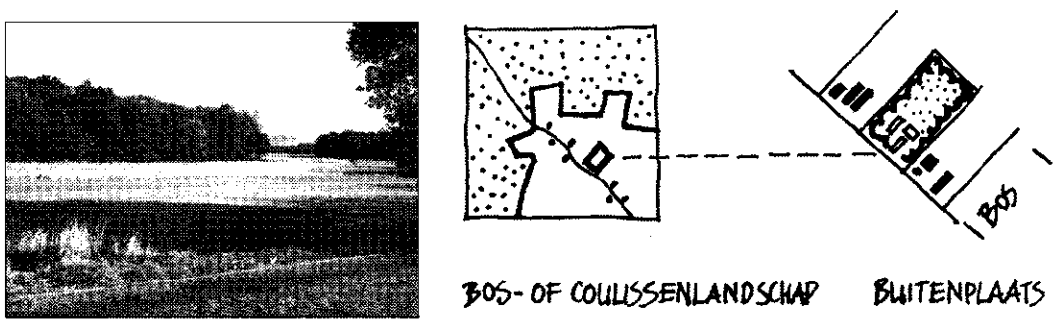


Fig. 20b Een mogelijke inrichting van een buitenplaats in een bos- of coulissenlandschap

2.5.4 Planologische beperkingen (variabele 16)

Nieuwe buitenplaatsen moeten in principe overal gesticht kunnen worden, waar verbetering van het bestaande landschap op prijs wordt gesteld en zolang hierdoor tenminste geen nieuwe beperkingen worden opgelegd aan de ter plaatse reeds aanwezige bedrijven. Voor sommige agrarische gebieden die hiervoor in aanmerking komen geldt echter het zogenaamde 'restrictieve beleid' van Rijk of Provincie, wat inhoudt dat er in principe geen woningen of niet-agrarische bedrijven bij mogen komen. Het ligt voor de hand om de stichting van nieuwe buitens in gebieden met 'restrictief beleid' direct te koppelen aan de reeds aanwezige gebouwenvoorraad (variabele 10). De taakstelling van natuur- en landschapsontwikkeling zou dan in combinatie met netto vermindering van het bouwvolume incidenteel tot een geringe toename van het aantal woon- en/of werkeenheden in die gebouwen kunnen leiden. Waar geen 'restrictief beleid' van kracht is zou dan wat vrijer gebouwd, gewoond en gewerkt kunnen worden. Die vrijheid neemt weer af als in plaats van algemene planologische beperkingen een belangrijke ecologische doelstelling of een functie als drinkwaterwinning in het geding is. Dan moet de economische drager van het te ontwikkelen landschap vooral in behoefte aan exclusiviteit en isolement worden gezocht.

3 Landschappelijke kwaliteit en rentabiliteit per variabele

3.1 Landschappelijke kwaliteit

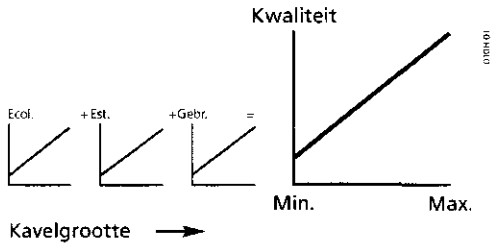
Voor alle 16 variabelen is globaal nagegaan wat hogere en lagere scores in het algemeen zouden kunnen betekenen voor de ecologische, esthetische en gebruikswaarde van de te stichten buitenplaatsen. Hierbij gaat het over de private en de open te stellen ruimte samen, dus ook om het totaal van groenvoorzieningen en gebouwen. Hieronder wordt per variabele de speelruimte voor de te realiseren kwaliteit beschreven. Eerst wordt deze in woorden en grafiekjes voor de ecologische, de esthetische en de gebruikswaarde apart aangeduid. Vervolgens wordt voor het criterium als geheel een conclusie getrokken over het effect van hoge en lage waarden voor deze variabele. Het blijkt in de praktijk heel moeilijk om iedere variabele op zichzelf te beschouwen. Bij het criterium ruimtelijke kwaliteit is met name steeds de relatie aan de orde tussen de omgeving en wat op de buitenplaats zelf wordt gebouwd en aangelegd. In hoofdstuk 4 komen dergelijke relaties expliciet aan de orde.

3.1.1 Kavelgrootte (variabele 1)

Ecologisch: Op een grote kavel kunnen ecologische waarden worden ontwikkeld in een meer natuurlijke sfeer, naast natuurwaarden van halfnatuurlijke systemen. Op een middelgrote kavel kan vooral ecologische winst worden gehaald uit ontwikkeling van halfnatuurlijke begroeiingstypen. Een kleine kavel zal slechts een marginale bijdrage aan ecologische waarden kunnen leveren. Op een groot kavel is meer zonering mogelijk. Zo kan er bij een langgerekte vorm sprake zijn van een rustiger gedeelte, het verst van de bebouwing af. Dit hangt echter ook af van de ontsluiting, c.q. openstelling.

Esthetisch: De beplantingen op een grote kavel zullen eerder een grote groene uitstraling naar de omgeving hebben dan op een kleine kavel. Op een grote kavel is meer ruimte om gebouwen in te passen en zijn er meer mogelijkheden om tot een fraaie aansluiting op de omgeving te komen.

Gebruik: Een grote kavel biedt veel ruimte voor recreatie. Een grote kavel is bijvoorbeeld aantrekkelijk voor recreanten die een wandelingetje van 20 minuten willen maken. Op een kleine kavel vervallen de mogelijkheden voor een rondwandeling en zal de plek meer als een rustplek aangedaan worden. Een grote kavel biedt veel ruimte voor bebouwing en bijbehorende functies. Een kleine kavel kan beperkingen opleggen aan bepaalde vormen van gebruik.



Conclusie: Hoe groter de kavel, hoe eenvoudiger aan alle drie kwaliteitscriteria kan worden voldaan.

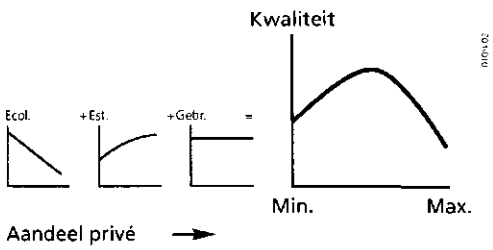
Fig. 21 Samenvatting landschapskwaliteit: kavelgrootte

3.1.2 Aandeel en omvang privédomein (variabele 2)

Ecologisch: Het privédomein bestaat uit de bebouwing met de bestrating en eventueel een tuin. In het algemeen kan men stellen dat de ecologische waarde van gebouwen en bestrating minimaal is, die van een tuin relatief klein, tenzij het om een goed ingerichte natuurtuin gaat. Hoe kleiner het aandeel privéterrein is des te meer mogelijkheden er liggen voor het ontwikkelen van natuurwaarden in het openbare deel.

Esthetisch: Een groter aandeel privédomein biedt veel ruimte om een gebouw met allure en tuin in de juiste setting te ontwerpen. Wanneer het aandeel privéterrein kleiner is kan het voorkomen dat de landschappelijke inpassing van gebouwen op het openbare deel geregeld moet worden. Dit hoeft niet ten nadele van de esthetische kwaliteit voor de totale buitenplaats te zijn.

Gebruik: Een groter aandeel privéterrein biedt meer ruimte aan verschillende functies (wonen en kantoren), die het geheel uiteindelijk levendig kunnen maken, maar beperkt enigszins de mogelijkheden voor medegebruik in het openbare deel.



Conclusie: Een klein aandeel privédomein geeft meer mogelijkheden voor ecologische waarden maar minder voor esthetiek en gebruik van de gebouwen. Voor de landschappelijke kwaliteit als geheel verdient een iets groter aandeel, maar niet het maximale, derhalve de voorkeur.

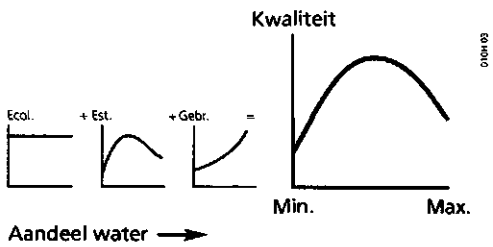
Fig. 22 Samenvatting landschapskwaliteit: aandeel en omvang privédomein

3.1.3 Aandeel water (variabele 3)

Ecologisch: Bij een gering aandeel water (kleine plassen, vijvers, poelen) zijn andere natuurwaarden te verwachten dan bij een groot aandeel water (grote plas, beek of rivier). Deze hoeven echter niet minder te zijn. Bij een grote waterplas is het vooral de oever die een belangrijke bijdrage aan de ecologische waarde zal leveren. Hoe meer gradiënten hoe beter. Als het aandeel water alleen met behulp van technische kunstgrepen (oppompen, kunstmatige bodems, e.d.) tot stand kan komen wordt het geheel ecologisch minder waardevol.

Esthetisch: Door ontwerpers wordt de aanwezigheid van oppervlaktewater of ondiep grondwater vaak aangegrepen voor het creëren van interessante randen en gradiënten van nat en droog. Een bijkomend voordeel is, dat het wateroppervlak in tegenstelling tot beplantingen al direct z'n definitieve verschijningsvorm heeft aangenomen. Toch valt ook zonder water een fraaie buitenplaats te ontwerpen. Een grote waterplas kan de buitenplaats een geheel eigen karakter geven, anders dan een bos met daarin kleine vijvers of poelen.

Gebruik: Een grote waterplas kan interessant zijn voor zwemmers of in de winter schaatsers. Zowel een grote als kleine hoeveelheid water is interessant voor vissers. Voor gebruikers van het privédomein kan water de privacy bevorderen.



Conclusie: Een buitenplaats helemaal zonder water biedt iets minder mogelijkheden voor het tot stand brengen van landschappelijke kwaliteit. Er hoeft echter niet naar een maximaal aandeel water te worden gestreefd.

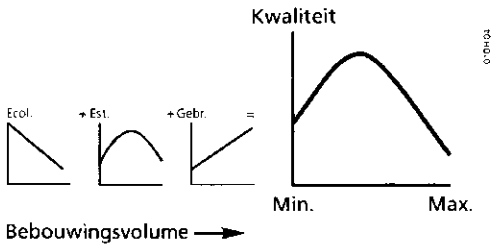
Fig. 23 Samenvatting landschapskwaliteit: aandeel water

3.1.4 Volume van bebouwing (variabele 4)

Ecologisch: Tenzij daken en muren een integraal onderdeel van het ecosysteem vormen betekent elke toename van de bebouwing een vermindering van ruimte voor natuurwaarden. De hoogte van de bebouwing doet er in dit verband minder toe dan de grondoppervlakte die door de gebouwen en verharding wordt ingenomen.

Esthetisch: Bij een groter volume van de bebouwing zijn er veel mogelijkheden voor een hoogwaardige architectonische waarde. Aan de andere kant heeft een buitenplaats meer groene uitstraling als er relatief weinig bebouwing voorkomt. Echter, wanneer de buitenkant van het gebouw groen is ingericht, zoals een grasdak of een gebouw wat gedeeltelijk in een heuvel opgenomen wordt, kan ook bij een groot bouwvolume (denk aan de forten rond Utrecht) van een sterke groene uitstraling sprake blijven.

Gebruik: Wanneer het volume van de bebouwing groter is nemen niet alleen de mogelijkheden per functie toe, maar kunnen er ook meerdere functies in gevestigd worden (wonen, werken, e.a.).



Conclusie: Niet het kleinste maar wel een wat kleiner bouwvolume biedt de beste mogelijkheden voor landschappelijke kwaliteit.

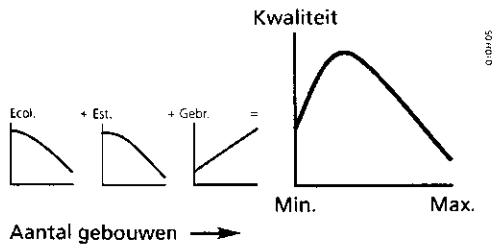
Fig. 24 Samenvatting landschapskwaliteit: volume van bebouwing

3.1.5 Aantal gebouwen (variabele 5)

Ecologisch: Als elk gebouw een eigen directe buitenomgeving heeft met bestrating enz. dan ziet het ernaar uit dat relatief veel gebouwen ongunstiger is voor de natuur dan relatief weinig. Ook brengt een groter aantal gebouwen naar verwachting meer onrust en ruimtebeslag met zich mee dan een buitenplaats met slechts enkele gebouwen.

Esthetisch: Wanneer elk gebouw een eigen directe buitenomgeving heeft met bestrating, zal er minder ruimte overblijven voor groen dan wanneer het aantal gebouwen minder zal zijn. De groene uitstraling kan bij een groter aantal gebouwen minder zijn en ook de architectonische eenheid is dan moeilijker te bereiken.

Gebruik: Bij een groter aantal gebouwen kunnen er meer verschillende functies gevestigd worden op het privéterrein, zoals behalve woningen ook een hotel, kantoren, sportcentrum, e.d.



Conclusie: Niet het minimumaantal, maar wel een relatief gering aantal gebouwen heeft voor ruimtelijke kwaliteit de voorkeur.

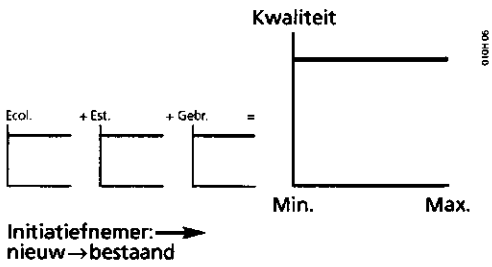
Fig. 25 Samenvatting landschapskwaliteit: aantal gebouwen

3.1.6 Initiatiefnemer (variabele 6)

Ecologisch: Gezien de doelstelling van de nieuwe buitenplaatsen lijkt de initiatiefnemer niet van invloed, mits de bewoner/ondernemer de geluidsoverlast en de drukte tot een minimum weet te beperken. Als de oorspronkelijke (doorgaans agrarische) grondeigenaar het initiatief neemt zal wellicht het natuurbeheer iets meer aandacht krijgen dan wanneer een (stedelijke) projectontwikkelaar de grond gekocht heeft. Het tegenovergestelde is echter niet onmogelijk. Wat belangrijk lijkt, is dat de initiatiefnemer gewend of bereid en in staat is om op de langere termijn te denken.

Esthetisch: De aard van de initiatiefnemer hoeft geen invloed te hebben op het landschapsarchitectonisch ontwerp en de architectonische kwalteit van gebouwen. Belangrijk is wel, dat gezorgd wordt voor een duurzaam beheer. Anders treedt verval op.

Gebruik: Voor de gebruiksmogelijkheden maakt de aard van de initiatiefnemer in principe geen verschil.



Conclusie: Er is geen voorkeur voor bepaalde initiatiefnemers, zolang er maar affiniteit is met de lange termijn.

Fig. 26 Samenvattting landschapskwaliteit: initiatiefnemer

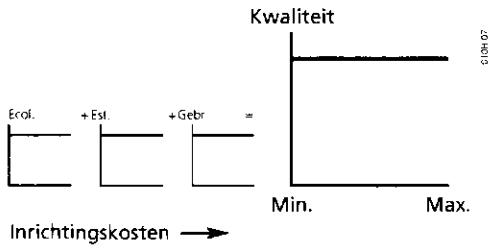
3.1.7 Inrichtingsniveau openbaar deel (variabele 7)

Ecologisch: De natuurwaarde die verkregen kan worden met verschillende inrichtingsniveaus zal verschillend zijn, maar hoeft bij het ene niveau niet groter of kleiner te zijn dan bij het andere. Welke ecologische waarde het best ontwikkeld kan worden hangt af van de (abiotische) uitgangsituatie en van de natuurwaarden in de omgeving. Men kan aansluiten op reeds aanwezige ecosystemen door deze uit te breiden, men kan ook als doel stellen de biodiversiteit lokaal te verhogen door iets anders te ontwikkelen dan er al is. Voorwaarde is wel dat dat nieuwe niet 'een volkomen vreemde eend in de bijt' is. Het hangt dus van de doelstelling af welke inrichtingsingrepen de voorkeur verdienen.

Esthetisch: Het gewenste beeld van de inrichting hangt sterk af van het ruimtelijke ordeningsdoel en de aanwezige landschappelijke kenmerken. Wanneer bijvoorbeeld het opvangen van recreanten nabij een stedelijk gebied het hoofddoel van de buitenplaats is, dan kan een parkachtige en kapitaalintensieve inrichting noodzakelijk zijn om de recreantentoestroom op te vangen. Wanneer het hoofddoel is, dat de ecologische infrastructuur versterkt moet worden met een bos, dan kan een natuurlijke

en kapitaalextensieve inrichting voldoende zijn. Variaties op genoemde extremen zijn ook mogelijk.

Gebruik: Om binnen het ruimtelijke ordeningsdoel en de aanwezige landschappelijke kenmerken zowel het openbaar als het privédomein goed te kunnen gebruiken zal het soms noodzakelijk zijn hoge aanvangs-investeringen te doen ten behoeve van de inrichting.



Conclusie: Als de planologische context of de natuurdoelstellingen ten opzichte van de uitgangssituatie daarom vragen, mogen zware investeringen ten behoeve van de nieuwe inrichting niet uit de weg worden gegaan.

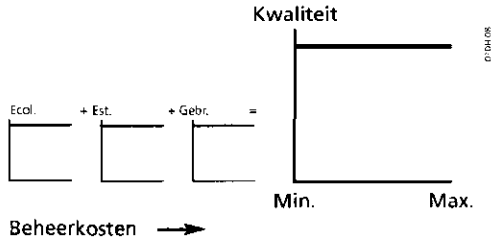
Fig. 27 Samenvatting landschapskwaliteit: inrichtingsniveau openbaar deel

3.1.8 Beheerkosten openbaar deel (variabele 8)

Ecologisch: Met verschillende soorten beheer, elk met eigen kosten, kunnen ecologische waarden ontwikkeld en behouden worden. Het hangt van het doel af welke beheervorm het beste gekozen kan worden, en uiteraard ook van de bereidheid van de eigenaar van de buitenplaats.

Esthetisch: Het hangt van de inrichting en het gewenste inrichtingsbeeld (planologische en landschappelijke context en natuurdoelstellingen) af welk type beheer nodig is.

Gebruik: Bij elk type beheer is een vorm van gebruik mogelijk. Nieuwe inzichten omtrent het gebruik van zowel privé als openbaar domein kunnen van invloed zijn op het beheer.



Conclusie: Zolang het beheer afgestemd is op de inrichting en het inrichtingsbeeld blijft de landschappelijke kwaliteit behouden.

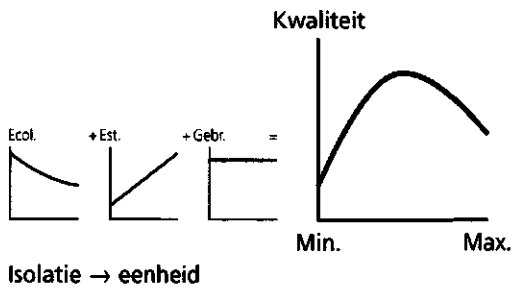
Fig. 28 Samenvatting landschapskwaliteit: beheerkosten openbaar deel

3.1.9 Relatie tussen privé en openbaar domein (variabele 9)

Ecologisch: Hoewel in het algemeen gezegd kan worden dat het beter is natuurgedeelten af te schermen van bebouwing is dit niet altijd per se noodzakelijk. Bosbewonende diersoorten zullen zich minder laten beïnvloeden door de aanwezigheid van bebouwing (met hun bewoners en bezoekers) dan dieren die zich in het open veld ophouden. Wanneer er voldoende schuilmogelijkheden in randsituaties aanwezig zijn en er geen te grote onrust van de bebouwing of bewoning uitgaat is isolatie in veel gevallen niet per se noodzakelijk.

Esthetisch: Een van de kenmerken van een historische buitenplaats is de eenheid in ontwerp tussen bebouwing, tuin en park. Dit aspect is zondermeer van toepassing op nieuwe buitenplaatsen (Ministerie van LNV, 1995). De eenheid in ontwerp bepaalt in hoge mate de landschappelijk en architectonische kwaliteit van een buitenplaats. Aandacht voor de begrenzing tussen privé en openbaar deel is belangrijk. Een groot hek als afgrenzing is minder waardevol dan een natuurlijke begrenzing, bijvoorbeeld een sloot.

Gebruik: Bepaalde vormen van gebruik (sauna, afvalopslag) vereisen een scheiding tussen privé en openbaar deel, terwijl andere gebruiksvormen beter af kunnen zijn zonder scheiding (hotel, congrescentrum). Men kan zich afvragen of gebruiksvormen die niet gezien mogen worden (bv. bepaalde militaire installaties) wel op een buitenplaats thuishoren. Ze worden echter niet bij voorbaat uitgesloten.



Conclusie: Binnen een helder concept van ruimtelijke eenheid, ook tussen openbaar en privédomein, is er een kleine voorkeur voor te isoleren deelgebieden. Afhankelijk van de gebruiksfunctie kan het privédomein daar een van zijn.

Fig. 29 Samenvatting landschapskwaliteit: relatie tussen privé en openbaar terrein

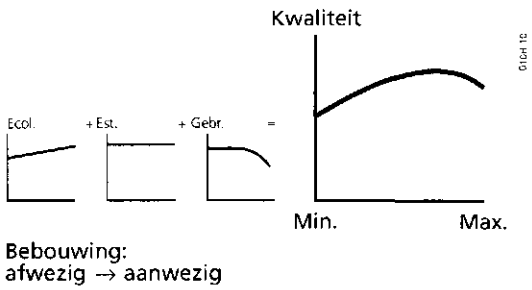
3.1.10 Reeds aanwezige bebouwing (variabele 10)

Ecologisch: In veel gevallen zal het niet veel uitmaken of het gaat om bestaande gebouwen die enigszins worden aangepast of om nieuwbouw. Slechts daar waar aan de bestaande gebouwen natuurwaarden zijn verbonden, bijvoorbeeld in de vorm van schuur- of zolderruimten met vleermuizen of kerkuilen, is het behoud van deze bebouwing beter voor de ecologische waarde van de buitenplaats. Ook rond een gebouw met zelf weinig ecologische waarde kan de vegetatie ecologisch interessant zijn.

Esthetisch: Wanneer een gebouw architectonische of monumentale waarden heeft, is het beter dit gebouw te behouden. Wanneer de bestaande bebouwing geen

architectonische of monumentale waarden heeft kan de architectonische kwaliteit verbeterd worden door oude bebouwing ingrijpend te verbouwen of af te breken en er iets nieuws voor in de plaats te zetten.

Gebruik: Het handhaven van bestaande gebouwen vergt meer inventiviteit dan nieuwbouw indien men de gebruiksmogelijkheden op het privégedeelte niet al te zeer wenst te beperken. Het kan in veel gevallen (men denke aan gebieden met 'restrictief beleid': variabele 16) echter ook een voorwaarde zijn voor de door de ontwikkelaar gewenste vorm van gebruik van het privédomein.



Conclusie: Er is een voorkeur voor gebruik van de bestaande bebouwing wanneer deze al cultuurhistorische en/of natuurwaarden herbergt. Als dit niet het geval is gaat de voorkeur uit naar vervangende nieuwbouw.

Fig. 30 Samenvatting landschapskwaliteit: reeds aanwezige bebouwing

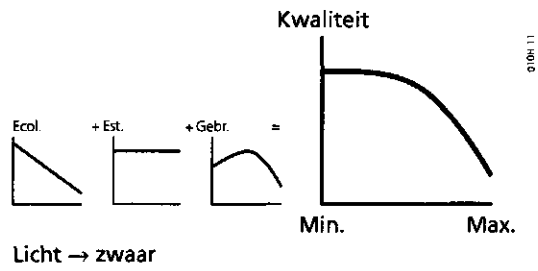
3.1.11 Functies privédomein (variabele 11)

Het draait bij deze variabele vooral om de 'zwaarte' van een functie, waarmee de mate van milieubelasting wordt bedoelt. Een 'zware' functie veroorzaakt relatief veel stank, lawaai, verkeers- en/of andere milieudruk.

Ecologisch: De zogenaamde lichte functies zullen relatief weinig onrust met zich mee brengen; de zwaardere functies hebben veelal te maken met veel verkeer en andere onrust. Wanneer de functie van het privédomein veel uitloop in het openbare deel met zich mee brengt, is dit ongunstig voor de natuurwaarden.

Esthetisch: Zwaardere functies op het privédomein hebben hun uitstraling naar het openbare deel. Dit in tegenstelling tot lichtere functies. Functies hebben daarmee nog geen invloed op de esthetische waarde. Het gaat erom hoe ze ingepast worden.

Gebruik: Sommige zwaardere functies op het privéterrein, zoals een congrescentrum met hotel, zorgen er wellicht voor dat het openbare deel optimaal gebruikt wordt. De buitenplaats krijgt een grote bekendheid en vele mensen kunnen ervan genieten. Nog zwaardere functies beperken de gebruikswaarde van het openbaar deel.



Conclusie: 'Lichtere' functies verdienen de voorkeur boven 'zwaardere', maar afhankelijk van de ruimtelijke ordeningsdoelen en de natuurdoelstelling van het openbare hoeven zwaardere functies niet altijd tot onoverkomenlijke problemen te leiden.

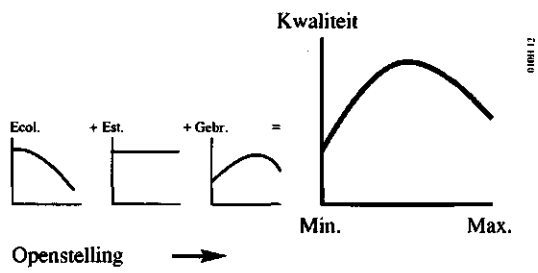
Fig. 31 Samenvatting landschapskwaliteit: functies privédomein

3.1.12 Openstelling openbaar deel (variabele 12)

Ecologisch: Een beperkte ontsluiting van het openbaar deel zal in het algemeen een relatief geringe invloed hebben op de ecologische waarde van het terrein. Geen betreding is uiteraard het beste, maar niet per se noodzakelijk. Naast betreding van de vegetatie langs paden, heeft vooral de verstoring die bij een wirwar van paadjes zal optreden een nadelig effect op de natuurwaarde (met name voor vogels en kleine zoogdieren).

Esthetisch: De mate van openstelling heeft in principe geen invloed op de esthetische kwaliteit. Door middel van het ontwerp kan de toegankelijkheid van de buitenplaats worden beperkt zonder dat de bezoeker dit als hinderlijk ervaart.

Gebruik: De toegankelijkheid van een buitenplaats kan gereguleerd worden door het aantal paden, de locatie van de paden en openstellingstijden. Hoe groter het aantal paden, hoe beter het terrein toegankelijk is voor recreanten. Door een hoge mate van keuzemogelijkheden in wandelroutes wordt het gebied voor de recreant zeer interessant. Een beperking van de toegankelijkheid kan gunstig zijn voor de gebruikers van het privédeel.



Conclusie: De mate van openstelling is afhankelijk van de doelstelling van de buitenplaats. Een enigszins beperkte openstelling zou voor de landschappelijke kwaliteit het beste zijn.

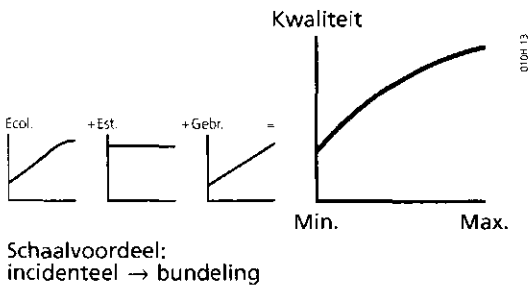
Fig. 32 Samenvatting landschapskwaliteit: openstelling openbaar deel

3.1.13 Bundeling of incidentele vestigingen (variabele 13)

Ecologisch: Bundeling van buitenplaatsen kan het voordeel hebben dat er een openbaar deel (met bijbehorende ecologische waarden) ontstaat dat veel groter is dan de 4,5 ha van een incidentele stichting. De ecologische waarde van incidentele stichtingen hangt sterk af van hun positie in het landschap ten opzichte van andere grote en kleine natuurlijke landschapselementen. Een volkomen geïsoleerde ligging (geen vergelijkbare begroeiing binnen enkele km's in de omgeving) biedt weinig perspectief voor natuurwaarden.

Esthetisch: Bundeling van buitenplaatsen kan het voordeel hebben dat robuuste groenstructuren ontstaan. Deze groenstructuren kunnen voor afwisseling in het landschap zorgen of een landschap aantrekkelijker maken. Een incidentele buitenplaats kan bijvoorbeeld in een open landschap de beleving van de maat van openheid versterken. Een buitenplaats vormt dan een referentiebeeld voor de schaal van het landschap.

Gebruik: In een bundeling van buitenplaatsen zijn langere wandelroutes mogelijk, kan er een fietsroute aan gekoppeld worden en onstaan er mogelijkheden voor bijvoorbeeld ruiterpaden, zonder dat een beroep hoeft te worden gedaan op de omringende landbouwgrond.



Conclusie: Bundeling van buitenplaatsen levert gemakkelijker landschappelijke meerwaarde op dan incidentele vestigingen.

Fig. 33 Samenvatting landschapskwaliteit: bundeling of incidentele vestigingen

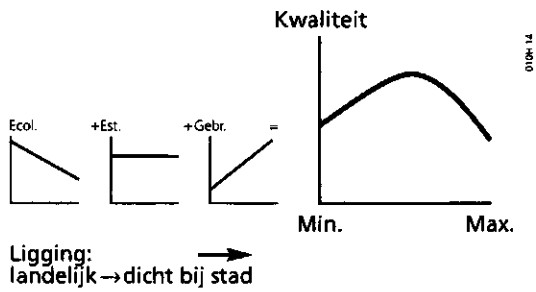
3.1.14 Ligging en bereikbaarheid t.o.v. woonconcentraties (variabele 14)

Ecologisch: Ligging dicht bij of zelfs in de stad heeft het nadeel dat er naar verwachting een grotere druk op de buitenplaats zal zijn van recreatief medegebruik, hetgeen onrust met zich meebrengt. Ligging in het landelijk gebied heeft dit nadeel minder.

Esthetisch: De ligging en bereikbaarheid t.o.v. woonconcentraties heeft geen invloed op de esthetische waarde. Ligging in een reeds sterk verstedelijkt gebied kan door een goed ontwerp tot grote landschappelijke verbetering leiden, bijvoorbeeld van 'restgebied' tot 'groene buffer'.

Gebruik: Het voordeel van een buitenplaats dichtbij woonconcentraties is dat meer mensen ervan kunnen genieten. Wanneer de buitenplaats binnen een straal van 500

m van een stad of dorp gelegen is kunnen mensen vanuit hun woonomgeving de plek te voet bereiken. Voor de grootste groep is de buitenplaats per fiets te bereiken als deze binnen een straal van 5 km ligt (Bervaes et al., 1996). Wanneer rondjes van 40 km gefietst worden (maximaal bruikbare fietsafstand volgens Bervaes et al.) is de ligging van een buitenplaats binnen 10 km van een stad of dorp voldoende. Wanneer de afstand groter wordt, is men al snel afhankelijk van de auto of het openbaar vervoer. Bij omvorming van een beëindigd agrarisch bedrijf tot nieuwe buitenplaats op grotere afstand van de stad is het van belang mee te nemen, dat dit niet noodzakelijk meer verkeersbewegingen hoeft te veroorzaken dan voorheen. Toeleverings, afvoer- en privéverkeer voor het agrarisch bedrijf verdwijnt. Daarvoor in de plaats kunnen wellicht minder verkeerbewegingen terugkomen met lichtere voertuigen. Wanneer wel meer verkeerbewegingen verwacht worden kan koppeling aan een openbaarvervoersverbinding van belang worden.



Conclusie: Voorkeur voor plekken op enige afstand (maximaal 10 km) van de stad, die met openbaar vervoer vanuit de stad bereikbaar zijn.

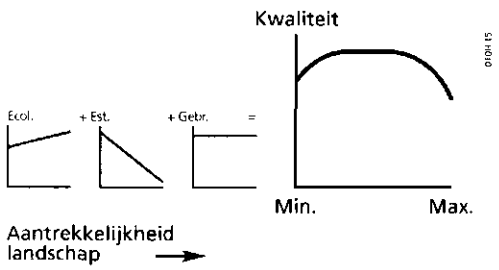
Fig. 34 Samenvatting landschapskwaliteit: ligging en bereikbaarheid

3.1.15 Landschappelijke kenmerken (variabele 15)

Ecologisch: Aansluiten met het nieuwe groen bij de landschappelijke kenmerken is ecologisch te prefereren boven iets te ontwikkelen dat sterk afwijkt van wat er al is. Met andere woorden: 'gebiedseigen natuur' heeft de voorkeur.

Esthetisch: Nieuwe buitenplaatsen kunnen aansluiten bij (aanleunen tegen?) bestaande landschappelijke kwaliteiten. Esthetische meerwaarde is dan niet aan de orde, er moet juist opgepast worden dat de bestaande landschappelijke kwaliteit niet terugloopt. In een open landschapstype is opgaande beplanting alleen mogelijk op en rond het bestaande of nieuwe erf. De openheid in het landschap blijft dan zoveel mogelijk gewaarborgd en daarmee de esthetische kwaliteit van het landschap. Indien nieuwe buitenplaatsen bijdragen aan versterking of verbetering van het landschap ontstaat wel esthetische meerwaarde. Buitenplaatsen kunnen bijvoorbeeld ingezet worden als middel om integrale landschapsplannen of landschappelijke visies tot uitvoering te brengen.

Gebruik: Ongeacht de landschappelijke situatie waarvan wordt uitgegaan, nemen de gebruiksmogelijkheden bij stichting van een nieuwe buitenplaats toe, zeker op het privédomein. Wanneer wordt aangesloten bij een reeds aantrekkelijk landschap is het op korte termijn makkelijker om gebruikers te vinden dan in een landschap dat als onaantrekkelijk wordt ervaren. Op de langere termijn verdwijnt dit verschil.



Conclusie: Stichting van nieuwe buitenplaatsen in een als onaantrekkelijk ervaren landschap leidt gemakkelijker tot verhoging van de landschappelijke kwaliteit dan binnen reeds waardevolle landschappen. Het meest kansrijk lijkt een situatie waarbij een nieuwe buitenplaats leidt tot uitbreiding van een als waardevol ervaren landschap.

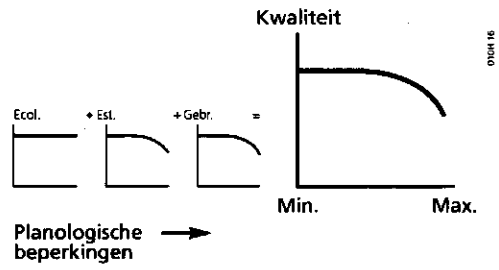
Fig. 35 Samenvatting landschapskwaliteit: landschappelijke kenmerken

3.1.16 Planologische beperkingen (variabele 16)

Ecologisch: Restrictief beleid in de zin van 'handhaven van landschappelijke openheid' strookt niet met het ontwikkelen van nieuwe opgaande beplanting. Waar restrictief beleid alleen betrekking heeft op nieuwe gebouwen en betekent dat er juist veel opgaande begroeiing (bos, park) moet blijven, passen buitenplaatsen ecologisch wel heel goed. Een andere beperking is die van milieucirkels. Wanneer een buitenplaats binnen een milieucirkel van agrararische bedrijven wordt gesitueerd, heeft het aanbrengen van beplanting in ecologisch opzicht weinig zin, tenzij dit op termijn zou leiden tot scherpere milieunormen voor de betreffende bedrijven.

Esthetisch: Het restrictieve beleid heeft vooral als doel waardevolle openheid in een landschap veilig te stellen, maar ook waardevolle cultuurlandschappen worden ermee veilig gesteld en de mobiliteit wordt tegengegaan. Dit stelt voor dergelijke gebieden extra hoge eisen aan het ontwerp van nieuwe buitenplaatsen.

Gebruik: In gebieden met weinig ruimtelijke beleidsbeperkingen zal een nieuwe buitenplaats de gebruiksmogelijkheden doen toenemen. In een gebied met veel planologische beperkingen is vestiging een gebiedsvreemde functie nauwelijks mogelijk. De stichting van een nieuwe buitenplaats is in dat geval wellicht de enige manier om de impasse te doorbreken. Burgerwoningen mogen niet binnen milieucirkels van agrarische bedrijven, omdat ze de agrariërs kunnen belemmeren in hun bedrijfvoering. Dit maakt het stichten van buitenplaatsen met woningen in een gebied waar veel agrarische bebouwing staat onmogelijk. Een nieuwe functie met ongeveer dezelfde milieucirkels als de omliggende bedrijven biedt wellicht wel mogelijkheden.



Conclusie: In gebieden met veel planologische restricties is bij het stichten van nieuwe buitenplaatsen relatief moeilijk te voldoen aan eisen van landschappelijke kwaliteit.

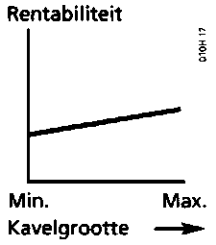
Fig. 36 Samenvatting landschapskwaliteit: planologische beperkingen

3.2 Rentabiliteit

Per variabele is op dezelfde wijze de invloed op rentabiliteit (winst op totale geinvesteerde vermogen) nagegaan. Hiervan zijn de resultaten als volgt samengevat:

3.2.1 Kavelgrootte (variabele 1)

Bij de aanleg van nieuwe buitenplaatsen op voormalige landbouwgrond wordt de nieuwe bestemming een combinatie van natuur met wonen/werken. Uitschieters buiten beschouwing latend, ligt de prijs van de aan te kopen grond tussen *f* 25 000 per hectare (f 2,50 per m^2) en *f* 500 000 per hectare (f 50 per m^2). De kosten voor bouw- en woonrijp maken bedragen circa *f* 40 tot *f* 50 per m^2, afhankelijk van de omstandigheden ter plekke en de schaal van de werkzaamheden. Bouwrijpe bouwkavels zijn relatief duur in het Westen van het land, en in gemeenten met meer dan 200 000 inwoners. Grote bouwkavels zijn per m^2 goedkoper dan minder grote kavels, waardoor de ontwikkelingswinst bij een bepaalde oppervlakte groter kan zijn bij kleine bouwkavels. De prijzen van bouwkavels grenzend aan een bestaande groenvoorziening van formaat kunnen hoog zijn. De kavelgrootte van de buitenplaats heeft op zich vermoedelijk weinig invloed op de rentabiliteit. De aankoopprijs per m^2 zal waarschijnlijk nauwelijks lager zijn bij grote kavels. Als het privédomein wordt opgesplitst in bouwkavels, zal de verkoopprijs per m^2 van grote bouwkavels waarschijnlijk lager zijn dan van kleine bouwkavels. Aan de kostenkant kunnen wel schaalvoordelen behaald worden - in plan- en voorbereidingskosten, bouwkosten, kosten van bouwrijp maken, verkoopkosten etc. - op een relatief grote kavel.

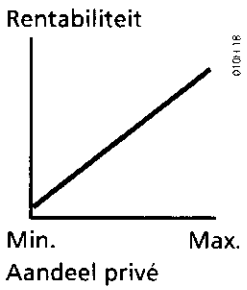


Hypothese: Een relatief grote kavel is licht gunstig voor de rentabiliteit.

Fig. 37 Samenvatting rentabiliteit: kavelgrootte

3.2.2 Aandeel en omvang privédomein (variabele 2)

Vergeleken met het openbare deel zullen de inrichtingskosten van het privédomein hoog zijn, maar de opbrengsten zullen de kosten overtreffen. Met andere woorden: de winst wordt in het privédomein gemaakt. Bij een relatief groot privédomein zal de rentabiliteit in het algemeen hoger kunnen zijn dan bij een relatief klein privédomein, omdat de winstkansen in het privédomein liggen en niet in het openbare deel.

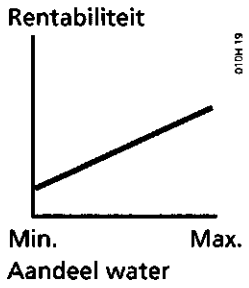


Hypothese: Een relatief groot privédomein is duidelijk gunstig voor de rentabiliteit.

Fig. 38 Samenvatting rentabiliteit: aandeel en omvang privédomein

3.2.3 Aandeel water (variabele 3)

Het kan gaan om al bestaand water of om een waterpartij die door ontgronding ontstaat. In het eerste geval is er uitgaande van de geringe gebruiksmogelijkheden (ten opzichte van landbouwgrond) een relatief lage aankoopprijs te verwachten. In het tweede geval, de situatie waarin er gegraven wordt, kan de aankoopprijs van een stuk grond relatief hoog zijn vanwege een eventuele vergunning voor ontgronding of goede mogelijkheid voor delfstoffenwinning. Het ligt echter voor de hand dat de extra grondkosten in dit geval gecompenseerd kunnen worden met opbrengsten uit de ontgronding. De opbrengsten van ontgronding hangen af van de winsituatie (nat, droog, diep, ondiep), het type delfstof, de transportkosten vanaf de winplaats naar het vraagpunt en de plankosten. De laatste kostenpost zal bij een buitenplaats relatief hoog zijn, tenzij er sprake is van een bundeling van buitenplaatsen. Wellicht valt er iets te verdienen aan ontgronding, maar het ligt meer voor de hand de opbrengst van een eventuele ontgronding - in geld of grond - te besteden aan de inrichting, zoals vaak gebeurt bij natuurontwikkeling. De beheerkosten zullen laag zijn. Ligging aan open water kan bevorderlijk zijn voor de recreatiemogelijkheden en de marktwaarde van eventuele woningen verhogen. Dit is in sterke mate afhankelijk van de landschappelijke kenmerken van de plek: gaat het om een groot uitgevallen vijver of is er aansluiting bij meren, rivieren of plassen.

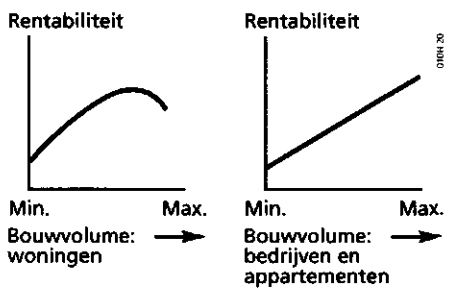


Hypothese: Een groot aandeel water is gunstig voor de rentabiliteit van een buitenplaats.

Fig. 39 Samenvatting rentabiliteit: aandeel water

3.2.4 Volume van bebouwing (variabele 4)

Een woning op een buitenplaats zal tenminste een volume hebben van 600 m^3. We veronderstellen dat de bouwkosten per m^3 constant zijn bij woningen en gebouwen die groter zijn dan 600 m^3. Naast bouw- en grondkosten, omvatten de totale stichtingskosten bij (woning)bouw ook kosten van notaris/makelaar/project-ontwikkelaar/architect, kosten dagelijks toezicht en verzekering, legeskosten en BTW, renteverlies tijdens de bouw, kosten meer-en minderwerk. Een deel van deze kosten (belasting, rente) zal proportioneel toenemen met de omvang van een project, maar bij andere kostenposten kan wel sprake zijn van een daling van de kosten per geproduceerde eenheid bij een toename van de omvang van een project. Bouwkosten kunnen in de dure klasse constant per m^3 verondersteld worden, maar de totale stichtingskosten kunnen lager zijn. Tegenover deze schaalvoordelen staat, althans bij woonhuizen, een vermoedelijk lagere opbrengst per m^3 boven een bepaald volume. Dit laatste zal zich bij appartementen en bedrijfsgebouwen waarschijnlijk niet voordoen.

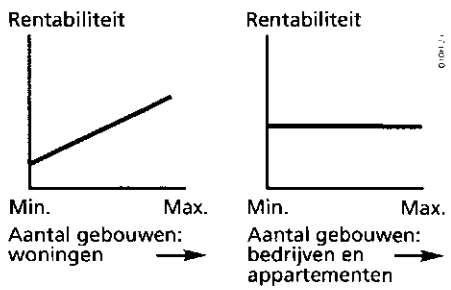


Hypothese: Een groter bouwvolume is licht gunstig voor de rentabiliteit.

Fig. 40 Samenvatting rentabiliteit: volume van bebouwing

3.2.5 Aantal gebouwen (variabele 5)

Gemiddeld wordt slechts ongeveer 50% van een gebied met woon of werkbestemming uitgegeven als bouwkavel. Het ligt voor de hand dat bij een kleine buitenplaats met één gebouw op het privédomein, het gehele privédomein één bouwkavel kan zijn. Bij een grote buitenplaats met villawijk zal een bepaald percentage (0-50%) van het privédomein openbare ruimte zijn, al zal dit percentage lager liggen dan in een gewone villawijk. Met het aantal te bouwen gebouwen zullen de kosten per gebouw afnemen, vooral als het gaat om steeds hetzelfde gebouw. Het is de vraag of dit kostenvoordeel in de verkoopprijs tot uiting zal komen, omdat de exclusiviteit van het wonen op een bepaalde buitenplaats af zal nemen als het aantal gebouwen toeneemt, vooral als hetzelfde gebouw herhaald wordt. Bij een relatief groot aantal gebouwen kan dus geprofiteerd worden van schaalvoordelen, maar de kans bestaat dat de verkoopwaarde afneemt door daling in exclusiviteit. Hier staat echter weer een gevoel van'tussen gelijkgestemden wonen' tegenover. Bij een buitenplaats met een groot aantal gebouwen moet rekening gehouden worden met inrichting van de openbare ruimte binnen het privédomein, en daarmee met een lagere ontwikkelingswinst per m^2.



Hypothese: Mits de exclusiviteit van de buitenplaats gewaarborgd blijft, zijn meer gebouwen gunstiger voor de rentabiliteit dan één gebouw.

Fig. 41 Samenvatting rentabiliteit: aantal gebouwen

3.2.6 Initiatiefnemer (variabele 6)

Bedrijfseconomisch gezien maakt het in principe weinig verschil of de stichter van een buitenplaats de grond in eigendom heeft of aankoopt. Kosten die vervallen als de stichter de grond al in bezit heeft, zijn de transactiekosten van de aankoop, zoals overdrachtsbelasting en makelaarskosten. Daar staat tegenover dat een stichter die grond moet aankopen de mogelijkheid heeft om tussen verschillende lokaties te kiezen.

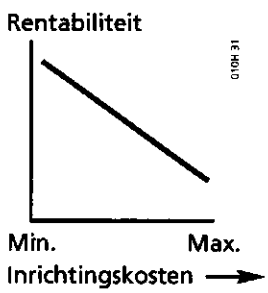


Hypothese: Als de stichter van de buitenplaats de grond al in eigendom heeft, is dit iets gunstiger voor de rentabiliteit dan wanneer de stichter de grond moet kopen.

Fig. 42 Samenvatting rentabiliteit: initiatiefnemer

3.2.7 Inrichtingsniveau openbaar deel (variabele 7)

Bij een drietal cultuurmaatschappijen (Grontmij, Heidemij en Oranjewoud) zijn ervaringscijfers opgevraagd met betrekking tot de kosten per m^2 van grondverzet en aanleg van bos, park en natuurgebieden. Deze tonen een grote spreiding, omdat veel afhangt van de situatie ter plaatse en van de oppervlakte waarvoor de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd: voor een kleine buitenplaats liggen de kosten per m^2 vaak aanzienlijk hoger dan bij een van 5 ha. Met deze globale cijfers zijn schattingen gemaakt van de aanlegkosten met de drie inrichtingsniveaus die in hoofdstuk 2 (variabele 7) zijn geschetst. Voor een sobere inrichting en voor een inrichting als natuurgebied ontlopen deze kosten elkaar niet erg: van rond de *f* 20 000,- per ha tot rond de *f* 90 000,- per ha. Het minimum ligt voor beide niet ver uit elkaar, maar het maximum is voor 'sober' nogal wat hoger dan voor 'natuur'. Voor buitenplaatsen van minimale omvang liggen de hoogste schattingen voor 'sober' op *f* 108 000 en voor 'natuur' op *f* 86 000 per ha. De inrichting als 'park' kost uiteraard veel meer. Hier lopen de schattingen uiteen van *f* 130 000 à *f* 350 000 voor een grote buitenplaats tot *f* 190 000 à *f* 450 000 per ha voor een kleine. Deze kosten moeten worden terugverdiend met de opbrengsten uit het gebruik, de verhuur of het woongenot van de bijbehorende gebouwen.

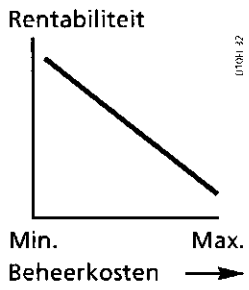


Hypothese: Naast het inrichtingsniveau is de beheersing van de aanlegkosten belangrijk voor de rentabiliteit.

Fig. 43 Samenvatting rentabiliteit: inrichtingsniveau openbaar deel

3.2.8 Beheerkosten openbaar deel (variabele 8)

Informatie over deze variabele is op dezelfde wijze verzameld als die over variabele 7. Het gaat hier om jaarlijkse kosten van onderhoud. Deze bedragen voor de 'sobere variant' tussen de *f* 80,- en *f* 200,- per ha. Voor 'natuur' worden bedragen tussen *f* 100,- en *f* 450,- per ha genoemd en voor de variant 'park' tussen *f* 3100,- en *f* 18 600,- per ha.



Hypothese: Beheersing van de beheerkosten is belangrijk voor de rentabiliteit. Bij de inrichting kan daar, onafhankelijk van de inrichtingskosten, rekening mee worden gehouden.

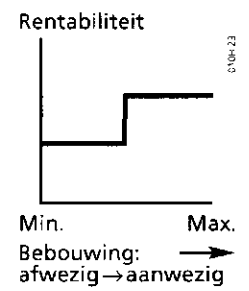
Fig. 44 Samenvatting rentabiliteit: beheerkosten openbaar deel

3.2.9 Relatie tussen privé en openbaar domein (variabele 9)

De ecologische, esthetische en functionele relatie tussen het privédeel en het openbare deel is niet van invloed op de rentabiliteit.

3.2.10 Reeds aanwezige bebouwing (variabele 10)

De kosten van verbouwing zijn uiteraard afhankelijk van de kwaliteit van de bestaande bebouwing. Hoe deze zich verhouden tot de kosten van nieuwbouw is de vraag. Vanuit het oogpunt van exclusiviteit kan bestaande bebouwing gunstig zijn. Om iets nieuws te bouwen dat even bijzonder is als een oud gebouw, moet bijzondere aandacht aan het ontwerp besteed worden, of moeten er bijzondere, dure materialen gebruikt worden.

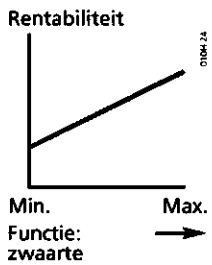


Hypothese: Bestaande bebouwing is gunstig voor de rentabiliteit. (In de grafiek is een knik te zien. Deze knik geeft aan dat het niet gaat om de hoeveelheid bebouwing die wel of niet aanwezig is, maar alleen om de aan- en afwezigheid ervan.)

Fig. 45 Samenvatting rentabiliteit: aanwezige bebouwing

3.2.11 Functies privédomein (variabele 11)

De buitenplaats is gebaseerd op het idee dat de functie(s) van het privédomein de kosten van het openbare deel betalen. In de meeste gevallen zullen de functies op het privédomein (in zekere mate) baat vinden bij het natuurgedeelte. De financiële draagkracht, en daarmee de mogelijkheid om de inrichtings- en beheerkosten te betalen, verschilt per functie. Vaak hebben 'zwaardere functies', zoals de chemische industrie, meer financiële draagkracht; deze functies gebruiken het 'schaamgroen' bijvoorbeeld om een slecht imago af te kopen. 'Lichtere functies', zoals recreatie, zijn doorgaans beter verenigbaar met natuur en milieu, maar hebben minder te bieden voor de rentabiliteit van een buitenplaats.

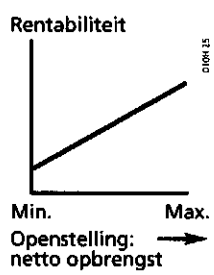


Hypothese: Zware functies zijn gunstiger voor de rentabiliteit dan lichte functies.

Fig. 46 Samenvatting rentabiliteit: functies privédomein

3.2.12 Openstelling openbaar deel (variabele 12)

Beheerkosten kunnen (deels) betaald worden uit opbrengsten uit openstelling van het openbare deel. Deze opbrengsten kunnen bijvoorbeeld komen door openstelling te beperken tot leden die contributie betalen of door een toegangsheffing te vragen. Hier tegenover staan dan de kosten van het voeren van de ledenadministratie of het innen van de toegangsheffing. Een andere mogelijkheid is om uitbaters (bijvoorbeeld een horecaondernemer) een vergunning te geven, uiteraard tegen een financiële vergoeding, om in het openbare deel hun bedrijf uit te oefenen.

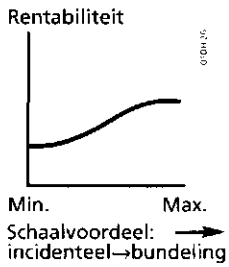


Hypothese: Het is gunstig voor de rentabiliteit als er een netto opbrengst is uit openstelling van het openbare deel.

Fig. 47 Samenvatting rentabiliteit: openstelling openbaar deel

3.2.13 Bundeling/incidenteel (variabele 13)

Bij bundeling van de buitenplaatsen kunnen schaalvoordelen ontstaan in bijvoorbeeld plan- en voorbereidingskosten, kosten van bouwrijp maken, ontsluitingskosten en bouwkosten. Grootschaligheid kan ten koste gaan van exclusiviteit, maar dit hoeft niet het geval te zijn. Bundeling biedt de bewoners/ontwikkelaars een gevoel onder gelijkgestemden te zijn. Wellicht zijn er bij bundeling meer mogelijkheden voor functieverweving.

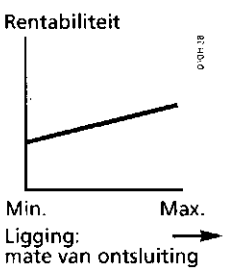


Hypothese: Mits een zekere exclusiviteit gewaarbord wordt, biedt bundeling voordelen t.a.v. de rentabiliteit.

Fig. 48 Samenvatting rentabiliteit: bundeling of incidenteel

3.2.14 Ligging/bereikbaarheid ten opzichte van de stad (variabele 14)

De grondprijs ligt in de buurt van steden hoger dan elders. Het ligt voor de hand dat de kosten van aansluiting op infrastructuur en openbare nutsvoorzieningen het hoogst zullen zijn in een afgelegen gebied, op nog niet bebouwde grond. De grondprijs zal daarentegen in dit gebied relatief laag zijn, evenals de verkoopprijs van een gebouw.

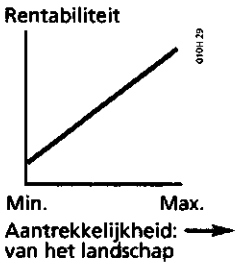


Hypothese: Ligging op goed ontsloten plekken op enige afstand van de stad is gunstig voor de rentabiliteit.

Fig. 49 Samenvatting rentabiliteit: ligging en bereikbaarheid

3.2.15 Landschappelijke kenmerken (variabele 15)

Als de buitenplaats gebouwd wordt in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving, is dit gunstig voor de rentabiliteit.

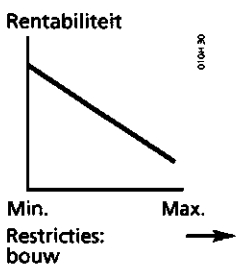


Hypothese: Een aantrekkelijk landschap is gunstig voor de rentabiliteit.

Fig. 50 Samenvatting rentabiliteit: landschappelijke kenmerken

3.2.16 Planologische beperkingen (variabele 16)

De mogelijkheid die de buitenplaats biedt voor het bouwen in een gebied met bouwrestricties vertegenwoordigt een waarde op zichzelf die gunstig is voor de rentabiliteit.



Hypothese: De mogelijkheid om bouwrestricties te doorbreken is gunstig voor de rentabiliteit.

Fig. 51 Samenvatting rentabiliteit: planologische berperkingen

3.3 Samenvatting

De conclusies geformuleerd in paragraaf 3.1 en de hypothesen in paragraaf 3.2 zijn samengevat in tabel 1.

Tabel 1 Samenvatting van de betekenis van extreem lage en extreem hoge scores van 16 variabelen voor kwaliteit en rentabiliteit van nieuwe buitenplaatsen

Variabele	Minimum	Criterium: kwaliteit				Criterium: rentabiliteit	Maximum	Criterium: kwaliteit				Criterium: rentabiliteit
		Ecol.	Est	Gebr.	Tot.			Ecol.	Est.	Gebr.	Tot.	
1. Kavelgrootte	0,5 ha	--	--	--	--	-	5 ha	++	++	++	++	++
2. Privédomein	0%	++	--	0	+	--	20%	--	++	0	--	++
3. Water	0%	++	+	--	+	--	70%	-	-	++	-	++
4. Volume bebouwing: wonen bedrijf	600 m3	++ ++	+ +	-- --	+ +	-- --	30.000 m3	-- --	- -	++ ++	-- --	+ ++
5. Aantal gebouwen: wonen bedrijf	1	++ ++	++ ++	-- --	+ +	-- 0	20	-- --	-- --	++ ++	-- --	++ 0
6. Initiatiefnemer	oorspronkelijke	0	0	0	0	++	nieuwe eigenaar	0	0	0	0	--
7. Inrichtingsniveau	sober	0	0	0	0	++	intensief	0	0	0	0	--
8. Beheerkosten	laag	0	0	0	0	++	hoog	0	0	0	0	--
9. Relatie privé-openbaar	gesloten	++	--	0	+	0	open	-	++	0	-	0
10. Bestaande bebouwing	afwezig	-	0	++	-	--	aanwezig	++	0	-	+	++
11. Functies privédomein	licht	++	0	+	++	--	zwaar	--	0	--	--	++
12. Openstelling openbaar deel	beperkt	++	0	-	+	--	open	--	0	+	-	++
13. Bundeling	incident	--	0	--	--	-	bundeling	++	0	++	++	++
14. Ligging en bereikbaarheid	landelijk gebied	++	--	--	-	-	dichtbij stad of dorp	-	++	++	+	++
15.Landschap	onaantrekkelijk	-	++	0	+	--	aantrekkelijk	++	--	0	-	++
16. Planologie	onbeperkt	0	++	++	++	++	beperkingen	0	-	-	-	-

Toelichting bij tabel 1:

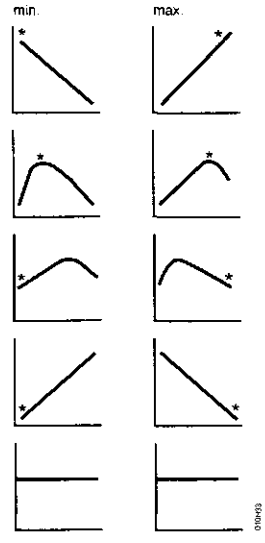
++ = zeer makkelijk aan criterium te voldoen bij extreme score

\+ = het makkelijkst aan criterium te voldoen bij hogere en lagere score dan respectievelijk minimaleen maximale score van variabele

\- = relatief moeilijk aan criterium te voldoen bij extreme score

-- = zeer moeilijk aan criterium te voldoen bij extreme score

0 = zowel bij een hoge als lage score is aan dit criterium te voldoen



4 De vier hoekpunten van het speelveld

4.1 Combinaties van extreme scores per variabele

Het is mogelijk uit tabel 1 vier duidelijk verschillende, extreme typen buitenplaats af te leiden en daar namen aan te geven. Dit zijn:

1. De *meest rendabele* buitenplaats: 'Goudbeleg'. Deze combineert de hoge scores (++ of +) voor het criterium rentabiliteit op de variabelen.
2. De *minimaal rendabele* buitenplaats: 'Bommelstein'. Deze combineert de lage scores (-- of -) voor het criterium rentabiliteit op de variabelen.
3. De *qua landschappelijke kwaliteit beste* buitenplaats: 'Puikhof'. Deze combineert de hoge scores (++ of +) voor het criterium kwaliteit op de variabelen.
4. De *qua landschappelijke kwaliteit minimaal aanvaardbare* buitenplaats: 'Minnetjeshof'. Deze combineert de lage scores (-- of -) voor het criterium kwaliteit op de variabelen.

Deze vier typen vertegenwoordigen de hoekpunten van het speelveld voor de stichting van nieuwe buitenplaatsen.

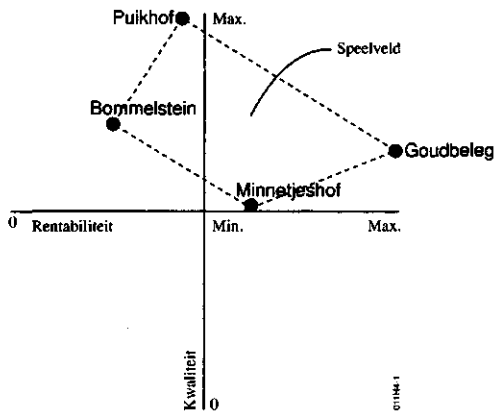


Fig. 52 De vier hoekpunten van het speelveld

Theoretisch zouden nog twee typen in beschouwing genomen kunnen worden, namelijk combinaties van scores die het maximale, respectievelijk het minimale bereiken voor de twee dimensies samen, dus een soort 'Goudpuikbeleg' en een soort 'Minnetjesbommelhof'. Deze twee typen zijn echter minder extreem dan de hierboven beschreven vier, omdat op meer variabelen naar een compromis moet worden gezocht. Bovendien is het combineren van alle onaantrekkelijkheden niet erg zinvol, noch voor het beleid noch voor de markt. Tabel 1 biedt eventueel de mogelijkheid om deze typen nader te omschrijven.

De vier typen zijn met hun scores op de 16 variabelen in tabel 2 overzichtelijk naast elkaar geplaatst.

Tabel 2 Vier typen nieuwe buitenplaats op basis van extreme scores van 16 variabelen

Variabele	Goudbeleg	Bommelstein	Puikhof	Minnetjeshof
1. Kavelgrootte	maximaal	klein	maximaal	klein
2. Privédomein	maximaal	gering	vrij gering	maximaal
3. Water	maximaal	zonder	weinig	zonder of veel
4. Bouwvolume	groot	minimaal	vrij gering	maximaal
5. Aantal gebouwen	veel	één	vrij weinig	maximaal
6. Initiatief	oorspronkelijke eigenaar	nieuwe eigenaar	-	-
7. Inrichting	minimaal	intensief	-	-
8. Beheerkosten	laag	hoog	-	-
9. Relatie openbaar-privé	-	-	beperkt	geheel open
10. Bestaande bebouwing	aanwezig	afwezig	aanwezig	afwezig
11. Functies privédomein	zwaar	licht	licht	zwaar
12. Openstelling	open	beperkt	eingszins beperkt	open
13. Bundeling	gebundeld	incidenteel	gebundeld	incidenteel
14. Bereikbaarheid	vlakbij kern	diep in landelijk gebied	in buurt van kern	diep in landelijk gebied
15. Landschap	aantrekkelijk	onaantrekkelijk	weinig aantrekkelijk	tamelijk aantrekkelijk
16. Planologische beperkingen	minimaal	veel	geen	veel

Uit tabel 2 blijkt, dat de twee meest positief omschreven typen (Goudbeleg en Puikhof) voor een aantal variabelen op dezelfde voorkeur uitkomen: een grote kavel met veel water, met gebruikmaking van bestaande bebouwing, gebundeld en dichtbij de stad. Het belangrijkste verschil tussen beide zit hem in het percentage privédomein, het bouwvolume, het aantal gebouwen, de zwaarte van de functies waarvoor de bebouwing wordt gebruikt en de reeds aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Goudbeleg is hier uit op maximale waarden en Puikhof op minimale: de belegger tegenover de landschapsontwikkelaar.

De andere twee typen geven de ondergrenzen aan, Bommelstein voor de rentabiliteit ('geld speelt geen rol!') en Minnetjeshof voor de landschappelijke kwaliteit. Ook deze typen hebben een aantal eigenschappen gemeen: kleine kavels zonder of juist met heel veel water, afwezigheid van bestaande bebouwing, incidentele vestigingen diep in landelijk gebieden met veel planologische beperkingen. Ze lijken met weinig tevreden en moeten er iets voor over hebben om diep in het landelijk gebied iets te mogen bouwen wat normaliter vanwege planologische beperkingen niet zou zijn toegestaan.

De laatste twee typen onderscheiden zich van elkaar omdat Bommelstein de voorkeur geeft aan een klein percentage privédomein, een enkel gebouw met minimaal bouwvolume voor een lichte functie, een beperkte openstelling en een onaantrekkelijk gebied. Dit type buitenplaats lijkt dus iets voor mensen voor wie privacy en de uitdaging om er op eigen kracht iets moois van te maken belangrijk is, mensen die op hun verre woonplek met rust gelaten willen worden.

Minnetjeshof zoekt juist een maximum aan privédomein, een maximum bouwvolume en aantal gebouwen, zware functies, maximale openstelling van het openbaar gedeelte en in zekere zin aanleunen tegen bestaande landschappelijke kwaliteiten. Als doelgroep kan men zich daarbij iets voorstellen van woon- en werkgemeenschappen ('communes', instellingen, verblijfsrecreatie- en andere bedrijven, e.d.) die er meer groepsgewijs de nodige bos- en natuurontwikkeling voor over hebben om in de periferie bijzondere bebouwing tot stand te mogen brengen.

4.2 Aandachtspunten vanwege wisselwerking tussen de twee criteria

Aangezien geen van de extreme scores in tabel 1 tot een onmogelijke situatie leidt zijn ook alle vier extreme typen in principe uitvoerbaar. Wel moet in deze tabel gekeken worden naar de problemen die extreme scores voor het ene criterium kunnen opleveren voor het andere. Hiervan is het resultaat als volgt.

Goudbeleg
Als we tabellen 1 en 2 op elkaar betrekken scoort dit type buitenplaats naast de gunstige scores voor rentabiliteit ook vijf van de 16 keer positief voor kwaliteit. De grote kavel, het gebruik maken van ter plaatse reeds aanwezige bebouwing, de bundeling van het openbare groen, de locatie dicht bij de stad en in een gebied zonder planologische beperkingen zijn gunstig voor de landschappelijke kwaliteit. Van de 11 overige kenmerken van deze buitenplaats zijn er zeven waarbij moeilijk of zeer moeilijk aan het kwaliteitscriterium kan worden voldaan. Hier zijn bijzondere inspanningen vereist die bij onvoldoende creativiteit tot verlaging van de rentabiliteit zouden kunnen leiden. Vooral het percentage privédomein, het volume van de bebouwing en het aantal gebouwen moeten wat dit betreft in de gaten worden gehouden.

Puikhof
Het nastreven van maximale scores voor ruimtelijke kwaliteit betekent dat voor vijf van de 16 variabelen meteen ook maximaal aan de eisen van rentabiliteit wordt voldaan. Dit zijn dezelfde variabelen als bij Goudbeleg. Voor vijf variabelen zullen zich geen problemen voordoen, hetzij omdat deze niet differentiëren voor landschappelijke kwaliteit, hetzij omdat rentabiliteit bij de betreffende score weinig of geen problemen oplevert. Bij vijf variabelen verdient vanwege het kwaliteitscriterium een hoge (of lage) score de voorkeur en niet het bijbehorende extreem. Dat zou voor de rentabiliteit grote problemen hebben gegeven. Hier zijn dus nog wel problemen, maar niet zo erg. Bij één variabele, de sterke voorkeur voor extreem lichte functies, is voor de rentabiliteit sprake van een groot probleem.

Bommelstein
'Geld speelt geen rol' hoeft nog niet te betekenen dat landschappelijke kwaliteit gewaarborgd is. Toch zijn voor zeven variabelen wat dit betreft de scores uitgesproken gunstig, voor vier neutraal en voor de overige vijf in meer of mindere mate ongunstig. In deze laatste gevallen is alleen met de aanleg en bouw op een plek waar nog geen bebouwing aanwezig was een extreme positie ingenomen, waardoor dus extra aandacht aan de kwaliteit van deze nieuwbouw moet worden besteed. Maar ook de voorkeur voor kleinere kavels, incidentele vestigingen, dieper in het landelijk gebied en op plekken met planologische beperkingen, kan voor landschappelijke kwaliteit problemen opleveren.

Minnetjeshof
Hoe scoort een buitenplaats die alle problemen op het gebied van landschappelijke kwaliteit combineert op het criterium rentabiliteit? Voor zeven variabelen positief, voor vier neutraal en voor vijf negatief. De laatste vijf vallen uiteraard samen met die van Bommelstein, maar nu is vooral de keuze voor een minimale kavelgrootte en incidentele vestiging een probleem. Voor de andere drie variabelen wordt niet op een minimale score aangestuurd, waardoor het bezwaar vanuit de optiek van rentabiliteit minder groot is.

Het op elkaar betrekken van de twee criteria levert voor alle vier typen duidelijk enkele spanningen op. Die leiden echter niet tot onmogelijke situaties.

Aandachtspunten zijn in het geval van Goudbeleg en Bommelstein in eerste instantie voor de bewakers van landschappelijke kwaliteit en in het geval van Puikhof en Minnetjeshof vooral voor de ontwikkelaar met het oog op rentabiliteit. Dit zijn aandachtspunten bovenop het feit dat bij Bommelstein de rentabiliteit en bij Minnetjeshof de landschappelijke kwaliteit sowieso al minimaal (maar aanvaardbaar) zal zijn. Ernstiger kunnen de problemen worden, als we de onvermijdelijke wisselwerking tussen variabelen bij de analyse betrekken. Dit gebeurt in de volgende paragraaf.

4.3 Aanpassingen vanwege wisselwerking tussen de variabelen

Tabel 1 geeft een helder beeld van de invloed van individuele variabelen op de kansen voor kwaliteit en rentabiliteit van nieuwe buitenplaatsen. Op grond daarvan zijn in paragraaf 4.1 de vier extreme typen buitenplaats vastgesteld. De variabelen staan echter niet los van elkaar en moeten in onderlinge samengang worden beschouwd. Dit betekent bijvoorbeeld, dat als bij een extreme score van een van de variabelen moeilijk aan het criterium van kwaliteit of rentabiliteit valt te voldoen, er in de praktijk aan een of meer van de andere variabelen bijzondere eisen moeten worden gesteld. Aan de hand van de minimale kavelmaat in tabel 1 illustreren we deze redenering. Volgens deze tabel valt bij een minimale kavelmaat in het algemeen zeer moeilijk te voldoen aan het criterium landschappelijke kwaliteit. De redenen daarvoor waren in paragraaf 3.1 aangegeven. De onderlinge samenhang houdt in, dat als het bouwvolume op zo'n kleine buitenplaats eveneens heel klein is en de functies van het privédomein uitgesproken 'licht' zijn, het waarschijnlijk een stuk

gemakkelijker wordt om op zo'n kleine buitenplaats ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen.

Daarom is systematisch per variabele nagegaan wat de gevolgen zouden zijn van extreme scores van elk van de andere variabelen. Uiteraard kon dit niet empirisch of aan de hand van getoetste formules worden gedaan, maar moesten we ons steeds even zo'n situatie voor ogen stellen door de bril van rentabiliteit of een van de drie aspecten van landschappelijke kwaliteit. Hierbij stelden we ons steeds de volgende vraag: 'Indien die andere variabele extreem laag/hoog scoort, wat betekent dat dan voor deze variabele: moet die ook extreem laag of hoog zijn, is een wat hogere of wat lagere score in dat geval beter, of maakt dat voor deze variabele eigenlijk niets uit?'

De resultaten van deze excercitie zijn weergegeven in Aanhangsel 2, voor elke variabele een tabel. Vervolgens zijn de gekozen combinaties van extreme scores per variabele voor elk van de vier types buitenplaats geconfronteerd met wat uit het oogpunt van landschappelijke kwaliteit en rentabiliteit gewenst zou zijn geweest. Hiervan zijn de resultaten in Aanhangsel 3 te vinden. Drie situaties worden onderscheiden. Er is sprake van 'strijdigheid', indien de wisselwerking tussen variabelen op een extreem hoge of hoge score voor een variabele zou uitkomen, terwijl het type voor die variabele een lage of extreem lage score heeft, of omgekeerd. Als beide in dezelfde richting scoren, dan is er sprake van een 'ondersteuning' voor het type vanuit de wisselwerking. Indien voor een van beide verbanden de score '0' is spreken we van 'neutraliteit', dan is noch van versterking noch van strijdigheid sprake. In Aanhangsel 3 zijn per type per variabele en apart voor de criteria kwaliteit en rentabiliteit deze drie mogelijkheden gesommeerd. Tabel 3 vat de belangrijkste informatie samen.

Goudbeleg

Zoals te verwachten was zijn er wat het criterium rentabiliteit betreft geen strijdigheden aangetroffen. Voor het criterium landschappelijke kwaliteit ligt dat anders. Hier zijn in totaal 41 strijdigheden geconstateerd. De meeste betreffen de behoefte aan maximale score voor het aantal gebouwen. Dit botst in acht van de 15 gevallen. Voor de ligging in een gebied met planologische beperkingen (variabele 16) gebeurt dit voor zeven van de 15 andere variabelen. Voor drie andere variabelen (4, 11 en 15) komt dit steeds zes keer voor. Tegenover deze 41 strijdigheden staan 28 ondersteuningen vanuit de wisselwerking tussen variabelen dus het netto resultaat is negatief. Afzien van het maximumaantal en volume van de gebouwen lijkt in dit verband de meeste winst op te leveren.

Aanhangsel A biedt ook nog de mogelijkheid om de wisselwerking apart voor de drie componenten van landschappelijke kwaliteit te bekijken. Dan valt op, dat er voor de gebruikskwaliteit vaker sprake is van ondersteuning en dat de strijdigheid vooral veroorzaakt worden door de scores op de esthetische en ecologische kwaliteit.

Tabel 3 Aantal strijdigheden en ondersteuningen per type buitenplaats tussen de gekozen en op basis van wisselwerking gewenste scores per variabele (zie ook Aanhangsel C)

	Goudbeleg		Bommelstein		Puikhof		Minnetjeshof		Tot.
	Kwaliteit	Rentabiliteit	Kwaliteit	Rentabiliteit	Kwaliteit	Rentabiliteit	Kwaliteit	Rentabiliteit	
Strijdigheden	41	0	27	17	22	3	58	0	168
Ondersteuningen	27	3	38	4	26	1	26	1	126
Neutraal	172	237	175	219	192	236	156	239	1626
Totaal	240	240	240	240	240	240	240	240	1920

Puikhof

Hoewel dit type per variabele steeds de meest gunstige score heeft wat landschappelijke kwaliteit betreft, blijkt voor dit criterium in 22 gevallen toch sprake van strijdigheid tussen de variabelen. Dit is uiteraard een stuk minder dan bij Goudbeleg. De maximale kavelgrootte stuit met vier keer nog het meest op problemen. Tegenover deze strijdigheden staat een iets groter aantal (26) ondersteuningen vanuit de wisselwerking tussen variabelen. Relatief veel scores zijn wat dit betreft dus neutraal. Voor het criterium rentabiliteit komen bij Puikhof vier strijdigheden tussen de scores per variabele voor, en één ondersteuning.

Van de vier strijdigheden hebben er drie betrekking op het minimaliseren van de functies van het privédomein. Deze aantallen zijn zo gering, dat het niet nodig is het type op onderdelen aan te passen.

Bommelstein

Bij dit type waren voor alle variabelen scores gekozen waarbij de rentabiliteit minimaal is. Tabel 3 laat zien dat voor het criterium rentabiliteit in dat geval ook veel meer strijdigheden met de op grond van wisselwerking gewenste scores voorkomen dan bij de andere typen: 17 tegenover slechts vier ondersteuningen. De meeste (vijf) strijdigheden komen voor bij de functies van het privédomein. De gekozen extreem lichte functies laten zich uit het oogpunt van rentabiliteit moeilijk verdragen met het kleine kavel, het kleine aandeel privédomein, het geringe bouwvolume en de hoge inrichtings- en beheerskosten. De scores voor deze vijf variabelen roepen zelf ook strijdigheden op, varierend tussen één en drie. Gelukkig is hierbij steeds sprake van een voorkeur voor een hogere score en niet voor de maximale. Dit maakt deze strijdigheden wellicht overbrugbaar. Dat zou kunnen door in de ontwerpsfeer veel aandacht aan deze knelpunten te geven en door ook iets zwaardere dan de allerlichtste functies toe te staan, zoals twee in plaats van één woning of een klein bedrijf aan huis. De vier versterkingen bij rentabiliteit betreffen de kleine kavel (twee maal) en het hoge inrichtings- en beheerniveau.

Bij het criterium landschappelijke kwaliteit overtreft het aantal versterkingen (38) het aantal strijdigheden (27). Alleen de aanleg door een nieuwe eigenaar levert wel problemen maar geen ondersteuning op. Aan de andere kant levert de beperking tot

één gebouw alleen maar (zes) versterkingen op, de kleine kavels acht versterkingen tegenover twee strijdigheden en het minimale bouwvolume zeven tegenover drie. De extreem lichte functies worden uit het oogpunt van landschappelijke kwaliteit vijf keer gesteund en slechts één maal door scores op andere variabelen bestreden. Al met al valt waarschijnlijk door middel van een slim ontwerp zonder wijziging van de randvoorwaarden een zowel landschappelijk als qua rentabiliteit aanvaardbaar Bommelstein te maken.

Minnetjeshof
Deze combinatie van minimale scores voor landschappelijke kwaliteit levert voor het rendementscriterium geen enkel probleem op. Voor het kwaliteitscriterium overtreft evenwel het aantal strijdigheden verre het aantal ondersteuningen: 58 tegenover 26. Deze strijdigheden hebben vooral betrekking op het maximaliseren van het aantal gebouwen en de functies van het privédomein. Tegenover de negen respectievelijk zeven strijdigheden staat hier geen enkele versterking. Het maximaliseren van het bouwvolume en de kleine kavel leveren elk acht strijdigheden op, maar daar staan nog één respectievelijk drie versterkingen tegenover. Aan de andere kant ontmoeten de keuze voor maximale openheid tussen privé en openbaar domein en voor aanleg in een gebied met veel planologische beperkingen relatief veel versterkingen en slechts één strijdigheid. De conclusie is, dat een Minnetjeshof een stuk acceptabeler wordt indien niet het maximale aantal, volume en gebruik van de gebouwen wordt nagestreefd.

In het algemeen kan worden geconcludeerd, dat het meenemen van de manier waarop extreme scores op de variabelen elkaar beïnvloeden hier en daar een afzwakkende werking heeft op de vier typen. Deze zijn als volgt:
- Goudbeleg: niet maximaal, maar een groot aantal en volume van gebouwen,
- Puikhof: geen invloed,
- Bommelstein: geen invloed,
- Minnetjeshof: niet maximaal, maar een groot aantal en volume van gebouwen en niet de allerzwaarste functies voor het privédomein.

4.4 Invloeden vanuit het beleid die het speelveld kunnen inperken

Achter veel van de minimale en maximale waarden voor de 16 variabelen gaat rijksbeleid schuil. Hiervan zijn de belangrijkste uitgangspunten:
- beperking van de verstedelijking in het landelijke gebied,
- verbetering van landschappelijke kwaliteiten,
- tegengaan van de toename van automobiliteit.

De vier geconstrueerde typen buitenplaats van tabel 2 zijn nog eens tegen het licht van deze uitgangspunten gehouden. Dit heeft de volgende aanpassingen tot gevolg.

Goudbeleg
De aaneenschakeling van dit type buitenplaatsen en hun situering in reeds aantrekkelijke landschappen is het beste voor een hoog rendement, maar valt toch wel erg moeilijk met het ruimtelijk beleid te rijmen: het leidt tot het ontstaan van nieuwe woonwijken in extreem lage dichtheden. Het maximum van 32 woningen per buitenplaats van 5 ha komt neer op ruim 6 woningen per ha. Daarom wordt 'bundeling' (variabele 13) nu 'incident' en verandert 'aantrekkelijk' landschap (variabele 15) in 'onaantrekkelijk'. Voor de landschappelijke kwaliteit vallen de gevolgen van beide veranderingen tegen elkaar weg. De wisselwerking tussen variabelen heeft met deze nieuwe scores geen invloed op de rentabiliteit. Voor de kwaliteit betekent de onderlinge beïnvloeding dat deze zeer licht gunstiger wordt ten opzichte van het oorspronkelijke hoekpunt.

Resultaat: Het hoekpunt wordt ten aanzien van maximale rentabiliteit door profiteren van goede buren iets afgezwakt.

Bommelstein
Het beleid heeft een sterke voorkeur voor plekken met reeds aanwezige bebouwing. Deze mag wel eerst geheel worden afgebroken, tenzij er cultuurhistorische waarden in het geding zijn. Vanwege de extra kosten kan dit de rentabiliteit nog verder onder druk zou kunnen zetten. Daar staat tegenover dat variabelen 13 en 15 (bundeling en landschap) voor dit type vanwege de geringe verstedelijking worden vrijgelaten, hetgeen gunstig kan zijn voor de rentabiliteit.

Resultaat: Het hoekpunt wordt hierdoor niet afgezwakt.

Puikhof
Omdat bij dit type buitenplaats verstedelijking in relatief beperkte mate voorkomt worden de variabelen 13 en 14 (bundeling en bereikbaarheid) vrij gelaten. Dus ook incidentele vestigingen en ligging diep in het landelijke gebied zijn voor projecten die een maximale landschappelijke kwaliteit beogen mogelijk. De score voor variabele 16 (planologische beperkingen) verandert naar 'veel', omdat de inzet van Puikhof kwetsbare gebieden kan versterken. Deze veranderingen zijn op zichzelf ongunstig voor rentabiliteit en de te behalen winst in landschappelijke kwaliteit. Echter door de onderlinge beïnvloeding van variabelen zal de kwaliteit toenemen. De rentabiliteit blijft daarbij gelijk.

Resultaat: Het hoekpunt wordt hierdoor niet afgezwakt.

Minnetjeshof
Omdat van dit type slechts een minimale bijdrage aan het landschap uitgaat staat er te weinig winst tegenover de nadelen van een situering diep in het landelijk gebied en in gebieden met veel planologische beperkingen. Deze nadelen zijn de relatief aanzienlijke bebouwing en automobiliteit die dit type in het buitengebied teweeg brengt. De score op variabele 14 (bereikbaarheid) moet dus 'maximaal' worden, dus dicht bij de stad. Die op variabele 16 (planologische beperkingen) wordt 'geen', dus niet in kwestbare, beschermde landelijke gebieden.

Resultaat: Het hoekpunt wordt hierdoor afgezwakt.

Tabel 4 Vier typen nieuwe buitenplaats op basis van extreme scores van 16 variabelen (tabel 2), aangepast aan het huidige beleid

Variabele	Goudbeleg	Bommelstein	Puikhof	Minnetjeshof
1. Kavelgrootte	maximaal	klein	groot	klein
2. Privédomein	maximaal	gering	vrij gering	maximaal
3. Water	maximaal	zonder	gering	maximaal
4. Bouwvolume	groot	minimaal	vrij gering	maximaal *)
5. Aantal gebouwen	veel	één	vrij weinig	maximaal *)
6. Initiatief	oorspronkelijke eigenaar	nieuwe eigenaar	-	-
7. Inrichting	sober	intensief	-	-
8. Beheerkosten	laag	hoog	-	-
9. Relatie openbaar-privé	-	-	beperkt	geheel open
10. Bestaande bebouwing	aanwezig	aanwezig	aanwezig	afwezig
11. Functies privédomein	zwaar *)	licht	licht	zwaar *)
12. Openstelling	open	beperkt	eingszins beperkt	open
13. Bundeling	incidenteel	-	-	incidenteel
14. Bereikbaarheid	maximaal	minimaal	-	maximaal
15. Landschap	onaantrekkelijk	-	weinig aantrekkelijk	tamelijk aantrekkelijk
16. Planologische beperkingen	minimaal	veel	veel	geen

*). Op grond van de wisselwerking tussen variabelen zou een hoge score wel kunnen maar er dient hier niet naar de allerhoogste score te worden gestreefd.
-). Voor deze variabele is er geen voorkeur bij dit type voor een bepaalde extreme score.

Tabel 4 is het resultaat van de hiervoor besproken 'fine-tuning'. Die houdt ten opzichte van tabel 2 alleen een inperking van het speelveld in ten aanzien van de situering van nieuwe buitenplaatsen, de variabelen 13 tot en met 16. Qua inrichting verandert er niets. Met deze nieuwe gegevens worden in het volgende hoofdstuk een aantal verbeeldingen vervaardigd: foto-simulaties samen met globale plattegronden en schetsen van de vier typen buitenplaats in hun ruimtelijke context.

5.1 Goudbeleg

De meest rendabele buitenplaats is dichtbij de stad geplaatst en ligt in een nu nog kaal, maar potentieel aantrekkelijk landschap met bijvoorbeeld afwisselend zicht op rivieren, weiden en beboste heuvelruggen. Door de nieuwe buitenplaatsen niet te bundelen, maar wel op meer plekken in elkaars nabijheid te ontwikkelen onstaat een snipperpatroon van opgaande beplanting en blijvend agrarisch gebied (weiland) (fig.53).

Grote kavels (5 ha) worden in ontwikkeling genomen, met de ene keer een groot nieuw bouwwerk en de andere keer villa's die een geheel vormen met ter plekke reeds aanwezige bebouwing (fig. 54 en 55).

Door de afwisseling van opgaande beplanting en veel water onstaat een sober ingericht parkachtig geheel (fig. 55).

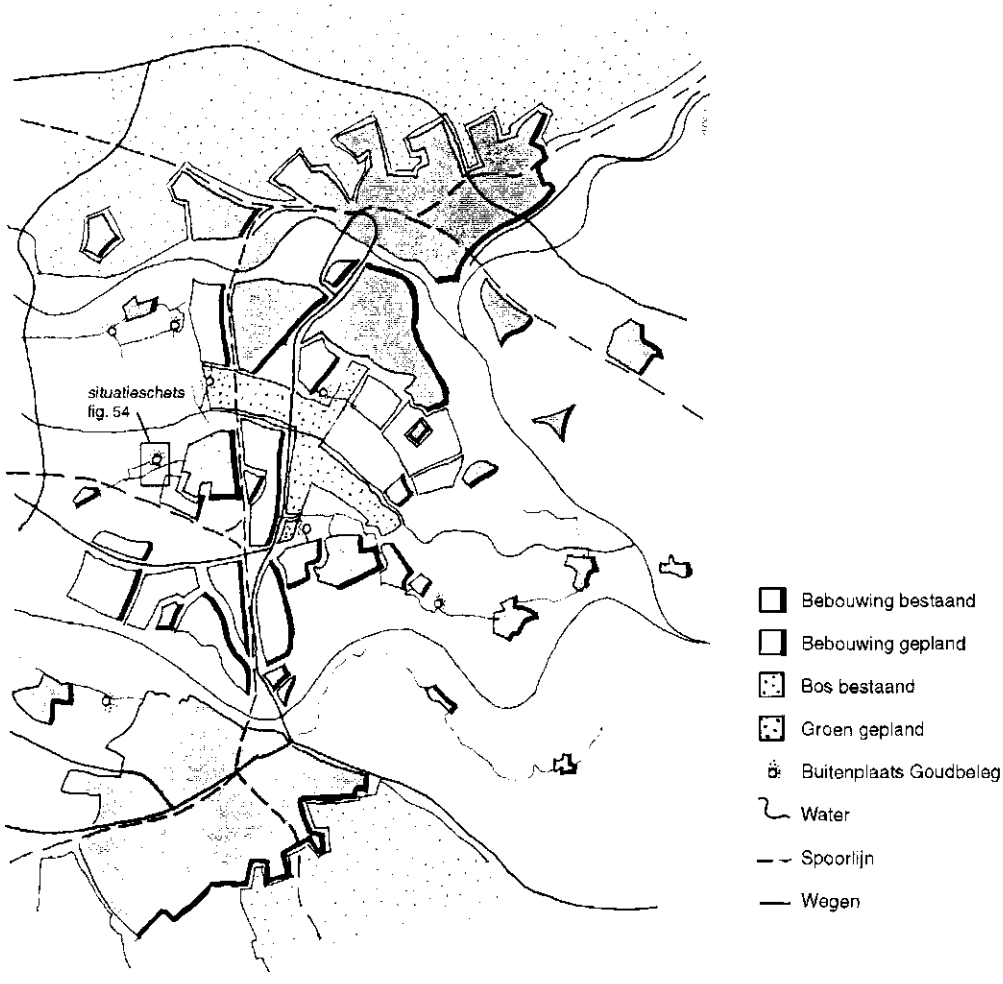


Fig. 53 Overzicht van een deel van het Rivierenlandschap met daarin incidenteel een nieuwe buitenplaats

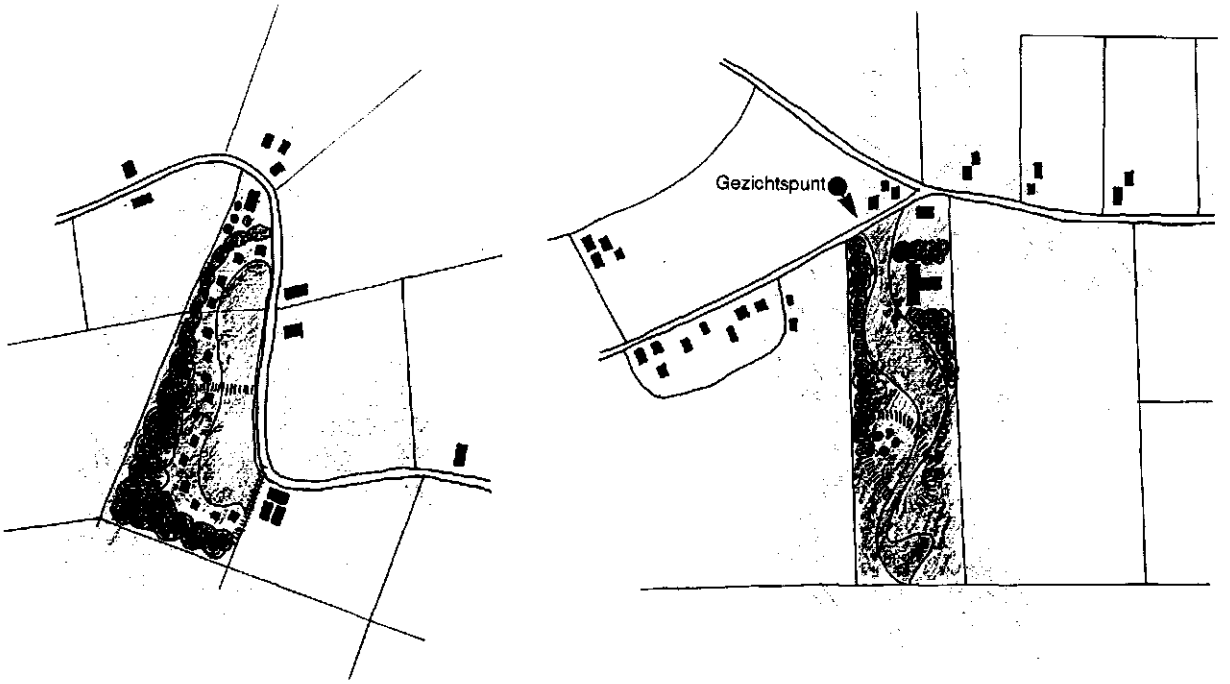


Fig. 54 Situatieschets van mogelijke inrichtingen van het buitenplaatstype 'Goudbeleg'

Bebouwing
Bos
Weide
Water
Bestaande bebouwing
Weg
Kavelgrens
Voetpad



Fig. 55a Aanzicht van de huidige situatie

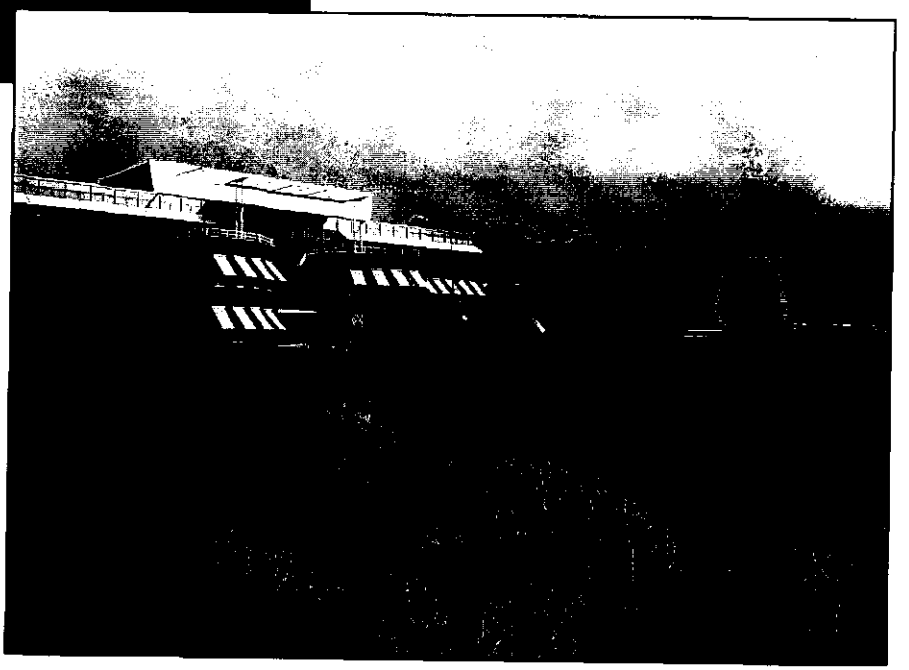


Fig. 55b Beeldsimulatie van het buitenplaatstype 'Goudbeleg' met daarin één groot gebouw

5.2 Bommelstein

Buitenplaats Bommelstein is diep in het landelijke gebied te vinden. 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 (fig. 56).

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 bewoners van één huis als een groene rustplek te dienen, maar ook voor een wandelpad langs de rand of een picnic tafel op de hoek voor passerende recreanten (fig. 57).

Het bouwvolume van de afgebroken schuren is ingezet om vlak naast deze buitenplaats een tweede te stichten (niet zichtbaar op de foto) met een geheel nieuw woonhuis. Het totale bouwvolume is minder dan dat van de oorspronkelijke situatie (fig.58).

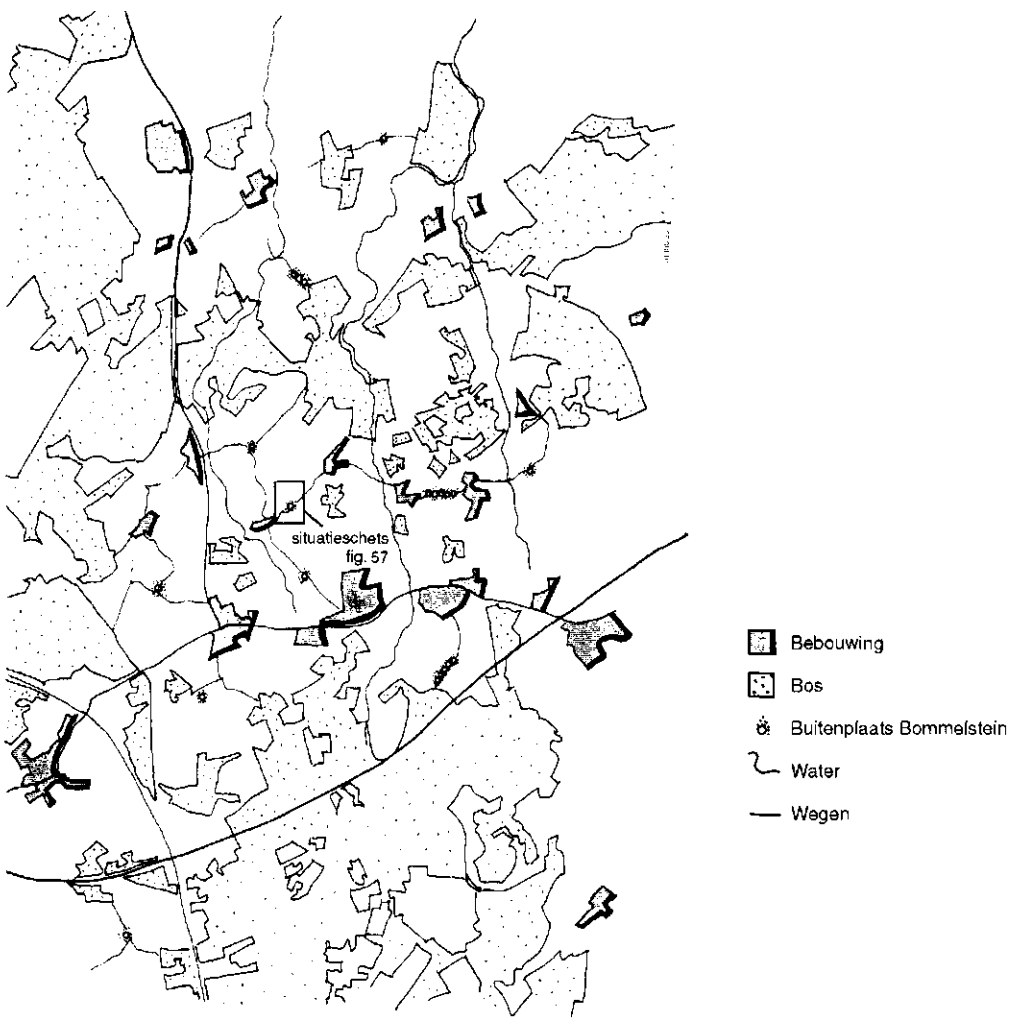


Fig. 56 Overzicht van een open deel in het Brabantse Coulissenlandschap met daarin incidenteel buitenplaatsen



Fig. 57 Situatieschets van een mogelijke inrichting van het buitenplaatstype 'Bommelstein'



Fig. 58a Aanzicht van de huidige situatie



Fig. 58b Beeldsimulatie van het aanzicht van het buitenplaatstype 'Bommelstein' met daarin een bestaande boerderij die uitgebreid is en waarbij bestaande schuren afgebroken zijn

5.3 Puikhof

De meest ideale buitenplaats vanuit kwaliteitsoogpunt, Puikhof, ligt vlak bij steden of dorpen en draagt bij aan een sterke verbetering van de landschappelijke structuur. Meerdere Puikhof's naast elkaar leveren een continu groenlint op met een natuurlijke uitstraling. Ook diep in het landelijk gebied en als incident zal Puikhof grote landschappelijke betekenis hebben (fig. 59).

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 het groene landschap. De toegankelijkheid van het openbaar deel is beperkt tot enkele fiets-, voet- of ruiterpaden, merendeels op eerbiedige afstand van het privé domein (fig. 60).

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 (fig. 61).

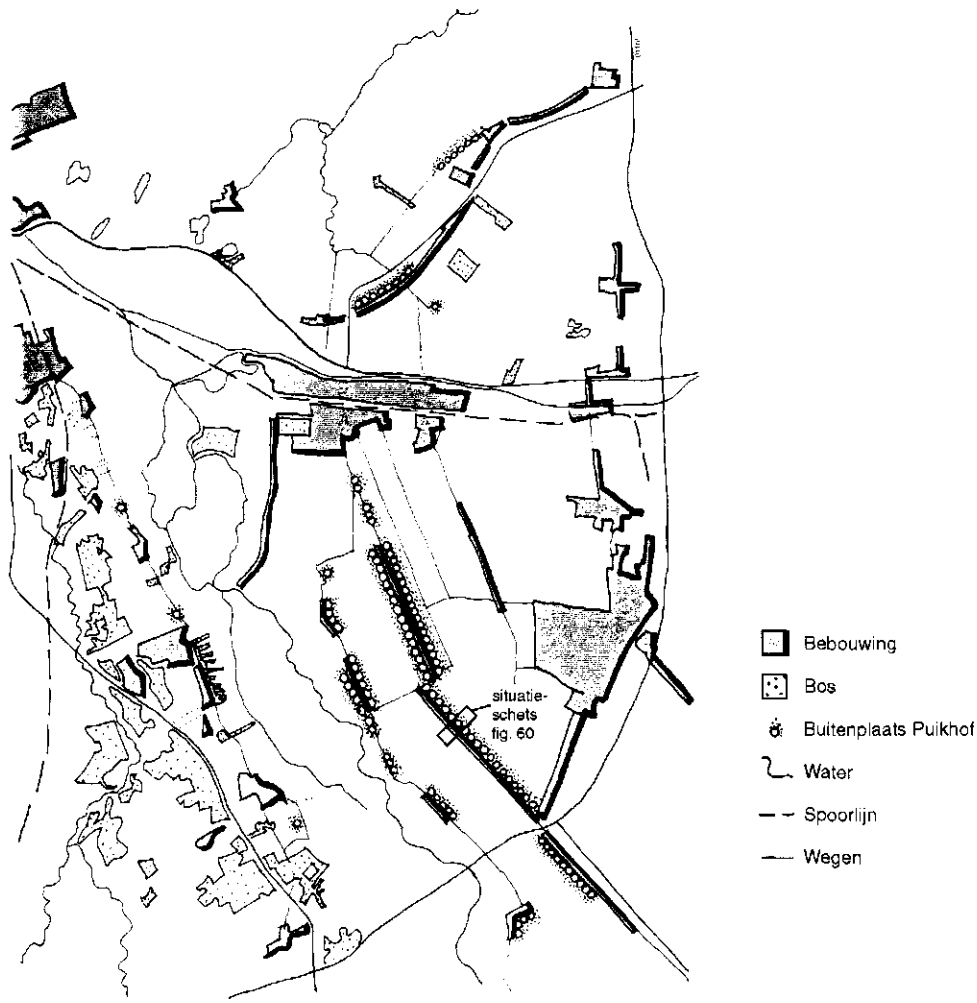


Fig. 59 Overzicht van het Hunzedal en het Veenkoloniale landschap met daarin gebundelde- en incidentele buitenplaatsen

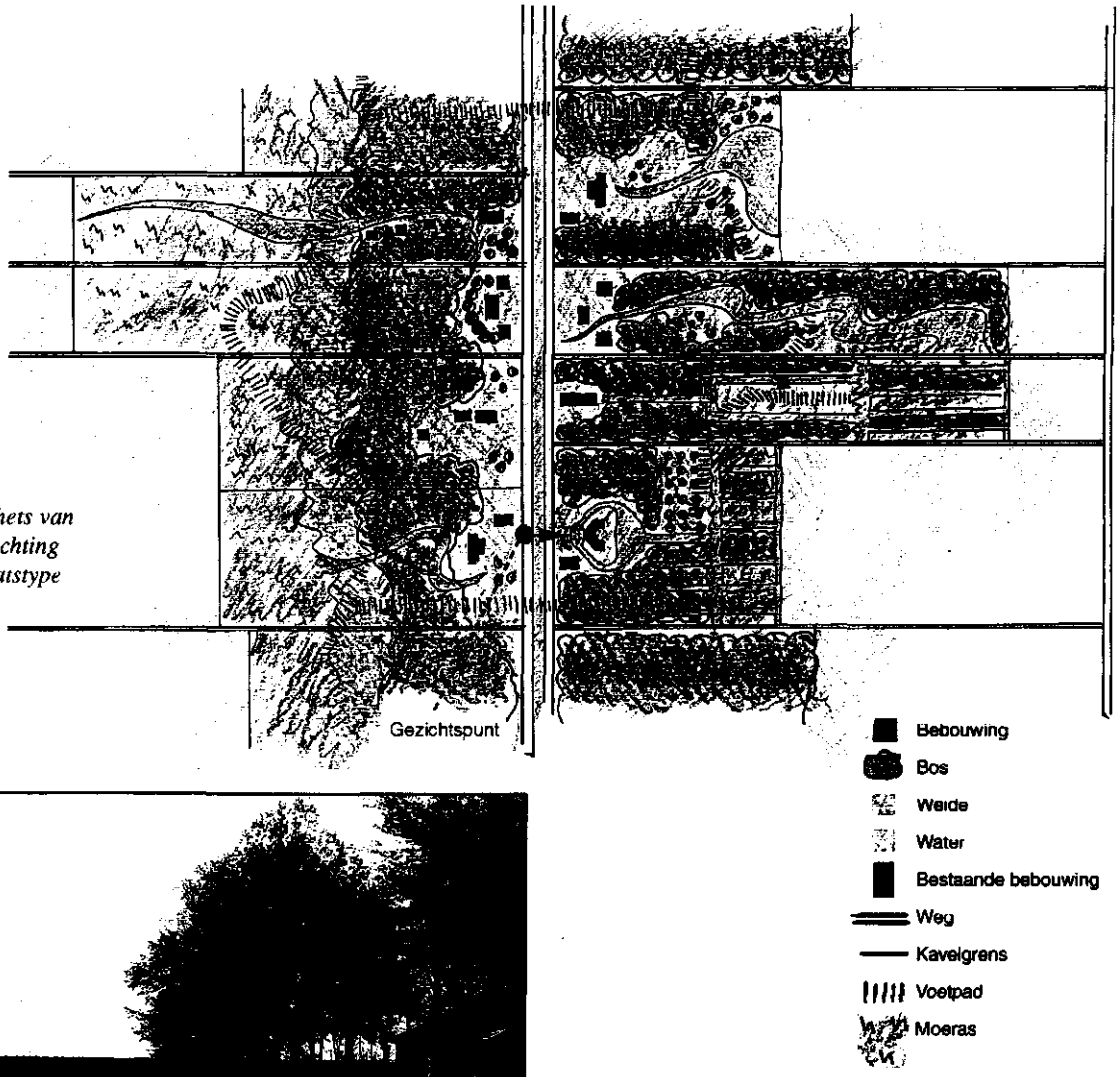


Fig. 60 Situatieschets van een mogelijke inrichting van het buitenplaatstype 'Puikhof'

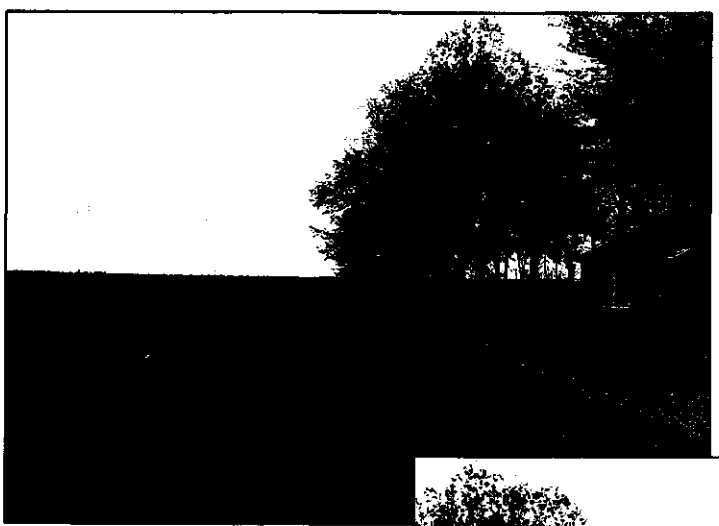


Fig. 61a Aanzicht van de huidige situatie



Fig. 61b Beeldsimulatie van het aanzicht van buitenplaatstype 'Puikhof' vanaf de weg

5.4 Minnetjeshof

Buitenplaats Minnetjeshof ligt als een zeer kleine groene snipper met relatief veel bebouwing liefst in reeds verstedelijkt en anders in landelijke gebied vlakbij de stad. Minnetjeshof profiteert van landschappelijke kwaliteit in de omgeving. Hierdoor is de landschappelijke meerwaarde relatief beperkt: 'zes min' (fig. 62).

Omdat de inrichting uit veel water bestaat zal de opgaande beplanting op deze kavels niet zoveel verschillen van die bij bestaande boerderijen en woonhuizen in het gebied. Zowel in een stedelijk als in een open landschap kan dit wenselijk zijn.

Zonder gebruikmaking van bestaande bebouwing op Minnetjeshof neemt relatief 'zware' nieuwbouw in omvang en aantal een belangrijke plaats in. Het privédomein is maximaal (20%), maar met betrekking tot het openbaar deel zijn inrichting en beheer van het openbaar deel afgestemd op een hoge mate van toegankelijkheid. De grote hoeveelheid water kan de waarde voor medegebruik beperken (fig. 64).

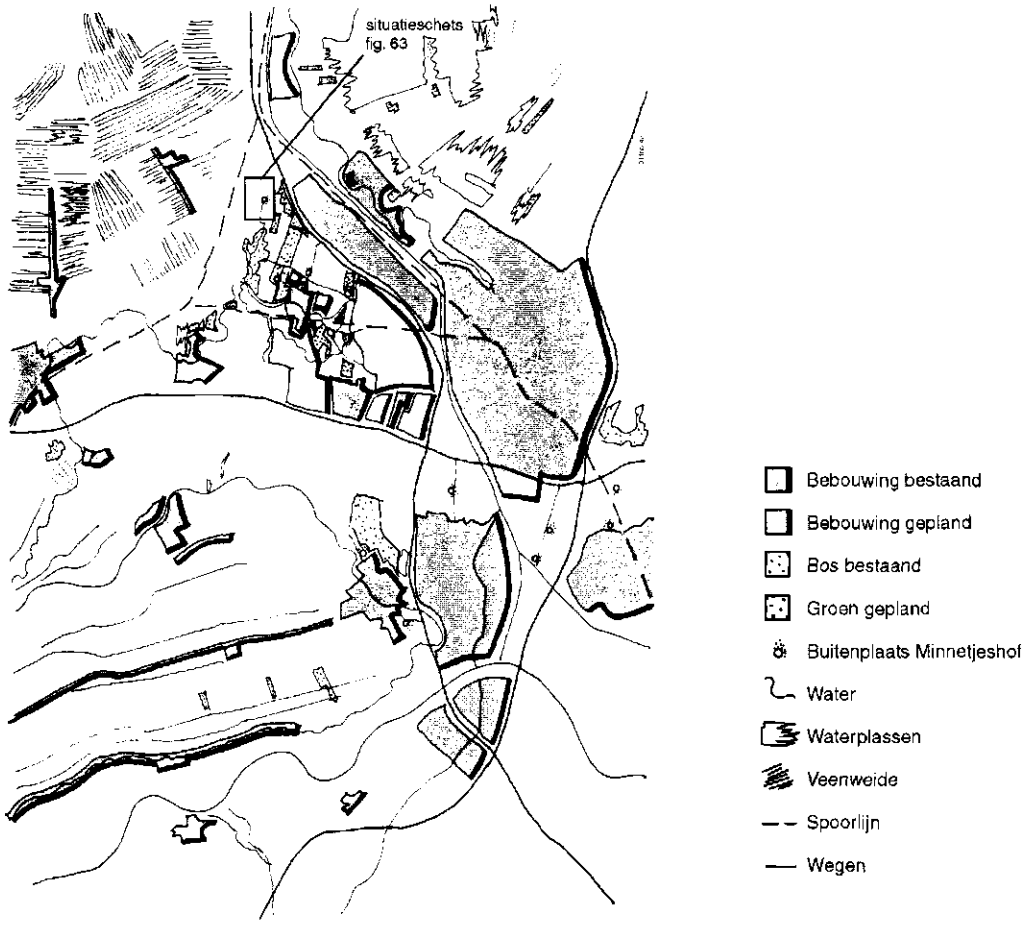


Fig. 62 Overzicht van een Veenweidelandschap vlakbij de stad met daarin incidentele buitenplaatsen

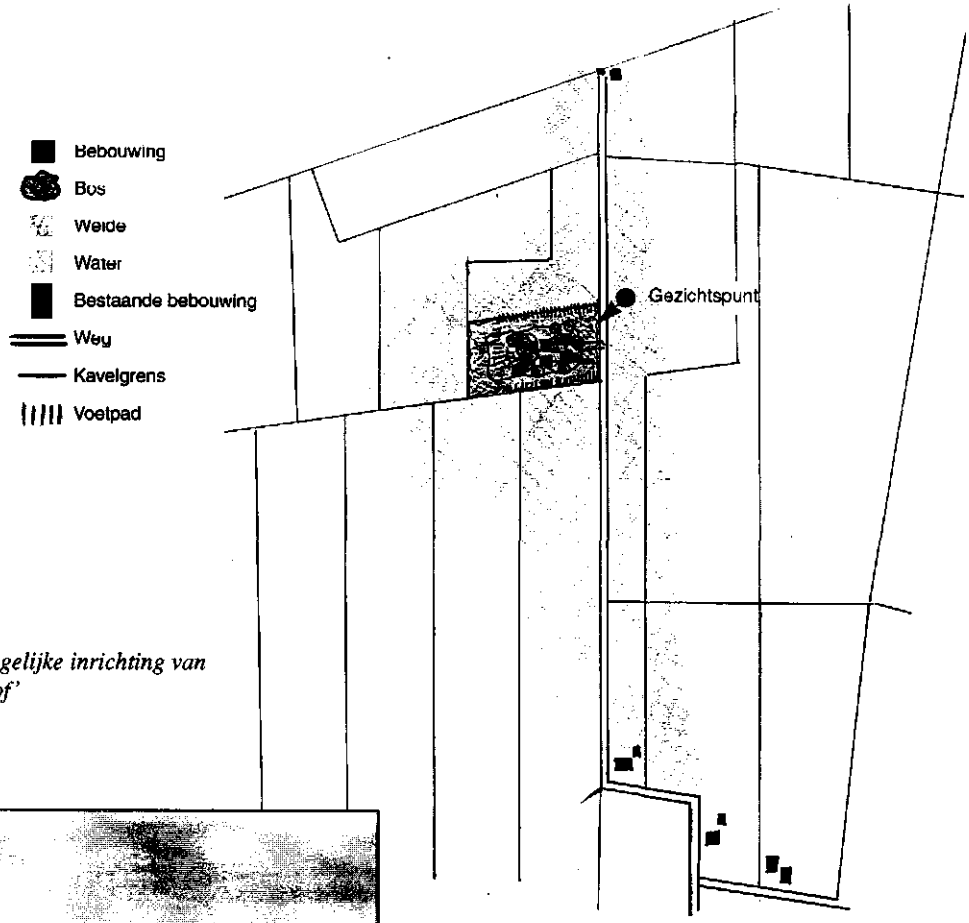


Fig. 63 Situatieschets van een mogelijke inrichting van het buitenplaatstype 'Minnetjeshof'

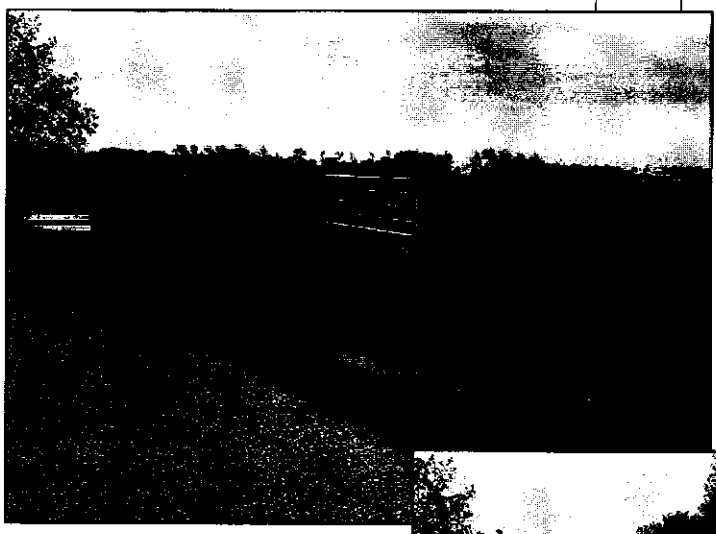


Fig. 64a Aanzicht van de huidige situatie



Fig. 64b Beeldsimulatie van het aanzicht van buitenplaatstype 'Minnetjeshof' met daarin vier villa's

6 Conclusies en aanbevelingen

Wie vandaag de dag ergens in de groene ruimte van Nederland iets wil bouwen moet wel met een heel goed verhaal komen wil hij toestemming krijgen van de plaatselijke of provinciale autoriteiten. Onlangs heeft de overheid zelf aangegeven dat één van die goede verhalen een 'nieuwe buitenplaats' is. Dit is gedefinieerd als 'een complex dat bestaat uit gebouwen met een omringend park', maar in de praktijk van beleidsontwikkeling wordt dit begrip met allerlei randvoorwaarden nader ingevuld. Deze hebben vooral betrekking op de landschappelijke meerwaarde, die nieuwe buitenplaatsen moeten opleveren, maar ook op het beperken van de toename van automobiliteit.

Het is in dit onderzoek mogelijk gebleken om uit de veelheid aan randvoorwaarden de grenzen van een speelveld af te leiden. In dit speelveld acteren overheden en particulieren samen, dus niet noodzakelijkerwijs tegen elkaar, rond twee doelstellingen: landschappelijke kwaliteit en rentabiliteit. Ook deze doelstellingen blijken niet bij voorbaat op gespannen voet met elkaar te staan. Zolang de stichting van een nieuwe buitenplaats maar aantoonbare versterking van het landschap ter plaatse teweegbrengt zonder dat dit zelfs voor de grootste liefhebber onbetaalbaar wordt zijn beide doelstellingen gehaald.

Het onderzoek heeft duidelijk gemaakt wat met die aantoonbare versterking van het landschap wordt bedoeld. Per buitenplaats betreft dit in ieder geval een aansprekend ontwerp met een flinke hoeveelheid nieuwe opgaande beplanting en gebouwen die zonder te domineren allure uitstralen. Rentabiliteit is een kwestie van meer of minder, op de korte termijn misschien wel van weinig of niets. Voor veel ontwikkelaars, maar zeker voor de toekomstige gebruiker zijn de baten niet zozeer in geld als wel in woongenot, prestige, exclusiviteit of privacy uit te drukken. Men kan verwachten dat een ontwikkelaar die deze producten goed weet te verkopen en tevens de ontwikkelingskosten laag houdt, ook in financiële zin een zeer rendabele investering heeft gedaan.

Aan de hand van de vier hoekpunten, die in dit project voor het speelveld zijn aangegeven, zijn veel vragen te stellen omtrent het animo dat vanuit de markt voor nieuwe buitenplaatsen verwacht mag worden.

Rond het naar verwachting meest renderende type 'Goudbeleg' zijn de volgende vragen aan de orde.

- Welke categorieën ontwikkelaars zijn op welke plekken bereid om op 5 hectare een complex van maximaal 20 villa's of 32 twee-onder-een-kap-pers en 4 hectare bos en natuurgebied aan te leggen?
- Komen deze plekken enigszins overeen met de voorkeur die het beleid hiervoor heeft: op goed ontsloten, landschappelijk nu nog onaantrekkelijke plekken met weinig planologische beperkingen, grenzend aan bestaande kernen en zonder dat sprake is van bundeling van meerdere buitenplaatsen?

- Hoe verandert het animo onder ontwikkelaars, als in plaats van 20 villa's een kleiner aantal grotere gebouwen voor kantoor- of andere bedrijfvestiging, of mengvormen van wonen en werken aan de orde zouden zijn?

Voor 'Bommelstein', waar geld geen rol speelt, is de hamvraag hoeveel er in verschillende delen van het land van zijn te verwachten? Met andere woorden: hoe groot is de markt van particulieren met voldoende kapitaal, geduld of helpende handen, die voor zichzelf ergens in het buitengebied een klein paradijsje (circa 1 ha, maar meer mag ook) kunnen stichten: een mooi huis, bij voorkeur op de plek van een in onbruik geraakte boerderij, en omgeven door een naar eigen inzicht ontworpen park?

Hoe populair is een 'Puikhof', dat maximaal tegemoet komt aan de wens om de landschappelijke kwaliteit van een plek te verbeteren? Met andere woorden, welke categorieën ontwikkelaars zijn te interesseren voor het opkrikken door middel van parkaanleg van een flink stuk (tegen de 5 ha) onaantrekkelijk landschap in een gebied met veel planologische beperkingen, waar weinig en niet groot gebouwd mag worden en geen extra verkeer of andere milieubelasting is toegestaan? Zijn er investeerders die zich in ruil voor een bescheiden bouw- en woonrecht willen onderwerpen aan een hoger doel van landschapsontwikkeling voor een bepaalde plek of zone?

En tenslotte: Hoe groot is de kans dat wat als nieuwe buitenplaats wordt aangelegd om uiteenlopende redenen maar net de als minimaal omschreven landschappelijke opwaardering van het type 'Minnetjeshof' haalt? Op hoeveel plekken van om en nabij de 1 ha, waar men kan aanleunen tegen omringende landschappelijke waarden, zal men met een minimale inspanning 80% van een kavel landschappelijk enigszins opkrikken (30% opgaande beplanting en verder wellicht zoveel mogelijk water) om een maximum aan toegestane bebouwing tot stand te kunnen brengen?

Om een goed antwoord te krijgen op dit soort vragen is als vervolg op dit project een professionele marktverkenning nodig, waarbij de vier extreme typen als uitgangspunt worden genomen.

Los hiervan kan men zich afvragen wat de officiële mogelijkheid van nieuwe buitenplaatsen toevoegt aan hetgeen ook nu al aan particuliere bouw- en parkprojecten niet alleen aan de rand van stad of dorp, maar ook dieper in de groene ruimte plaatsvindt, met name in de sfeer van 'recreatief wonen'. Het antwoord hierop is duidelijk. Door binnen de randvoorwaarden van de nieuwe buitenplaats nieuwbouw of een verbouwing te combineren met een forse dosis landschapsbouw mag een ontwikkelaar meer woon- of werkeenheden bouwen dan als hij zich tot de bouw zou beperken. Tegelijkertijd draagt hij bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de Nederlandse groene ruimte.

Literatuur

Bervaes, J.C.A.M., H.J.J. Kroon en G. Elzinga, 1996. Recreatieve groenstructuren in en bij de stad. *Groen* 2: 26-30.

Blerck, H. van (red.), 1995. *Nieuwe landgoederen; een besloten ideeënprijsvraag.* Veenman drukkers, Wageningen.

Donkers, H., 1996. *Grotere grondmobiliteit voor meer natuur.* Vereniging Natuurmonumenten en Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij.

Fennema, A.T., F.R. Veeneklaas en J. Vreke, 1996. Meerwaarde woningen door nabijheid van groen. *Stedebouw & Ruimtelijke Ordening* 3: 33-35.

Hazeleger, F.A. en T.J. Stauttener, 1996. *De ontwikkeling van grondprijzen in Nederland 1982-1994.* In opdracht van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Tauw Civiel en Bouw Adviesgroep Stedelijke Ontwikkeling, Deventer.

Heidemij Advies & Bureau H+N+S, 1996. *Werklandschappen; groene bedrijventerreinen in perspectief.* Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam.

Ministerie van LNV, Directie Natuurbeheer, 1995. *Discussienota visie stadslandschappen. Themarapport 6: Nieuwe buitenplaatsen in het stadslandschap.* Den Haag.

Ministerie van LNV, Directie Natuurbeheer, 1996. *Balans Visie Stadslandschappen.* Den Haag.

Nieuwenhuijze, L. van, B. Olthof en H. Farjon, 1991. *Ontgrondingen: een bijdrage aan natuurontwikkeling; een verkennende studie.* H+N+S, Utrecht.

NYFER, 1996. *Het Groene Hart..., dat klopt niet!* NYFER Speciale studie nr.5, Sdu Uitgevers, Den Haag.

Oranjewoud B.V., Ingenieursbureau, 1992. *Ideeënboek natuur in de randstadgroenstructuur; ideeënschetsen voor kleinschalige natuurontwikkeling voor bos en recreatieprojecten.* Rapport in opdracht van de Directie NBLF van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Heerenveen.

Aanhangsel A Achtergrondgegevens voor de invloed op rentabiliteit per variabele

A.1 Kavelgrootte (variabele 1)

Grondprijs in relatie tot bestemming
De prijs van grond hangt af van grondsoort en kwaliteit, maar vooral van ligging, gebruiksmogelijkheden en productierechten. Voor de prijzen van landbouwgronden is zowel de geografische ligging als het type (grasland of bouwland) van belang. Grasland is binnen dezelfde regio meestal duurder dan bouwland. De verschillen tussen de regio's zijn echter groter. Ze variëren grofweg van *f* 25 000 in Oost-Groningen tot ruim *f* 50 000 per hectare in de Randstad en de veehouderijgebieden (Agrarisch Dagblad 27.04.96). Projectontwikkelaars zijn bereid om voor landbouwgrond op VINEX-locaties *f* 500 000 te betalen, met uitschieters naar *f* 820 000 per hectare (Nyfer 1996). Een bestemmingsverandering van landbouw naar wonen heeft dus een zeer groot effect op de prijs van grond.

Bij bestemmingsverandering van landbouw naar natuur gelden veel kleinere verschillen: voor gronden met natuurbestemming werd in 1994 gemiddeld *f* 35 000 betaald; de gemiddelde boer betaalde *f* 38 000 voor een hectare (Donkers, 1996), nog altijd een kleine 9% meer. De grond van een bestaand natuurterrein, bijvoorbeeld een bos, is slechts *f* 10 000 per hectare waard.

Bij de aanleg van nieuwe buitenplaatsen op voormalige landbouwgrond wordt de nieuwe bestemming een combinatie van natuur met wonen/werken. Uitschieters buiten beschouwing latend, ligt de prijs van de aan te kopen grond tussen *f* 25 000 per hectare (f 2,50 per m^2) en *f* 500 000 per hectare (f 50 per m^2).

Kosten bouw- en woonrijp maken
Deze kosten bedragen circa *f* 40 tot *f* 50 per m^2, afhankelijk van de omstandigheden ter plekke en de schaal van de werkzaamheden.

Prijs van een bouwkavel
Hazeleger et al. (1996) geeft prijzen van bouwrijpe kavels in 1994 voor goedkope, middeldure en dure woningen. In deze informatiebron is onderscheid gemaakt tussen uitleggebieden en bestaand stedelijk gebied, tussen regio's (West, Noord, Oost en Zuid), en tussen grote en kleine gemeenten, gemeten naar inwonertal. Tabel A.1 geeft deze cijfers voor dure woningbouw. Overigens liggen de prijzen per m^2 van dure kavels vaak lager dan in de middeldure categorie, een verschil dat veroorzaakt wordt door het verschil in kavelgrootte: grote kavels zijn per m^2 goedkoper.

Tabel A.1 Prijzen van bouwkavels in guldens per m², 1994

	Uitleggebieden	Stedelijk gebied
Per regio		
West	252	222
Noord	114	125
Oost	174	190
Zuid	156	166
Totaal	177	176
Naar gemeentegrootte (inwonertal)		
< 30 000	152	162
30 000 - 100 000	179	165
100 000 - 200 000	197	204
> 200 000	365	413

Prijs van een bouwkavel in relatie tot bestaande groenvoorzieningen

De prijzen van bouwkavels grenzend aan een bestaande groenvoorziening van formaat kunnen hoog zijn. Een voorbeeld: aan de rand van de Veluwe worden bouwkavels - 'zeer fraai gelegen in glooiend landschap' - te koop aangeboden voor een richtprijs van *f* 280 per m² (advertentie Edese Post oktober 1996), ongeveer *f* 80 boven de prijs die op grond van tabel A.1 zou worden verwacht. Empirische schatting van de invloed van groen op de waarde van de grond is echter moeilijk in Nederland doordat bouwkavels zelden worden verkocht in een vrije marktsituatie; de prijs van een bouwkavel is vaak de uitkomst van een politieke kostprijscalculatie (Fennema et al., 1996).

Tabel A.2 laat zien hoe de bedragen die tot nu genoemd zijn in de tekst zich tot elkaar verhouden in een grondexploitatie, en bij welke prijsverhoudingen de grondexploitatie rendabel is. De verkoopprijs van een bouwkavel van 1000 m² moet bijvoorbeeld minimaal *f* 290 per m² bedragen bij dure grond en kosten voor bouwrijp maken van *f* 40 per m² om de grondkosten terug te verdienen. Omdat de kosten en opbrengsten proportioneel zijn, heeft de kavelgrootte geen invloed op de rentabiliteit. Dit verandert als we veronderstellen dat de kosten van bouwrijp maken relatief hoog zijn op een kleine buitenplaats. Als deze kosten *f* 50 m² bedragen op een kleine buitenplaats, daalt de rentabiliteit bij een hoge grondprijs tot 0 procent.

Tabel A.2 Grondkosten en rentabiliteit

	Kleine buitenplaats		Grote buitenplaats	
	hoog	laag	hoog	laag
	grondprijs (f 50 /m²)	(f 5 /m²)	(f 50 /m²)	(f 5 /m²)
oppervlakte	5000 m²	5000 m²	50 000 m²	50 000 m²
privé 20%	1000 m²	1000 m²	10 000 m²	10 000 m²
openbaar 80%	4000 m²	4000 m²	40 000 m²	40 000 m²
kosten grondaankoop	f 250 000	f 25 000	f 2 500 000	f 250 000
kosten bouwrijp maken	f 40 000	f 40 000	f 400 000	f 400 000
totaal grondkosten	f 290 000	f 65 000	f 2 900 000	f 650 000
verkoop bouwkavel(s)	f 300 000	f 300 000	f 3 000 000	f 3 000 000
ontwikkelingswinst	f 10 000	f 235 000	f 100 000	f 2 350 000
rentabiliteit[1]	3%	362%	3%	362%

Conclusies

De kavelgrootte heeft op zich vermoedelijk weinig invloed op de rentabiliteit. De aankoopprijs per m² zal waarschijnlijk nauwelijks lager zijn bij grote kavels. Als het privédomein wordt opgesplitst in bouwkavels, zal de verkoopprijs per m² van grote bouwkavels waarschijnlijk lager zijn dan van kleine bouwkavels. Aan de kostenkant kunnen wel schaalvoordelen behaald worden op een relatief grote kavel: in plan- en voorbereidingskosten, bouwkosten, kosten van bouwrijp maken, verkoopkosten etc.

A.2 Aandeel en omvang privédomein (variabele 2)

Vergeleken met het openbare deel zullen de kosten van aankoop en inrichting van het privédomein hoog zijn, maar de opbrengsten zullen de kosten overtreffen. Met andere woorden: de winst wordt in het privédomein gemaakt. Een relatief groot privédomein is dus gunstig voor de rentabiliteit. Bij een nieuwe bouwkavel gaat het dan allereerst om de ontwikkelingswinst, dat wil zeggen de winst die gemaakt wordt op het ontwikkelen van de grond tot een bouwrijpe kavel. Verschuiving van de verhouding privé-openbaar in tabel A.2, van 20% privé naar een lager percentage, laat zien dat als de grond duur is (f 50,-/m²), een daling van het percentage privé van 20% naar 19,3% de rentabiliteit tot 0 terugbrengt. Bij een lage grondprijs zou het percentage privé tot 1,9% kunnen dalen zonder verlies, maar voor een kleine buitenplaats lijkt een minimum van 6% (300 m²) een aanvaardbare ondergrens; de rentabiliteit van de grondexploitatie is dan nog 143%.

Conclusies

Bij een relatief groot privédomein zal de rentabiliteit in het algemeen hoger kunnen zijn dan bij een relatief klein privédomein, omdat de winstkansen in het privédomein liggen en niet in het openbare deel. Het gaat hier om kansen; het is immers ook mogelijk om een relatief grote winst per m² te behalen in een relatief klein privédomein.

[1] Rentabiliteit is hier winst op het totale geïnvesteerde vermogen, in dit geval de grondkosten.

A.3 Aandeel water (variabele 3)

Grondprijs in relatie tot aandeel water en mogelijkheid voor delfstoffenwinning
Het kan gaan om al bestaand water of om een waterpartij die door ontgronding ontstaat. In het eerste geval is uitgaande van de geringe gebruiksmogelijkheden (ten opzichte van landbouwgrond) een relatief lage aankoopprijs te verwachten.
In het tweede geval, de situatie waarin er gegraven wordt, is het mogelijk dat de aankoopprijs van een stuk grond relatief hoog is vanwege een eventuele vergunning voor ontgronding of goede mogelijkheid voor delfstoffenwinning. Het ligt echter voor de hand dat de extra grondkosten in dit geval gecompenseerd kunnen worden met opbrengsten uit de ontgronding.

Type en omvang ontgronding
De opbrengsten van ontgronding hangen af van de winsituatie (nat, droog, diep, ondiep), het type delfstof, de transportkosten vanaf de winplaats naar het vraagpunt en de plankosten. De laatste kostenpost zal bij een buitenplaats relatief hoog zijn, tenzij er sprake is van een bundeling van buitenplaatsen. Opbrengst per m^3 ligt in de orde van grootte van *f* à *f* (van Nieuwenhuijze et al., 1991). Het is ook mogelijk om de uitgegraven grond over het terrein te verspreiden, maar dan is ontgronding een onderdeel van de inrichting van het terrein (variabele 7).

Conclusies
Misschien is water of moerassig land relatief goedkoop. Wellicht valt er iets te verdienen aan ontgronding, maar het ligt meer voor de hand de opbrengst van een eventuele ontgronding in geld of grond te besteden aan de inrichting, zoals vaak gebeurt bij natuurontwikkeling. De beheerkosten zullen laag zijn. Ligging aan open water kan bevorderlijk zijn voor de recreatiemogelijkheden en de marktwaarde van eventuele woningen verhogen. Dit is in sterke mate afhankelijk van de landschappelijke kenmerken van de plek: gaat het om een groot uitgevallen vijver of is er aansluiting bij meren, rivieren of plassen?

A.4 Volume van bebouwing (variabele 4)

Bouw- en stichtingskosten per type gebouw
De maandstatistiek Bouwnijverheid (juli 1996) geeft enige informatie over gemiddelde bouwkosten in Nederland. Bouwkosten zijn de kosten van arbeid en materiaal die in de bouw gemaakt worden. Gemiddelde bouwkosten per m^3 bedroegen in 1995 voor huurwoningen (gemiddelde inhoud 307 m^3) *f* 31 per m^3; voor koopwoningen (gemiddelde inhoud 472 m^3) *f* 49 per m^3.

Een woning op een buitenplaats zal tenminste een volume hebben van 600 m^3. Extrapolatie van bovenstaande gegevens, die duiden op stijgende bouwkosten per m^3 bij toenemend bouwvolume, geeft bouwkosten van *f* 64 per m^3. Vanwege de gewenste allure verhogen we deze kosten met een 'kwaliteitstoeslag' van 10%. Verder veronderstellen we dat de bouwkosten per m^3 niet verder stijgen bij toenemend volume bij woningen en gebouwen die groter zijn dan 600 m^3. Dit geeft een - zeer globale - indicatie van de bouwkosten (tabel A.3).

Tabel A.3 Bouwkosten per type gebouw

Volume in m^3	Bouwkosten per m^3	Idem, incl. kwaliteitstoelag	Totaal per woning/gebouw
307	*f* 330		*f* 101 310
472	*f* 349		*f* 155 760
600	*f* 364	*f* 400	*f* 198 000
25 000	*f* 364	*f* 400	*f* 8 250 000

Behalve de al beschreven bouwkosten en grondkosten, omvatten de totale stichtingskosten bij (woning)bouw ook kosten van notaris/makelaar/project-ontwikkelaar/architect, kosten van dagelijks toezicht en verzekering, legeskosten en BTW, renteverlies tijdens de bouw, kosten meer-en minderwerk. Een deel van deze kosten (belasting, rente) zal proportioneel toenemen met de omvang van een project, maar bij andere kostenposten kan wel sprake is van een daling van de kosten per geproduceerde eenheid bij een toename van de omvang van een project.

Conclusies

Bouwkosten kunnen in de dure klasse constant per m^3 verondersteld worden, maar de totale stichtingskosten kunnen (iets) lager zijn. Tegenover deze schaalvoordelen staat, althans bij woonhuizen, een vermoedelijk lagere opbrengst per m^3 boven een bepaald volume. Dit laatste zal zich bij bedrijfsgebouwen niet voordoen.

A.5 Aantal gebouwen (variabele 5)

Uitgiftepercentage

Het verschil tussen de grondkosten (verwervingskosten plus kosten van woon- en bouwrijp maken) enerzijds en de verkoopprijs van een bouwrijpe kavel anderzijds bestaat doorgaans maar voor een deel uit ontwikkelingswinst. Het grootste deel van het verschil ontstaat doordat gemiddeld slechts ongeveer 50% van het aangekochte gebied uitgegeven wordt als bouwkavel. In het voorbeeld van tabel A.2 zou een uitgiftepercentage van 50 het volgende effect hebben (tabel A.4).

Tabel A.4 Effect op rentabiliteit van uitfiftepercentage van 50

Grondprijs	Kleine buitenplaats		Grote buitenplaats	
	hoog	laag	hoog	laag
kosten grondaankoop	*f* 250 000	*f* 25 000	*f* 2 500 000	*f* 250 000
kosten bouwrijp maken	*f* 40 000	*f* 40 000	*f* 400 000	*f* 400 000
totaal grondkosten	*f* 290 000	*f* 65 000	*f* 2 900 000	*f* 650 000
verkoop bouwkavel	*f* 150 000	*f* 150 000	*f* 1 500 000	*f* 1 500 000
ontwikkelingswinst	-*f* 140 000	*f* 85 000	-*f* 1 400 000	*f* 850 000
rentabiliteit	-48%	131%	-48%	131%

Bij een buitenplaats zal het deel van het privédomein dat uitgegeven wordt als bouwkavel variëren met de omvang van de buitenplaats. Het ligt voor de hand dat bij een kleine buitenplaats met één gebouw op het privédomein, het gehele privédomein één bouwkavel kan zijn. Bij een grote buitenplaats met villawijk zal

een bepaald percentage (0-50%) van het privédomein openbare ruimte zijn, al zal dit percentage lager liggen dan in een gewone villawijk.

Schaalvoordelen versus exclusiviteit
Met het aantal te bouwen gebouwen zullen de kosten per gebouw afnemen, vooral als het gaat om hetzelfde gebouw. Het is de vraag of dit kostenvoordeel in de verkoopprijs tot uiting zal komen, omdat de exclusiviteit van het wonen op een bepaalde buitenplaats af zal nemen als het aantal gebouwen toeneemt, vooral als hetzelfde gebouw herhaald wordt.

Conclusies
Op een buitenplaats met een groot aantal gebouwen kan geprofiteerd worden van schaalvoordelen, maar de kans bestaat dat de verkoopwaarde afneemt door daling in exclusiviteit. Ook moet er rekening gehouden worden met inrichting van de openbare ruimte binnen het privédomein, en daarmee met een mogelijk lagere ontwikkelingswinst bij een groot aantal gebouwen.

A.6 Kosten inrichting en beheer openbaar deel (variabelen 6 en 7)

Bij drie bureaus (Grontmij Z-H, Heidemij Advies Regio Oost en Oranjewould) is informatie ingewonnen over de geschatte kosten van grondverzet, aanlegkosten bij uiteinlopende natuur- en parkinrichtingen, en jaarlijkse kosten van onderhoud (tabel A.5).

Tabel A.5 Kosten 'van-tot' in guldens/m², exclusief BTW en overhead

	bij 0,5 ha		bij 5,0 ha	
	van:	tot:	van:	tot:
Grondverzet:				
verlaging				
-afvoer 0,5 m	2,00	7,50	1,85	5,50
-afvoer 1,0 m	4,00	13,00	3,70	11,00
verhoging				
-aanvoer 0,5 m	1,25	10,00	1,10	10,00
-aanvoer 1,0 m	1,30	17,00	1,80	22,00
Aanlegkosten voor:				
-nat gebied tot 4 m diep	15,20	55,00	15,00	50,00
-moerasgebied	2,30	30,00	2,15	25,00
-ruw gras + poelen	2,00	15,00	1,50	7,50
-landschapp. bepl, poelen	1,00	7,00	1,00	5,00
-bos	1,00	6,00	0,50	4,00
-park + gras, bos, vijver	3,00	20,00	2,00	18,00
Jaarlijkse onderhoudskosten voor:				
-nat gebied tot 4 m diep	0,02	0,12	0,025	0,10
-moerasgebied	0,01	0,10	0,07	0,10
-ruw gras + poelen	0,03	0,08	0,02	0,05
-landschapp. bepl, poelen	0,035	0,10	0,025	0,08
-bos	0,01	0,025	0,01	0,01
-park + gras, bos, vijver	0,75	3,00	0,50	3,00

Deze cijfers dienen als basis voor de berekeningen in paragraaf 3.2.

A.7 Functies privédomein (variabele 11)

Functieverweving als financieringsbron voor de buitenplaats.
De buitenplaats is gebaseerd op het idee dat de functie(s) van het privédomein de kosten van het openbare deel betalen. In de meeste gevallen zullen de functies op het privédomein (in zekere mate) baat vinden bij het natuurgedeelte. De financiële draagkracht, en daarmee de mogelijkheid om de inrichtings- en beheerkosten te betalen, verschilt per functie.

A.8 Openstelling openbaar deel

Opbrengsten
Opbrengsten die samenhangen met de openstelling van het openbare deel kunnen voortkomen uit openstelling alleen voor contributie betalende leden, maar ook uit algemene toegangsheffing. Een andere mogelijkheid is om het openbare deel te verpachten aan uitbaters (bijvoorbeeld een horecaondernemer).

Kosten
Kosten die samenhangen met de openstelling van het openbare deel betreffen bijvoorbeeld het voeren van de ledenadministratie of het innen van de toegangsheffing.

A.9 Bundeling of incidenteel (variabele 13)

Schaalvoordelen
Bij bundeling van de buitenplaatsen kunnen schaalvoordelen ontstaan in bijvoorbeeld plan- en voorbereidingskosten, kosten van bouwrijp maken, ontsluitingskosten en bouwkosten. Grootschaligheid kan ten koste gaan van exclusiviteit. Wellicht zijn er bij bundeling meer mogelijkheden voor functieverweving.

A.10 Ligging/bereikbaarheid ten opzichte van de stad (variabele 14)

Grondprijs in de buurt van steden
Deze ligt hoger dan elders.

Kosten van aansluiting op infrastructuur en openbare nutsvoorzieningen
Het ligt voor de hand dat deze kosten het hoogst zullen zijn in een afgelegen gebied, op nog niet bebouwde grond. De grondprijs zal daarentegen in dit gebied relatief laag zijn, evenals de verkoopprijs van een gebouw.

Aanhangsel B Overzicht van de invloed van extreme waarden van één variabele op andere variabelen

De verscheidenheid aan nieuwe buitenplaatsen blijkt uit de maximale en minimale scores van zestien bepalende variabelen. Deze variabelen kunnen niet los van elkaar worden bezien. Zo ligt het bij voorbeeld voor de hand, dat op een kleine buitenplaats (variabele 1) in het algemeen beter een niet al te groot gebouw (variabele 4) wordt neergezet, terwijl op een buitenplaats van 5 ha in principe het maximale bouwvolume kan worden toegestaan, tenzij deze buitenplaats wordt gesticht in een gebied met sterke planologische beperkingen (variabele 16). De volgende tabellen hebben tot doel enig inzicht te verschaffen in de onderlinge beinvloeding van de variabelen. Ze dienen als volgt te worden gelezen:

Indien variabele 'i' (het nummer 1-16 in de linker bovenhoek van de tabel) een minimale, respectievelijk maximale score heeft, betekent dit met betrekking tot het criterium kwaliteit of rentabiliteit het volgende voor de variabele aan de kop van de tabel:

++	:	de score dient zo hoog mogelijk te zijn
+	:	een hoge score is beter
0	:	geen invloed op de score
-	:	een lage score is beter
--	:	de score dient zo laag mogelijk te zijn.

Uitgelegd voor de eerste regel van de tabel houdt dit het volgende in. Indien het percentage privédomein (variabele 2) minimaal is heeft dat voor de kavelgrootte (variabele 1) geen consequenties met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit, maar dient het kavel met het oog op de rentabiliteit groot (maar niet maximaal) te zijn. Als het percentage privédomein maximaal is, dient voor het kwaliteitscriterium ook de kavelgrootte maximaal te zijn. Wat de drie afzonderlijke aspecten van kwaliteit betreft zou de gebruikswaarde genoegen nemen met een hogere score, de overige twee alleen met de maximale score voor kavelgrootte. Bij een hoog percentage privédomein is wat rentabiliteit betreft de kavelgrootte vrij.

B.1 Invloeden over en weer van extreme waarden per variabele (volgende pagina's)

1. KAVEL-MAAT Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
2	0	0 0	0	+	++	++ +	++	0
3	+	0 0	+	0	+	++ 0	+	0
4	0	0 -	-	-	++	++ +	++	0
5	0	0 -	-	0	++	++ +	++	0
6	0	0 0	0	0	0	0 -	-	0
7	0	0 +	0	0	0	0 -	-	-
8	0	0 +	+	0	0	0 -	-	-
9	+	++ +	++	0	0	0 0	0	0
10	0	0 +	+	0	0	0 0	0	0
11	0	0 -	-	0	+	0 +	+	0
12	0	0 -	-	0	+	0 +	+	0
13	+	0 0	+	0	0	0 0	0	0
14	0	0 +	+	0	+	0 -	0	0
15	+	++ 0	++	0	0	- 0	-	0
16	0	0 0	0	0	0	- 0	-	0

2. % PRIVE-DOMEIN Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	--	- 0	--	0	+	0 0	+	0
3	0	0 0	0	0	-	0 0	-	0
4	0	0 0	0	0	--	++ +	+	0
5	0	0 0	0	0	--	++ +	+	0
6	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
7	0	0 0	0	0	0	0 0	0	+
8	0	0 0	0	0	0	0 0	0	+
9	--	-- -	--	0	0	0 0	0	0
10	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
11	0	0 0	0	0	--	++ +	+	0
12	0	0 0	0	0	-	0 0	-	0
13	-	0 0	-	0	0	0 0	0	0
14	-	0 0	-	0	0	0 0	0	0
15	-	0 0	-	0	0	0 0	0	0
16	0	0 0	0	0	-	0 0	-	0

3. % WATER Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Totaalkwaliteit Rentabiliteit Ecol. Esth.Gebr.			Maximum: Deel kwaliteit: Totaalkwaliteit Rentabiliteit Ecol. Esth.Gebr.		
1	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
2	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
4	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
5	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
6	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
7	0 0 0	0	0	0 0 +	+	0
8	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
9	0 0 +	+	0	0 0 0	0	0
10	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
11	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
12	0 0 +	+	0	0 0 0	0	0
13	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
14	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
15	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
16	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0

4.VOLUME BEBOUWING Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Totaalkwaliteit Rentabiliteit Ecol. Esth.Gebr.			Maximum: Deel kwaliteit: Totaalkwaliteit Rentabiliteit Ecol. Esth.Gebr.		
1	-- -- -	--	0	- 0 0	-	0
2	- -- -	--	+	-- 0 0	-	0
3	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
5	- -- -	--	0	-- + 0	-	0
6	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
7	0 0 0	0	0	0 0 +	+	+
8	0 0 0	0	0	0 0 +	+	+
9	- 0 0	-	0	0 0 +	+	0
10	0 0 0	0	0	0 0 +	+	0
11	- - 0	-	0	-- + 0	-	0
12	0 0 0	0	0	0 0 0	0	0
13	-- 0 0	-	0	0 - 0	-	0
14	- -- 0	--	0	0 0 0	0	0
15	0 0 0	0	0	- 0 0	-	0
16	0 0 0	0	0	- - -	--	0

5. AANTAL GEBOUWEN Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	--	-	-	--	0	-	0	0	-	0
2	0	--	-	--	0	--	0	0	-	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	--	-	--	0	-	0	0	-	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	--	0	-	--	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	-	0	-	-	0
12	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0
13	-	0	-	-	0	0	-	0	-	0
14	-	-	-	--	0	0	0	0	0	0
15	-	0	0	-	0	-	0	0	-	0
16	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0

6. INITIATIEF-NEMER Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0
8	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0
15	0	0	-	-	0	0	0	-	-	0
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

7. INRICH-TINGSNIVEAU Viariabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	0	0 +	+	0	0	0 0	0	-
2	0	0 -	-	+	0	0 0	0	0
3	0	0 +	+	0	0	0 0	0	0
4	0	0 -	-	-	0	0 0	0	0
5	0	0 -	-	0	0	0 +	+	0
6	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
8	0	0 0	0	0	0	0 0	0	-
9	0	0 0	0	0	0	0 +	+	0
10	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
11	0	0 0	0	-	0	0 0	0	0
12	0	0 +	+	0	0	0 0	0	0
13	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
14	0	0 0	0	0	0	0 +	+	0
15	0	0 +	+	0	0	0 -	-	0
16	0	0 0	0	0	0	0 +	+	0

8. BEHEER-KOSTEN Vatiabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	0	0 0	0	0	0	0 -	-	-
2	0	- 0	-	+	0	0 0	0	0
3	0	0 0	0	0	-	0 0	-	0
4	0	0 0	0	-	0	0 0	0	0
5	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
6	0	0 0	0	0	0	0 -	-	0
7	0	0 0	0	0	0	0 0	0	-
9	0	0 -	-	0	0	0 0	0	0
10	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
11	0	0 0	0	-	0	0 0	0	0
12	0	0 +	+	0	0	0 0	0	0
13	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
14	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
15	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
16	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0

9. RELATIE PRIVE-OPENB. Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	++	++	+	++	0	0	+	0	+	0
2	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
3	0	0	0	0	0	+	0	+	+	0
4	0	0	0	0	0	+	0	+	+	0
5	0	0	0	0	0	+	0	+	+	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	+	--	-	-	0
12	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
13	+	++	0	++	0	0	+	0	+	0
14	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

10.BESTAAN-DE BEBOUW. Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	0	0	+	+	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0	++	+	++	0

11. FUNCTIES PRIVEDOMEIN Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	--	--	-	--	+	-	0	+	0	0
2	-	--	-	--	+	--	0	0	-	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	--	-	--	+	-	0	0	-	0
5	0	0	0	0	0	-	0	-	-	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	-	-	0	0	0	0	0	+
8	0	0	0	0	0	0	0	+	+	+
9	0	++	0	+	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0	+	0	+	0
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	0	-	0	-	0	0	0	-	-	0
15	0	0	0	0	0	0	-	-	-	0
16	0	0	0	0	0	0	-	-	-	0

12. OPEN-STELLING Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.	Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	--	0	-	--	0	-	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0
3	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	+	+	0
8	0	0	0	0	0	0	0	+	+	0
9	0	0	+	+	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0
13	-	0	0	-	0	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0	0	+	+	0
15	0	0	0	0	0	0	0	+	+	0
16	0	0	0	0	0	0	0	+	+	0

13. BUNDE-LING Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Totaalkwaliteit Rentabiliteit Ecol. Esth.Gebr.				Maximum: Deel kwaliteit: Totaalkwaliteit Rentabiliteit Ecol. Esth.Gebr.				
1	+	++	0	++	0	0	+	0	+	0
2	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
3	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
4	0	0	0	0	0	+	-	0	0	0
5	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	0	++	+	++	0	0	0	-	-	0
16	+	0	0	+	0	0	--	0	-	0

14.LIGGING + BEREIKBAARH. Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Totaalkwaliteit Rentabiliteit Ecol. Esth.Gebr.				Maximum: Deel kwaliteit: Totaalkwaliteit Rentabiliteit Ecol. Esth.Gebr.				
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	++	+	++	0
5	0	0	0	0	0	0	++	+	++	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0	0	+	+	0
9	-	0	0	-	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0	+	+	+	0
12	0	0	-	-	0	-	0	+	0	0
13	-	0	0	-	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

15. LAND-SCHAP Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	0	+ 0	+	0	0	- 0	-	0
2	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
3	+	0 0	+	0	0	0 0	0	0
4	0	0 0	0	0	-	0 -	-	0
5	0	0 0	0	0	-	0 -	-	0
6	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
7	0	0 0	0	0	-	0 0	-	0
8	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
9	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
10	-	0 0	-	0	+	0 0	+	0
11	0	0 0	0	0	-	0 0	-	0
12	0	0 0	0	0	-	0 0	-	0
13	0	+ 0	+	0	0	- 0	-	0
14	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
16	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0

16.PLANOLOGIE Variabele:	Minimum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit	Maximum: Deel kwaliteit: Ecol.	Esth.Gebr.	Totaalkwaliteit	Rentabiliteit
1	0	0 0	0	0	0	+ 0	+	0
2	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
3	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
4	0	0 0	0	0	+	+ -	+	0
5	0	0 0	0	0	+	+ -	+	0
6	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
7	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
8	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
9	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
10	0	0 -	-	0	0	+ 0	+	0
11	0	0 0	0	0	+	+ -	+	0
12	0	0 0	0	0	0	0 0	0	0
13	0	0 0	0	0	0	+ 0	+	0
14	0	+ -	0	0	0	0 0	0	0
15	0	0 0	0	0	+	+ 0	+	0

Tabel B.2 is een samenvatting van tabel B.1. Ze geeft de mate aan waarin elke variabele beinvloed wordt door extreme waarden van de andere variabelen. Uit deze tabel komen de volgende zaken naar voren.

In de eerste plaats blijkt het criterium rentabiliteit in geen enkel geval om extreme waarden te vragen indien de waarde voor een andere variabele extreem hoog of extreem laag is. Bij extreem lage scores geeft dit criterium voor 5 variabelen een voorkeur voor wat hogere of lagere scores en oefenen dergelijke scores op de overige 11 variabelen geen invloed uit. Bij extreem hoge scores geldt voor 6 variabelen een dergelijke voorkeur.

Het criterium landschappelijke kwaliteit levert zowel bij extreem lage als bij extreem hoge scores van 1 of meer variabelen voor alle variabelen meer dan eens een noodzaak op voor extreme, hogere of lagere scores. Het meest gevoelig lijkt in dit opzicht de variabele 'aantal gebouwen'. Bij extreem lage scores voor 5 van de andere 15 variabelen zou vanuit het oogpunt van landschappelijke kwaliteit het aantal gebouwen tot één beperkt moeten blijven. Andere relatief zeer gevoelige variabelen zijn de kavelmaat (vijfmaal zo groot mogelijk) en het volume van de bebouwing (vijfmaal zo klein mogelijk). Toch laten ook voor dit criterium extreme waarden op één variabele de andere variabelen dikwijls geheel vrij: 11 variabelen laten zich door hooguit 5 van de andere variabelen met extreem lage scores beïnvloeden en 6 variabelen door hooguit 5 met extreem hoge scores.

Tabel B.2 Frekwentieverdeling van de consekwenties per variabele van extreem hoge en extreem lage scores van de andere 15 variabelen

Variabele	Overige variabelen minimaal						Overige variabelen maximaal					
	kwaliteit			rentabiliteit			kwaliteit			rentabiliteit		
	score:			score:			score:			score:		
	extr.	h/l	vrij	extr.	h/l	vrij	extr.	h/l	vrij	extr.	h/l	vrij
1. kavelgrootte	2	9	4	0	2	13	3	8	4	0	2	13
2. % privédomein	2	3	10	0	0	15	0	7	8	0	2	13
3. % water	0	2	13	0	0	15	0	1	14	0	0	15
4. volume bebouwing	4	3	8	0	1	14	1	10	4	0	2	13
5. aantal gebouwen	5	3	7	0	0	15	0	8	7	0	0	15
6. initiatiefnemer	0	2	13	0	0	15	0	3	12	0	0	15
7.inrichtingsniveau	0	7	8	0	3	12	0	5	10	0	2	13
8. beheerkosten	0	3	12	0	3	12	0	3	12	0	2	13
9. relatie privé-openbaar	2	0	13	0	0	15	0	9	6	0	0	15
10.bestaande bebouwing	0	1	14	0	0	15	1	1	13	0	0	15
11.functies privédomein	3	3	9	0	3	12	0	8	7	0	2	13
12.openstelling	1	2	12	0	0	15	0	6	9	0	0	15
13.bundeling	2	1	12	0	0	15	0	7	8	0	0	15
14.ligging & bereikbaarheid	0	3	12	0	0	15	2	2	11	0	0	15
15.landschap	0	4	11	0	0	15	0	8	7	0	0	15
16.planologie	0	1	14	0	0	15	0	7	8	0	0	15

Toelichting op de tabel:
- 'extr.' betekent, dat ook deze variabele in het in deze kolom aangegeven aantal gevallen een extreem hoge of lage waarde vereist;
- 'h/l' betekent dat als gevolg van de extreme waarde voor andere variabelen een voorkeur bestaat voor een hogere of lagere score;
- 'vrij' betekent, dat extreme scores op andere variabelen in dit aantal gevallen deze variabele ongemoeid laten.

Aanhangsel C Onderlinge consistentie en strijdigheid van scores per type nieuwe buitenplaats

In de tabellen C.1-4 worden van elk type buitenplaats de scores voor de 16 variabelen vergeleken met wat die hadden moeten zijn in het licht van de overige variabelen. De codes ++, +, 0, - en -- hebben dezelfde betekenis als in aanhangsel B, namelijk 'maximaal', 'hoog', 'vrij', 'laag' en 'minimaal'.

Per regel laten de tabellen zich als volgt lezen: 'In dit type buitenplaats moet de variabele bovenaan deze score hebben, hetgeen voor de overige variabelen (in de linker kolom) betekent dat die voor kwaliteit en voor rentabiliteit de volgende scores zouden moeten hebben'. Per kolom kunnen dan de strijdigheden en bevestigingen worden afgelezen. Deze worden onderaan de kolom gesommeerd.

Tabel C.1-4 (volgende pagina's): Wederzijdse beïnvloeding extreme scores per type nieuwe buitenplaats

Type	Variabele met bijbehorende score en gewenste score vanwege kwaliteit (K) of rentabiliteit (R)																													
Goudbeleg	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16	
scores:	++		++		++		++		++		-		-		-		0		++		++		++		++		++		++		--	
kwal./rentab.	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R
1 .			+	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	-	-	+	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	-	0	+	0
2 .	++	0			0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	-	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0
3 .	+	0	-	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	+	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0
4 .	++	0	+	0	0	0			-	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	-	0	0	0	0	0	+	0	-	0	+	0
5 .	++	0	+	0	0	0	-	0			0	0	+	0	0	0	+	0	0	0	-	0	0	0	+	0	+	0	-	0	+	0
6 .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 .	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0			0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 .	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 .																																
10 .	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			+	0	0	0	0	0	0	0	+	0	+	0
11 .	+	0	+	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0			-	0	+	0	+	0	-	0	+	0
12 .	+	0	-	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0			0	0	0	0	-	0	0	0
13 .	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0			0	0	-	0	+	0
14 .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	+	0	0	0	-	0	+	0	0	0			0	0	0	0
15 .	-	0	0	0	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	+	0	-	0	0	0			+	0
16 .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Totaal aantal -strijdigheden	1	-	2	-	-	-	6	-	8	-	-	-	2	-	-	-	-	-	1	-	6	-	1	-	1	-	-	-	6	-	7	-
-ondersteu-ningen	7	-	4	-	-	1	1	-	-	-	1	-	1	-	1	2	-	-	-	-	1	-	2	-	5	-	3	-	1	-	-	-

T.a.v. kwaliteit: 41 strijdigheden, 27 versterkingen
T.a.v. rentabiliteit: 0 strijdigheden, 3 versterkingen

Type	Variable met bijbehorende score en gewenste score vanwege kwaliteit (K) of rentabiliteit (R)																													
Bommelstein	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16	
scores:	-		-		--		--		--		++		++		++		0		--		--		--		--		--		--		++	
kwal./rentab.	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R
1 -			-	0	0	0	--	0	--	0	0	0	+	0	0	0	++	0	0	0	--	+	--	0	++	0	0	0	+	0	0	0
2 -	0	+			0	0	--	+	--	0	0	0	-	+	-	+	0	0	0	0	--	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 --	+	0	0	0			0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0
4 --	-	-	0	0	0	0			--	0	0	0	-	-	0	-	0	0	0	0	--	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 --	-	0	0	0	0	0	--	0			0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 ++	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 ++	-	0	0	+	+	0	+	+	0	0	-	0			0	-	0	0	0	0	0	+	+	0	0	0	0	0	-	0	0	0
8 ++	-	-	0	+	0	0	+	+	0	0	-	0	0	-			0	0	0	0	+	+	+	0	0	0	+	0	0	0	0	0
9 0																																
10 --	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0
11 --	-	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 --	-	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	+	0	+	0	0	0	0	0	0	0			0	0	-	0	0	0	0	0
13 --	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0			-	0	+	0	0	0
14 --	+	0	-	0	0	0	--	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0	-	0	0	0	0	0			0	0	0	0
15 --	-	0	0	0	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	+	0	-	0	0	0			0	0
16 ++	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0		
Totaal aantal -strijdigheden	2	1	-	2	2	-	3	3	-	-	3	-	4	3	2	3	-	-	1	-	1	5	3	-	2	-	1	-	3	-	1	-
-ondersteu-ningen	8	2	2	-	-	-	7	-	6	-	-	-	3	1	1	1	-	-	-	-	5	-	1	-	1	-	2	-	2	-	-	-

T.a.v. kwaliteit: in totaal 27 strijdigheden, 38 versterkingen
T.a.v. rentabiliteit: in totaal 17 strijdigheden, 4 versterkingen

Type	Variabele met bijbehorende score en gewenste score vanwege kwaliteit (K) of rentabiliteit (R)																													
Puikhof	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16	
scores:	++		-		-		-		-		0		0		0		-		++		--		-		++		++		-		--	
kwal./rentab.	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R
1 .			+	0	0	0	-	0	-	0	0	0	+	0	0	0	+	0	0	0	0	0	--	0	+	0	0	0	-	0	+	0
2 .	0	+			0	0	--	0	--	0	0	0	-	+	-	+	0	0	0	0	-	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 .	+	0	0	0			0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0
4 .	-	-	0	0	0	0			-	0	0	0	-	-	0	-	0	0	0	0	--	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 .	-	0	0	0	0	0	--	0			0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 .																																
7 .																																
8 .																																
9 .	++	0	--	0	+	0	-	0	--	0	0	0	0	0	-	0			0	0	+	0	+	0	0	0	-	0	0	0	0	0
10 .	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			+	0	0	0	0	0	0	0	+	0	+	0
11 .	-	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 .	-	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	+	0	+	0	0	0	0	0	0	0			0	0	-	0	0	0	0	0
13 .	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0			0	0	-	0	+	0
14 .	0.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	+	0	0	0	-	0	+	0	0	0			0	0	0	0
15 .	++	0	-	0	0	0	0	0	-	0	-	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	++	0	0	0			0	0
16 .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0		
Totaal aantal -strijdigheden	4	1	1	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	2	2	2	-	-	-	2	-	2	-	3	-
-ondersteu-ningen	3	1	2	-	-	-	6	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	1	-	3	-	-	-	2	-	-	-

T.a.v. kwaliteit: 22 strijdigheden, 26 versterkingen
T.a.v. rentabiliteit: 3 strijdigheden, 1 versterkingen

Type	Variabele met bijbehorende score en gewenste score vanwege kwaliteit (K) of rentabiliteit (R)																											
Minnetjeshof	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16	
scores:	-		++		+		++		++		0		0		0		++		--		++		++		--		--		+		++	
kwal./rentab.	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R	K	R
1.			--	0	0	0	--	0	--	0	0	0	+	0	0	0	++	0	0	0	--	+	--	0	++	0	0	0	+	0	0	0
2.	++	0			0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	-	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0
3.	+	0	-	0			0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	+	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0
4.	++	0	+	0	0	0			-	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	-	0	0	0	0	0	++	0	-	0	-	0
5.	-	0	+	0	0	0	-	0			0	0	+	0	0	0	+	0	0	0	-	0	0	0	+	0	++	0	-	0	-	0
6.																																
7.																																
8.																																
9.	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	+	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0
11.	+	0	+	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0			-	0	+	0	+	0	-	0	+	0
12.	+	0	-	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0			0	0	0	0	-	0	0	0
13.	+	0	-	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	++	0	0	0	0	0	-	0			-	0	+	0	0	0
14.	+	0	-	0	0	0	--	0	--	0	-	0	0	0	0	0	0	0	+	0	-	0	0	0	0	0			0	0	0	0
15.	-	0	0	0	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	+	0	-	0	0	0			+	0
16.	-	0	-	0	0	0	--	0	-	0	0	0	+	0	0	0	0	0	++	0	-	0	+	0	-	0	0	0	0	0		
Totaal aantal -strijdigheden	8	-	6	-	-	-	8	-	9	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	-	7	-	3	-	5	-	3	-	5	-	1	-
-ondersteu-ningen	3	-	3	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	1	-	-	1	2	-	2	-	1	-	2	-	4	-

T.a.v. kwaliteit: 58 strijdigheden, 26 versterkingen
T.a.v. rentabiliteit: 0 strijdigheden, 1 versterking