



Handreiking Vitale Brabantse Landgoederen

‘Van idee naar gedragen plan’

Voor Landgoedeigenaren, Gemeenten en Provincie



Deze handreiking is in opdracht van de provincie Noord-Brabant opgesteld door Brabants Particulier Grondbezit, in nauwe samenwerking met het Coördinatiepunt Landschapsbeheer en het Monumentenhuis Brabant.

Redactieteam:

Arno de Schepper, René de Bont, Inge Slippens, Carlo Braat en Annélien van Kuilenburg

28 maart 2014



Inhoudsopgave

1. Voorwoord Gedeputeerde Yves de Boer	3
2. Inleiding	4
3. Te nemen stappen in de vooranalyse	5
4. Provinciale beleid t.a.v. Landgoederen	7
5. Bestemmingsplan Gemeente	8
6. Analysemodel 'Vitale Landgoederen'	9
7. Cultuurhistorische analyse	10
8. Verdienmodellen	11
9. Succes en Faalfactoren Nieuwe Landgoederen	13
10. Groen Ontwikkelfonds Brabant	14
11. Nawoord BPG-voorzitter Jan Hak	15
12. Organisaties, contactpersonen, bronnen, links	16

Bijlagen:

1. Symposium Vitale Brabantse Landgoederen, Kasteel Dussen (verslag)
2. Relevante artikelen met toelichting uit de Verordening ruimte 2014

Leesadvies:

Om een landgoedidee naar een gedragen plan te brengen is het handig om eerst de tabel met de te nemen stappen (hoofdstuk 3) en de bijlage 2 met de landgoedartikelen uit de Verordening ruimte 2014 door te nemen. Dan heeft u de richting alvast te pakken bij het lezen van deze handreiking.



1. Voorwoord

Samenwerking cruciaal!

De provincie Noord-Brabant laat in haar 'koersdocument Stad en Platteland' zien een warm hart te hebben voor de vele landgoederen. Deze landgoederen, die een oppervlakte van 10% van onze provincie bestrijken, hebben hoge ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dat de Brabanders deze gebieden zeer waarderen blijkt wel uit het groot aantal recreanten dat hier dagelijks de rust en ruimte zoekt om te wandelen, fietsen, sporten etc. De instandhouding van deze landgoederen vinden wij dan ook van groot belang voor onze provincie.

Via "Mijn Mooi Brabant", het programma "landschappen van allure" en het nieuwe Groen Ontwikkelfonds, bestaat de mogelijkheid om landgoedeigenaren impulsen te geven bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. De eigenaar speelt een belangrijke rol bij het vitaal houden van zijn/haar eigen bezit. Daarbij is het van belang de dialoog op te zoeken en samen te werken met de omwonenden, andere landgoederen, overheden, natuurorganisaties etc. Dit is cruciaal voor het welslagen van de plannen.

Ik vond het bijzonder plezierig vele van de eigenaren en ook vertegenwoordigers van gemeenten en organisaties te ontmoeten tijdens het symposium 'Vitale Brabantse Landgoederen', op kasteel Dussen, op 29 november 2013. De kernboodschap die ik u vooral na het bijwonen van deze middag wil meegeven is: 'maak uw plannen, zoek de dialoog met de omgeving en ga vervolgens snel in gesprek met uw gemeente. Organiseer daar uw eigen loket en laat provincie en partners aanschuiven!'.

Ik ben benieuwd naar uw initiatieven ter versterking van uw mooie parels in het buitengebied.

Yves de Boer,
gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen





2. Inleiding

Het is van groot belang dat we in Brabant zorgdragen voor ‘vitale’ landgoederen vanwege de belangrijke bijdrage die zij leveren aan natuur- en landschapswaarden en recreatie. De afgelopen decennia is echter gebleken dat het in stand houden van de historische landgoederen in Brabant een moeizame opgave is en hetzelfde geldt voor de totstandkoming van nieuwe landgoederen. De provincie Noord-Brabant heeft zich daarom, als derde landgoedprovincie van Nederland, de afgelopen jaren actief opgesteld. Samen met Brabants Particulier Grondbezit (BPG) en Brabants Landschap zijn de historische landgoederen in het Brabantse ‘landgoederenboek’ in beeld gebracht. De Cultuurhistorische Waardekaart is geactualiseerd en het ontwikkelen van passende verdienmodellen is gestimuleerd. Daarnaast is er beleid ontwikkeld voor de realisatie van nieuwe landgoederen.

In het kader van het programma ‘Landschappen van Allure’ heeft BPG samen met de provincie, het Coördinatiepunt Landschapsbeheer en het Monumentenhuis Brabant het symposium ‘Vitale Brabantse Landgoederen’ georganiseerd op kasteel Dussen. Er was aandacht voor ontwikkelruimte op landgoederen, het realiseren van arrangementen, het behoud van monumentale gebouwen en het onderhoud. Ondersteunende modellen zijn gepresenteerd alsook de resultaten van de 3 pilots die zijn uitgevoerd om ervaring op te doen met de ‘cultuurhistorische analyse’.

Het provinciale traject wordt afgerond met het uitgeven van deze handreiking. Centraal hierin staan het stappenplan, als hulpmiddel voor het uitwerken van de plannen en de communicatie met overheden en betrokken partijen. De handreiking introduceert tevens de voor (nieuwe) landgoederen relevante regelingen in de aangepaste Verordening ruimte 2014.

Doel van de handreiking:

Het inzetten van de resultaten uit het Landgoederensymposium om te komen tot succesvolle landgoedplannen die de duurzame instandhouding als vertrekpunt hebben. Hiervoor wordt een stappenplan geïntroduceerd, toepasbaar voor de verschillende groepen landgoederen en gericht op de communicatie met overheden. Op onderdelen van het stappenplan wordt ingegaan.

Doelgroep: eigenaren, gemeenten en de provincie Noord-Brabant

Landgoederen zijn zeer divers en de ontwikkelingen zeer uiteenlopend. Bij het symposium zijn goede ervaringen opgedaan door eigenaren rondom drie thematische onderwerpen op landgoederen per groep in een workshop bijeen te brengen:

‘Cultuurhistorische Landgoederen’

Deze landgoederen zijn door de provincie opgenomen op de Cultuurhistorisch Waardekaart als “complex van cultuurhistorisch belang”.

‘Ondernemende Landgoederen’

Bij deze landgoederen ligt het accent op het ontwikkelen van nieuwe verdienmodellen om het landgoed te continueren en te versterken.

‘Nieuwe Landgoederen’

Initiatiefnemers ontwikkelen een nieuw landgoed op basis van het provinciale beleid ‘rood voor groen’ (zie hoofdstuk 4).

Het gaat bij deze typering overigens puur om verschillen in accenten te duiden met het doel om knelpunten helder in beeld te krijgen. In de praktijk is er bij landgoederen echter veelal sprake van meerdere accenten: zo speelt bijvoorbeeld op cultuurhistorische en nieuwe landgoederen vaak ook de ontwikkeling van nieuwe verdienmodellen.



3. Te nemen stappen in de vooranalyse van de ontwikkeling van een landgoedplan

In het gehele traject van de ontwikkeling van een landgoedplan van idee naar uitvoering zijn 4 fasen te onderscheiden: initiatieffase, ontwerpfase, procedurefase en realisatiefase. In deze handreiking focussen we op de eerste twee fasen ('de vooranalyse'), deze vormen de basis van een gedragen plan! In de praktijk komt het voor dat onderdelen worden overgeslagen, wat in een later stadium grote gevolgen kan hebben.

Toelichting op tabel (blz. 6)

De eigenaar heeft een idee voor het versterken van zijn/haar landgoed dan wel het ontwikkelen van een (nieuw) landgoed. Het is van belang om in een vroegtijdig stadium het idee als concept uit te werken en na te gaan in hoeverre de betreffende ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan. Vervolgens gaat de initiatiefnemer in gesprek met stakeholders, evt. toekomstige bewoners en overheden. In de hierna aangegeven tabel zijn de verschillende stappen van deze vooranalyse uitgewerkt.

Basis voor de planvorming vormt de eigen landgoedvisie. In dit document legt de eigenaar naast de geschiedenis en de huidige situatie de doelstellingen van het landgoed vast. Op basis hiervan kunnen ideeën gecommuniceerd en uitgewerkt worden met mede-eigenaren en familie. Het is bij deze eerste stap van belang dat gekeken wordt naar de kansen die de regio biedt, zoals bv wateropgaves en recreatieve ontwikkelingen.

Bij een bestaand landgoed is er van oudsher al sprake van ontwikkelingen en contact met overheden. Nieuwe landgoederen beginnen helemaal van voor af aan, vandaar dat elke stap nog meer voorbereiding van de initiatiefnemer vraagt. Dit wordt in de tabel benadrukt door het grotere aantal kruisjes!

Een belangrijke stap vormt de beleidsmatige analyse (zie stap 3):

- ga na welke aanduiding het gebied heeft in de Verordening ruimte van de provincie en welke (on)mogelijkheden dit biedt voor het landgoed (zie hoofdstuk 4)
- ga na welke delen in de EHS gelegen zijn en/of begrensd zijn als Natura 2000;
- ga na of het bezit door de provincie als "complex van cultuurhistorisch belang" is aangeduid (zie hoofdstuk 7);
- neem op gelijke wijze ook het gemeentelijk ruimtelijke beleid door. Denk daarbij aan Bestemmingsplan Buitengebied, StructuurvisiePlus; Landschapsontwikkelingsplan en een eventuele landgoederenvisie van de gemeente.

Het is belangrijk om de gemeente en de provincie al in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken. Uiteindelijk is de gemeente de bepalende factor bij het vaststellen van bestemmingsplannen en vergunningen! Het draagvlak wordt versterkt als de initiatiefnemer bijdraagt aan de provinciale en gemeentelijke doelen in het kader van natuurontwikkeling, recreatief medegebruik en cultuurhistorie. Ook is het van belang zicht te hebben op de plannen van de gemeente voor de komende jaren.

Initiatiefnemers kunnen plannen ook versterken door samenwerking met partners, zoals omwonenden, agrariërs, recreatieondernemers en zorginstellingen aan te gaan. Ook toekomstige bewoners (koop, erfpacht of huur) kunnen al in een vroeg stadium betrokken worden, waardoor ingespeeld wordt op behoeften, betrokkenheid en wensen.

Voor het opstarten van de procedurefase dient tijdig een vakkundig projectteam te worden samengesteld en dient het eigen loket voor de driehoek 'eigenaar-gemeente-provincie' te functioneren!



Tabel: te nemen stappen in de vooranalyse (initiatief- /ontwerpfase)

Stap	Type Landgoed / Te nemen stap	Cultuurhistorisch	Ondernemend	Nieuw
1	Ontwikkelen algehele landgoedvisie, strategie en plan bv analysemodel 'Vitale Landgoederen' (blz. 9)	xxx	xxx	xxx
2	Eerste uitwerking concreet idee met mede-eigenaren / familie	x	x	xxx
3	Check eigendom, beleidsmatige analyse; passen plannen in het overheidsbeleid: - Verordening ruimte - EHS/EVZ, Natura 2000 - Cultuurhistorisch Waardekaart - Bestemmingsplan	x	x	x
4	Eerste afstemming met gemeente	xxxxx	xxxxx	xxxxx
5	Cultuurhistorische analyse (blz. 10)	xxxxx	(x)	(x)
6	Samen met omgeving ideeën verder uitwerken (buren, evt. toekomstige bewoners, lokale verenigingen, ZLTO, TBO, BMF, IVN, etc); inschatten haalbaarheid	xxx	xxx	xxxxx Let op: succes- + faalfactoren (blz. 13)
7	Start communicatie driehoek eigenaar-gemeente-provincie adv 'korte startnotitie'	xxx	xxx	xxx
8	Indien realisatie EHS: afstemming Groen Ontwikkelfonds Brabant + Manifestpartners	xxx	xxx	x
9	Uitwerking businessplan - Verdienmodel (blz. 11) - Subsidiescan - NSW - Financiering - Vaststellen haalbaarheid na complete doorrekening - Realistische planning	x	x	x
10	Samenstellen projectteam Vorming eigen loket 'driehoek eigenaar-gemeente-provincie'	x	x	x
11	Beeldkwaliteitsplan	-	(x)	xxx
12	Modelakte kwalitatieve verplichtingen	-	-	x
13	Opstart traject 'bestemmingsplan' en 'uitvoeringsplan'	x	x	x

Index

- x = van belang
- (x) = mogelijk van belang
- xxx = van groot belang
- xxxxx = van zeer groot belang



4. Provinciale beleid t.a.v. Landgoederen

In de Verordening ruimte 2014 (Vr) zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De Vr onderscheidt de volgende 4 ruimtelijke structuren in Brabant:

- Stedelijk structuur
- Ecologische hoofdstructuur (EHS)
- Groenblauwe mantel
- Gemengd landelijk gebied

Ieder ruimtelijke oppervlak in Brabant valt onder een van deze structuren. Een landgoed kan in meerdere structuren gelegen zijn bv in de EHS en in de Groenblauwe mantel. Per structuur is uitgewerkt welke functies ontwikkeld kunnen worden en onder welke voorwaarden. Aanvullend hierop zijn er nog regels opgenomen die gelden voor specifieke aanduidingen die in een of meerdere van deze structuren kunnen voorkomen. Het is dus van belang na te gaan in welke ruimtelijke structuur het deel van het landgoed gelegen is waar een ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien.

Het beleid voor bestaande en nieuwe landgoederen is opgenomen onder de structuren “groenblauwe mantel” (art. 6.9) en “gemengd agrarisch gebied” (art. 7.9). In beide structuren is het beleid voor de landgoederen hetzelfde (uitzondering: vestigingsgebied glastuinbouw).

Daarnaast kent de Verordening nog de aanduiding “complexen van cultuurhistorisch belang” waaronder ook een aantal landgoederen vallen. Het beleid voor deze complexen is opgenomen in artikel 24 (zie bijlage 2). In hoofdstuk 7 zal hier nader op worden ingegaan.

Nadere toelichting op regeling voor bestaande en nieuwe landgoederen (art. 6.9 en art. 7.9)

Deze regeling maakt het mogelijk om nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren in afwijking van het reguliere beleid. In ruil daarvoor dient nieuwe natuur gerealiseerd te worden en kwaliteit en allure aan het buitengebied te worden toegevoegd.

De regeling kent een aantal harde normen:

- Het landgoed omvat tenminste 10 hectare;
- Per 1500m³ aan nieuwe woonbebouwing dient 5 ha landgoed te worden aangewezen waarvan tenminste 2,5 ha ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur;
- Per 750m³ wordt maximaal een woonfunctie toegelaten.

Aan nieuwe plannen worden ook kwaliteitseisen gesteld. De plannen dienen bij te dragen aan een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden in het gebied. Daarnaast worden eisen gesteld aan de kwaliteit van het ontwerp waarbij gedacht moet worden aan: eenheid tussen bebouwing en landgoed, eenheid in vorm/uitstraling van de aanwezige bebouwing, zoveel mogelijk concentratie van de bebouwing en de wijze waarop gebruik is gemaakt van kenmerken van de omgeving.

In bijlage 2 zijn de relevante landgoedartikelen uit de regeling volledig opgenomen. In hoofdstuk 12 is aangegeven hoe u de complete tekst met toelichting kunt downloaden.



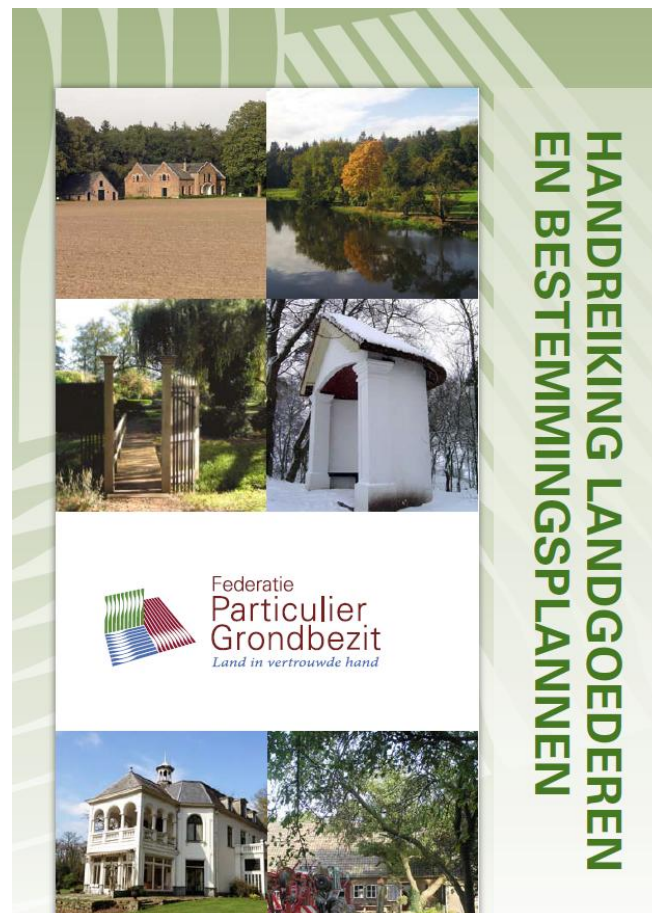
5. Bestemmingsplan Gemeente

In het gemeentelijk bestemmingsplan zijn de bestemmingen met voorschriften vastgelegd die aangeven wat wel en niet mogelijk is. Een eigenaar is hier in beginsel aan gebonden. Bij realisatie van de plannen voor een landgoed is het handig dat deze passen in het bestemmingsplan. Indien de gewenste ontwikkelingen niet passen binnen het bestemmingsplan moet dit plan dus worden gewijzigd om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit vormt een onderdeel van de 'procedurefase' welke niet behandeld wordt in deze handreiking.

Ter ondersteuning van met name deze procedurefase heeft de landelijke Federatie Particulier Grondbezit een zeer handige 'Handreiking Landgoederen en bestemmingsplannen' ontwikkeld. Deze kan via FPG worden besteld, zie www.grondbezit.nl. U vindt in de handreiking tips voor het opstellen van een gedegen 'Landgoedvisie'. Ook het traject na vaststelling van het bestemmingsplan komt aan de orde.

In een vroegtijdig stadium kan gevraagd worden om een principebesluit van B&W.

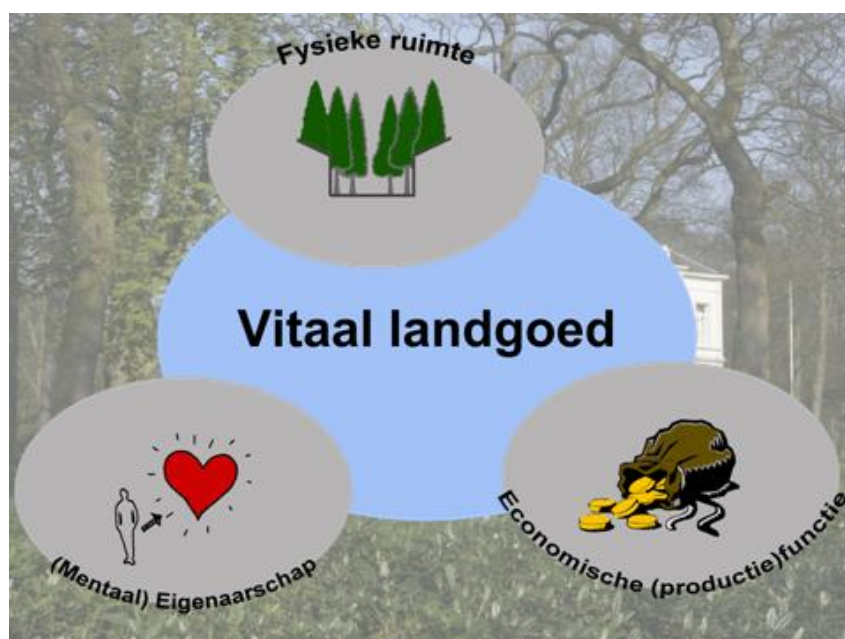
Er zijn in Brabant landgoederen met een geheel eigen bestemmingsplan (oa Landgoed Velder).





6. Analysemodel 'Vitale Landgoederen'

De provincie Noord-Brabant presenteerde op het symposium het analysemodel 'vitale landgoederen', als een hulpmiddel bij de start van de communicatie over een nieuw landgoedplan met alle betrokkenen (initiatiefnemer, familie, gemeenten, adviseurs). Dit model is gebaseerd op de vele plannen die de provincie het afgelopen decennium de revue heeft zien passeren.



Bovenstaande schets geeft de belangrijkste elementen weer die een rol spelen bij landgoedontwikkeling. Indien de fysieke ruimte, de productiefunctie en het eigenaarschap goed op orde is, kan gesproken worden van een *vitaal* landgoed.

Bij *fysieke ruimte* gaat het er om, om op het lokale schaalniveau die elementen te bepalen die essentieel zijn voor het landgoed, waar potentie aanwezig is om iets mee te doen dan wel te ontwikkelen en die het landgoed ook uniek maken (te denken valt bv aan laanstructuren, tuininrichting maar ook bebouwing). Daarnaast is de inbedding van het landgoed in haar ruimtelijke omgeving van belang: hoe ziet het landschap eruit, is er wel/niet sprake van zichtlijnen, sluit de padenstructuur aan op de omgeving, is er voldoende parkeergelegenheid e.d. Tevens kan een meerwaarde worden bereikt door fysiek-functionele verbindingen te leggen met andere landgoederen in de regio: zorg dat het landgoed uniek is maar ook deel uitmaakt van de landgoederen in de regio. De keten is interessant, ook landelijk (denk aan het promoten van een rondreis langs een bepaalde landgoederenzone in Brabant en bereikbaarheid, ook met OV).

Bij de *productiefunctie* is het van belang een functie te kiezen waar vraag naar is in de omgeving. Vaak bieden landgoederen dezelfde soort functies aan wat niet bevorderlijk is voor het slagen van het verdienmodel. Complementair zijn aan wat andere landgoederen in de omgeving bieden en flexibel kunnen inspelen op maatschappelijke veranderingen zorgt voor continuïteit. Afspraken maken op het ketenniveau van de landgoederen over bijvoorbeeld arrangementen draagt er toe bij de toerist langer in het gebied te houden. Marktonderzoek en een gedegen exploitatieopzet zijn daarbij onontbeerlijk.

Tot slot is misschien wel de belangrijkste slagingskans voor een *vitaal* landgoed de *persoonlijke drive van de eigenaar* en de relaties die hij (en zijn familie) met zijn directe omgeving en andere landgoederen onderhoudt.



7. Cultuurhistorische analyse

Artikel 24 van de Verordening ruimte

Wanneer een historisch landgoed door de provincie als “complex van cultuurhistorisch belang” is aangeduid, heeft de eigenaar op basis van artikel 24 uit de Verordening ruimte extra planologische mogelijkheden om het landgoed op duurzame wijze te kunnen ontwikkelen. Deze ontwikkelingen dienen echter nadrukkelijk bij te dragen aan het behoud en de versterking van de karakteristieke cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed. De cultuurhistorische waarden en de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op deze waarden dienen daarom in beeld te zijn gebracht door middel van ‘cultuurhistorisch onderzoek’.

Wat is een cultuurhistorische analyse

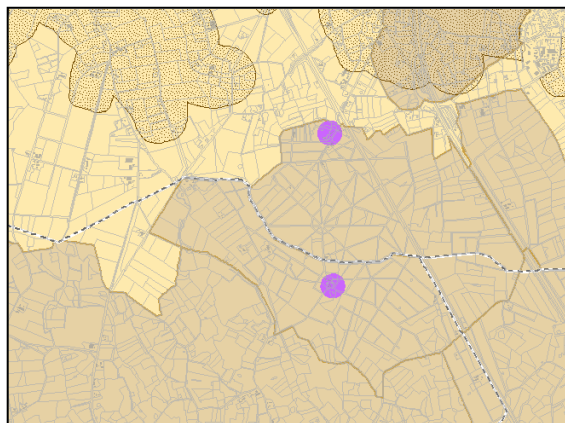
Een cultuurhistorische analyse geeft inzicht in de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van een landgoed of historische buitenplaats. Stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, bebouwing en groen zijn daarbij de belangrijkste componenten. De analyse vormt een belangrijk instrument om goed beargumenteerd te kunnen oordelen of de voorgenomen ontwikkelingsplannen in voldoende mate bijdragen aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische kwaliteiten van het betreffende landgoed. In de diverse stadia van planontwikkeling kunnen deze waarden steeds in de belangenafweging worden meegenomen. Het is belangrijk om een cultuurhistorisch onderzoek vroegtijdig te laten uitvoeren, zodat het aspect cultuurhistorie ook daadwerkelijk een uitgangspunt en inspiratiebron vormt bij de verdere ontwerpopgave.

Opzet en inhoud van een cultuurhistorische analyse

Een cultuurhistorische analyse bestaat uit een aantal onderdelen. Het eerste onderdeel omvat een beschrijving van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van het betreffende landgoed. Dit geschiedt op basis van geraadpleegde literatuur en historische bronnen, zoals historisch kaart- en fotomateriaal, veldwerk en aanvullende informatie van de eigenaar. Op basis van deze studie worden de cultuurhistorische kernkwaliteiten nader benoemd.

Het volgende onderdeel betreft een cultuurhistorische effectrapportage, waarin de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de cultuurhistorische waarden van het landgoed worden gemeten. Er wordt beoordeeld in hoeverre de betreffende waarden behouden en/of versterkt worden; of de historische afleesbaarheid van de bebouwing en de omgeving behouden of versterkt wordt; en of de historische landschappelijke en groenwaarden van de omgeving behouden en versterkt worden.

Op basis van bovenstaande onderdelen worden tot slot aanbevelingen en randvoorwaarden geformuleerd die strekken tot behoud en eventueel herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van het landgoed.



Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant met de vermelding van het ‘Complex Landgoed Velder’ en het ‘Complex Landgoed Heerenbeek’.



8. Verdienmodellen

De traditionele inkomstenbronnen (pacht, jacht en houtopbrengst) zijn onvoldoende om de landgoederen in stand te houden. De afgelopen jaren zijn er diverse nieuwe verdienmodellen ontwikkeld. Afhankelijk van de omgeving en potentie van het landgoed kan deze verbreding op vele terreinen plaatsvinden. Er wordt steeds creatiever omgegaan met functies. Tijdens een speciale workshop tijdens de Dutch Design Week in Eindhoven bleek dat jonge ontwerpers zeer geïnteresseerd zijn en met de landgoederen aan de slag willen.

Ter inspiratie een opsomming van mogelijke verdienmogelijkheden:

- Horeca, bed and breakfast, landschapscamping (Gastvrije Landgoederen)
- Vergaderfaciliteiten
- Streekwinkel/producten
- Kunst, galerie (cultuur)
- Wonen via herbestemming gebouwen of nieuwe landhuizen
- Businesscentre, adviesbureau
- Dagopvang
- Recreatie, beleving, routestructuren, wellness, sport, golf
- Natuureducatie

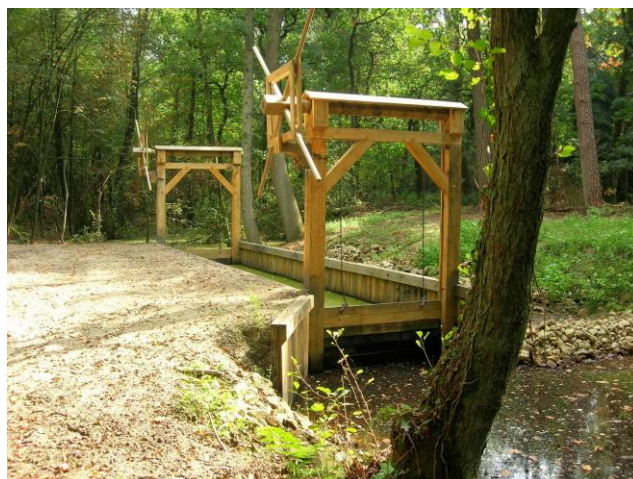
Enkele bijzondere voorbeelden

- Landgoed Het Lankheet (Overijssel)

Waterpark het Lankheet is een onderdeel van landgoed het Lankheet, maar het beheer ervan is ondergebracht in een goede doelen stichting (ANBI stichting: Algemeen Nut Beogende Instelling): Stichting Waterpark en Veldwerkcentrum Het Lankheet, kort gezegd de Stichting Waterpark. Deze stichting heeft tot hoofddoel het bevorderen en het beheren van het Waterpark op landgoed het Lankheet en het daarbij behorende Veldwerkcentrum. De stichting Waterpark genereert met het gebruik van het Veldwerkcentrum en het rijke cultuurhistorische gebied middelen om haar goede doelen te realiseren, zoals zorg- en cultuurprojecten, wetenschappelijk onderzoek naar meervoudig duurzaam landgebruik waaronder natuurontwikkeling en educatie/publieksvoorlichting. Dit alles met het thema water als leidraad.

Het Waterpark draagt dus direct middelen bij voor het beheer van het landgoed én zorgt voor nieuwe projecten met de nodige spin-off.

www.hetlankheet.nl



- Zorglandgoed

Landgoed Rijckholt, gelegen in de Provincie Zeeland, is een woongemeenschap voor ouderen. Het particuliere landgoed is een parkachtige buitenplaats van 6,7 hectare. Op het landgoed zijn verschillende huizen en appartementen voor ouderen die (nog) geen of juist intensieve zorg behoeven. Door paviljoenbouw is een soort dorp voor ouderen ontstaan met meerdere faciliteiten zoals een atelier en een restaurant. Er is ook een Bed&Breakfast op het terrein.

De inkomsten uit de zorg worden mede ingezet om het beheer van de natuurterreinen en de historische gebouwen te bekostigen.

www.landgoedrijckholt.nl



- Energie: 'stoken op streekhout'

In fort Bakkerskil te Werkendam, een van de forten van de Hollandse Waterlinie, zit sinds kort een Bed&Breakfast. Zij stoken een 100 kW HDG snipperketel. De B&B gebruikt zo'n 300 m3 snippers op jaarbasis, voor de verwarming van het fort en voor het warm water. De ketel staat in een schuur naast het fort, en de snipperbunker ligt daar direct naast. Met een vijzel worden de snippers de ketel in getransporteerd. Zij hebben een buffervat waarin de warmte wordt opgeslagen om te zorgen dat de ketel zo optimaal mogelijk blijft branden. Inmiddels is ook een snipperketel geïnstalleerd bij kasteel Twickel, waar met eigen hout wordt gestookt.

www.boschap.nl/cmsAdmin/uploads/praktijkadviesbiomassa_7.pdf



Chipbunker met transportveren (vegen de snippers naar de ketel)



De biomassaketel (foto's FPG)

- Natuurbegraafplaatsen op landgoederen

Landgoed Baest start op korte termijn met haar eerste natuurbegraving in het 'Bos van de Heilige Geest'. Nog in 2014 wordt het ongeveer vijf hectare grote bos ingericht voor mensen die willen dat na hun dood hun lichaam wordt teruggegeven aan de natuur. www.landgoedbaest.nl

Natuurbegraafplaats de Hoevens op het gelijknamige landgoed biedt in de nabije toekomst de unieke mogelijkheid tot zowel een graf- als asbestemming in nieuwe natuur. Het is een zeer bijzondere plaats voor doden én (over)levenden, waar rust de ruimte krijgt. Het landgoed is hiermee niet alleen een plek waar recreatie en rust hand in hand samengaan, maar waar ook ruimte is voor bezinning en berusting. Wat eens een gebied was voor het verbouwen van voedsel wordt nu een plek van eenwording met de natuur door het teruggeven aan de aarde als onderdeel van een duurzame levenscyclus. www.dehoevens.nl/nl/natuurbegraafplaats

Het vraagt om een zorgvuldige afweging om in te zetten op natuurbegraven. Past het binnen de visie van het landgoed, versterkt het overige activiteiten (ook in samenhang met andere landgoederen) en kan ingespeeld worden op de specifieke wensen? Vervolgens krijgt de initiatiefnemer ook bij een goede voorbereiding te maken met een intensieve R.O.-procedure om vergunningen en bestemmingsplannen op orde te krijgen. Beide landgoederen zetten in goed overleg met overheden in op deze nieuwe ontwikkeling. Revenuen worden ingezet voor het beheer en de continuïteit van het landgoed.



9. Succes- en Faalfactoren Nieuwe Landgoederen

Op basis van de Brabantse notitie 'Rood voor Groen; nieuwe landgoederen in Brabant' zijn vanaf 2002 diverse initiatieven ontwikkeld voor het realiseren van nieuwe landgoederen. Het bleek al snel dat er enkele honderden ideeën van grondeigenaren in beeld kwamen. In overleg met Provincie en BPG heeft het Coördinatiepunt Landschapsbeheer een 70-tal initiatieven nader ingezien. Verschillende grondeigenaren zijn daadwerkelijk met de gemeente en provincie aan de slag gegaan. Inmiddels hebben enige 10-tallen landgoederen het ruimtelijke proces doorlopen cq zijn gestart met de aanleg.

Zowel in de aanloop als nu in de realisatiefase worden er hindernissen ervaren.

Succes en Faalfactoren

Het is raadzaam dat initiatiefnemer reeds in de ideefase de volgende zaken in beeld brengt

- Heb ik een geschikte persoonlijkheid als initiatiefnemer;
- Passen de ideeën binnen het (planologische) beleidskader van de overheid;
- Heb ik voldoende financiële draagkracht.

Om tot een goed eind te komen zal op alle onderdelen een positieve score gehaald moeten worden. Hieronder volgt een nadere uitwerking:

Bij 'geschikte persoonlijkheid' moet je denken aan de volgende aspecten:

- Is het een droom;
- Heb ik een drive;
- Ben ik bereidheid om anderen mee te laten bepalen wat het wordt;
- Heb ik geduld;
- Heb ik begrip voor lange doorlooptijden (6-10 jaar);
- Beschik ik over uithoudingsvermogen.



Aanbevelingen

- Geen geschikte persoonlijkheid: begin er niet aan!
- Laat het Coördinatiepunt landschapsbeheer een beleidsmatige analyse uitvoeren, zie ook hoofdstuk 3.
- Ga met korte startnotitie snel naar gemeente
- Reken het plan vooraf goed door



Adviezen van ervaringsdeskundigen

- De doorlooptijd is erg lang (6 tot 10 jaar) maar kan worden ingekort door een goede voorbereiding en communicatie;
- Betrek op tijd de omgeving bij je ideeën, ga in gesprek met je burens, de heemkundekring en de natuurvereniging en kom tot een gedragen plan. Dit kan voorkomen dat je door één bezwaar 1-1,5 jaar verliest;
- Maak een goede planning van de activiteiten. Gedurende het proces kunnen diverse activiteiten naast elkaar lopen. Een goede planning voorkomt tijdverlies.

Modelakte kwalitatieve verplichtingen

De verplichtingen (ook voor toekomstige eigenaren) t.b.v. aanleg, beheer en instandhouding van het nieuwe landgoed worden vastgelegd in een kwalitatieve verplichting. Provincie, Coördinatiepunt Landschapsbeheer en BPG (info@bp-grondbezit.nl) hebben hiervoor een modelakte beschikbaar.





10. Groen Ontwikkelfonds Brabant

De provincie werkt aan een samenhangend netwerk van natuurgebieden: de ecologische hoofdstructuur. De provincie en de zogeheten 'manifestpartners' nemen die taak op zich.

De provincie Noord-Brabant en de manifestpartners ZLTO, Brabants Particulier Grondbezit, Brabantse Milieufederatie, Top Brabant, de vier Brabantse waterschappen, Brabants Landschap, Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer hebben hiertoe een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

De financiering van het ontwikkelen van natuur op landbouwgronden in Noord-Brabant wordt vanaf het voorjaar van 2014 georganiseerd door het Groen Ontwikkel Fonds Brabant BV.

Bij het fonds staat de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur, waaronder de ecologische verbindingzones centraal. Ook landgoedeigenaren worden uitgenodigd om plannen voor te leggen.

Gebiedsgerichte aanpak

Het Groen Ontwikkel Fonds gaat het proces van aankopen of het door de eigenaar omvormen van gronden en het inrichten ervan tot natuurgebied voortaan in goede banen leiden. Dat gebeurt via een gebiedsgerichte aanpak en integrale projecten waarin natuur, landschap, waterhuishouding, landbouw en/of recreatie hand in hand gaan. In de nieuwe aanpak is er meer ruimte voor particulieren en ondernemers in de regio's om ook hun schouders te zetten onder de natuurontwikkeling. De 'werkeenheden' van het Groen Ontwikkel Fonds nodigt hen dan ook uit om concrete initiatieven in te brengen voor de ontwikkeling van natuur in combinatie met eigen (bedrijfs)activiteiten.

In kas

Het Groen Ontwikkelfonds Brabant heeft € 240 miljoen in kas. Het fonds kan, onder voorwaarden van het Investeringsreglement, bijdragen in de kosten van projecten. Die bijdrage kan variëren van 0% tot 85% van de kosten. Ook beschikt het fonds over 2.274 hectare ruilgrond voor deelname in de integrale projecten. De Manifestpartners dragen voor € 160 miljoen bij aan de realisatie van de natuur in Brabant; deels door een bijdrage in geld, deels door het realiseren van natuurwaarden in combinatie met andere functies, zoals via 'rood voor groen'.

Businessmodellen en Landgoederen

De bijdrage van het GOB in het businessmodel is afhankelijk van de ligging van de landbouwgrond in de EHS en de eigen inzet:

- Is de grond gelegen in het deel met Europese verplichtingen ('rijks-EHS') dan is het in principe mogelijk om volgens de reguliere vergoeding voor de waardevermindering (85% van de landbouwkundige waarde) landbouwgrond om te vormen naar natuur. Vanwege de beperkte budgetten zullen integrale plannen met eigen bijdragen voorrang krijgen.
- Als het gaat om gebieden met provinciale doelen ('provinciale-EHS') dan kan binnen het landgoed ingezet worden op 'ondernemende EHS'. Onder voorwaarden blijft landbouwkundig medegebruik mogelijk. De bijdrage is maximaal 50% van de kosten.
- Bij de derde variant kan tot 15% worden bijgedragen. De landgoedeigenaar realiseert dan voor het overgrote deel op eigen kosten nieuwe natuur, bv door 'rood voor groen'.



11. Nawoord

Oppakken van de historische dynamiek!

Alle waardering voor Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, voor de bijzondere aandacht voor de continuïteit van de Brabantse Landgoederen en de ruimte voor doorontwikkeling. We zijn de afgelopen jaren meer in gesprek gekomen met elkaar, zowel tijdens werkbezoeken op de landgoederen als aan de vergadertafel. Er is meer begrip, gezamenlijk zoeken wij mét de eigenaren en gemeenten naar oplossingen voor het hele palet aan landgoederen, van het 800 jaar oude Landgoed Baest tot het jongste landgoed in het kader van 'rood voor groen'.

De uitdaging voor ons als eigenaren is groot. We hebben de overheden en manifestpartners op meerdere vlakken nodig, niet alleen voor goede planvorming en ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor financiering, gecertificeerd beheer, toezicht en handhaving etc. Bij het versterken van de landgoederen liggen er kansen door dit te combineren met realisatie van brede maatschappelijke doelen, zoals de EHS. We werken hierbij binnen het 'Brabantse Model' samen, oa in het 'Groen Ontwikkelfonds Brabant' wat we met Manifestpartners en provincie hebben opgericht.

Wij werken aan vertrouwen, zodat wij van u als overheid de ruimte krijgen en de historische dynamiek op de landgoederen weer kunnen oppakken. Deze was juist zo kenmerkend voor de ontwikkeling van landgoederen, door de eeuwen heen. Diverse voorbeelden hiervan zijn terug te vinden in ons samen met Brabants Landschap uitgegeven boek 'Landgoederen in Noord-Brabant; het lief en leed dat landgoed heet'.

De handreiking 'Brabantse vitale landgoederen' helpt niet alleen ons als eigenaren maar ook de verschillende overheden en partners. Juist de aangegeven nuancering in de initiatief- en ontwerpfasen is belangrijk voor het gezamenlijk ontwikkelen van haalbare plannen met het noodzakelijke draagvlak. De handreiking ondersteunt dit traject, met speciale aandacht voor het overleg in de driehoek 'eigenaar, gemeente en provincie'.

Ik wens ons als eigenaren, de betreffende gemeenten, partners en de Provincie Noord-Brabant veel succes om via dit werkbare traject daadwerkelijk te komen tot realisatie!

BPG helpt initiatiefnemers graag verder.

Jan Hak

Voorzitter Brabants Particulier Grondbezit





12. Organisaties, contactpersonen, publicaties en links

Brabants Particulier Grondbezit

René de Bont

info@bp-grondbezit.nl

Provincie Noord-Brabant

Inge Slippens

islippens@brabant.nl

Monumentenhuys Brabant

Annélien van Kuilenburg

a.vankuilenburg@monumentenhuysbrabant.nl

Coördinatiepunt Landschapsbeheer

Carlo Braat

cbraat@brabantslandschap.nl

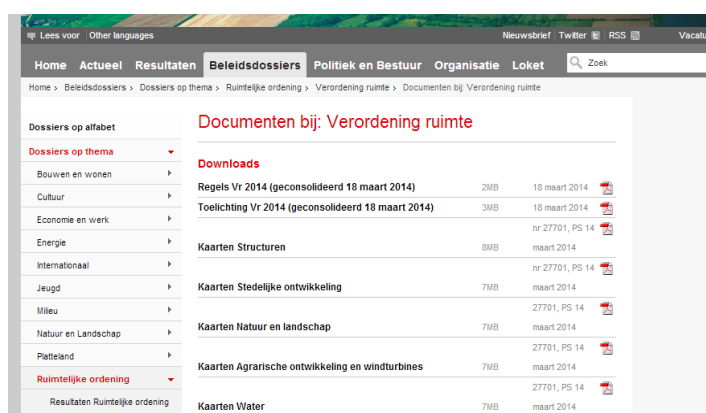
Publicaties en Links:

Verordening ruimte 2014 (in bijlage 2 vindt u de relevante artikelen en toelichting).

www.brabant.nl

www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/verordening-ruimte.aspx

U kunt hier de documenten incl. de verordening (geconsolideerde versie 18-03-2014) downloaden.



Digitale kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 (zie onderstaand voorbeeld):

<http://ruimtelijkeplannen.brabant.nl/?phID=B050EED2-ED66-4AF6-A815-377BF65430CE>

Via deze link kan per locatie nagegaan worden wat van toepassing is.

Brabantse informatie over verdienmodellen voor landgoederen (webpagina Vitale Brabantse Landgoederen)

Publicatie: Landgoederen in Noord-Brabant

Publicatie: Waardevol Groen (geld verdienen met natuur?)

www.bp-grondbezit.nl

FPG: Brochure 'Handreiking Landgoederen en bestemmingsplannen' (2012)

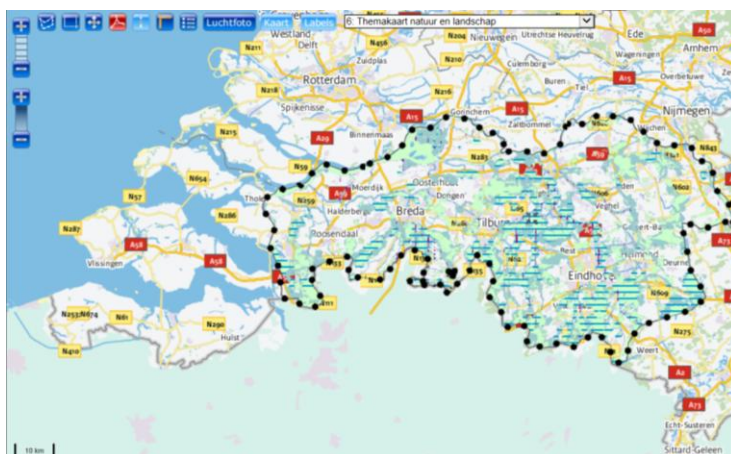
FPG: Wegwijzer Landgoed en Fiscus (2007)

www.grondbezit.nl

Stichting Vrienden van Brabantse Landgoederen

Anbi-stichting met aangesloten vrienden, vrijwilligers en landgoederen

www.brabantselandgoederen.eu



Stichting Vrienden van
Brabantse Landgoederen



Bijlage 1

Symposium Vitale Brabantse Landgoederen, Kasteel Dussen (verslag)

Inleiding

Op 29 november 2013 nemen ruim 100 genodigden deel aan het symposium. Na de vier inleidingen worden parallel 3 workshop gehouden. Ter afronding komen de bestuurders aan het woord en geeft gedeputeerde Yves de Boer zijn reactie.



In dit verslag zijn de resultaten van het symposium verwoord. Na het beschikbaar komen van de definitieve tekst van de Verordening ruimte wordt een handreiking voor gemeenten en landgoedeigenaren beschikbaar gesteld. De gepresenteerde aanpak wordt hierin schematisch beschreven.

Resultaten van de drie Workshops

A. Ondernemende Landgoederen

1. Er is bij de eigenaren behoefte aan maatwerk, vooral wanneer er bij integrale gebiedsmeerwaarde een onderdeel knelt, op basis van de Verordening ruimte;
2. Graag uniformiteit bij het beoordelen van de beeldkwaliteit van plannen;
3. Deelnemers kunnen zich een dynamische rol voorstellen, waarbij de provincie als partij meedoet. De huidige rol van provincie is kaderstellend, met wisselende ervaringen over het toezicht hierop;
4. Pleidooi voor toename van de professionaliteit bij gemeente/in de regio. Dan kan er 'gespard worden' met de initiatiefnemers van plannen;
5. Vroegtijdige communicatie in de driehoek 'eigenaar-gemeente-provincie' is een must!;
6. Te ontwikkelen verdienmodel: financiële afdracht vanuit de inkomsten van de recreatieve bedrijven aan de nabijgelegen landgoederen.

B. Cultuurhistorische Landgoederen

1. De cultuurhistorische analyse brengt de cultuurhistorische waarden in beeld en vormt een belangrijk uitgangspunt bij doorontwikkeling van landgoederen;
2. Cultuurhistorisch onderzoek dient helemaal vooraan in het planproces te worden uitgevoerd;
3. Je moet heel tijdig met de gemeente in gesprek gaan. Aan de provincie het verzoek kennis door te geleiden naar de gemeenteamttenaren;
4. Neem de stakeholders uit je omgeving mee in de te volgen stappen in het proces.

C. Nieuwe landgoederen

1. De doorlooptijd van de realisatie van een nieuw landgoed is veel te lang (6 tot 10 jaar) en dient sterk te worden ingekort;
2. Betrek op tijd de omgeving bij je ideeën, ga in gesprek met de burens, de heemkundekring en de natuurvereniging, de ZLTO en BMF en kom tot een gedragen plan met een goede planning. Dit kan voorkomen dat je door één bezwaar 1-1,5 jaar verliest;
3. Rechtsgang zou versneld kunnen worden, zodat het plan eerder onherroepelijk wordt.



➤ **Workshop A: 'Ondernemende Landgoederen'**

Workshopleider: Inge Slippens, Provincie Noord-Brabant

Uitwerking: René de Bont, BPG

De (ontwerp-)verordening ruimte is terug te vinden op de website van de Provincie Noord-Brabant.

Inge Slippens geeft uitleg over de relevante artikelen, voor het realiseren van nieuwe functies in de 'Groen-Blauwe mantel' en in het 'Gemengd landelijk gebied'.

Vervolgens gaat ze met de deelnemers in discussie aan de hand van de volgende vragen:

- Biedt de Verordening ruimte voldoende mogelijkheden voor het ontwikkelen van (nieuwe) landgoedplannen?
- Welke aandachtspunten zou u nog willen meegeven aan de gemeenten/provincie?
- Is het analysemodel 'Vitale landgoederen' voor u herkenbaar en toepasbaar?

Er is bij de eigenaren behoefte aan maatwerk, met name als op onderdelen een plan niet zou kunnen volgens de Verordening, terwijl de integrale meerwaarde voor iedereen duidelijk is. Mogelijk dat de aanpak in Overijssel helpt: 'maatschappelijke meerwaarde' van een plan wordt aangetoond op basis van harde criteria op het gebied van o.a. landschap en samenleving.

De deelnemers vragen om uniformiteit bij het beoordelen van de beeldkwaliteit van plannen; willekeur en subjectiviteit komt vaak voor.

De huidige rol van de provinciale overheid is kaderstellend. Deelnemers kunnen zich een dynamische rol voorstellen, waarbij de provincie als partij meedoet.

Eigenaren pleiten voor toename van de professionaliteit bij de gemeenten in de regio. Dan kan er 'gespard worden' met de eigenaren bij het ontwikkelen van de plannen. Vroegtijdige communicatie binnen de driehoek 'eigenaar-gemeente-provincie' is noodzakelijk.

Een van de deelnemers geeft aan overlast te hebben van een recreatiebedrijf in de omgeving van het landgoed. Het recreatiebedrijf verdient aan de natuur van het landgoed. Als noodzakelijke verdienmodel voor het landgoederen wordt gepleit voor financiële afdracht vanuit de recreatieve ontwikkelingen rond de landgoederen. De recreatieondernemer draagt dan een deel van de marge af aan de landgoedeigenaar.

Mogelijkheden in de EHS:

Het concept 'de ondernemende EHS' is in ontwikkeling. Hierbij kan het afronden van de EHS gecombineerd worden met passende ruimtelijke ontwikkelingen, op een bestaand bouwblok. 'We gaan hiermee ervaring opdoen', aldus Inge.

Het is al mogelijk om de natuurontwikkeling van een nieuw landgoed in de EHS te realiseren. Ook zijn er, in nauw overleg met de gemeente, op de natuurterreinen van landgoederen kleine voorzieningen zonder bouwblok mogelijk, bv een schuilhut of een spelelement.





➤ **Workshop B: 'Cultuurhistorische landgoederen'**

Workshopleider: Annette ter Kuile, bestuur FPG

Uitwerking: Annélie van Kuilenburg,
Monumentenhuis Brabant

Aan de hand van een korte PowerPoint-presentatie geeft Annélie een toelichting op de methodiek van een cultuurhistorische analyse. In een analyse worden de cultuurhistorische waarden van een landgoed gewaardeerd. De waarderingsmethodiek is gebaseerd op de waarderingscriteria van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en bestaat uit cultuurhistorische waarden, architectuurhistorische waarden, situationele en ensemblewaarden, gaafheid en zeldzaamheid.



De deelnemers zijn het er over eens dat cultuurhistorie één van de belangrijkste aspecten van een historisch landgoed is en dat bij doorontwikkeling van landgoederen cultuurhistorie als uitgangspunt genomen dient te worden.

In de zaal wordt opgemerkt dat een cultuurhistorisch onderzoek zich niet moet beperken tot binnen de grenzen van de historische buitenplaats of landgoed. Een cultuurhistorisch waardevol landschap houdt namelijk niet op buiten de grenzen van een landgoed. Daarom is het goed ook dit mee te nemen in onderzoek.

Opvallend is dat veel landgoedeigenaren ervaring hebben met wisselende gemeentelijke en provinciale ambtenaren, waardoor processen onnodig worden vertraagd. Dossiers moeten iedere keer weer opnieuw worden bekeken. Bovendien, zo is de ervaring van de eigenaren, zijn sommige ambtenaren maar minimaal of niet bekend met actuele wet- en regelgeving en subsidiemogelijkheden voor historische landgoederen.

Een deelnemer merkt op dat er ook aandacht zou moeten zijn voor het verhaal van een landgoed, zoals over de bewoners en gebeurtenissen uit het verleden. Op die manier wordt een landgoed 'levend' en wordt de betrokkenheid vanuit de bevolking met landgoederen vergroot.

Een cultuurhistorische analyse is niet alleen van toepassing voor historische landgoederen. Ook voor nieuwe landgoederen, die willen refereren aan de historie van de plaats van vestiging kan een cultuurhistorisch onderzoek een nuttig instrument zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de cultuurhistorische waarden over het algemeen te laat in beeld worden gebracht.

Er wordt te laat aan tafel gegaan met de betrokken overheden: gemeente en provincie.

Overleg tussen alle betrokken partijen in een vroeg stadium is gewenst.

Er is duidelijk behoefte aan een stappenplan waarin wordt aangegeven wanneer welke onderzoeken uitgevoerd dienen te worden, welke afdelingen van een gemeente en provincie van belang zijn, en wat de actuele wet- en regelgeving en subsidiemogelijkheden zijn. Dit stappenplan dient beschikbaar te zijn voor eigenaren, gemeenten, provincie en Rijk.



➤ **Workshop C: 'Nieuwe landgoederen'**

Workshopleider: Arno de Schepper, bestuur BPG

Uitwerking: Carlo Braat, Coördinatiepunt Landschapsbeheer



Bij het ontwikkelen van een nieuw landgoed zijn er drie belangrijke succes- en faalfactoren te onderkennen:

- Geschikte/ongeschikte persoonlijkheid en instelling van de initiatiefnemer
- Wel/geen planologische medewerking van de gemeente
- Voldoende/onvoldoende financiële draagkracht van de initiatiefnemer

Tijdens het eerste deel van de bijeenkomst zijn deze succes- en faalfactoren toegelicht. Arno stelt de deelnemers de volgende vragen:

- Hoe kan de doorlooptijd 'ontwikkeling landgoed' verkort worden?
- Kan een objectief kader voor gemeenten worden ontwikkeld om plannen te beoordelen?
- Hebt u/had u zelf voldoende inzicht in het eindresultaat?
- Wat zou u terugkijkend, anders hebben gedaan?

Er ontstaat een levendige discussie vanuit de aanwezige initiatiefnemers. Hierbij worden diverse inhoudelijke vragen beantwoord door notaris José de Rooij.

Gezamenlijk wordende volgende conclusies getrokken:

- De doorlooptijd is veel te lang (6 tot 10 jaar) en dient sterk te worden ingekort
- Betrek op tijd de omgeving bij je ideeën, ga oa in gesprek met je burens, de heemkundekring en de natuurvereniging en kom tot een gedragen plan. Dit kan voorkomen dat je door één bezwaar 1-1,5 jaar verliest
- Rechtsgang zou versneld kunnen worden, zodat het plan eerder onherroepelijk wordt
- Maak een goede planning van de activiteiten. Gedurende het proces kunnen diverse activiteiten naast elkaar lopen. Een goede planning voorkomt tijdverlies.





➤ De bestuurders aan het woord

Gedeputeerde Yves de Boer wordt welkom geheten door dagvoorzitter Etienne Schoenmakers.

Ook Jan Baan, directeur Brabants Landschap, en Jan Hak, voorzitter Brabants Particulier Grondbezit worden uitgenodigd voor de slotbespreking.

Allereerst worden de conclusies van de workshops gepresenteerd (zie pagina 1).

Aansluitend volgen de aandachtspunten van de heren Baan en Hak.



Jan Baan ziet nieuwe mogelijkheden voor de landgoederen om verdere stappen te zetten:

- Via het nieuwe concept 'ondernemende EHS', gebruikmaken van de ondersteuning door het Groen Ontwikkelfonds Brabant en in samenwerking met partners in het eigen gebied. Hier liggen met name kansen voor de landgoederen met agrarische gronden binnen de laanstructuren van het landgoed;
- Samenwerken met de Brabantse Taskforce Economie en Natuur, waar we samen met BPG en eigenaren verdienmodellen ontwikkelen;
- Via de Landschappen van Allure. Landgoederen maken deel uit van de gebiedsplannen.

Jan Hak haalt de jubileumviering 20 jaar BPG en 80 jaar Brabants Landschap aan. Hij is als voorzitter van BPG trots dat we wederom zoveel eigenaren bijeen hebben gebracht. Onze aanpak heeft er toe geleid dat het nieuwe bestuur van BPG als eerste bij ons op bezoek kwam. Als we zo doorgaan dan zullen we toch een 2^e deel van het landgoederenboek moeten opstellen, om al dat mooie van Brabant in beeld te brengen.

Toch zijn er ook zorgen. We zien bij de omvorming van landbouw naar natuur dat de banken de waardering van het landgoed terugschroeven. Kennelijk hangt de financiering van landgoederen samen met oppervlak aan landbouwgronden. BPG vraagt dan ook aan de provincie het mogelijk te maken dat landgoederen daadwerkelijk gebruik kunnen maken van de kredieten uit de regeling voor cultuurhistorische complexen.

Gedeputeerde Yves de Boer dankt de dagvoorzitter en de beide bestuurders voor het geboden platform. Complimenten dat op vrijdagmiddag zoveel mensen actief deelnemen. De gedeputeerde is verantwoordelijk voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen. Hij werkt intensief samen met gedeputeerde van Haaften (Cultuur en Samenleving) en met gedeputeerde van den Hout (Ecologie en Handhaving).

Hij heeft genoten van de discussies in de workshops. De gedeputeerde maakt duidelijk dat hij niet verantwoordelijk is voor 'de verwachtingen' die eigenaren hebben.



De boodschap van gedeputeerde de Boer nav deze middag is:

Pak het iets breder aan, maak uw plannen 'onder de kerstboom' en ga vervolgens heel snel in gesprek met uw gemeente. Organiseer daar uw eigen loket en laat provincie en partners aanschuiven! Zorg voor de goede realiteitstoets aan het begin van het proces!

Binnen de rechtsorde kennen we met 'bestemmingsplannen-planologie', met vanuit de provincie de Verordening ruimte, op basis van de provinciale belangen. De gedeputeerde begrijpt dat er maatwerk nodig is om af en toe 'buiten de lijnen te kleuren'. In Brabant hebben we reeds ervaring met de 'meerwaardebenadering' bij gebiedsontwikkeling. Er lopen drie experimenten, welke stuk voor stuk goed voorbereid zijn.

De gedeputeerde geeft aan dat de beschikbare middelen vanuit de provincie sterk teruglopen, terwijl de gezamenlijke ambities groot zijn.

Hoe kunnen we de regio laten bijdragen? Na aanleiding van deze concrete vraag uit de zaal geeft de gedeputeerde het voorbeeld van het in rekening brengen van 25 ct extra op een kopje koffie t.b.v. het nabijgelegen landgoed. Door het samenwerken ontstaan concrete verdienmodellen.

De gedeputeerde gaat in op de opmerkingen van de bestuurders. Er liggen kansen via het Brabantse Groenfonds en bij Landschappen van Allure. Daarnaast worden impulsen gegeven via 'Mijn Mooi Brabant'.

In het koersdocument Stad en Platteland herkent u het warme hart van de provincie voor uw landgoederen en initiatieven. Er ligt een belangrijke rol voor de eigenaren, ook in de dialoog met agrariërs en burgers. Samenwerking is cruciaal.

Gedeputeerde de Boer sluit af met een groot compliment voor de constructieve manier waarop met elkaar in gesprek is gegaan tijdens dit symposium.





Bijlage 2 Relevante artikelen met toelichting uit de Verordening ruimte 2014

Inleiding

In artikel 6 komt de 'Groenblauwe mantel' aan de orde, in artikel 7 'Gemengd landelijk gebied'.

In 6.9 en in 7.9 worden de landgoederen behandeld. Er is slechts één beperking in 7.9 tov 6.9: 'Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed'.

U vindt in deze handreiking de integrale tekst van artikel 6.9 en artikel 24 'Complex van historisch belang'. Vervolgens zijn ook de betreffende onderdelen uit 'de Toelichting' overgenomen.

6.9 Landgoederen

1.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed.

2.

Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn de volgende regels van toepassing:

- a) het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken;
- b) in afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:
 - I. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
 - II. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;
 - III. artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), niet van toepassing is.
- c) ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;
- d) in afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van, of splitsing in meerdere, woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
- e) het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;
- f) de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;
- g) de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
- h) de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.





3.

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.

4.

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:

- a) een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- b) twee of meer zelfstandige bedrijven;
- c) een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- d) een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².

5.

Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 24, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.

6.

Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 6.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

Artikel 24 Complex van cultuurhistorisch belang

1.

In afwijking van hoofdstuk 3 'Structuren' neemt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Complex van cultuurhistorisch belang' de geldende bestemming met de daarbij horende regels over het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.

2.

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a) de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
- b) de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied.

3.

Artikel 6.10 en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing.

TOELICHTING 4.31 Artikel 6.9 Landgoederen

Deze regeling is op de eerste plaats bedoeld voor nieuwe landgoederen. Ook bestaande landgoederen (indien niet aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang, bedoeld in artikel 24) kunnen voor het toevoegen van nieuwe woningen aan hun landgoed hier gebruik van maken.

Onder een landgoed wordt verstaan: "een ruimtelijke eenheid bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden en met een overwegende woonfunctie".

De landgoedregeling is niet alleen bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren, maar ook om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Het is daarom van belang om het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' en daarbij ook de 'kwaliteit van het ontwerp' te betrekken.



Onder de kwaliteit van het ontwerp wordt verstaan: eenheid tussen bebouwing en landgoed, eenheid in vorm/uitstraling van de aanwezige bebouwing, zoveel mogelijk concentratie van bebouwing en de wijze waarop gebruik is gemaakt van kenmerken van de omgeving. Hoewel van belang, is dit niet goed in formele regels te “vangen”.

Lid 1

In dit lid is bepaald dat een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel kan voorzien in de aanwijzing van een nieuw landgoed of de aanwijzing van een (onderdeel van een) bestaand landgoed.

Onder welke voorwaarden dit kan is bepaald in het tweede lid.

Lid 2

onder a.

Om ieder misverstand te voorkomen dient het desbetreffende bestemmingsplan aan te geven op welke gronden het landgoed aangewezen wordt. Dit kan door middel van een aanduiding 'landgoed' of een sub-bestemming landgoed binnen diverse aldaar aangewezen (hoofd-)bestemmingen. Tevens is hier geregeld dat in ieder geval de aanwijzing ten minste 10 hectare dient te betreffen. Reden hiervoor is dat een kleinere omvang tot gevolg heeft dat allerlei kleine initiatieven ontwikkeld kunnen worden die onvoldoende robuust zijn.

onder b. I.

Gelet op het wezenlijke kenmerk van een landgoed moet een Woongebouw (al dan niet na nieuwbouw of verbouw) een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben. Met het begrip '**allure**' wordt in essentie bedoeld dat de woonbebouwing van een aangewezen landgoed een geheel eigen verschijningsvorm heeft dat afwijkt van een reguliere woonbebouwing, ook al zou dit een groot landhuis betreffen. Het is aan de gemeente(n) en initiatienemer(s) over hieraan invulling te geven. Uiteraard wel in de context van andere in deze verordening opgenomen voorwaarden met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel en agrarisch gebied. Ook kunnen aardkundige of cultuurhistorische waarden een rol spelen. Van belang is ook dat geen gebruik gemaakt hoeft te worden van een bestaande bebouwing of bestaande bouwmogelijkheden. Woningen op landgoederen vallen onder de regionale woningbouwafspraken.

onder b. II.

Per 750m³ woongebouw wordt maximaal 1 woonfunctie toegelaten. Voor de definitie van de begrippen 'woongebouw' en woonfunctie is in deze verordening aangesloten bij het Bouwbesluit (2012).

onder c.

Door een minimum te stellen aan de oppervlakte van aan te wijzen landgoed in relatie tot de omvang van de bebouwing wordt bereikt dat het landgoed robuust is. Daarbij dient ingeval van de nieuwbouw van een woongebouw per 1500m³ woongebouw ten minste 5 hectare landgoed te worden aangewezen en ten minste de aanleg van 2,5 hectare nieuwe natuur of bos verzekerd te zijn. Overigens geldt hierbij uiteraard onverkort de basisregel dat een landgoed ten minste 10 ha beslaat.

Ter illustratie twee voorbeelden:

Plan 1:

3 woongebouwen van respectievelijk 1250m³, 1250m³ en 2000m³ (totaal 4500m³). Betekent als tegenprestatie het realiseren van ten minste 7,5 ha nieuwe natuur, aanwijzing van tenminste 15 hectare landgoed en maximaal 6 woonfuncties.

Plan 2:

3 woongebouwen van respectievelijk 1250m³, 1250m³ en 2500m³ (totaal 5000m³) Betekent als tegenprestatie het realiseren van ten minste 8,3ha nieuwe natuur, aanwijzing van ten minste 16,6ha landgoed en maximaal 6 woonfuncties.



De hier bedoelde **nieuwe natuur** kan de aanleg van nieuw bos- of natuurgebied betreffen. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kunnen ook andere vormen van natuur (bijv. (schraal)grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur. Onder omstandigheden kan deze aanleg van nieuwe natuur een fysieke bijdrage zijn aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingzones.

De gemeente dient inrichtingsvoorstellen te beoordelen aan de hand van beoogde natuurbeheertypen in relatie tot de bestaande omgevingskwaliteiten. Er is geen eenduidige definitie van 'nieuwe natuur' te geven. Van belang is dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd, wat per situatie wordt beoordeeld op basis van de a-biotiek (bodem en water), de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvindt. Hierbij kan de provinciale systematiek van de natuurbeheertypen worden gehanteerd. Substantiële natuurwaarden worden toegevoegd wanneer er nieuw bos- of natuurgebied gerealiseerd wordt met een bepaalde kwantiteit (omvang en oppervlakte) en kwaliteit (kenmerken en aard). Ook is de openbare toegankelijkheid van de voorzieningen voor extensieve recreatie op het nieuwe landgoed een wezenlijk kenmerk.

onder d.

Het kan in de praktijk uiteraard voorkomen dat binnen een aangewezen landgoed **cultuurhistorisch** waardevolle bebouwing voorkomt waarvan het behoud gewenst is. In zo'n geval kan de bestemmingsregeling voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zonder dat deze woonfuncties enige relatie hebben met de vereiste om nieuwe natuur aan te leggen.

onder e.

In de omschrijving van een landgoed is al aangegeven dat binnen zo'n landgoed sprake kan zijn van agrarische bedrijvigheid. Dit kan dan geleid tot het karakter van een landgoed uitsluitend een (vollegroonds)teeltbedrijf of veehouderij zijn met een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder. Een toelichting op de toepassing van de GVE-norm is opgenomen bij artikel 7.4.

onder f.

Voor alle duidelijkheid is in dit onderdeel aangegeven dat situering van de beoogde woonbebouwing in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten.

onder g.

Openbare toegankelijkheid voor extensieve recreatie kan bijvoorbeeld worden verzekerd door voorzieningen zoals wandel- of fietspaden aan te leggen.

onder h.

Uiteraard is van belang dat een landgoed als ruimtelijk-functionele eenheid aangelegd wordt en ook als zodanig in stand blijft. Het desbetreffende bestemmingsplan en bijbehorende exploitatieovereenkomst of -plan dienen deze **duurzame instandhouding** te verzekeren. De regeling laat open op welke privaatrechtelijke wijze deze duurzame instandhouding wordt vormgegeven. Dit zou ook kunnen door een vorm van samenwerking tussen private partijen. Met deze bepaling wil de provincie ook voorkomen dat de aanleg en duurzame instandhouding van een landgoed afhankelijk is van een financiering uit (provinciale of rijks-) subsidieregelingen. De provincie acht een dergelijk afhankelijkheid ongewenst vanuit de grondgedachte van het landgoederenbeleid. Voor het reguliere onderhoud en beheer van het landgoed kan onder omstandigheden wel een beroep worden gedaan op een regeling.

Derde t/m zesde lid:

Ingevolge het zesde lid is artikel 6.10 niet van toepassing. Hierdoor kan ook geen beroep worden gedaan op de artikelen die afwijkende regels bevatten van dat artikel zoals opgenomen in artikel 6.11 tot en met 6.13.



TOELICHTING 4.50 Artikel 7.9 Landgoederen

Dit artikel is nagenoeg gelijk aan de regels die in artikel 6.9 zijn neergelegd (landgoederen in de groenblauwe mantel). Dit artikel wijkt in zoverre af dat in het eerste lid is bepaald dat een bestemmingsplan niet kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed in een vestigingsgebied voor glastuinbouw. Een dergelijke aanvulling is niet aan de orde in de groenblauwe mantel. Voor het overige verwijzen we kortheidshalve naar de toelichting op artikel 6.9 (Regels voor landgoederen), welke (mutatis mutandis) ook voor dit artikel geldt.

TOELICHTING 5.20 Artikel 24 Aanduiding complexen van cultuurhistorisch belang

Deze regeling richt zich op bestaande cultuurhistorisch waardevolle complexen in het buitengebied, voor zover niet gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Er liggen ook cultuurhistorisch waardevolle complexen binnen stedelijk gebied. De Verordening bevat hiervoor geen regels omdat dit onder de verantwoordelijkheid valt van de gemeenten om hierover een afweging te maken.

Het gaat bij cultuurhistorisch waardevolle complexen om ensembles bestaande uit één gebouw of een verzameling van gebouwen in samenhang met de directe omgeving, afzonderlijk indicatief aangewezen op een kaart (zie de begripsomschrijving in artikel 1.22). Het betreft oude kloostercomplexen, militaire complexen, industriële complexen en landgoederen. Deze complexen zijn ook opgenomen en beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Uitgangspunt van de functietoedeling is de bestaande regeling van een bestemmingsplan. Een andere stedelijke functie, waaronder wonen, is in die complexen mogelijk na een specifieke afweging door de gemeente. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en de versterking van de karakteristieke kwaliteiten. In de vereiste verantwoording dient daarom te worden gekeken naar de bijdrage van het plan aan het behouden en versterken van karakteristieke cultuurhistorische gebouwen, als ook naar andere zaken van cultuurhistorisch belang in de directe omgeving. Concreet bestaat dit motivatie document uit:

- Een onderbouwing waarom gebruikt wordt gemaakt van deze regeling (aantonen van de noodzaak);
- Een beschrijving en cartografische weergave van de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex;
- Een lijst en kaart met de (verdwenen) cultuurhistorische waarden die worden hersteld of worden versterkt;
- Hoe de geplande ontwikkeling een (landschap)-architectonische meerwaarde betekent voor het complex;
- Hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de behoud van de historisch (landschap) architectonische kenmerkende stijl van het complex;
- Inzicht in de huidige en de toekomstige exploitatie van het landgoed;
- Hoe de cultuurhistorische waarden van het complex worden beschermd, behouden en versterkt in het bestemmingsplan.

Voor alle duidelijkheid: ook andere dan cultuurhistorische waarden van de locatie en directe omgeving bepalen de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. Een ligging in de ecologische hoofdstructuur (ehs) bijvoorbeeld, kan tot gevolg hebben dat alleen kleinschalige, relatief extensieve nieuwe activiteiten aanvaardbaar zijn. In het algemeen wordt daarom vereist dat de gemeente de voorgenomen functiewijziging afweegt in relatie tot haar algemene ruimtelijke visie en haar te voeren ruimtelijk beleid.

Ten slotte is van belang op te merken dat voor zover een complex van cultuurhistorisch belang aangemerkt kan worden als landgoed, de regels voor landgoederen als bedoeld in artikel 6.9 en 7.9 niet van toepassing zijn.