

# Meer nieuwe landgoederen?

Hoe de overheid landgoedontwikkeling  
makkelijker kan maken



# Meer nieuwe landgoederen?

Hoe de overheid landgoedontwikkeling  
makkelijker kan maken

Janneke Vader

Pim Roza

Harold van der Meulen

Hans Leneman

Met medewerking van:

Igno Duijvestijn (ID Advies)

John Mommers (Mommers Landgoedadvies)

LEI-rapport 2011-082, herziene versie

Februari 2012

Projectcode 2276000090

LEI, onderdeel van Wageningen UR, Den Haag

Het LEI kent de volgende onderzoeksvelden:



**Sector & Ondernemerschap**



**Regionale Economie & Ruimtegebruik**



**Markt & Ketens**



**Internationaal Beleid**



**Natuurlijke Hulpbronnen**



**Consument & Gedrag**

**Meer nieuwe landgoederen?; Hoe de overheid landgoedontwikkeling makkelijker kan maken**

Vader, J., P. Roza, H. van der Meulen en H. Leneman; met medewerking van:  
I. Duijvestijn (ID Advies) en J. Mommers (Mommers Landgoedadvies)

LEI-rapport 2011-082, herziene versie

ISBN/EAN: 978-90-8615-564-4

Prijs € 18,50 (inclusief 6% btw)

78 p., fig., tab., bijl.

Project BO-11-012-002, 'Nieuwe Landgoederen, gemakkelijker en leuker'

Dit onderzoek is uitgevoerd binnen het kader van het EL&I-programma Beleids-  
ondersteunend Onderzoek; Thema: Waarde van Groen; Cluster: Natuur, Land-  
schap en Platteland.

Foto omslag: Goos van der Veen/Hollandse Hoogte

**Bestellingen**

070-3358330

publicatie.lei@wur.nl

Deze publicatie is beschikbaar op [www.lei.wur.nl](http://www.lei.wur.nl).

© LEI, onderdeel van Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek, 2012

Overname van de inhoud is toegestaan, mits met duidelijke bronvermelding.

Het LEI is ISO 9001:2008 gecertificeerd.

# Inhoud

	<b>Woord vooraf</b>	8
	<b>Samenvatting</b>	9
	S.1 Belangrijkste uitkomsten	9
	S.2 Overige uitkomsten	9
	S.3 Methode	10
	<b>Summary</b>	11
	S.1 Key findings	11
	S.2 Complementary findings	11
	S.3 Methodology	12
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>13</b>
	1.1 Achtergrond	13
	1.2 Vraagarticulatie, aanpak en onderzoeksproces	14
	1.3 Leeswijzer	15
<b>2</b>	<b>Het concept 'nieuw landgoed'</b>	<b>16</b>
	2.1 Landgoederen in Nederland	16
	2.2 'Nieuwe landgoederen', beleid en stand van zaken	17
	2.2.1 Totstandkoming beleid	17
	2.2.2 Beleidskader (nationaal, provincies en gemeenten)	17
	2.2.3 Stand van zaken	19
	2.3 Processtappen nieuw landgoed	21
	2.4 Fase 1, planologisch proces	21
	2.4.1 Oriëntatiefase	22
	2.4.2 Vooroverleg	22
	2.4.3 Schetsontwerp	23
	2.4.4 Ontwerpfase: landschapsplan	23
	2.4.5 Planologische procedures	24
	2.5 Fase 2, 3 en 4: fysieke ingrepen en gebruik	25
	2.6 Overige stappen	26

<b>3</b>	<b>Financiering, subsidies en NSW-rangschikking</b>	<b>27</b>
3.1	Inleiding	27
3.2	Financiering en exploitatie van nieuwe landgoederen	27
3.3	Subsidieregelingen	28
3.3.1	Subsidie binnen de EHS: subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer	28
3.3.2	Subsidie buiten de EHS	31
3.4	NSW-rangschikking	34
3.4.1	NSW algemeen	34
3.4.2	Jaarlijkse faciliteiten van de NSW	35
3.4.3	Faciliteiten bij het verkrijgen van een NSW-gerangschikt landgoed	36
3.4.4	Faciliteiten voor een aandeelhouder in een landgoed-BV of NV	37
<b>4</b>	<b>Gesignaleerde knelpunten en oplossingsrichtingen</b>	<b>38</b>
4.1	Inleiding	38
4.2	Knelpunten en oplossingsrichtingen	39
4.2.1	Gebrek aan informatie en onjuiste verwachtingen bij initiatiefnemer	39
4.2.2	Beperkende randvoorwaarden en criteria voortvloeiend uit beleid	40
4.2.3	Gebrek aan expertise en verkokering bij gemeenten	44
4.2.4	Ontwerpfase en planologische procedures duren lang	47
4.2.5	Bezwaren van omwonenden kunnen tot problemen leiden	48
4.2.6	Uitvoering (inrichting en beheer) krijgt weinig aandacht	48
4.2.7	Subsidiestromen voor nieuwe landgoederen drogen op	49
4.3	Fiscale knelpunten	50
4.3.1	Fiscaal maatwerk	50
4.3.2	Belastingheffing over economische niet gerealiseerde stakingswinst op bedrijfsgebouwen	50
4.3.3	Niet tijdig kunnen rangschikken	51
4.3.4	Tegen elkaar mogen wegstrepen van belaste vermogenswinst tegen vermogensverliezen	52
4.3.5	Heffing van waterschapslasten op bos en natuurterreinen	52
4.3.6	Landgoedkavels uitgeven in erfpacht	53
4.3.7	Nieuw vervaardigde onroerende zaak 19% btw	53
4.3.8	Btw terugvragen over groene diensten	53

4.3.9	Uitvoering fiscale en financiële regelingen niet automatisch op elkaar afgestemd	54
<b>5</b>	<b>Conclusies, aanbevelingen en reflectie</b>	<b>55</b>
5.1	Inleiding	55
5.2	Beantwoording van de onderzoeksvragen	56
5.2.1	Belangrijkste knelpunten	56
5.2.2	Sluit wet- en regelgeving op elkaar aan?	60
5.2.3	Is een routeschema mogelijk?	60
5.3	Aanbevelingen	60
5.3.1	Rijk	61
5.3.2	Provincies	61
5.3.3	Gemeenten	61
5.4	Reflectie	62
	<b>Literatuur en websites</b>	<b>64</b>
	<b>Bijlagen</b>	
1	Gesprekspartners	68
2	Deelnemers klankbordgroep, 29 augustus	69
3	Voorbeelden van stappenplannen nieuwe landgoederen	70
4	Modelovereenkomst nieuw landgoed + toelichting (FPG)	71
5	Verevening bij een 'planologisch' nieuw landgoed (Olthuis, 2008)	76



# Woord vooraf

Sinds 1995 stimuleert de overheid de ontwikkeling van planologisch nieuwe landgoederen. Er zijn echter maar weinig nieuwe landgoederen ontwikkeld. In tijden van bezuinigingen op natuur is de inzet van particulieren bij natuurontwikkeling van groot belang. Daarom is het belangrijk te weten te komen waarom er tot nu toe zo weinig nieuwe landgoederen zijn gerealiseerd en wat de overheid kan doen om de ontwikkeling van nieuwe landgoederen makkelijker te maken. Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie heeft het LEI gevraagd hier onderzoek naar te doen. Dit rapport geeft een overzicht van deesignaleerde knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen.

Het LEI-projectteam is op fiscaal vlak bijgestaan door Igno Duijvestijn (ID Advies) en John Mommers (Mommers Landgoedadvies). Dit onderzoek is voor een groot deel gebaseerd op gesprekken met personen die bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen zijn betrokken. De onderzoekers danken hen voor hun informatie en het feit dat zij deze wilden delen (zie bijlage 1 voor gesprekspartners). Ook heeft een klankbordgroep de onderzoekers van zeer waardevolle informatie, suggesties en adviezen voorzien (zie bijlage 2 voor namen van de leden van klankbordgroep). De onderzoekers zijn hen zeer erkentelijk hiervoor, waarbij er speciale dank uitgaat naar Henk Olthuis die de rapportage van zeer waardevolle commentaren heeft voorzien.

De opdrachtverstrekking en begeleiding van het onderzoek was in handen van Marnix Koopmans. Het projectteam dankt hem voor de intensieve begeleiding en goede samenwerking.

De inhoud van dit rapport is vooral gericht op overheden, maar biedt ook initiatiefnemers en andere betrokkenen informatie die hen kan helpen bij het ontwikkelingsproces van nieuwe landgoederen.

Prof.dr.ir. R.B.M. Huirne  
Algemeen Directeur LEI

# Samenvatting

---

## S.1 Belangrijkste uitkomsten

**Rijk, gemeenten en provincies kunnen gezamenlijk de ontwikkeling van nieuwe landgoederen makkelijker maken voor initiatiefnemers.**

**Het rijk kan de fiscale consequenties van landgoedontwikkeling inzichtelijker maken voor initiatiefnemers. ([Zie paragraaf 4.3.1](#))**

**Gemeenten kunnen zich actiever opstellen bij landgoedontwikkeling en zorgen dat ze kennis en ervaring opbouwen. ([Zie paragraaf 5.3.3](#))**

**Provincies kunnen gemeenten beter adviseren en stimuleringsmaatregelen voor particulier natuurbeheer in stand houden. ([Zie paragraaf 4.2.3](#))**

### **Tekstkader S.1 Belangrijkste knelpunten bij landgoedontwikkeling**

- Weinig aandacht bij gemeenten voor nieuwe landgoederen.
- Verspreide/versnipperde informatie over nieuwe landgoederen.
- Weerstand vanuit de omgeving.
- Tijdrovende ontwerpfase en bestemmingsplanprocedures.
- Moeilijk rond te krijgen exploitatie.
- Fiscale problemen.

## S.2 Overige uitkomsten

- De ontwikkeling van nieuwe landgoederen is niet vaak aan de orde, waardoor gemeenten het lastig vinden om te bepalen wat de te volgen procedure is.
- Bij gemeenten bestaat koudwatervrees bij het overlaten van de inrichting van het landelijk gebied aan particuliere initiatiefnemers. ([Zie paragraaf 4.2.3](#))
- Aanvragen voor Natuurschoonwetrangschikking en subsidies moeten bij verschillende overheidsinstanties worden gedaan. De praktijk wijst uit dat behandeling en afhandeling niet vanzelfsprekend op elkaar aansluiten. ([Zie paragraaf 4.3.9](#))

### S.3 Methode

Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) heeft het LEI verzocht:

- een inventarisatie te maken van knelpunten bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en hiervoor oplossingen aan te dragen;
- inzichtelijk te maken waar wet- en regelgeving niet goed op elkaar aansluiten;
- aanbevelingen te doen wat de verschillende overheden kunnen doen om de realisatie van nieuwe landgoederen makkelijker te maken. ([Zie paragraaf 1.2](#))

Door middel van een literatuurstudie, een inventarisatie van de relevante wet- en regelgeving en interviews met betrokkenen is een lijst met knelpunten opgesteld, is de aansluiting tussen wet- en regelgeving en deze knelpunten geanalyseerd, en zijn oplossingen geformuleerd. In eerste instantie was het ook de bedoeling om een stappenplan voor landgoedontwikkeling op te stellen, maar in overleg met de opdrachtgever is besloten dat een gedetailleerd stappenplan weinig meerwaarde heeft, gezien de uiteenlopende ontwikkelingstrajecten die worden gevolgd bij nieuwe landgoederen. De resultaten en het conceptrapport zijn met de klankbordgroep besproken.

# Summary

---

More new country estates?

How the Dutch government could facilitate country estate development

## S.1 Key findings

**The national government, municipal councils and provincial governments could facilitate the development of new country estates for initiators.**

**The national government could clarify the tax consequences of country estate development for initiators.**

**Municipal councils could take a more pro-active stance with regard to country estate development and ensure that they build up knowledge and experience.**

**Provincial governments could advise municipal councils better and maintain incentive measures for private nature management.**

### Text box S.1

### Primary problem areas in country estate development

- Little attention devoted to new country estates by municipal councils.
- Fragmented/dispersed information about new country estates.
- Resistance from the surrounding area.
- Time-consuming design phase and zoning plan procedures.
- Difficulties in finalising exploitation details.
- Tax problems.

## S.2 Complementary findings

- The development of new country estates is a rare occurrence, as a result of which municipal councils find it difficult to determine the correct procedure to follow.

- Municipal councils get cold feet at the idea of leaving the design of rural areas to private initiators.
- Applications for ranking under the Nature Protection Act ('Natuurschoonwet') and applications for grants have to be submitted to various different government bodies. In practice, it is clear that the ways in which these applications are dealt with and concluded do not necessarily link up well.

### **S.3 Methodology**

The Ministry of Economic Affairs, Agriculture and Innovation has asked LEI:

- to produce an inventory of the problem areas in the development of new country estates and to contribute possible solutions;
- to provide insight into mismatches between legislation and regulations;
- to make recommendations as to what the various government bodies could do to facilitate the creation of new country estates.

By means of a literature study, an inventory of the relevant legislation and regulations and interviews with parties concerned, a list of problem areas has been drawn up, the connection between legislation and regulations and these problem areas has been analysed, and solutions have been formulated. Initially, the intention was to also draw up a step-by-step plan for country estate development, but in consultation with the client the decision was made that a detailed step-by-step plan would contribute little added value in view of the variation of development processes followed in cases of new country estates. The results and the draft report have been discussed with the sounding board group.

# 1 Inleiding

---

## 1.1 Achtergrond

De huidige economische situatie heeft ertoe geleid dat het kabinet Rutte de rijksbijdrage aan de inrichting en het beheer van natuurgebieden heeft verlaagd. Naar schatting bedraagt deze verlaging zo'n 60% (PBL, 2011). De provincies, die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het natuurbeleid, zullen deze bezuinigingen wellicht deels opvangen. Maar de overheid zal de komende jaren ongetwijfeld minder natuur gaan ontwikkelen. Mede daarom vinden zowel de rijksoverheid als provincies en gemeenten het belangrijk dat er meer natuur wordt ontwikkeld en beheerd door particulieren. Het kabinet geeft in zijn *Agenda voor het natuurbeleid* (EL&I, 2010) aan een grotere betrokkenheid te willen stimuleren van mensen uit de streek bij de natuur in hun omgeving. Het kabinet wil daarbij de creativiteit van beheerders, bewoners en grondgebruikers optimaal benutten.

In de loop der tijd zijn diverse regelingen tot stand gekomen die particuliere initiatiefnemers stimuleren nieuwe natuur te ontwikkelen. Het 'nieuwe landgoederenbeleid', dat sinds 1995 van kracht is, kan tot deze stimulansen worden gerekend.

Er zijn sinds 1995 echter maar weinig nieuwe landgoederen ontwikkeld. Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) wil dat het voor betrokken partijen (initiatiefnemers, overheden en adviseurs/rentmeesters) gemakkelijker wordt om nieuwe landgoederen te realiseren. Dat begint met inzicht in en kennis over het natuurbeleid van rijk, provincie en gemeentes én bestaande knelpunten, mogelijkheden die op te lossen en duidelijkheid over welke stappen betrokken partijen kunnen nemen om een nieuw landgoed te ontwikkelen. EL&I heeft het LEI gevraagd onderzoek te doen naar de volgende vraag:

Wat kunnen de verschillende overheden (rijk, provincie en gemeente) doen om de realisatie van nieuwe landgoederen makkelijker te maken?

## 1.2 Vraagarticulatie, aanpak en onderzoeksproces

### *Deelvragen*

- Wat zijn knelpunten bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen? Wat zijn oplossingsrichtingen en wie kan daarbij een rol spelen?
- Sluiten de diverse wetten en regelingen (zowel ten aanzien van landgoederen als aanpalend, zoals ruimtelijke ordening), en de daaraan verbonden voorwaarden op elkaar aan, zowel volgtijdelijk als inhoudelijk?
- Is er een volgtijdelijk routeschema te maken voor het ontwikkelen van een landgoed?

Over nieuwe landgoederen is al veel informatie beschikbaar. Daarom is eerst een korte bureaustudie uitgevoerd op basis van het beschikbare literatuur- en internetmateriaal. Vervolgens is met een breed scala aan betrokkenen gesproken over hun ervaringen met en visie op de regelgeving en knelpunten, en zijn hun ideeën over verbetermogelijkheden in kaart gebracht (zie bijlage 1 voor een overzicht van de gesprekspartners).

De eerste resultaten van deze inventarisatie zijn in een brede klankbordgroep plenair besproken (zie bijlage 2 voor een overzicht van de leden).

Uit de bureaustudie bleek dat er al veel stappenplannen (en toetsingskaders) bestaan (zie bijlage 3 voor een aantal referenties). Deze zijn vaak alleen op hoofdlijnen uitgewerkt. Tijdens de gesprekken en de klankbordgroepbijeenkomst kwam naar voren dat deze plannen veelal niet gedetailleerder kunnen worden opgezet. Dit hangt samen met de zeer uiteenlopende uitgangposities en diversiteit aan doelstellingen van de initiatiefnemers en met de verschillende beleidskaders die provincies en gemeenten hanteren. Het stappenplan, in de vorm van een beslisboom, zou te breed en onoverzichtelijk worden en zo betrokken partijen niet helpen. Daarom is besloten geen stappenplan op te stellen en de nadruk te leggen op de (aanpak van de) belangrijkste knelpunten.

Het eindconcept van het rapport, waarin de focus is aangepast, is vervolgens aan de leden van de klankbordgroep voorgelegd voor commentaar.

### **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 introduceert het concept (nieuw) landgoed en geeft een korte beschrijving van de stappen die moeten worden doorlopen bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van financieringsaspecten, subsidies en NSW-rangschikking. Hoofdstuk 4 behandelt alle geïdentificeerde knelpunten en oplossingsrichtingen. Hoofdstuk 5 sluit af met conclusies, aanbevelingen en een reflectie.



## 2 Het concept 'nieuw landgoed'

---

### 2.1 Landgoederen in Nederland

Nederland kent ongeveer 7.500 landgoederen. Hiervan zijn er circa 2.450 opengesteld voor het publiek op basis van de Natuurschoonwet (NSW) ([www.hetInvloket.nl](http://www.hetInvloket.nl)). Daarvan is 75% in particulier bezit. De particuliere landgoederen beslaan zo'n 330.000 ha ([www.landgoedvrienden.nl](http://www.landgoedvrienden.nl)). Ook Natuurmonumenten en de provinciale landschappen hebben veel landgoederen in eigendom. Deze bestaande landgoederen hebben over het algemeen een multifunctioneel karakter. Ze combineren functies als natuur, landbouw, bosbouw, cultuurhistorie, landschap, bewoning, recreatie en jacht. Het is de samenhang van deze verschillende elementen die het herkenbaar maakt als landgoed.

Om de instandhouding van landgoederen te bevorderen heeft de overheid in 1928 de Natuurschoonwet (NSW) in het leven geroepen. De NSW biedt de eigenaren, vruchtgebruikers en erfpachters van landgoederen onder bepaalde voorwaarden fiscale voordelen. Het rijk voorkomt met de NSW dat het landgoed na de dood van de eigenaar versnipperd raakt (zie paragraaf 3.4 voor de uitgangspunten van de NSW) en daardoor in verval raakt. De NSW blijkt nog steeds effectief te functioneren. In de Brochure van Dienst Regelingen, *Rangschikking als landgoed: voorwaarden* (2011c), staan de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om een landgoed te rangschikken onder de NSW. Hierbij wordt gebruik gemaakt van verschillende beslisbomen ([www.minlnv.nl/loket](http://www.minlnv.nl/loket)). De belangrijkste voorwaarden zijn:

- een oppervlakte van minstens 5 ha;
- een aaneengesloten gebied;
- minimaal 30% van het landgoed moet uit houtopstanden en/of natuurterreinen bestaan.

## 2.2 'Nieuwe landgoederen', beleid en stand van zaken

### 2.2.1 Totstandkoming beleid

In de 20e eeuw werd nauwelijks planologische ruimte geboden voor de ontwikkeling van landgoederen. Daar kwam in de jaren negentig verandering in. In 1992 is de Commissie Bosuitbreiding geïnstalleerd om advies uit te brengen 'over de mogelijkheden tot extra bosaanleg in een tijd van schaarse middelen en stijgende wensen op het gebied van natuur en recreatie'. In 1993 bracht deze commissie het rapport *Goede gronden voor nieuw bos* uit. Daarin achtte ze een bosuitbreiding van 5.000 ha door middel van de ontwikkeling van planologisch 'nieuwe landgoederen'<sup>1</sup> haalbaar. Het rijk besloot deze nieuwe landgoederen in ruimtelijke zin mogelijk te maken en in fiscale zin te stimuleren, onder andere door uitbreiding van de NSW. Het rijk verzocht andere overheden om die beleidslijn over te nemen (Tweede Kamer der Staten Generaal, 1993). In 1995 is het concept '(planologisch) nieuw landgoed' opgenomen in het Structuurschema Groene Ruimte.

De aanleiding voor de beleidsaandacht voor nieuwe landgoederen was dus bosontwikkeling. Maar het rijk wil met nieuwe landgoederen meerdere doelen dienen: bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en bijdragen aan recreatie- en ruimtelijke kwaliteitsdoelen en plattelandontwikkeling. Het gaat dus om een totale ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

### 2.2.2 Beleidskader (nationaal, provincies en gemeenten)

Volgens het rijksbeleid is een nieuw landgoed een bos of natuurcomplex van minimaal 5 ha, mogelijk vergezeld van andere gronden, dat voor ten minste 90% is opengesteld voor publiek. Op het nieuwe landgoed is plaats voor een woongebouw van 'allure' met maximaal drie wooneenheden. Er dient verder een architectonische eenheid van bebouwing en groen te zijn (VROM, 2008).

De nadere invulling van het rijksbeleid voor nieuwe landgoederen uit het Structuurschema Groene Ruimte is aan de provincies overgelaten. Sommige

---

<sup>1</sup> Er is een duidelijk onderscheid tussen een planologisch 'nieuw landgoed' en een perceel grond dat voldoet aan de NSW-eisen voor een landgoed. Zodra de NSW-rangschikking aan dit perceel grond is toegekend, wordt het een landgoed genoemd. Dit 'nieuwe' landgoed is echter in de aard een geheel ander object dan landbouwgrond die planologisch in natuur wordt omgezet met een bouwfaciliteit.

provincies hebben de ontwikkeling van nieuwe landgoederen meteen mogelijk gemaakt. Zo heeft de provincie Gelderland hier al in het Streekplan van 1996 invulling aan gegeven. Tegenwoordig worden de uitgangspunten opgenomen in de Verordening Ruimte en de provinciale structuurvisie. Iedere provincie hanteert zijn eigen randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden kunnen zeer uiteenlopen, bijvoorbeeld ten aanzien van de verplichte minimale oppervlakte, het aantal wooneenheden, wel of geen aansluiting op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), wel of geen verplichte houtopstanden en toegestane bedrijfsactiviteiten. Zie tabel 2.1 voor de oppervlakte-eis en toegestane wooneenheden.

<b>Tabel 2.1</b>		<b>Diversiteit aan oppervlakte-eisen en bebouwingsmogelijkheden</b>
<b>Provincie</b>	<b>Minimumoppervlakte</b>	<b>Bebouwing van allure</b>
Drenthe	5 ha (minimaal 5 ha bos)	1 woonhuis
Flevoland	5 ha	1 woongebouw per 5 ha
Friesland	10 ha	1 woongebouw met maximaal 10 wooneenheden
Gelderland	5 ha	1 woongebouw met in beginsel maximaal 3 wooneenheden
Groningen	5 ha	1 woongebouw
Limburg	bij bestaande bebouwing 5 ha nieuw groen bij nieuwe bebouwing 1 gebouw tegen 10 ha nieuw groen	
Noord-Brabant	10 ha	per wooneenheid minimaal 5 ha landgoed waarvan 2,5 ha nieuwe natuur
Noord-Holland	5 ha	1 woongebouw met gering aantal wooneenheden
Overijssel	10 ha	1 woonhuis van minimaal 1.000 m <sup>3</sup>
Utrecht	10 ha (bij voormalig agrarisch bedrijf 5 ha, bij sloop min 1.000 m <sup>2</sup> bedrijfsbebouwing)	2 wooneenheden van circa 1.500 m <sup>3</sup>
Zeeland	5 ha	1 of meer woongebouwen, maximaal 3 wooneenheden, samen maximaal 4.500 m <sup>3</sup>
Zuid-Holland	5 ha	1 woongebouw met maximaal 3 wooneenheden, in totaal maximaal 1.000 m <sup>2</sup>

Bron: [www.nieuwlandgoed.nl/landgoed\\_beleid/](http://www.nieuwlandgoed.nl/landgoed_beleid/); Provincie Groningen (2009); Provincie Noord-Brabant (2010); Provincie Zeeland (2005).

Daarnaast kunnen gemeenten strengere en/of aanvullende eisen stellen aan bijvoorbeeld de omvang van het landgoed of de bebouwing. Steeds meer gemeenten doen dat ook; een groeiend aantal heeft een eigen beleidskader nieuwe landgoederen opgesteld.

De realisatie van een nieuw landgoed vindt plaats in het buitengebied (buiten de bebouwde kom) op agrarische grond waar anderszins geen (nieuwe) bebouwing is toegestaan en waar nieuwe natuur en verbetering van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit door de provincie/gemeente wordt gewenst. Nieuwe landgoederen zijn dan ook een vorm van 'rood voor groen'. De woningbouw genereert het kapitaal voor de natuurontwikkeling. Dit wordt ook wel planologische verevening genoemd. Initiatiefnemers maken daarnaast vaak gebruik van subsidies en fiscale voordelen. Deze fiscale voordelen komen uit algemene regelingen en zijn niet specifiek voor nieuwe landgoederen. Hetzelfde geldt voor de meeste subsidies.

Nieuwe landgoederen zijn niet toegestaan in weidevogel- en ganzengebieden en concentratiegebieden voor intensieve veeteelt en ook niet in open gebied. Soms mag het natuurdeel van het landgoed in de EHS liggen. De huiskavel moet er altijd buiten liggen.

### 2.2.3 Stand van zaken

Sinds de introductie van het concept nieuwe landgoederen in 1995 zijn er maar weinig nieuwe landgoederen gerealiseerd. Het zijn er minimaal 60, maar het exacte aantal is niet bekend. In tabel 2.2 is te zien dat Drenthe en Gelderland de provincies zijn met de meeste gerealiseerde nieuwe landgoederen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Er is de provincies niet altijd expliciet gevraagd naar het aantal landgoederen dat in ontwikkeling is en wat er precies onder 'in ontwikkeling' wordt verstaan.

<b>Tabel 2.2      Aantal gerealiseerde (planologisch) nieuwe landgoederen</b>		
<b>Provincie</b>	<b># gerealiseerde landgoederen sinds 1995</b>	<b># landgoederen in ontwikkeling</b>
Drenthe	15-20	20
Flevoland	3 (sinds 2000)	3 (4)
Friesland	0	4
Gelderland	16	30
Groningen	3 (begin jaren 90, door bosstimuleringsregeling, vóór stimuleringsregeling nieuwe landgoederen)	0
Limburg	3?	circa 20
Noord-Brabant	1	80
Noord-Holland	Niet bekend	
Overijssel	Ongeveer 5	16 in bestemmingsplanprocedure, 10 andere ontwikkelingen
Utrecht	8	
Zeeland	Minstens 5	
Zuid-Holland	1 (eind 2010)	8
Bron: Contactpersonen provincies.		

Er bestaan grote verschillen tussen provincies qua aantallen gerealiseerde landgoederen. Dit kan deels met het beleid en randvoorwaarden (bijvoorbeeld inhoud van woning) te maken hebben, maar ook met verschillen in grondprijzen, locatie, ligging van de EHS, levensvatbaarheid van de landbouw en actieve begeleiding van provincies. Ook was de realisatie van houtopstanden aanvankelijk een verplichting waardoor niet alle gebieden geschikt waren voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

Een aantal provincies heeft een behoorlijk aantal nieuwe landgoederen in (procedurele) ontwikkeling, met name in Noord-Brabant en in mindere mate in Limburg en Overijssel. Het aantal zal dus nog stijgen in de komende jaren.

Er bestaan ook grote verschillen tussen gemeenten in het landgoederenbeleid. Gemeenten als Bronckhorst afficheren zich als landgoederengemeente. In Drenthe zijn er bovendien veel gemeenten die een eigen beleidskader hebben en meedenken met initiatiefnemers, zoals de gemeenten Midden-Drenthe en Tynaarlo. De gemeente Epe (Gelderland) heeft een eigen stappenplan ontwikkeld, waarbij eigen expertise en capaciteit aangeven wat de

mogelijkheden zijn. Maar er zijn ook gemeenten die weinig aandacht hebben voor nieuwe landgoederen.

### **2.3 Processtappen nieuw landgoed**

Bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed komt de initiatiefnemer in aanraking met een breed scala aan randvoorwaarden, criteria, procedures en overeenkomsten vanuit diverse wetten en regelgeving. In de volgende paragrafen worden hiervan de belangrijkste fasen uiteen gezet. De huidige praktijk is daarbij uitgangspunt<sup>1,2</sup>;

0. Verkrijgen/aankoop van grond (deze kan ook al in het bezit zijn);
1. De omzetting van de landbouwfunctie naar de functie landgoed (dit gaat om een bestemmingswijziging van agrarisch naar natuur en wonen);
2. Het bouwrijp maken van de grond en inrichten van het landgoed;
3. Het bouwen van het landhuis (de landhuizen);
4. Gebruik, instandhouding en beheer.

Soms worden één of meerdere bouwkavels of het gehele landgoed verkocht na fase 2. Financiering en financiële toetsing is bij alle fasen aan de orde. Doorgaans draagt de initiatiefnemer alle proces- en ontwikkelingskosten.

### **2.4 Fase 1, planologisch proces**

Fase 1 wordt als meest tijdrovend en ingewikkeld ervaren. Daarom wordt er hier dieper op ingegaan. Binnen deze planologische fase kan een aantal deelfases worden onderscheiden:

- oriëntatiefase;
- vooroverleg;
- schetsontwerp;
- ontwerpfase: landschapsplan;
- planologische procedures;
- uitvoering.

---

<sup>1</sup> In paragraaf 2.2 is al genoemd dat het provinciale en gemeentelijke beleid niet uniform zijn.

<sup>2</sup> De benaming van de fasen kan verschillen in de diverse beleidsstukken.

### 2.4.1 Oriëntatiefase

De oriëntatiefase houdt in dat de initiatiefnemer het initiatief/idee voor een nieuw landgoed toetst aan bestaande beleidskaders. Op provinciaal niveau is dat het provinciale beleidskader, dat (sinds de invoering van de Wro in 2008) is opgenomen in de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Soms zijn er aparte beleidsdocumenten over het landgoederenbeleid aanwezig.

De provincie stelt minimale eisen waaraan moet worden voldaan, bijvoorbeeld ten aanzien van:

- het leveren van een bijdrage aan de verbetering van natuur en landschap;
- minimale oppervlakte van het landgoed;
- bebouwing: aantal woongebouwen, wooneenheden, inhoud en relatief bebouwingsoppervlak;
- mogelijkheden voor andere economische dragers;
- ecologische eisen;
- locatie;
- fiscale aspecten, bijvoorbeeld of een landgoed NSW-gerangschikt moet worden.

De gemeente is, na de invoering van de Wro in 2008, het bevoegd gezag voor de landgoedinitiatiefnemer. Een groeiend aantal gemeenten ontwikkelt of heeft een eigen beleidskader voor nieuwe landgoederen. Hierin staan minimaal dezelfde eisen als in het provinciaal kader, eventueel aangevuld met strengere en specifiekere eisen/randvoorwaarden en onderwerpen als:

- koppeling aan andere regelingen, bijvoorbeeld beëindiging agrarisch bedrijf, sloopregelingen, Ruimte voor Ruimte-regeling, enzovoort.
- stukken die moeten worden aangeleverd en de eisen waaraan ze moeten voldoen.

### 2.4.2 Vooroverleg

In een vooroverleg (soms via een spreekuur buitengebied) kan er met één of meer gemeenteambtenaren op hoofdlijnen overleg worden gevoerd over de potenties van een initiatief, bijvoorbeeld over de locatie en bereidheid van de gemeente ten aanzien van een bestemmingsplanwijziging. Ook kan de gemeente wensen uiten of tips geven over de in te zetten deskundigen en kan de gemeente haar wensen, eisen en belangen toelichten. Er kan ook vooroverleg zijn met de provincie, met bijvoorbeeld de provinciale landgoederencoördinator. Hetzelfde kan gelden voor het waterschap.

### *Betrekken deskundigen*

In deze fase worden ook de andere deskundigen betrokken: adviseurs, (landschaps)architecten en financieel/fiscaal deskundigen.

### 2.4.3 Schetsontwerp

De landschapsarchitect zal als eerste moeten inventariseren en uitwerken welke bijdrage het nieuw landgoed-initiatief levert aan natuur en landschap. Daarnaast andere doelen zoals water en bijvoorbeeld recreatie. Vervolgens maakt de landschapsarchitect een schetsontwerp, met daarin aandacht voor de gemeentelijke randvoorwaarden, kaderstellende nota's, de ruimtelijke inrichting en de locatie van de bebouwing. Een (historische) analyse van de locatie en het landschap kan daaraan ten grondslag liggen.

### *Intentieverklaring*

Het schetsontwerp kan worden voorgelegd aan betrokken beleidsmedewerkers en B&W met het verzoek om een principebesluit om medewerking te verlenen aan de realisatie van het nieuwe landgoed. Na dit principeakkoord wordt er veelal ook een intentieverklaring getekend waarin de gemeente en de initiatiefnemer verklaren zich maximaal in te zetten om het nieuwe landgoed te verwezenlijken.<sup>1</sup> Soms wordt vooraf een preadvies aan de welstandscommissie gevraagd.

### *Contact met de omgeving*

Dit is een geschikt moment om in contact te komen met de omgeving, door bij de naaste burens op bezoek te gaan en aanvullend bijvoorbeeld in de vorm van een voorlichtingsavond.

### 2.4.4 Ontwerpfase: landschapsplan

Gemeente, landschapsarchitect, initiatiefnemer en adviseur stellen een programma van eisen op, dat de landschapsarchitect uitwerkt tot een landschapsplan. Vooraf of parallel aan de ontwikkeling van het landschapsplan, moet een aantal onderzoeken/toetsen worden uitgevoerd (mede ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging), onder andere:

---

<sup>1</sup> Het komt ook voor dat eerst een intentieverklaring wordt getekend en daarna pas een schetsontwerp wordt gemaakt.



- watertoets;
- ecologisch onderzoek (in het kader van de Flora- en Faunawet);
- onderzoek naar afstand tot milieuhinderlijke elementen;
- archeologisch waardenonderzoek;
- toetsing aan de milieuregelgeving (onder andere bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid<sup>1</sup>, verkeer/parkeren);
- planschadeonderzoek;
- eventueel ook rangschikkingsbesluit NSW;

Er moet rekening mee worden gehouden dat de uitkomsten van de onderzoeken leiden tot planaanpassing.

Samen met de architect stelt de landschapsarchitect een beeldkwaliteitsplan op voor de woning(en) en de landschappelijke inrichting. Ook worden er een inrichtingsplan, beplantingsplan en beheerplan opgesteld.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

De ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging wordt gemaakt. Daarin is onder andere aandacht voor de eerdergenoemde toetsen, evenals toetsing aan het vigerende beleid en de ruimtelijke criteria. In de onderbouwing is ook aandacht voor de economische, recreatieve, sociaal-culturele en cultuurhistorische en culturele belangen. Daarbij gaat het onder andere om de financiële exploitatie, continuïteit en de publieke toegankelijkheid van het nieuwe landgoed.

De ruimtelijke onderbouwing wordt ter inzage gelegd voor het publiek. Na eventuele inspraak wordt een ontwerp (herziening) bestemmingsplan gemaakt.

### 2.4.5 Planologische procedures

#### *Ontwikkelingsovereenkomst*

Op basis van het landschapsplan en de ruimtelijke onderbouwing sluiten de initiatiefnemer en gemeente een ontwikkelingsovereenkomst. Daarin staat onder andere aangegeven dat de gemeente bereid is mee te werken aan de landgoedontwikkeling. Ook zijn hierin de afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente opgenomen (onder ander ten aanzien van wat de initiatiefnemer moet doen, aanvragen, of betalen en wat de gemeente moet doen en hoe publiekrechtelijke instrumenten door de gemeente worden ingezet). Ook staan er artikelen in

---

<sup>1</sup> Bijvoorbeeld nabijheid van risicovolle inrichtingen en infrastructuur.

opgenomen over ingebrekestelling, overmacht, faillissement en geschillen. In bijlage 4 is een voorbeeldovereenkomst van de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) opgenomen. Meerdere gemeenten gebruiken deze door de FPG opgestelde privaatrechtelijke overeenkomst (zie ook Van Everdingen en Olthuis, 2005).

#### *Herziening bestemmingsplan*

De ontwikkeling van een nieuw landgoed is volgens het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Tot 2008 kon veelal worden volstaan met een artikel 19-procedure (vrijstelling). Sinds de invoering van de nieuwe Wro is dat niet meer mogelijk en moet een bestemmingsplan worden herzien. Dit betekent dat een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen (dit kan vooraf worden gegaan door een projectbesluit), bestaande uit de voorontwerpfase, ontwerpfasen en vaststellingsfasen. Het landschapsplan en de ruimtelijke onderbouwing liggen ten grondslag aan het herziene bestemmingsplan. De initiatiefnemer draagt de kosten van het opstellen en afhandelen van een nieuw bestemmingsplan. De doorlooptijd van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan tot en met de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan bedraagt tussen de 26 en 31 weken. Het maken van een voorontwerp en ontwerp kan meer dan een half jaar in beslag nemen.

#### *Vergunningen*

Als het bestemmingsplan is vastgesteld, kan de initiatiefnemer sloop-, aanleg- en bouwvergunningen aanvragen. Dit kan tegenwoordig in één keer via het aanvragen van een omgevingsvergunning. De procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning neemt 8 tot 32 weken in beslag, afhankelijk van de complexiteit van de aanvraag. De gesprekspartners hadden ten tijde van het onderzoek nog geen ervaring met de omgevingsvergunning.

## **2.5 Fase 2, 3 en 4: fysieke ingrepen en gebruik**

Als de vergunningen zijn verleend, kunnen de fysieke ingrepen starten, zoals grondwerkzaamheden, het aanleggen van riolering en aansluitingen op nutsvoorzieningen, beplanting, (recreatie)infrastructuur, de ontwikkeling van woning(en) en bijgebouwen. Na realisatie volgen beheer en onderhoud van de gebouwen, gronden en natuur.

Niet alle initiatiefnemers ontwikkelen een landgoed om er zelf of als enige te gaan wonen. Zij willen één of meerdere bouwkvelds verkopen. Het kan lang du-

ren voordat een koper wordt gevonden. De nieuwe bewoner laat er dan zelf een woning bouwen.

## 2.6 Overige stappen

Afhankelijk van de eigendomssituatie en het grondgebruik kunnen er stappen en procedures zijn die hiervoor nog niet expliciet zijn genoemd. Beëindigt een agrarisch bedrijf bijvoorbeeld, dan komen er stappen bij rond de beëindiging, het intrekken van milieuvergunningen, de sloop van stallen enzovoort. Hetzelfde gaat op voor de Ruimte-voor-ruimte regeling. Ook kan er NSW-rangschikking plaatsvinden en kunnen er soms subsidies worden aangevraagd. Zie hoofdstuk 3 voor subsidie en NSW-rangschikking.

### *Tijdsaspect*

De ontwikkeling van een landgoed is zeer tijdrovend.<sup>1</sup> Een periode van 10 jaar van idee tot realisatie is niet ongebruikelijk. Dit komt ook terug bij de knelpunten. Er wordt gewoonlijk uitgegaan van een planologische procedure van minstens 4 jaar. Is de grond nog geen eigendom van de initiatiefnemer, dan komt de aankoopprocedure erbij. Er zijn echter praktijkvoorbeelden waar het planologische proces relatief snel is verlopen. In de gemeente Midden Drenthe zijn de plannen van twee landgoederen (inclusief bestemmingsplanwijziging) binnen 2 jaar goedgekeurd.

<sup>1</sup> Dit tijdsaspect vormt één van de knelpunten die in hoofdstuk 4 worden besproken.

# 3 Financiering, subsidies en NSW-rangschikking

---

## 3.1 Inleiding

De financiering en exploitatie van nieuwe landgoederen is een puzzel, waarbij de ondersteuning van een adviseur of rentmeester geen overbodige luxe is. In dit hoofdstuk belichten we de financiële aspecten van nieuwe landgoederen.

## 3.2 Financiering en exploitatie van nieuwe landgoederen

Het 'rood voor groen'-principe houdt bij nieuwe landgoederen in dat in ruil voor de aanleg van het natuur- en landschapsdeel gebouwd mag worden (meestal een huis of huizen, soms een andere economische drager). Het idee hierbij is dat het natuur- en landschapsdeel (mede) gefinancierd wordt met de opbrengst van het rode deel. Alleen extra aangelegde hectares natuur (boven op de minimumeisen voor nieuwe landgoederen) komen in aanmerking voor *inrichting- en beheersubsidies*, en dan vaak alleen als die hectares als EHS begrensd zijn. Wel zijn er aparte subsidies voor de *functieverandering* van landbouw naar natuur.

De ontwikkeling van een landgoed vergt een grote financiële investering. In *Nieuw Landgoed* (2008) is een rekenvoorbeeld van Henk Olthuis<sup>1</sup> opgenomen voor de grondaankoop, inrichting en exploitatie van een nieuw landgoed van 11 ha. Bij de bouw van een nieuw landgoed met 3 geschakelde woningen moet rekening worden gehouden met de volgende kostenposten:

- Aankoop grond (en daarbij aankoopkosten en rente): € 540.000;
- Natuurinrichtingskosten (en daarbij advieskosten, grondverplaatsingen, aanleg van paden, rentelast voorbereidingen, enzovoort) inclusief gekapitaliseerde onderhoudskosten € 420.000;
- Projectkosten functiewijziging (waaronder diverse onderzoeken, procedurekosten bestemmingsplanwijziging, advieskosten, enzovoort): € 80.000;

---

<sup>1</sup> Het rekenvoorbeeld is opgenomen in bijlage 5.

- Projectkosten bebouwing en bouwrijp maken (waaronder aansluitkosten van nutsvoorzieningen en riolering, infrastructuur, rentelastvoorbereidingen): € 100.000;
  - Kosten voor voorbereiding van de woningen (waaronder architect en tekenkosten, constructeurs en adviseurskosten, notaris- en makelaarskosten, en-zovoort): € 120.000;
  - Omzetbelasting: € 250.000.
- Totaalkosten € 1.500.000.

Dit betekent dat bij 3 woningen de kosten van een bouwperceel van circa 2.500 m<sup>2</sup> € 500.000 bedragen. In sommige regio's kunnen de kosten voor de natuurinrichting en het onderhoud door de waarde van de bouwka-vel gedragen worden, in andere regio's duidelijk niet. Iedere initiatiefnemer zal hier zelf een keuze in moeten maken.

### 3.3 Subsidieregelingen

Subsidieregelingen specifiek voor nieuwe landgoederen ontbreken. Initiatiefnemers kunnen echter wel gebruik maken van algemene regelingen op rijks- en provinciaal niveau. De meeste subsidieregelingen betreffen het 'groene' deel van het nieuwe landgoed. Indien van toepassing, kunnen subsidies worden aangevraagd voor:

- de functieverandering van de grond (van landbouw naar natuur);
- de inrichting van het landgoed;
- het beheer van natuur en landschap.

Daarnaast bieden sommige provincies een beperkte financiële ondersteuning voor bijvoorbeeld het opstellen van een schetsontwerp.

#### 3.3.1 Subsidie binnen de EHS: subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer

Sinds 1 januari 2011 is er voor particulier (en agrarisch) natuurbeheer een nieuwe subsidieregeling: het Subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer (SNL). Dit stelsel vervangt de provinciale subsidieregelingen voor (agrarisch) natuurbeheer PSN en PSAN. De provincies bepalen in welke gebieden subsidiëring mogelijk is voor natuur- en landschapsbeheer. Hiertoe stellen de provincies natuurbeheerplannen op waarin de aanwezige of gewenste natuur-, landschaps- en beheertypen op perceelniveau worden vastgelegd. De natuur-

beheerplannen bevatten daarmee een nadere begrenzing van de gebieden die binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vallen. De SNL-subsidies zijn alleen van toepassing op gebieden die als EHS begrensd zijn binnen het provinciale natuurbeheerplan. Hier bovenop geldt dat subsidie alleen mogelijk is voor het beheertype dat in het natuurbeheerplan is vastgelegd.

Het SNL kent twee subsidieverordeningen. De Subsidieverordening Natuur- en Landschapsbeheer verstrekt een bijdrage in de kosten van het (reguliere) instandhoudingbeheer van natuur en landschap en van recreatief medegebruik. Op een aanvraag volgt een beschikking voor een periode van 6 jaar, uit te betalen in jaarlijkse voorschotten (DR, 2010). Daarnaast verstrekt de Subsidieregeling Kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap (SKNL) investeringssubsidies (voor inrichtingsmaatregelen of voor kwaliteitsverbetering van natuur) en subsidies voor functieverandering (compensatie voor de waardedaling van de grond als gevolg van het wijzigen van de bestemming landbouw in natuur). De hoogte van de investeringssubsidie (voor het opstellen van het investeringsplan en de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen in dat plan) bedraagt maximaal 95% van de werkelijk gemaakte kosten, waarbij de provincies een maximumbedrag per hectare kunnen vaststellen. Bij functieverandering krijgt men 85% van de landbouwkundige waarde van de grond vergoed. Hierbij taxeert Dienst Landelijk Gebied (DLG) de waarde van de landbouwgrond, waarbij de waarde van agrarische bestemmingen in het economische verkeer als uitgangspunt geldt. Het is ook mogelijk om van tevoren een indicatie van de waardedaling van de grond aan te vragen bij DLG (Dienst Regelingen, 2011a).

Als er sprake is van functieverandering, moeten de subsidie voor functieverandering en de investeringssubsidie gecombineerd worden aangevraagd. De initiatiefnemer moet zich daarbij realiseren dat als de ene subsidie wordt afgewezen, de ander ook niet wordt toegekend. Als de aanvraag voor subsidie functieverandering (deels) is goedgekeurd, moet de aanvrager binnen een jaar na de subsidietoewijzing overeenkomsten met de provincie en met het Nationaal Groenfonds afsluiten. De overeenkomst met de provincie is een notariële overeenkomst, in de vorm van een kwalitatieve verplichting. Hierin staat dat de initiatiefnemer geen landbouwkundige activiteiten uitvoert, tenzij deze vanuit het natuurdoel zijn toegestaan. De kwalitatieve verplichting is blijvend van toepassing op de grond en gaat bij overdracht van de grond over op een volgende eigenaar/beheerder. De overeenkomst met het Nationaal Groenfonds betreft de voorfinanciering van het subsidiebedrag. Het fonds financiert het volledige subsidiebedrag voor en keert het uit aan de initiatiefnemer. De provincie draagt vervolgens zorg voor de aflossing van de voorfinanciering.

Als gevolg van de afname van de rijksmiddelen voor natuurbeheer hebben de provincies besloten om voor het beheerjaar 2012 te bezuinigen op natuurbeheer. De nadruk zal liggen op continuering van het bestaande beheer. Dit betekent dat alleen nog gebieden binnen de EHS die nu al beheersubsidies krijgen in aanmerking komen voor beheersubsidies in 2012. Een uitzondering hierop zijn nieuwe percelen die net ingericht zijn en percelen die onlangs een natuurfunctie hebben gekregen. Onder die laatste categorie vallen ook juridisch verplichte particuliere natuuraanlegprojecten en/of gebieden waarover Gedeputeerde Staten van de provincie vóór 1 oktober 2011 een specifiek besluit hebben genomen om aanvragen voor functieverandering, inrichting en beheer mogelijk te maken. Ook deze percelen kunnen beheersubsidie krijgen als ze binnen de EHS liggen ([www.portaalnatuurenlanschap.nl](http://www.portaalnatuurenlanschap.nl)).

Het gevolg van deze bezuinigingen is dat initiatiefnemers van nieuwe landgoederen nauwelijks nog gebruik kunnen maken van subsidieregelingen en dus een groter deel van de kosten zelf moeten dragen.

#### *Overige provinciale subsidies geschikt voor nieuwe landgoederen*

Vanuit het stimuleringsbeleid voor particulier natuurbeheer is er naast de hierboven genoemde subsidiemogelijkheden nog een aantal stimuleringsmaatregelen, waarvan initiatiefnemers van nieuwe landgoederen gebruik kunnen maken. Hier volgt een aantal provinciale voorbeelden, op basis van een door IPO samengesteld overzicht (IPO, 2010):

- initiatiefnemers van nieuwe landgoederen in Drenthe kunnen een kleine vergoeding krijgen voor het opstellen van een schetsontwerp. Deze vergoeding is vooral bedoeld om vanaf het begin alle partijen om de tafel te krijgen;
- in Groningen handelt één notaris kantoor de kwalitatieve verplichting voor alle aanvragers af;
- in Gelderland handelt de notaris zonder kosten voor de initiatiefnemers de kwalitatieve verplichtingen af;
- in Limburg is sprake van een aanvulling op de compensatie voor de waarde-daling van de grond (10% extra), waarmee in totaal 95 % wordt vergoed (voor zover niet beperkt door de EU-de-minimisregeling). Daarnaast is er een vergoeding voor geleverd advieswerk;
- in Noord-Brabant zijn er verschillende aanvullende mogelijkheden om de aanleg van natuur met rode ontwikkelingen te combineren (Structuurvisie);
- in Overijssel kan men kosteloos advies over de inrichting van een nieuw landgoed inwinnen. Daarnaast is het binnen deze provincie mogelijk om via herbegrenzing van de EHS de mogelijkheden van particulieren te verruimen;

- in Utrecht vergoedt de provincie de inrichtingskosten voor zover ze boven de maximale inrichtingssubsidie uitkomen. Daarnaast kent deze provincie convenanten met landgoederen waarin (het ontwikkelen van) nieuwe natuur, een versterking van de pachtbedrijven en rode ontwikkelingen bij elkaar gebracht worden;
- in Zeeland ten slotte worden de kosten van een inrichtingsplan vergoed.

### 3.3.2 Subsidie buiten de EHS

Het is lastiger om subsidie te krijgen voor gebieden die buiten de EHS liggen. De woning ('het rood') op het landgoed moet sowieso buiten de EHS liggen, omdat in de EHS niet mag worden gebouwd. In enkele provincies (met name Drenthe, Gelderland, Noord-Brabant en Overijssel) zijn er buiten de EHS ook mogelijkheden voor het financieren van 'groen' (onder de noemer 'groenblauwe diensten'). In de overige provincies zijn deze mogelijkheden beperkt. Dirx en Van den Bosch (2009) concluderen dat provincies terughoudend zijn in het vrijmaken van extra budget voor groenblauwe diensten. Wel zijn er in diverse regio's lokale initiatieven voor het financieren van 'groen'. Deze zijn deels aan streekfondsen gekoppeld (<http://www.streekfondsen.nl/Streekfondsen-in-nederland>). Hieronder wordt kort een aantal voorbeelden van subsidiemogelijkheden in Drenthe, Gelderland, Noord-Brabant en Overijssel besproken.

#### *Drenthe*

In de provincie Drenthe kunnen initiatiefnemers diverse subsidies krijgen voor de aanleg (buiten de natuurbeheerplangebieden) van (klimaat)bos op nieuwe landgoederen, aangezien de ontwikkeling van nieuwe bossen in het omgevingsbeleid als provinciaal belang is aangemerkt. Zo kan men in het kader van de regeling voor eerste bebossing van landbouwgrond (via het Europees Landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling) subsidie krijgen voor de waardevermindering van de landbouwgrond naar bosgrond (700 euro/ha gedurende 15 jaar) en voor de aanlegkosten (maximaal 70% en maximaal 7.000 euro/ha). In de concept-verordening voor de komende programmeringsperiode (2014-2020) wordt wederom een EU-maatregel voorgesteld voor 'Bebossing en de aanleg van beboste gebieden'. Ook het Bosklimaatfonds kan een bijdrage leveren aan de aanleg (4.000 euro/ha, via het Nationaal Groenfonds). Voor het beheer van een nieuw landgoed is geen jaarlijkse beheersubsidie beschikbaar. Via het Nationaal Groenfonds is wel eenmalige bijdrage aan het beheer (5.000 euro/ha voor nieuw aan te leggen klimaatbossen (vastleggen CO<sub>2</sub>)) aan te vragen.



### *Gelderland*

Gelderland kent een regeling via Landschapsbeheer Gelderland ([www.landschapsbeheergelderland.nl](http://www.landschapsbeheergelderland.nl)). In deze provincie kunnen gemeenten groenblauwe diensten implementeren op basis van een specifieke Gelderse Catalogus. Deze catalogus beschrijft nauwkeurig de pakketten, de objectivering en onderbouwt op uniforme wijze de hoogte van de vergoeding. De hoogte van de vergoedingen is kostendekkend en mag gelet op staatssteunregels van Europese Unie niet overschreden worden.

### *Noord-Brabant*

Noord-Brabant kent de 'Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader', dat de aanleg en het onderhoud van nieuw groen en het onderhoud van bestaand groen stimuleert. Op basis van afspraken tussen diverse partijen (provincie, gemeente, waterschap, Brabants Landschap, de lokale natuurvereniging en de ZLTO) komt een gebiedscontract voor een gemeente tot stand, waarin locaties en soorten groen zijn genoemd. De vergoedingen zijn conform de catalogus Groen Blauwe Diensten, zodat ook inzet van grond gecompenseerd wordt (Provincie Noord-Brabant). In de provincie Noord-Brabant krijgt men geen SNL-subsidie voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed, ongeacht of het natuurdeel in de EHS ligt of niet. De provincie beschouwt het kunnen bouwen in het landelijk gebied als een voldoende stimulans.

### *Overijssel*

In Overijssel is een vergelijkbaar systeem opgezet, via de Stichting Groene en Blauwe Diensten, een samenwerking tussen Landschap Overijssel en Natuurlijk Platteland Oost ([www.groenblauwedienstenoverijssel.nl](http://www.groenblauwedienstenoverijssel.nl)). De stichting ondersteunt initiatieven in de regio, zorgt voor de uitvoering van lokale landschapsfondsen en helpt bij de ontwikkeling en implementatie van groene en blauwe diensten in heel Overijssel. Eigenaren van landschapselementen met groene en blauwe diensten kunnen een contract afsluiten waarmee ze een langdurige vergoeding voor het herstellen en onderhouden van hun element ontvangen.

### *Advies en voorfinanciering door Nationaal Groenfonds*

Het Nationaal Groenfonds kan als financier van natuur, bos en landschap ontwikkelaars van nieuwe landgoederen adviseren over de financiering van natuur op nieuwe landgoederen. Ze biedt ook financiële faciliteiten hiervoor aan (Nationaal Groenfonds, 2008). Na het aanvragen van subsidie bij de provincie kan het Nationaal Groenfonds bijvoorbeeld zorgen voor een overbruggingskrediet als de subsidiebeschikking op zich laat wachten. Ook kan ze zorgen voor een (gedeel-

telijke) voorfinanciering om liquiditeitsproblemen te voorkomen, als de subsidie al is toegekend. Voor de niet-subsidiabele kosten van een landgoedplan, bijvoorbeeld in het geval het landgoed niet als EHS is begrensd, vraagt het Nationaal Groenfonds een groenverklaring aan bij Dienst Regelingen of NL Milieu en Leefomgeving. Als deze verklaring wordt afgegeven, kan de initiatiefnemer gebruik maken van voordelige 'groene' financiering door het fonds (lager rentepercentage). Dit lagere rentepercentage is mogelijk doordat de overheid belastingvoordelen verstrekt aan 'groene' spaarders en beleggers, waardoor banken tegen lagere rentetarieven leningen kunnen verstrekken voor natuurprojecten. De overheid heeft echter in 2011 besloten om de fiscale voordelen van deze Regeling Groenprojecten (fiscale groenregeling) geleidelijk af te bouwen. Hierdoor is de groene geldstroom vanuit spaarders en beleggers inmiddels vrijwel gestopt en zullen de kosten van groene leningen op den duur stijgen (Nationaal Groenfonds, 2011).

#### *Ruimte voor Ruimte-regeling*

In sommige gevallen kan de regeling voor nieuwe landgoederen worden gecombineerd met de Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze regeling is oorspronkelijk onderdeel van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) en beoogt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Agrariërs kunnen in bepaalde gevallen (na overleg met de gemeente) de sloop van stallen financieren door de uitgifte van extra woningbouw kavels. Hiermee kan bovenop het toegestane bouwvolume in de nieuwe landgoederen-regeling extra volume gecreëerd worden. Door deze constructie van 'woningen voor agrarische bedrijfsgebouwen' hoeft het rijk bovendien geen sloopvergoeding te betalen. Agrariërs die een nieuw landgoed willen ontwikkelen, kunnen via de Ruimte voor Ruimte-regeling de beëindiging en sanering van hun agrarische bedrijf, evenals de natuurontwikkeling, wellicht deels financieren met de opbrengsten van de verkoop van bouw kavels op het landgoed. De invulling van de Ruimte voor Ruimte-regeling verschilt per provincie en per gemeente.

## 3.4 NSW-rangschikking

### 3.4.1 NSW algemeen

De Natuurschoonwet 1928 (NSW) is een bestuurlijke wet met fiscale aspecten. De NSW biedt mogelijkheden om onder bepaalde voorwaarden belastingvoordelen te genieten. Een nieuw landgoed kan worden gerangschikt onder de NSW. In de brochure 'Rangschikking als landgoed; Voorwaarden' (Dienst Regelingen, 2011c) is te lezen aan welke voorwaarden een landgoed moet voldoen om gerangschikt te kunnen worden onder de NSW. In hoofdlijnen zijn de belangrijkste voorwaarden:

- het landgoed moet minimaal 5 ha groot zijn;
- het landgoed moet een geheel vormen vanwege mogelijke inbreuk op het natuurschoon;
- het landgoed moet bestaan uit minimaal 30% houtopstanden (bos) of natuurterrein (Dienst Regelingen, 2011b; 2011c).

De NSW heeft vaak net iets scherpere eisen dan de provincie of de gemeente. Voor gemeenten is uit oogpunt van natuur- en cultuurbehoud een NSW-rangschikking handig, want op grond van de NSW-rangschikking vindt er meer controle vanuit het rijk plaats. Sommige provincies en gemeenten stellen NSW-rangschikking van nieuwe landgoederen verplicht.

Als een nieuw landgoed onvoldoende houtopstanden (bos) en natuurterreinen bevat, kan er desondanks een NSW-rangschikking worden aangevraagd. Hiervoor moet een 'Plan voor beplanting' of een 'Plan voor natuur' worden gemaakt en in gang worden gezet. Deze plannen moeten ertoe leiden dat het landgoed 3 jaar na rangschikking wel genoeg houtopstanden (bos) of natuurterreinen heeft. In geval het landgoed landbouwgronden bezit, die nog moeten worden ingericht, of in voldoende mate geschikt moeten worden gemaakt voor de ontwikkeling tot natuurterrein, moet de aanvrager schriftelijk verklaren dat elk gebruik van de grond dat de ontwikkeling tot natuurterrein kan belemmeren, is gestaakt met ingang van de datum van de NSW-rangschikking. De aanvrager moet binnen 3 jaar na de NSW-rangschikking de voorgenomen beplanting daadwerkelijk gerealiseerd hebben.

Wanneer het landgoed is gerangschikt onder de NSW, heeft de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van het nieuwe landgoed recht op fiscale faciliteiten (voordelen), zodat het landgoed makkelijker in stand kan worden gehouden. In de brochure 'Rangschikking als landgoed; Fiscale faciliteiten' (2011d) staat beschreven welke fiscale faciliteiten er beschikbaar zijn. Er kan onderscheid

worden gemaakt tussen jaarlijkse faciliteiten, faciliteiten wanneer een gerangschikt landgoed wordt verkregen en faciliteiten voor een aandeelhouder in een landgoed-BV of -NV (Dienst Regelingen, 2011d).

### 3.4.2 Jaarlijkse faciliteiten van de NSW

#### *Vrijstelling/vermindering onroerende-zaakbelasting*

Op het bezit en gebruik van grond en gebouwen wordt door gemeenten normaal gesproken onroerendezaakbelasting (OZB) geheven. Voor een NSW-gerangschikt landgoed is de grond vrijgesteld van OZB en wordt de OZB voor de woning berekend over de bestemmingswaarde van de woning, die lager ligt dan de economische waarde van de woning. Bij deze berekening gaat men ervan uit dat het landgoed 25 jaar lang als zodanig in stand wordt gehouden. NB. De vrijstelling/vermindering van OZB geldt alleen voor landgoederen die voor minimaal 30% uit houtopstanden (bos) bestaan óf voor minimaal 20% uit houtopstanden en voor 50% uit natuur. Sommige gemeenten geven de faciliteit ook aan een landgoed met minimaal 30% natuur.

#### *Vrijstelling/vermindering inkomstenbelasting*

Over inkomsten uit werk en woning (box 1), uit aanmerkelijk belang (box 2) en uit vermogen, sparen en beleggen (box 3) wordt normaal gesproken belasting geheven in de vorm van inkomstenbelasting. Voor NSW-gerangschikte landgoederen geldt dat de grond is vrijgesteld voor box 3 (de vermogensrendementsheffing), exclusief de delen van het landgoed die in vruchtgebruik of erfpacht zijn uitgegeven. Daarnaast geldt bij het berekenen van het eigen woningforfait (box 1) net als bij de OZB de lagere bestemmingswaarde, waardoor men minder inkomstenbelasting betaalt.

#### *Vrijstelling vennootschapsbelasting*

Over de winst van een rechtspersoon als NV, BV, vereniging of stichting wordt normaal gesproken vennootschapsbelasting geheven. Als de bezittingen van de rechtspersoon hoofdzakelijk bestaan uit NSW-gerangschikte landgoederen, de werkzaamheden van de rechtspersoon voornamelijk bestaan uit het in stand houden van die landgoederen, én de overige werkzaamheden van de rechtspersoon niet kunnen worden gezien als het drijven van een onderneming, is er vrijstelling van vennootschapsbelasting mogelijk.

### 3.4.3 Faciliteiten bij het verkrijgen van een NSW-gerangschikt landgoed

#### *Vrijstelling overdrachtsbelasting*

Bij aankoop van een onroerende zaak (zoals een landgoed) is overdrachtsbelasting (6% over de aankoopsom) verschuldigd. Voor een NSW-gerangschikt landgoed geldt dat men bij het verkrijgen ervan is vrijgesteld van deze belasting, indien men ervoor zorgt dat het landgoed minimaal 25 jaar gerangschikt blijft. Indien een landgoed bij aankoop nog niet is gerangschikt, maar wel aan de voorwaarden hiervoor voldoet, kan men toch een vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen onder de voorwaarde dat de aanvraag voor de NSW-rangschikking binnen is bij Dienst Regelingen op het moment dat men het landgoed in bezit krijgt.

Ook in het geval een initiatiefnemer nog niet aan de rangschikkingsvoorwaarden kan voldoen, kan hij/zij vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen. Als een particulier agrarische grond koopt met het doel om een nieuw landgoed te realiseren, dient hij deze grond per verkrijgingsdatum onder de NSW te laten rangschikken, om zo vrijstelling van overdrachtsbelasting te krijgen. Voorwaarde is dan wel dat het landgoed binnen 3 jaar aan de rangschikkingsvoorwaarden voldoet. In sommige situaties wordt deze termijn niet gehaald, bijvoorbeeld als gevolg van (tijdrovende) vergunningstrajecten. Het niet halen van de termijn van 3 jaar leidt in principe tot het alsnog moeten betalen van de overdrachtsbelasting.

#### *(Gedeeltelijke) vrijstelling schenk- en erfbelasting*

Als men een onroerende zaak erft of geschonken krijgt, dient erf- of schenkbelasting te worden betaald. Voor NSW-gerangschikte landgoederen zijn deze belastingen (deels) vrijgesteld. Voorwaarde voor (gedeeltelijke) vrijstelling van erf- en schenkbelastingen is dat het landgoed minimaal 25 jaar gerangschikt blijft en in bezit blijft bij degene die het heeft geërfd of geschonken heeft gekregen.

Voor niet opengestelde landgoederen geldt dat de belastingen worden berekend over de helft van de bestemmingswaarde. Voor opengestelde landgoederen wordt de bestemmingswaarde op nul gezet en wordt er dus helemaal geen erf- en schenkbelasting geheven. Voor alle planologisch nieuwe landgoederen geldt een openstellingseis.

Wanneer men door erven of schenken een landgoed verkrijgt dat nog niet NSW-gerangschikt is, kan men toch genieten van de fiscale faciliteiten. Er moet dan een aanvraag voor rangschikking als NSW-landgoed worden ingediend binnen

de termijn waarvoor men bij de Belastingdienst aangifte erf- of schenkbelasting moet doen en voor het passeren van de leveringsakte bij de notaris.

Erfenissen of schenkingen van landgoederen in de meeste andere Europese landen worden voor 100% van hun marktwaarde belast. De Europese Commissie heeft Nederland in 2010 formeel verzocht om zijn wetgeving in overeenstemming te brengen met de EU-regels (Bakker, 2010b). Nederland heeft dat evenwel geweigerd, omdat het gaat om een faciliteit voor landgoederen die vaak weinig of niet rendabel zijn en om de bescherming en behoud van Nederlands cultureel erfgoed en Nederlandse natuurwaarden. De Europese Commissie heeft daarop besloten om Nederland voor het Hof van Justitie van de Europese Unie te brengen.

#### 3.4.4 Faciliteiten voor een aandeelhouder in een landgoed-BV of NV

Aandeelhouders in een landgoed-BV of -NV genieten dezelfde fiscale faciliteiten als particuliere landgoedeigenaren. Hierbij gelden allereerst dezelfde drie voorwaarden als bij de vrijstelling van vennootschapsbelasting (zie 3.3.2). Daarnaast mag het aantal aandeelhouders niet meer dan 20 zijn en moeten de aandeelhouders zich nagenoeg uitsluitend het behoud van het natuurschoon ten doel stellen.

# 4 Gesignaleerde knelpunten en oplossingsrichtingen

---

## 4.1 Inleiding

De doelstelling van dit onderzoek is om in kaart te brengen of de verschillende wet- en regelgeving aangaande nieuwe landgoederen goed op elkaar aansluit en wat de knelpunten zijn bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Dit hoofdstuk behandelt de knelpunten en onduidelijkheden waar initiatiefnemers tegen aan lopen bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Deze knelpunten zijn met name geïnventariseerd op basis van de interviews die zijn gehouden. Waar mogelijk, worden bij de knelpunten oplossingsrichtingen aangedragen.

Bij de signalering van knelpunten is het belangrijk om in het oog te houden dat of iets als knelpunt wordt ervaren mede afhankelijk is van de uitgangspositie en ambities van initiatiefnemers en de redenen voor landgoedontwikkeling. Uit de interviews blijkt bijvoorbeeld dat liefde voor de natuur en/of natuurbeheerder en landgoedeigenaar willen zijn, niet altijd belangrijke motivaties zijn voor de initiatiefnemers. Een deel van de initiatiefnemers wil mooi wonen in het groen. Het gaat hen vooral om de woonbestemming die de ontwikkeling van een nieuw landgoed oplevert. Door de ontwikkeling van het landgoed dragen ze natuurlijk wel bij aan de realisatie van meer particuliere natuur. Een opvallende waarneeming is dat eigenaren van bestaande (oude) landgoederen liefde voor natuur juist wel vaak noemen bij het aanvragen van natuursubsidies (Geelen en Leneman, 2007).

Er kunnen dan ook verschillende typen initiatiefnemers en doelstellingen worden onderscheiden:

- agrariër met belangstelling voor natuurontwikkeling die een deel van zijn agrarische grond wil omvormen tot natuur en daarnaast wil blijven boeren;
- agrariër die geen opvolger of uitbreidingsmogelijkheden heeft, daarom stopt met boeren en een nieuw landgoed wil ontwikkelen om er zelf te gaan wonen;
- agrariër die een nieuw landgoed wil ontwikkelen (met een aantal bouwkeuzes) om de beëindiging/sanering van zijn bedrijf mee te bekostigen;
- landgoedeigenaar die de economische structuur van zijn landgoed wil verbeteren;

- particuliere initiatiefnemer die een nieuw landgoed wil ontwikkelen om er zelf te gaan wonen of om (deels) te verkopen en eventueel nog grond moet kopen;
- particuliere initiatiefnemer die een nieuw landgoed wil ontwikkelen om er zelf te gaan wonen of (deels) te verkopen met agrarische grond die via vererving is verkregen;
- projectontwikkelaar die een nieuw landgoed wil ontwikkelen voor de verkoop.

Waar mogelijk is aangegeven door wie iets als een knelpunt wordt ervaren en of het knelpunt afhankelijk is van de uitgangspositie van de initiatiefnemer.

## **4.2 Knelpunten en oplossingsrichtingen**

Hier volgt een opsomming van knelpunten en oplossingsrichtingen.

### **4.2.1 Gebrek aan informatie en onjuiste verwachtingen bij initiatiefnemer**

In de praktijk blijkt dat de meeste particuliere initiatiefnemers onvoldoende op de hoogte zijn van wat er allemaal komt kijken bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Ook bevoegd gezag heeft niet altijd een juist en/of volledig beeld. Voordat de spade in de grond kan voor inrichting van het natuurgebied en de woning(en) kan gaan bouwen, gaan er jaren van voorbereiding aan vooraf. Initiatiefnemers realiseren zich bij de start van een initiatief bovendien vaak onvoldoende dat een nieuw landgoed een ecologische, economische en esthetische eenheid moet vormen, moet passen in het landschap en rekening moet houden met de cultuurhistorie, de bodemgesteldheid en de recreant.

#### *Oplossingsrichting*

Als oplossing voor het gebrek aan kennis en om onjuiste verwachtingen te voorkomen, zou er op internet een duidelijk centraal en actueel informatiepunt moeten zijn over nieuwe landgoederen, dat initiatiefnemers, maar ook overheden als startpunt kunnen gebruiken. Hierop moet duidelijk (inclusief voorbeelden) staan aangegeven wat er bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed komt kijken, en welke criteria in de verschillende provincies gelden. Voor de Natuurschoonwet ('Landgoed als natuurschoon') en particulier natuurbeheer ('Natuurbeheer - SNL') bestaan bijvoorbeeld al dergelijke websites bij Dienst Regelingen ([www.hetInVloket.nl](http://www.hetInVloket.nl)).



De centrale website over nieuwe landgoederen hoeft niet perse een overheidsinitiatief te zijn, maar kan ook voortbouwen op bestaande particulieren initiatieven, zoals [www.landgoederen.net](http://www.landgoederen.net). Deze website wordt sinds 2006 door zowel initiatiefnemers als overheden veel gebruikt als een informatiestartpunt, onder andere over provinciale beleidsregels. Een mogelijkheid is om deze website verder uit te breiden, eventueel met ondersteuning van de overheid. Er zouden bijvoorbeeld directe linken van provincies (provinciale beleidsdocumenten en contactpersonen) kunnen worden toegevoegd, evenals een stand van zaken over gerealiseerde en goedgekeurde landgoederen en overheden moeten beleidswijzigingen doorgeven

#### 4.2.2 Beperkende randvoorwaarden en criteria voortvloeiend uit beleid

Knelpunten worden door initiatiefnemers ook ervaren bij de randvoorwaarden en criteria die provincies en gemeenten hanteren voor nieuwe landgoederen. Ten eerste hanteren individuele provincies verschillend beleid en verschillende eisen. Dit geldt ook voor individuele gemeenten. Dit kan voor initiatiefnemers onoverzichtelijk zijn en een gevoel van ongelijkheid oproepen. Hierna volgt een aantal knelpunten dat met deze eisen samenhangt.

##### *Oppervlakte-eisen*

Volgens het rijksbeleid moet een nieuw landgoed minimaal 5 hectare groot zijn. Veel provincies, dan wel gemeenten eisen dat een landgoed groter is. Hier is wat voor te zeggen, omdat 5 hectare erg weinig is om de ruimtelijke kwaliteit van een gebied te versterken en een echte bijdrage te leveren aan natuurontwikkeling. Op een landgoed zou namelijk niet alleen natuur/bos moeten komen, maar ook andere landschappelijke inrichtingselementen.

Aan de andere kant is het ontwikkelen van een nieuw landgoed een dure en een risicovolle onderneming. Hierdoor zijn eisen van minimaal 10 ha of meer voor sommige initiatiefnemers een brug te ver en haken zij af. Mede ook omdat de economische drager van het landgoed (vaak alleen een woning) te weinig oplevert en men de exploitatie niet rond krijgt.

##### *Oplossingsrichting:*

Om te zorgen dat het concept van nieuwe landgoederen financieel-economisch haalbaarder wordt, zouden gemeenten en provincies flexibeler om kunnen gaan met de eisen ten aanzien van de omvang van het landgoed. Wellicht zijn er locaties (zones) aan te wijzen waar meerdere kleinschalige landgoederen samen ontwikkeld kunnen worden, waardoor toch een wezenlijke bijdrage aan de ruim-

telijke kwaliteit en de ontwikkeling van natuur wordt geleverd. Daarnaast zou verder niet alleen maar gekeken moeten worden naar de kwantiteit (het aantal hectares), maar ook naar de kwaliteit van het landgoed en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die optreedt. Een landgoed dat wordt ontwikkeld zodat een agrariër de beëindiging van zijn bedrijfsvoering kan bekostigen, kan een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering opleveren.

### *Locatie-eisen*

Eenzijds lijkt het, vooral vanuit ecologisch oogpunt, verstandig om landgoederenzones aan te wijzen om zo te zorgen dat verschillende landgoederen samen daadwerkelijk een substantiële bijdrage kunnen leveren aan de natuurontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. Anderzijds leert de ervaring dat juist op plaatsen waar de overheid aangeeft dat initiatieven nodig zijn, ontwikkelingen achterwege blijven. Zo ligt bij het aanwijzen van speciale landgoederenzones het gevaar van speculatie op de loer, waardoor de agrarische gronden in die gebieden in waarde kunnen stijgen. Ook kan het aanwijzen van speciale zones de ontwikkelingskansen van andere gebieden beperken. Het nadeel van het niet aanwijzen van landgoederenzones is dat er mogelijk een groot aantal verspreid liggende kleine landgoederen ('postzegellandgoederen') ontstaan, waardoor de extra natuurwaarde en ruimtelijke kwaliteit gering is en er sprake is van verspreide bebouwing. Zowel een strak als een flexibel locatiebeleid kunnen voor- en nadelen hebben. Daarom is dit knelpunt in algemene zin niet op te lossen. Een gemeente zal het beleid wel moeten overwegen en de aanpak kiezen die bestuurlijk en fysiek het beste past en op draagvlak kan rekenen. In de praktijk blijkt dat relatief weinig provincies en gemeenten landgoederenzones aanwijzen.

### *Oplossingsrichting*

Om meer samenhang te bereiken in het landgoederenbeleid en de keuze van locaties in relatie tot versterking van natuur en landschap, zouden de provincies een sterkere regierol kunnen spelen. Ook zouden provincies samen de randvoorwaarden per landschapstype kunnen bekijken.

### *Eisen omtrent de woningen*

Volgens het rijksbeleid is er op een nieuw landgoed ruimte voor één woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden. In sommige provincies (zoals Drenthe) is dit aangescherpt tot één woonhuis, maar in andere provincies zijn er juist ruimere mogelijkheden. Ten aanzien van de oppervlakte en inhoud van de woningen zijn er in sommige provincies aanvullende minimum- en maximeisen. In de praktijk zoeken initiatiefnemers de rek op ten aanzien van

de oppervlakte, inhoud, het geschakeld zijn van de woningen en de aantallen woningen. Dit kan ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed.

Aan de andere kant is het lastig om woningen of bouwkavels op landgoederen te verkopen, mede vanwege de eisen die gesteld worden aan de woningen. Woningen moeten soms bijvoorbeeld fysiek aan elkaar verbonden zijn. Dat heeft effect op de privacy en kan potentiële verkopers afschrikken. Verder kan ook een maximale inhoudseis de verkoopbaarheid van de woning beperken. Knelpunten op gebied van verkoopbaarheid spelen met name bij projectontwikkelaars, maar ook bij agrariërs die van de verkoop van bouwkavels afhankelijk zijn om de beëindiging van hun agrarische bedrijf te kunnen bekostigen.

Een ander knelpunt is dat gemeenten in sommige gevallen extra bijdragen vragen in ruil voor de mogelijkheid om een woning te bouwen. Men vraagt initiatiefnemers bijvoorbeeld om een bijdrage te leveren aan een groen- en cultuurfonds. In principe geldt echter volgens het principe 'rood voor groen' dat de woning moet worden gezien als compensatie voor het feit dat de initiatiefnemer natuur ontwikkelt. Aanvullende eisen zouden dus niet nodig moeten zijn.

#### *Woningen op nieuwe landgoederen tellen mee in het woningcontingent*

Binnen de provincie Gelderland wordt de planologische verevening bij nieuwe landgoederen meegeteld bij het woningcontingent onder het 'Kwalitatief Woon Programma'. Dit betekent dat de ontwikkeling van nieuwe landgoederen ten koste zou gaan van het aantal woningen dat gemeenten binnen de bebouwde kom mogen bouwen. Onder andere binnen de stadsregio Arnhem-Nijmegen en in de Achterhoek hebben gemeenten het functieveranderingsbeleid gestaakt om meer woningen in het buitengebied (die meetellen en ten koste gaan van woningen in de bebouwde kom) te voorkomen. Vaak zit het landgoederenbeleid hier ook aan vast (bron: klankbordgroep).

#### *Oplossingsrichting*

Om te voorkomen dat met het woonprogramma nieuwe barrières worden opgeworpen voor de realisatie van nieuwe landgoederen, zouden provincies een uitzondering moeten maken voor nieuwe landgoederen en deze woningen niet meetellen bij de afgesproken aantallen. Gezien het relatief kleine aantal te verwachten nieuwe landgoederen (en daarmee: landgoedwoningen) zal deze uitzondering geen of zeer weinig invloed hebben op het totale woonprogramma.

#### *Beperkte mogelijkheden voor andere economische dragers*

Exploitatie van een nieuw landgoed is een zware eis. Momenteel levert de bestemming wonen niet altijd voldoende baten op om het landgoedplan financieel

haalbaar te maken. Uit de interviews komt naar voren dat er initiatiefnemers zijn afgehaakt omdat het toegestane aantal woningen onvoldoende economische draagkracht bood voor de exploitatie van het landgoed.

Provincies en gemeenten zijn echter huiverig voor het toelaten van andere economische dragers, omdat men bang is dat dit de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten niet ten goede komt en het hen ontbreekt aan instrumenten om op ruimtelijke kwaliteit te sturen. Ook de omgeving kan weerstand hebben tegen economische activiteiten op landgoederen. Er zijn echter ook provincies die wel andere economische dragers toestaan, zoals de provincie Limburg, Noord-Brabant of de provincie Zuid-Holland. Zo staat bijvoorbeeld in het Beleidskader Nieuwe Landgoederen van provincie Zuid-Holland dat de huiskavel mag worden gebruikt voor activiteiten uit categorie 1<sup>1</sup> uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG. Deze categorie bevat onder andere artspraktijken, ateliers/musea en kleinschalige kantoren. De huiskavel dient in het bestemmingsplan de hoofdfunctie wonen te krijgen (geen bedrijfswoning) (Provinciale Staten Zuid-Holland, 2005).

### *Oplossingsrichtingen*

Het toestaan van andere economische dragers kan de economische draagkracht van een landgoed vergroten en tot meer animo voor landgoed-initiatieven leiden. Welke economische dragers geschikt (kunnen) zijn, hangt mede samen met grootte, opzet en ligging van het landgoed en de afnemersvraag in de omgeving. Dit kan dus variëren. Het is belangrijk dat het landgoed, ook met nevenfuncties een ruimtelijk en economisch samenhangend geheel vormt. Dit houdt bijvoorbeeld in dat de eventuele bijgebouwen en/of buitenruimte voor de economische drager passend zijn (vaak wordt er in het bestemmingsplan een maximaal aantal m<sup>2</sup> voor nevenfuncties aangegeven)er geen grote verkeer-aantrekkende werking van de economische drager uitgaat, dat de huiskavel in het bestemmingsplan de hoofdfunctie wonen krijgt (geen bedrijfswoning), er geen buitenopslag plaats vindt en dat de economische dragers ook een maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving kunnen hebben.

Voorbeelden van door de gesprekspartners genoemde mogelijke economische dragers voor landgoederen zijn bijvoorbeeld seniorenwoningen (meerdere wooneenheden in één gebouw), kleinschalige horeca/recreatie (zoals Bed &

---

<sup>1</sup> Gaat om bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. Vanaf 2009 is er een geactualiseerde Handreiking Bedrijven en milieuzonering (Groene Boekje).

Breakfast, theetuin), kleinschalige detailhandel (bijvoorbeeld streekproducten), galerie/atelier, praktijk/kantoor aan huis, meubelmakerij, paardenhouderij of diverse vormen van zorg. Deze voorbeelden komen ook overeen met nevenfuncties die volgens diverse bestemmingsplannen op 'oude landgoederen' zijn toegestaan. Het is belangrijk om in het oog te houden dat niet alle economische dragers onder de NSW gerangschikt mogen worden.

#### *Andere vormen van betalen voor natuur, gekoppeld aan de woonfunctie*

Een aantal geïnterviewden raadt aan om bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen niet alleen de nadruk te leggen op natuur. Een nieuw landgoed is een combinatie van vele factoren. Aan de andere kant zijn nieuwe landgoederen niet de enige groen-door-rood optie. Er is in potentie veel behoefte aan wonen in het groen/buitengebied, maar de markt voor landgoederen is klein. Er zijn ook mogelijkheden voor landelijk en/of thematisch wonen waarbij de eigenaren een Vereniging van Eigenaren kunnen vormen die investeert in natuur en landschap.

Daarnaast wordt momenteel veel gediscussieerd en onderzoek gedaan naar andere financieringsopties voor natuur. Er lijken kansrijke opties aanwezig te zijn, zoals blijkt uit de presentatie van Walter Kooy (Kooy, 2011) tijdens het debat 'Kiezen of verliezen, biodiversiteit te koop'.<sup>1</sup> Het valt buiten de scope van dit onderzoek om daar verder op in te gaan.

### 4.2.3 Gebrek aan expertise en verkokering bij gemeenten

Hoewel het concept nieuwe landgoederen al sinds 1995 bestaat, zijn er nog steeds veel gemeenten die geen of weinig ervaring hebben met de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Dit komt onder andere doordat in de meeste gemeenten niet of slechts sporadisch aanvragen worden ingediend. Het is immers geen veel voorkomende ontwikkeling. Het kost de gemeente en haar ambtenaren dan ook tijd om met de materie bekend te raken. Het instrument 'rood voor groen' is nog lang niet overal neergedaald. Vooral de kleinere gemeenten hebben niet altijd de benodigde capaciteit en expertise in huis om de ontwikkeling van een nieuw landgoed goed te kunnen begeleiden. Grotere gemeenten zijn vaak al met meerdere plannen voor het buitengebied bezig en hebben meer capaciteit en kennis in huis.

---

<sup>1</sup> Georganiseerd door de Taskforce Biodiversiteit en natuurlijke hulpbronnen.

### *Oplossingsrichting*

Op het provinciale niveau heeft men in veel gevallen meer ervaring met nieuwe landgoederen, doordat de landgoed-aanvragen die bij gemeenten worden ingediend ook door de provincies moesten worden beoordeeld (voor de nieuwe Wro werd ingevoerd). Daardoor is bij veel provincies meer expertise en deskundigheid aanwezig. Voor de initiatiefnemer zou het goed zijn als er een loketfunctie is, waar een deskundige, (een landgoederenconsulent), snel de nodige ondersteuning kan bieden. Deze loketfunctie zou bij de provincie ondergebracht kunnen worden, conform de afspraken uit spoor 1 van de Verklaring van Linschoten (Huisman en Smit, 2009), waarbij de provincies hebben toegezegd om particulieren beter te informeren, stimuleren en faciliteren. Tegelijkertijd berust de verantwoordelijkheid voor het RO-beleid bij de gemeenten en hebben de gemeenten soms afwijkende criteria voor nieuwe landgoederen. De geïnterviewden verschillen van mening over het niveau waarop de coördinatie van het beleid voor nieuwe landgoederen plaats dient te vinden. Wel is men het er veelal over eens dat de gemeente het juiste niveau is voor de begeleiding van het ontwikkelingsproces en het stellen van specifieke eisen. Gemeenten hebben namelijk goed zicht op de aanwezige en gewenste ruimtelijke kwaliteit en op aanpalend beleid. Een loket op provinciaal niveau en een landgoederenoverleg met gemeenten zou een mogelijkheid zijn.

### *Koudwatervrees bij gemeenten*

Hoewel het concept nieuwe landgoederen al in 1995 is geïntroduceerd, zijn er nog steeds veel gemeenten met koudwatervrees aangaande nieuwe landgoederen. Volgens een aantal geïnterviewden volgt dit uit de angst bij gemeenten de ontwikkeling van het buitengebied aan particulieren over te laten. Zeker in het geval gemeenten geen beleid hebben voor nieuwe landgoederen, kan dit er toe leiden dat initiatiefnemers voor hun gevoel aan het lijntje worden gehouden. Het komt voor dat gemeenten in een vroegtijdig stadium geen ja of nee durven te zeggen en initiatiefnemers 'van het kastje naar de muur' sturen, zonder duidelijk aan te geven aan welke voorwaarden een schetsontwerp moet voldoen. Initiatiefnemers zijn echter gebaat bij duidelijkheid over hun kansen en een proactieve opstelling van de gemeente. Let wel, een gemeente moet ook nee kunnen zeggen tegen nieuwe landgoederen. Maar als de gemeente in principe welwillend is, betekent dit dat er ook commitment moet zijn om realisatie mogelijk te maken. Het is echter niet altijd eenvoudig om vooraf klip en klaar aan te geven aan welke eisen het nieuwe landgoed moet voldoen en welke randvoorwaarden ervoor gelden. Want deze randvoorwaarden komen pas in de ontwerpfase

steeds helderder naar voren (na het doen van onderzoek naar de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden).

#### *Oplossingsrichtingen*

Gemeenten moeten in een vroegtijdig stadium kunnen aangeven of ze wel of geen landgoederen willen. Daarvoor moeten ze een helder beeld hebben van wat een landgoed in potentie voor meerwaarde kan hebben, zoals: nieuwe natuur, versterking van ruimtelijke kwaliteit, recreatiemogelijkheden, een bredere woningmarkt, enzovoort. Als gemeenten positief tegenover nieuwe landgoederen staan, moeten ze al in het begin duidelijk kunnen aangeven wat de opgaven en randvoorwaarden zijn waar de initiatiefnemer rekening mee moet houden. Een goed voorbeeld van een 'proactieve' gemeente is de gemeente Tynaarlo, die initiatiefnemers na een aanvraag/verzoek meteen een brief stuurt met aandachtspunten en actief meedenkt met de initiatiefnemer.

#### *Verkokering bij gemeenten*

Een ander knelpunt is dat er bij gemeenten soms sprake is van 'verkokering', waarbij de verschillende afdelingen niet goed met elkaar samenwerken en de initiatiefnemer daardoor meerdere keren met verschillende gemeenteambtenaren moet overleggen. Initiatiefnemers hebben echter behoefte aan integraliteit.

#### *Oplossingsrichtingen*

Om te zorgen voor integraliteit zou een initiatiefnemer (bijvoorbeeld via een loketfunctie) in één keer met meerdere partijen om de tafel moeten kunnen zitten: de gemeente, de provincie, welstandscommissie en eventueel het waterschap. Tijdens deze bijeenkomst kunnen de verschillende partijen dan hun commentaar op het concept-plan of schetsontwerp geven, zodat de initiatiefnemer dat in één keer kan verwerken. Binnen de gemeente moet er sprake zijn van intern overleg, terwijl de initiatiefnemer bij voorkeur met één contactpersoon te maken heeft.

In de gemeente Doetinchem werkt men sinds 4 jaar met een regiekamer, waarbij een regisseur wordt aangewezen die de initiatiefnemer begeleidt. Hierbij streeft de regisseur er naar om alle betrokken partijen binnen 2-3 weken om de tafel te hebben en binnen 7-8 weken een principebesluit van de gemeente te hebben over het initiatief. Binnen een half jaar na het eerste gesprek moet de initiatiefnemer goedkeuring hebben over zijn schetsontwerp.

#### 4.2.4 Ontwerpfase en planologische procedures duren lang

Vaak wordt er gezegd dat de ontwikkeling van een nieuw landgoed een lange adem vergt. In de praktijk blijkt het ook meestal vele jaren in beslag te nemen. Zowel het ontwerpproces als de planologische procedures worden als tijdrovend aangemerkt. Er zijn echter ook 'snelle' praktijkvoorbeelden waarbij initiatiefnemers na 2 jaar al de schop in de grond konden zetten.

De stappen die doorlopen moeten worden staan hoofdstuk 2 beschreven. Deze sluiten in principe inhoudelijk en volgtijdelijk op elkaar aan. In de ontwerpfase moet de initiatiefnemer echter soms geduld hebben omdat het lang duurt voor een ontwerp definitief wordt goedgekeurd. Dit is echter altijd nog beter dan een situatie waarin een initiatiefnemer in een later stadium met bezwaren wordt geconfronteerd. Zo is het goed om bij het maken van een ontwerp niet alleen rekening te houden met de eisen en wensen van de verschillende overheden, maar ook alvast de omwonenden/belanghebbenden te betrekken. Zo kan het zijn dat een eenvoudige aanpassing aan een wandelpad al de bezwaren van een buurman kan wegnemen.

Een ander knelpunt is dat in het landgoedontwerp in sommige gevallen te weinig aandacht is voor de landschappelijke kwaliteit en dat het landgoed qua inrichting niet altijd toegankelijk oogt. Zoals al eerder gesteld wil een deel van de initiatiefnemers een mooi huis in het groen en daardoor wordt er soms te weinig aandacht besteed aan het landgoedontwerp zelf, al dan niet doordat er te laat een landschapsarchitect is ingeschakeld. Het landgoed moet echter ook aan bepaalde voorwaarden voldoen ten aanzien van landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten en daarnaast moet het landgoed aantrekkelijk zijn voor recreanten (in elk geval de 90% die wordt opengesteld).

In sommige gevallen duurt de ontwerpfase langer omdat er niet vanaf het begin de juiste specialisten zijn betrokken. De ontwikkeling van een nieuw landgoed vraagt om een diversiteit aan kennis en expertise op diverse momenten in het proces.

##### *Oplossingsrichtingen*

Om te voorkomen dat initiatiefnemers lang op zoek zijn naar een adviseur en om te waarborgen dat er een kwalitatief goed landgoedplan wordt opgesteld, kunnen provincies en gemeenten initiatiefnemers gericht adviseren over de inhuur van experts/adviseurs. Vanaf het begin moet er in ieder geval een ervaren en erkende landschapsarchitect, evenals een deskundige op het gebied van ruimtelijke ordening bij betrokken zijn. Daarnaast is het raadzaam om de volgende specialisten in te schakelen: (financieel) adviseur/rentmeester, architect,



aannemer, eventueel projectontwikkelaar en (agrarisch) makelaar. Voor de bestemmingsplanprocedure dienen initiatiefnemers, meestal op eigen kosten, een bestemmingsplan te laten maken door een stedenbouwkundig bureau. De adviseurs zijn niet alleen belangrijk voor de inhoudelijke aspecten, maar zeker ook voor de interne en externe communicatie (onder andere met de gemeente en omwonenden).

#### 4.2.5 Bezwaren van omwonenden kunnen tot problemen leiden

Het is erg belangrijk om omwonenden en andere belanghebbenden al in een vroeg stadium te betrekken bij het ontwerp van het landgoed. Meestal zit de omgeving niet te wachten op verandering. Agrariërs, soms vertegenwoordigd in een regionale landbouworganisatie, zijn vaak bang dat ze door de aanleg van een nieuw landgoed zullen worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of grondprijzen in de omgeving kunnen opdrijven. In plattelandsgemeenten hebben agrariërs vaak een belangrijke stem in de gemeenteraad, die weer beslissend is voor de goedkeuring van het plan. Naast de angst voor beperkingen als gevolg van de natuurbestemming van het landgoed is men bang voor 'grote protserige huizen waar nieuwe rijken gaan wonen'. Omwonenden zien soms in eerste instantie niet het maatschappelijk belang van een landgoed. In hun ogen is het buitengebied al mooi.

#### *Oplossingsrichting*

Om bezwaren van omwonenden zo veel mogelijk te voorkomen, is een tijdige en open communicatie erg belangrijk, waarbij de initiatiefnemer het maatschappelijke belang van het landgoed in het oog houdt en openstaat voor aanpassing van het ontwerp.

#### 4.2.6 Uitvoering (inrichting en beheer) krijgt weinig aandacht

De uitvoering (inrichting en beheer) van nieuwe landgoederen krijgt relatief weinig aandacht. Het beheer op de middellange termijn (10 jaar) is weliswaar geborgd via een overeenkomst met de gemeente, maar er is weinig aandacht voor de lange termijn. Daarnaast is er weinig controle op en handhaving van de uitvoering en het beheer.

### *Oplossingsrichting*

De NSW-rangschikking met een instandhoudingseis en een bezitseys voor 25 jaar biedt meer zekerheid op dat punt, ook omdat er afspraken met een extra overheid aan zijn gekoppeld.

#### 4.2.7 Subsiestromen voor nieuwe landgoederen drogen op

Hoewel er op papier aardig wat subsidiemogelijkheden zijn, zijn deze subsidies niet kostendekkend. Alleen de subsidie voor waardedaling van de grond als deze van landbouw in natuur wordt omgezet, is substantieel. Deze subsidie kan bijvoorbeeld, in combinatie met inrichtingssubsidie, op 5 ha van de 10 ha landgoed 150.000 tot 200.000 euro opleveren. Zo'n bedrag kan net het verschil maken.

Verder kan het lang duren voordat duidelijk wordt of een aangevraagde subsidie daadwerkelijk wordt toegekend. Voor agrariërs die eigenaar zijn van de grond, kan dit tot fors renteverlies leiden als de agrarische bedrijfsvoering in de tussentijd niet door kan gaan. Voor particulieren die grondeigenaar zijn, treedt dit renteverlies in alle gevallen op en dat is vaak een onvoorzien grote kostenpost.

Het zal steeds moeilijker worden om subsidie te krijgen, vanwege de bezuinigingen op de verschillende subsidieregelingen, zoals de SNL. Dit terwijl uit onderzoek blijkt dat juist extra budget noodzakelijk is om de participatie van particuliere grondeigenaars aan de realisatie van de EHS te vergroten. Aanvullend rijks- en provinciaal beleid is daarom nodig (PBL, 2011). Naast de bezuinigingen op de SNL vreest men in Drenthe ook dat er na 2013 minder geld beschikbaar zal zijn voor de subsidieregeling 'eerste bebouwing van landbouwgrond'. Als de subsiestromen opdrogen, moeten initiatiefnemers het op eigen kracht doen. Vooral voor agrariërs die een mogelijkheid zoeken om het beëindigen van hun bedrijf te bekostigen, wordt de financiële haalbaarheid daardoor beperkt.

Een ander knelpunt betreft het feit dat soms EHS-begrenzing voor het natuurdeel van een nieuw landgoed is vereist voor het verkrijgen van subsidie. Momenteel worden er door de onzekerheid over de toekomst van de EHS weinig nieuwe percelen begrensd. Hierdoor zullen er wellicht minder nieuwe initiatieven komen. Aan de andere kant zorgt de begrenzing ook voor extra eisen/randvoorwaarden voor omliggende percelen (en hiermee voor beperkingen voor agrariërs), en leidt het daarom mogelijk tot bezwaren van omwonenden. De vraag is dan ook wat er gaat gebeuren met de begrenzing en of het mogelijk zou zijn om subsidie te ontvangen als er geen begrenzing is. Dit rapport is geschreven ten

tijde van het onderhandelingsproces met provincies omtrent natuur. Begrenzing en beleidsinstrumenten kunnen dus anders worden in de toekomst.

### 4.3 Fiscale knelpunten

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen wordt een aantal fiscale/financiële knelpunten geconstateerd, onder andere door Bakker (2010a; 2010b en Bakker et al. (2005; 2010). Net als bij de voorgaande knelpunten is het deels afhankelijk van uitgangspunten van de betrokkene of iets een knelpunt en hoe zwaar het weegt. Ook kunnen niet voor alle knelpunten oplossingsrichtingen worden aangedragen. Voor de volledigheid worden wel alle gevonden knelpunten genoemd.

#### 4.3.1 Fiscaal maatwerk

Voordat een eigenaar fysiek een nieuw landgoed gaat ontwikkelen moeten de fiscale gevolgen/mogelijkheden in beeld worden gebracht. Hierbij is steeds sprake van maatwerk. Daarnaast ontbreekt het aan centrale uitvoeringsbesluiten. Voor uitleg van de belastingregels is de initiatiefnemer daarom aangewezen op de belastinginspecteur in het eigen district. Deze kan de regels anders interpreteren en uitleggen dan een collega in een ander district, wat tot regionale verschillen kan leiden. De initiatiefnemer moet dus zelf goed in beeld (laten) brengen welke fiscaliteiten van belang zijn en dit vroegtijdig afstemmen met de Belastingdienst om te bekijken waar de mogelijkheden zitten.

##### *Oplossingsrichting*

Als initiatiefnemer bestaat behoefte aan een overzicht van waar je aan toe bent. Daar waar met betrekking tot natuurontwikkeling niet natuur specifieke fiscale regels aan de orde zijn, is een betere coördinatie vereist. Uitvoeringsbesluiten zouden voor een meer uniforme uitleg van de regels door de belastinginspecteurs kunnen leiden.

#### 4.3.2 Belastingheffing over economische niet gerealiseerde stakingswinst op bedrijfsgebouwen

Als een agrarisch bedrijf ten behoeve van natuurontwikkeling zijn landbouwactiviteiten (geheel of gedeeltelijk) staakt, moet de boekwinst op de bedrijfsmiddelen tot stakingswinst moeten worden gerekend. Dat is het geval als de natuur wordt ontwikkeld door derden, of de ondernemer ontwikkelt de natuur in privé.

In beide gevallen kan dit tot liquiditeitsproblemen leiden. Wordt de onderneming definitief beëindigd, dan moet de boekwinst op de bedrijfsmiddelen (met inachtneming van de landbouwvrijstelling) tot stakingswinst worden gerekend. De waardeverandering van de agrarische bedrijfsgebouwen valt niet onder de landbouwvrijstelling (of andere vrijstelling). Omdat de agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en inbreuk maken op de natuurontwikkeling, zullen ze gesloopt moeten worden.

Ter discussie stond, of de kosten die verband houden met activiteiten die niet meer zijn gericht op voortzetting van het agrarisch bedrijf, tot de werkzaamheden van de onderneming kunnen worden gerekend (bijvoorbeeld sloopkosten, verwijderen drainage), en alsnog met de stakingswinst verrekend kunnen worden. Deze 'problematiek' is via de jurisprudentie afgehandeld (zie Bakker et al., 2010 voor voorgelegde casussen), maar er bestaat nog geen door het ministerie van Financiën gepubliceerd besluit. De strekking zoals er nu mee wordt omgegaan is dat wanneer de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de natuurontwikkeling gesloopt gaan worden, de sloop nog valt onder de activiteiten van de onderneming. Hierdoor is er geen sprake van een waarde bij beëindiging van de agrarische onderneming, en dus ook geen boekwinst op de bedrijfsgebouwen. De boekwaarden van de opstallen worden bij de boekwaarde van de vrijgekomen grond geteld en de sloopkosten worden geactiveerd.

*Geen verkoopopbrengst en al wel een belastingheffing over stakingswinst*  
Wanneer de onderneming is gestaakt, dient er over de stakingswinst afgerekend te worden met de Belastingdienst. In gevallen waarbij er op dat moment nog geen opbrengsten uit de verkoop van landgoedkavels zijn, ontstaat er vaak een liquiditeitsprobleem.

#### *Oplossingsrichting*

Hierbij is het wenselijk dat er om uitstel van belastingbetaling kan worden verzocht door het opleggen van een conserverende aanslag. De verschuldigde belasting en premies worden in zo'n geval pas daadwerkelijk ingevorderd in het jaar waarin de opbrengst is gerealiseerd.

### 4.3.3 Niet tijdig kunnen rangschikken

Bij aankoop van agrarische grond door een particulier met het doel om een landgoed te realiseren, is het voor hem gunstig om het per verkrijgingsdatum onder de NSW te laten rangschikken, in verband met vrijstelling van overdrachtsbelasting. Wanneer het landgoed ten tijde van de verkrijging nog niet voldoet

aan de rangschikingsvoorwaarden dan dient hieraan binnen 3 jaar te zijn voldaan. Dat wil zeggen dat het beplantingsplan binnen 3 jaar gerealiseerd moet zijn. In het verleden moest dit binnen één jaar gebeuren. In sommige situaties wordt de termijn van 3 jaar niet gehaald, bijvoorbeeld omdat landgoedeigenaren hun plan niet goed hebben doorgesproken met de betreffende gemeente of als de bestemmingsplanprocedure lang duurt. Het niet halen van de termijn leidt in principe tot het als nog moeten betalen van aanvankelijk vrijgestelde overdrachtsbelasting.

#### 4.3.4 Tegen elkaar mogen wegstrepen van belaste vermogenswinst tegen vermogensverliezen

De boekwinst op de bedrijfsmiddelen zou beperkt kunnen worden door het wegstrepen van belaste vermogenswinst tegen vermogensverliezen en kosten gericht op natuurontwikkeling. Belaste vermogenswinst bestaat in dit geval uit een bestemmingswijzigingswinst van landbouwgronden. De vermogensverliezen en de kosten bestaan uit de waardedaling bij omzetting van landbouwgrond naar bos of natuurterrein. De kosten gericht op de natuurontwikkeling betreft bijvoorbeeld de sloopkosten van agrarische bedrijfsgebouwen. Het verrekenen van de waardedaling van agrarische grond als gevolg van omzetting in natuur met grond gerelateerde winsten is formeel nog niet goed geregeld. In dit kader verwijzen we naar het Besluit IB; Winst/landbouwproblematiek d.d. 13 oktober 2010, met name onderdeel 5; Landbouwwijstelling en 'Ruimte voor Ruimte'.

#### 4.3.5 Heffing van waterschapslasten op bos en natuurterreinen

De waterschapslasten op nieuwe landgoederen zijn soms groter dan de totale overige beheerskosten van bossen en natuurterreinen. Dat is eigenlijk vreemd want de nieuwe natuur heeft een zuiverende werking, waardoor het landgoed het waterschap eigenlijk een dienst levert. Momenteel worden eigenaren van natuur echter als een aparte categorie voor waterschapsheffingen aangeslagen.

##### *Oplossingsrichting*

Het stelsel van waterschapsheffingen zal binnenkort worden herzien. De Unie van Waterschappen (UvW) heeft hiertoe de Taskforce Financiën in het leven geroepen. Deze taskforce heeft voorgesteld om de huidige categorie natuur niet langer als afzonderlijke belastingplichtige categorie in aanmerking te nemen. Natuur dient immers een algemeen, maatschappelijk belang waarvan vooral de ingezetenen het profijt hebben. Dit belang staat voorop en niet - zoals bij

agrarische grond - de productiewaarde en/of het bedrijfseconomisch nut van de grond voor de eigenaar. De taskforce kiest daarom voor het bekostigen van de belangen van natuur door de profijtgehebbenden, zijnde de ingezetenen (Unie van Waterschappen, 2011). Als het bestuur van de UvW deze aanbevelingen overneemt, betekent dit dat landgoedeigenaren over het natuurdeel van hun landgoed wellicht geen waterschapslasten meer hoeven te betalen.

#### 4.3.6 Landgoedkavels uitgeven in erfpacht

Wanneer landgoedkavels in erfpacht uitgeven, behandelt de belastingdienst dit op dezelfde wijze als verkoop. Daardoor wordt de meerwaarde (waarde boven de WEVAB (waarde economisch verkeer agrarische bestemming)) van de landgoedkavel belast als een nagekomen bedrijfsbate dan wel als een resultaat uit overige werkzaamheid (box I wet IB 2001). Consequentie is dat de ondernemer die zijn bedrijf staakt, wordt belast voor een resultaat dat hij niet in contanten realiseert.

#### 4.3.7 Nieuw vervaardigde onroerende zaak 19% btw

Voor een eigenaar op een locatie met meerdere landgoedkavels bestaat de dreiging dat, wanneer niet alle landgoedkavels binnen een bepaald tijdsbestek worden verkocht, er 19% btw over de grond van de nog te verkopen kavels betaald moet worden in plaats van 6% overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting kan op basis van de NSW-status worden vrijgesteld. Door het starten van de eerste nieuwbouw worden alle dan nog niet verkochte landgoedkavels bij verkoop gekwalificeerd als een nieuw vervaardigd onroerende zaak waardoor er voor die kavels 19% btw over de grond betaald dient te worden.

#### 4.3.8 Btw terugvragen over groene diensten

Een waargenomen barrière met betrekking tot btw heeft betrekking op het terugvragen van btw over geleverde groene diensten. Het gaat bijvoorbeeld over de vraag of de ontwikkeling van het rood en het groen als één ontwikkeling mag worden gezien en of je ook betaalde btw mag terugvragen over het groen (nu kan dat niet). De eigenaar van het groen (eindgebruiker) betaalt dus in principe btw (geen aftrek van voorbelasting). Uiteindelijk heeft een landgoedeigenaar de belastingdienst na een langdurig overleg ervan weten te overtuigen dat de rode ontwikkeling (opbrengst voor de fiscus) alleen maar tot stand kan komen doordat er groen was gerealiseerd. De investering in het groen was dus

noodzakelijk om een fiscale opbrengst uit het rood te krijgen. De belastingdienst ging echter niet voor 100% mee, want voor zover er een uitstraling is naar het toekomstig onderhoud van het landgoed is er sprake van een eindgebruikers-activiteit (dus wel btw-plichtig). Hierbij heb je te maken met EU-richtlijnen. Bij de investering ten behoeve van de inrichting kan wel btw worden teruggevraagd.

#### *Oplossingsrichting*

Het is verstandig om dit onderwerp al in een vroegtijdig stadium met de Belastingdienst te bespreken.

#### 4.3.9 Uitvoering fiscale en financiële regelingen niet automatisch op elkaar afgestemd

De afhandeling van de aanvragen voor NSW-rangschikking, het aanvragen van de benodigde vergunningen en de beoordeling van de subsidieaanvragen in het kader van de SNL vindt plaats bij verschillende overheidsinstanties. Hierdoor zijn de behandeling en afhandeling van de NSW en de SNL niet op elkaar afgestemd. Dit kan er toe leiden dat fiscale en financiële tegemoetkomingen voor de initiatiefnemer niet goed op elkaar aansluiten. Bij het omvormen van landbouwgronden in natuur is het bijvoorbeeld belangrijk om te wachten met de aanvraag voor NSW-rangschikking tot de subsidiebeschikking voor functieverandering een feit is. Als men gebruik wil maken van de subsidie voor functieverandering, moet de aanvraag hiertoe gedaan worden voordat de bestemming wordt gewijzigd. Als er al een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden, is er namelijk bij de aanvraag van de subsidie voor functieverandering geen waardedaling meer te constateren. Daarnaast geldt dat de inrichtingsmaatregelen in de SNL binnen een periode van 6 jaar getroffen moeten worden, terwijl bij een aanvraag voor NSW-rangschikking een termijn van 3 jaar geldt. Daarom is het belangrijk om, indien mogelijk, te wachten met de aanvraag tot NSW-rangschikking tot het grootste deel van de inrichtingsmaatregelen genomen is (Aertsen, 2007).

# 5 Conclusies, aanbevelingen en reflectie

---

## 5.1 Inleiding

Dit onderzoek richt zich op de vraag:

*Wat kunnen verschillende overheden (rijk, provincies en gemeenten) doen om de realisatie van nieuwe landgoederen makkelijker te maken?*

Om deze vraag te beantwoorden zijn drie deelvragen geformuleerd:

- Wat zijn knelpunten bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen? Wat zijn mogelijke oplossingsrichtingen en wie kan daarbij een rol spelen?
- Sluit de verschillende wet- en regelgeving en de daaraan verbonden voorwaarden (zowel ten aanzien van landgoederen als aanpalend) op elkaar aan, zowel volgtijdelijk als inhoudelijk?
- Is er een volgordelijk routeschema te maken voor het ontwikkelen van een landgoed?

Daarbij is er aan de hand van literatuur, internetmateriaal en gesprekken met betrokkenen gekeken of wet- en regelgeving op elkaar aansluiten, welke knelpunten er voor en vanuit het oogpunt van verschillende betrokkenen kunnen worden geïdentificeerd, wat voor oplossingsrichtingen daarvoor zijn aan te dragen en wie daarin een rol kan spelen. Ook is bekeken of er een volgtijdelijk routeschema (stappenplan) voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen kan worden gemaakt.

Het ontwikkelen van een nieuw landgoed bestaat grofweg uit een aantal fases:

0. Verkrijgen/aankoop van grond (deze kan ook al in het bezit zijn);
  1. De omzetting van de landbouwfunctie naar de functie landgoed;
  2. Het bouwrijp maken van de grond en inrichten van het landgoed;
  3. Het bouwen van het landhuis (de landhuizen);
  4. Gebruik, instandhouding en beheer.

Er worden vooral knelpunten gesignaleerd in fase 1. Daarom gaat daar hier in de rapportage ook veel aandacht naar uit. Deze fase kost veel tijd en kan tal van financiële en andere risico's voor initiatiefnemers met zich meebrengen. Deze fase is ook alles bepalend. In deze fase wordt bepaald of een landgoed



mag worden ontwikkeld, aan welke eisen er moet worden voldaan, hoe het eruit komt te zien, hoe het moet worden gerealiseerd, hoe lang dat duurt en dus ook wat het gaat kosten en eventueel zou moeten opbrengen. Veel plannen stranden in deze fase ofwel omdat een nieuw landgoed niet mag waar de initiatiefnemer het wil of op de manier waarop de initiatiefnemer het wil of uiteindelijk te duur blijkt.

Voor fase 2 zijn nauwelijks knelpunten geïdentificeerd. Fase 3 is het doel dat veel initiatiefnemers primair beogen: het bouwen van een woonhuis van allure in een gebied waar bouwen anders niet is toegestaan. In deze fase moeten de kosten van fase 1 en 2 worden opgebracht. Het bouwen van het landhuis vormt over het algemeen niet het knelpunt. Het belangrijkste knelpunt ligt daarvoor. Het blijkt vaak lastig om de bouwkafeel(s) verkocht te krijgen. Vooral het economisch tij speelt parten. Maar soms voldoen de kafeel (grootte, ligging op het landgoed, ligging ten opzigt van andere kavels, enzovoort) en/of de gebruiksmogelijkheden (alleen wonen) niet aan de wensen van de potentiële kopers.

Fase 4, de uiteindelijke exploitatie (gebruik, instandhouding en beheer) kan kostbaarder zijn dan gedacht en in een later stadium voor knelpunten zorgen.

Alle fases zijn kostbaar en financiën, en daaraan gerelateerde fiscaliteiten, spelen in alle fases een belangrijke rol en vormen in potentie knelpunten.

## **5.2 Beantwoording van de onderzoeksvragen**

### **5.2.1 Belangrijkste knelpunten**

Vijftien jaar beleid voor nieuwe landgoederen heeft zo'n 60 planologisch nieuwe landgoederen opgeleverd. Verder zijn er momenteel ruim 100 nieuwe landgoederen in verschillende stadia van ontwikkeling. Daarnaast heeft een inventarisatie bij de provincies uitgewezen dat er veel meer initiatieven zijn geweest, maar dat deze uiteindelijk niet zijn doorgezet. Hoewel er in 1995 geen doelstellingen zijn geformuleerd voor het aantal nieuwe landgoederen, kan wel worden gesteld dat de bijdrage van nieuwe landgoederen aan de realisatie van nieuwe particuliere natuur beperkt is gebleven. In die zin heeft de regeling voor nieuwe landgoederen minder opgeleverd dan was verwacht (in 1993 ging de Commissie Bosuitbreiding ervan uit dat 5.000 ha bosuitbreiding door middel van nieuwe landgoederen haalbaar moest zijn). In het onderzoek is een diversiteit van ervaren knelpunten aan de orde gekomen dat hieraan ten grondslag kan liggen. Hoewel het wel of niet ervaren van knelpunten en de ernst (het belang) ervan per betrokkene kan verschillen, typeren wij de volgende als de belangrijkste:

- Nieuwe landgoederen krijgen weinig aandacht van gemeenten;
- Informatie over nieuwe landgoederen is te veel verspreid/versnipperd;
- Er bestaat soms weerstand vanuit de omgeving;
- De ontwerpfase en de bestemmingsplanprocedure kosten veel tijd;
- Het is lastig om de exploitatie van nieuwe landgoederen rond te krijgen;
- Initiatiefnemers lopen tegen fiscale problemen aan.

### *Nieuwe landgoederen krijgen weinig aandacht van gemeenten*

Met de decentralisatie van de ruimtelijke ordening is de gemeente het bevoegd gezag geworden voor landgoedontwikkeling. De ontwikkeling van nieuwe landgoederen is dan ook gebaat bij capabele en vooral enthousiaste gemeenten. Landgoederen vormen echter geen belangrijk dossier binnen het gemeentelijk beleid en maar weinig gemeenten gaan proactief te werk op dit punt. Dat is logisch, want het is geen dagelijkse kost en men is dus afwachtend en vaak ook onzeker. Moet een gemeente wel welwillend tegenover de ontwikkeling van een landgoed staan? Het is ten slotte een ingreep in het landelijk gebied en de vraag is of je dit aan particulieren moet overlaten.

Nieuwe landgoederen bieden echter ook veel kansen om het landelijk gebied te versterken. Ze creëren niet alleen natuur en daarmee ook recreatiemogelijkheden op eigen grondgebied en dus dicht bij huis. Een landgoed kan ook voor een verbetering van de algehele ruimtelijke kwaliteit zorgen, door versterking van de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorie en verbetering van de waterkwaliteit en -kwantiteit. Een landgoed draagt dus bij aan de kwaliteit van de woon-, leef- en werkomgeving en daarmee ook aan het vestigingsklimaat, zonder dat een gemeente daar (grote) investeringen voor hoeft te doen. Gemeenten zijn zich hier niet altijd van bewust of ervan overtuigd. Onderlinge uitwisseling van informatie en ervaringen, communicatie in vak- en regionale bladen, een intergemeentelijk landgoederenoverleg of, misschien nog beter, een campagne nieuwe landgoederen zou het enthousiasme kunnen vergroten bij gemeenten.

Met enthousiasme alleen ben je er niet. Landgoedontwikkeling is een ingewikkeld proces en vraagt veel verschillende expertises, inzet van personeel en liefst ervaring. Vooral dat laatste is er logischerwijs veelal niet. Maar ook kan er sprake zijn van een gebrek aan expertise en capaciteit, zeker in kleine gemeenten, en die zijn er juist veel in het landelijk gebied. Daardoor is het goed begeleiden en/of beoordelen van een landgoedontwikkeling moeilijk, waardoor daar veel tijd overheen gaat. En het tijdsaspect is één van de grootste knelpunten.

Dat pleit voor de ontwikkeling van een loketfunctie, bijvoorbeeld via het instellen van een regionale landgoed coördinator naar het Drentse voorbeeld. Deze kan een eerste schifting maken van initiatieven, gemeenten voorlichten,

adviseren en begeleiden, experts aanbevelen, praktijkvoorbeelden laten zien, enzovoort.

*Informatie over nieuwe landgoederen is teveel verspreid/versnipperd*

Gesprekspartners hebben aangegeven dat er wel behoefte is aan een centraal, actueel en betrouwbaar informatiepunt, bijvoorbeeld op internet. Nu is alle benodigde informatie beschikbaar, maar niet altijd goed vindbaar, laat staan gebundeld. Niet alleen initiatiefnemers, maar ook gemeenten en provincies hebben baat bij een centraal informatiepunt. Zij willen kennis nemen van de praktische en geschreven aanpak van andere provincies en gemeenten. De centrale website over nieuwe landgoederen kan voortbouwen op bestaande particuliere initiatieven, zoals [www.landgoederen.net](http://www.landgoederen.net).

*Er bestaat soms weerstand vanuit de omgeving*

De belangrijk knelpunt voor een initiatiefnemer is de weerstand van de omgeving, soms vertegenwoordigd in de regionale landbouworganisatie, tegen het toekomstig verlies van landbouwgrond ten gunste van natuur. Landbouw en natuur zijn in dat geval concurrenten. Landbouworganisaties voeren ook als bezwaar aan dat nieuw landgoedprojecten de grondprijs opdrijven. De regionale landbouworganisaties kunnen stevige posities in het bestuur van de kleinere gemeentes hebben en zo het planologische proces beïnvloeden.

*De ontwerpfase en de bestemmingsplanprocedure kosten veel tijd*

Het is vooral het ruimtelijke proces dat een lange adem vergt. Daarbij gaat het zowel om de ontwerpfase als om de bestemmingsplanprocedures. De ontwerpfase zou in de meeste gevallen sneller kunnen. Deze fase is maatwerk en is een wisselwerking tussen initiatiefnemer, landschapsarchitect, bevoegd gezag en omgeving. De snelheid wordt vooral bepaald door hoe deze wisselwerking wordt opgezet en gestuurd en dit is veelal voor verbetering vatbaar. De ruimtelijke procedures die volgen vergen ook veel tijd. Met de nieuwe Wro en omgevingsvergunning (in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kunnen de bestemmingsplanwijziging en de vergunningprocedures sneller dan voorheen worden afgehandeld. Hoeveel tijd dit kost, is vooral ook afhankelijk van de duur van de beroepsfase. Vroegtijdige communicatie met de omgeving kan ervoor zorgen dat deze kort blijft. Het doorlopen van het ruimtelijk proces in 1,5 jaar is een ambitieus, maar in potentie realistisch streven.

### *Het is lastig om de exploitatie van nieuwe landgoederen rond te krijgen*

De ontwikkeling van een nieuw landgoed is een grote financiële investering. Dat blijft of wordt wellicht groter in de toekomst. Voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed van circa 10 ha met drie bouwkavels is, als er grond moet worden aangekocht, minimaal zo'n 1,5 mln. euro<sup>1</sup> nodig. Dat is exclusief de bouwkosten van de gebouwen, maar ook exclusief eventuele subsidies. De kosten kunnen echter ook een stuk hoger uitvallen. Subsidies zullen in de toekomst afnemen. Hierdoor zal een deel van de initiatiefnemers waarschijnlijk afhaken. De subsidie voor bijvoorbeeld functieverandering en inrichting op 5 ha van de 10 ha kan 150.000 tot 200.000 euro opleveren die net het verschil kunnen maken.

In de toekomst zal de landgoedontwikkeling nog meer op eigen kracht moeten gebeuren. In het huidige economische tij is de verkoopbaarheid van landgoedkavels echter beperkt. Daardoor stopt de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Initiatiefnemers zoeken daarom de rek op in het aantal te realiseren woningen en de inhoud en oppervlakte daarvan om de verkoopbaarheid te vergroten. Ook wordt het toevoegen van andere economische draagfuncties steeds meer als een noodzaak gezien. Dit wordt ook steeds vaker toegestaan door provincies en gemeenten, maar maakt de beoordeling door gemeenten wel ingewikkelder.

### *Initiatiefnemers lopen tegen fiscale problemen aan*

Er zijn diverse fiscale knelpunten genoemd. De belangrijkste betreft is het ontbreken van een eenduidige behandeling van de fiscale aspecten rondom nieuwe landgoederen.

### *Oplappingsrichting*

Als initiatiefnemer bestaat behoefte aan een overzicht van waar je aan toe bent. Daar waar met betrekking tot natuurontwikkeling niet natuur specifieke fiscale regels aan de orde zijn, is een betere coördinatie gewenst. Uitvoeringsbesluiten zouden voor een meer uniforme uitleg van de regels door de belastinginspecteurs kunnen leiden.

---

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld het rekenvoorbeeld opgesteld door Henk Olthuis in het Nieuw Landgoed Magazine uit 2008 (Olthuis, 2008), zie bijlage 5.

### 5.2.2 Sluit wet- en regelgeving op elkaar aan?

Eén van de onderzoeksvragen is of de verschillende wet- en regelgeving op elkaar aansluit. In het onderzoek is gebleken dat de regelgeving wat betreft inhoud, volgorde en volgtijdelijkheid in theorie op elkaar kan aansluiten, maar dat dit in de praktijk niet altijd zo gebeurt. Aanvragen worden bij verschillende overheidsinstanties (Dienst Regelingen, provincie, gemeente, Belastingdienst) gedaan, waardoor behandeling en afhandeling niet vanzelfsprekend op elkaar aansluiten. De initiatiefnemer moet dus zelf vooraf goed de juiste volgorde te bepalen en de vraag is of initiatiefnemers het totaalplaatje altijd goed kunnen overzien. Bovendien weet men van tevoren niet goed hoe lang het duurt voordat aanvragen worden behandeld en hoelang het duurt voordat men een beschikking heeft.

### 5.2.3 Is een routeschema mogelijk?

Gedurende het onderzoek bleek dat het niet goed mogelijk is om een uniform routeschema te maken dat tegemoet kan komen aan alle uitgangspunten en doelstellingen van de verschillende soorten initiatiefnemers en diversiteit aan betrokkenen (gemeenten, provincies, adviseurs, rentmeesters, (landschaps)architecten, enzovoort). Deze uitgangspunten en doelstellingen liepen te veel uiteen. De beslisboom zou gewoonweg te groot en onoverzichtelijk worden. Daar komt bij dat het beleid voor nieuwe landgoederen heel gedifferentieerd is. Er bestaan veel onderlinge verschillen tussen provincies en gemeenten. Daarom verwijzen we naar de al ontwikkelde routeschema's (zie bijlage 3).

## 5.3 Aanbevelingen

### *Het kan makkelijker*

Niet alle knelpunten zullen (in zijn geheel) kunnen worden opgelost, maar voor veel knelpunten zijn er wel oplossingsrichtingen. Dit betekent dat landgoedontwikkeling inderdaad makkelijker kan. De oplossingsrichtingen betreffen mensenwerk. Veel is daarbij afhankelijk van politieke en maatschappelijke wil. Daarvoor is inzet van zowel rijk, als provincie en gemeente nodig. Hierna volgen aanbevelingen richting deze drie overheden.

### 5.3.1 Rijk

Voordat een initiatiefnemer fysiek een nieuw landgoed gaat ontwikkelen moeten de fiscale gevolgen/mogelijkheden in beeld worden gebracht. Hierbij heeft de initiatiefnemer behoefte aan duidelijkheid. Een eenduidige behandeling van de fiscale aspecten rondom nieuwe landgoederen zou die duidelijkheid kunnen bevorderen. Uitvoeringsbesluiten zouden hierbij kunnen helpen, omdat ze tot een meer uniforme uitleg van de regels door de belastinginspecteurs kunnen leiden. Het ministerie van EL&I zou dit probleem met oplossingsrichting bij het ministerie van Financiën kunnen aankaarten.

Natuurbeleid is een provinciale taak geworden. Desalniettemin kan het rijk het belang van het concept nieuwe landgoederen en het belang van het inzetten van menscapaciteit daarvoor bij provincies benadrukken.

### 5.3.2 Provincies

Provincies hebben ten aanzien van landgoederen een kader stellende en adviserende rol. De eerste rol vervullen ze allemaal. Iedere provincie heeft een beleidskader voor nieuwe landgoederen. Uitgangspunten daaruit zijn of worden opgenomen in de Structuurvisie en Verordening Ruimte. Nog niet alle provincies hebben de rol van 'spin in het web' aangenomen, door bijvoorbeeld een landgoederencoördinator aan te stellen. Deze kan onder andere intensieve communicatie en informatie-uitwisseling met de gemeenten onderhouden. Subsidies voor natuurontwikkeling en -beheer zullen naar verwachting steeds meer opdrogen. Dergelijke stimulansen blijken wel belangrijk te zijn voor nieuwe landgoedontwikkeling. Het aanhouden van subsidiepotjes is dan ook een aanbeveling.

De provincies zouden het belang van nieuwe landgoederen in het natuurbeleid kunnen benadrukken via het opzetten van een gezamenlijk, centraal informatiepunt. De provincies hebben zich in de Verklaring van Linschoten (spoor 1) (Huisman en Smit, 2009) ook gecommitteerd aan het informeren, stimuleren en faciliteren van particulieren.

### 5.3.3 Gemeenten

Voor gemeenten is de belangrijkste uitdaging om ervaring en kennis op te bouwen met het proces van nieuwe landgoederen. Dat kan vooral door informatie-uitwisseling en communicatie met collega-ambtenaren en het gebruik maken van bijvoorbeeld een landgoederenconsulent of provinciale co-coördinator. Meer kennis en ervaring kan leiden tot snellere besluitvorming in het ruimte-

lijke orderingsproces. Dit proces kan ook sneller verlopen als gemeenten initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium duidelijk over de randvoorwaarden informeren en in een vroegtijdig stadium een besluit durven nemen.

## 5.4 Reflectie

De context waarbinnen nieuwe landgoederen worden ontwikkeld, is in beweging door onder andere de financieel-economische crises en de crisis op de woningmarkt, de herijking van de EHS, de decentralisatie van het natuurbeleid, het gedeeltelijk wegvallen van de RodS-gebieden (Recreatie om de Stad) en de invoering nieuwe Wro en WABO. De behoefte aan particuliere inbreng bij natuurontwikkeling wordt groter en de planologische mogelijkheden daarvoor worden, in ieder geval in theorie, ruimer. Zo lijken er meer gebieden in aanmerking te komen voor nieuwe landgoederen, zoals de RodS-gebieden en de gebieden die buiten de herijkte EHS vallen. Ruimtelijke procedures zouden sneller kunnen worden doorlopen (hoewel er nog nauwelijks ervaring is met de omgevingsvergunning).

### *Nieuwe landgoederen, een kansrijk concept*

Het concept nieuw landgoed blijft een kansrijk concept om particulieren te betrekken bij natuur en landschap. Vijftien jaar ervaring met nieuwe landgoederen heeft echter uitgewezen dat de verwachtingen ten aanzien van het aantal hectares nieuwe particuliere natuur niet te hoog gespannen moeten zijn. In de literatuuranalyse en de belronde met provincies kwam in sommige gevallen ook het aantal lopende initiatieven en plannen aan de orde. Zo heeft de provincie Noord-Brabant zo'n 80 initiatieven en wordt er in de Evaluatie beleid Nieuwe Landgoederen (2010) van de provincie gesproken over een potentieel van 400 tot 500 ha nieuwe natuur- en recreatiegebieden op basis van de Nieuwe Landgoederenregeling. De regeling is dan ook slechts één van de mogelijkheden binnen het totale pakket van financieringsopties voor natuur en landschap. Op regionaal of lokaal niveau kan de bijdrage van nieuwe landgoederen echter zeer groot zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Het geheel of gedeeltelijk oplossen van de knelpunten met betrekking tot de geringe aandacht van gemeenten en de versnipperdheid van de informatie betekent dat het knelpunt van het omvangrijke tijdsbeslag van de ontwerpfase en de bestemmingsplanprocedure, minder groot zal worden. Dit zal naar verwachting leiden tot een groei van het aantal te ontwikkelen landgoederen.

De moeizame exploitatie van nieuwe landgoederen hangt direct samen met de huidige economische en financiële situatie en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt. Indien deze situatie verbetert, kan het aantal nieuwe landgoederen stijgen.

Nieuwe landgoederen worden ontwikkeld op landbouwgrond, die wordt omgezet in natuur. Het belasten van de stakingswinst van agrariërs in geval van het opzetten van een nieuw landgoed is het belangrijkste fiscale knelpunt. Als deze belasting wordt verminderd, zal het aantal agrariërs dat stopt met landbouw en een landgoed gaat ontwikkelen toenemen.

Regionale verschillen zullen naar alle waarschijnlijkheid blijven bestaan, ook in kwantitatieve zin. De verschillende invulling van de provinciale en gemeentelijke beleidskaders en diversiteit in subsidiemogelijkheden zorgt hiervoor. Maar ook zijn er regionale verschillen in bijvoorbeeld grondprijzen, afzetmogelijkheden van de woningen en toekomstbestendigheid van de landbouw (bedrijven). Daarbovenop komen er culturele verschillen, zoals de persoonlijke gebondenheid aan de geboortegrond en ondernemingsgeest.

#### *Kritische blik blijft nodig*

Het landgoederenconcept dient een breed doel. Het gaat niet alleen om nieuwe natuur, maar om een totale ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit laatste is vooral voor provincies en gemeenten een belangrijk criterium. Wat dat betreft kunnen de ambities van de gemeente en de initiatiefnemer behoorlijk uiteen lopen. Voor de initiatiefnemer is vaak een riant bouwkegel belangrijk als compensatie voor de investeringen in het groen, bij de gemeenten gaat het om de ruimtelijke kwaliteit. De vrees bestaat bij gemeenten dat er uiteindelijk te veel kleine verspreide landgoederen worden ontwikkeld die de kwaliteit van het landelijk gebied uiteindelijk kunnen aantasten. Het is de uitdaging om het instrument zo in te zetten dat het de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied versterkt. Dat vraagt om een blijvend kritisch en integraal blik van zowel gemeente als provincie.



## Literatuur en websites

---

Aertsen, E.J.M., 'Verruiming begrip natuur in de NSW.' In: *De Landeigenaar*, extra nummer, mei 2007.

Bakker, A.J.J., *Verlaging BTW-tarief voor natuurbeheer: Eerst naar Brussel!* Memo aan het Bosschap. 2010a.

Bakker, A.J.J., 'NSW-faciliteit voor landgoederen niet EU-Proof.' In: *De Landeigenaar* 6 (2010b), p. 27.

Bakker, A.J.J., D. Albrechtse, R.B. Doorneweert, P. Kavelaars, G.S. Venema en M.N. van Wijk, *Fiscale faciliteiten en knelpunten bij natuurontwikkeling door particulieren*. LEI Wageningen UR, Den Haag, 2005.

Bakker, A.J.J., H. van der Veen en G. Venema, *Fiscale behandeling boekwinsten bedrijfsgebouwen bij natuurontwikkeling*. LEI, onderdeel van Wageningen UR, 2010.

Commissie Bosuitbreiding, *Goede gronden voor nieuw bos; Advies van de commissie bosuitbreiding*. DHV, 1993.

Derx, M., M. Kooiman en V. Scheffener, *Nieuwe Landgoederen; State of the Art*. Uitgeverij THOTH, Bussem, 2010.

Dienst Regelingen, *Subsidie voor natuur- en landschapsbeheer; Onderdeel van het Subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer; Aanvraagperiode 2011*. Assen, 2010.

Dienst Regelingen, *Kwaliteitsimpuls voor natuur en landschap; Subsidie voor investering en functieverandering*. Assen, 2011a.

Dienst Regelingen, *Landgoed als natuurschoon*. Assen, 2011b.

Dienst Regelingen, *Rangschikking als landgoed; Voorwaarden*. Assen, 2011c.

Dienst Regelingen, *Rangschikking als landgoed; Fiscale faciliteiten*. Assen, 2011d.

Directoraat-generaal Belastingdienst, Brieven en beleidsbesluiten, *Besluit 13 oktober 2010, nr. DGB2010/1981M, Inkomstenbelasting. Winst; landbouw-problematiek*. Staatscourant 22 oktober 2010, 16586.

Dirkx, G.H.P. en F.J.P. van den Bosch, *Quick scan gebruik Catalogus groen-blauwe diensten*. WOt-werkdocument 127. Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, Wageningen, 2009.

Everdingen, E. van en H. Olthuis, 'Privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.' In: *Nieuw Landgoed Magazine* Veenendaal: FPG, 2005.

Geelen, J. en H. Leneman, *Belangstelling, motieven en knelpunten van natuur-aanleg door grondeigenaren - uitkomsten van een marktonderzoek*. Werkdocument 69. Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, Wageningen, 2007.

Huisman, H. en H. Smit, *Werkdocument Verklaring van Linschoten, Namens FPG, SBNL, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, de 12 Landschappen en Nationaal Groenfonds*, 2009.

Interprovinciaal Overleg (IPO), *Particulier natuurbeheer: stimuleringsbeleid van de provincies*. Den Haag, 2010.

Kasteel Groeneveld, *Verslag debatmiddag Nieuwe Landgoederen op Kasteel Groeneveld: Landgoederen als passie*. 22 april, Baarn, 2010.

Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, *Structuurschema Groene Ruimte: het landelijk gebied de moeite waard - Planologische kernbeslissing*. Den Haag, 1995.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, *Nieuwe landgoederen Nederland; Bouwen aan een groene omgeving*. Brochure. Den Haag, 2008.

Nationaal Groenfonds, *Particuliere natuuraanleg*. Brochure. Hoevelaken, 2008.

Nationaal Groenfonds, *Toelichting aanpassing fiscale groenregeling*. Hoevelaken, 2011.

Olthuis, H., 'Verevening bij een 'planologisch' nieuw landgoed.' In: *Nieuw Landgoed magazine*. Federatie Particulier Grondbezit, Veenendaal, 2008.

Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), *Herijking van de Ecologische Hoofdstructuur; Quick Scan van varianten*. Den Haag, 2011.

Provincie Drenthe, *Bosuitbreiding en nieuwe landgoederen in Drenthe*. Assen, 2011.

Provincie Gelderland, *Nieuwe landgoederen in woord en beeld; Analyses, handreikingen en ontwerpsuggesties*. Provincie Gelderland, Arnhem, 2008.

Provincie Groningen, *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013*. Groningen, 2009.

Provincie Noord-Brabant, *Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader*. Brochure, Den Bosch, websiteversie 2011 ([www.brabant.nl](http://www.brabant.nl))

Provincie Noord-Brabant, *Verordening Ruimte, correctievoorstel*. Den Bosch, 2010.

Provincie Zeeland, *Nieuwe landgoederen in de provincie Zeeland, Leidraad voor mogelijkheden en procedures*. 2005.

Provinciale Staten Zuid-Holland, *Beleidskader Nieuwe Landgoederen*. 2005.

Provincie Zuid-Holland, *Nieuwe kansen voor Landgoederen! 10 jaar beleid voor Nieuwe Landgoederen in Zuid-Holland*. Den Haag, 2010.

Stichting Dorp, Stad & Land, *Inspiratiekader: van beleid naar ontwerp; Ruimtelijke kwaliteit nieuwe landgoederen Zuid-Holland*. Rotterdam, 2008.

Tabak, M., *Nieuwe landgoederen; Nieuwe variant op een oud thema?* Afstudeeronderzoek in opdracht van gemeente Apeldoorn, 2009.

Tweede Kamer der Staten-Generaal, *Brief van de staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij over het regeringstandpunt inzake het advies van de commissie Bosuitbreiding*. Tweede kamer, vergaderjaar 1993-1994, 21 671, nr. 14.

Unie van Waterschappen, *Aanpassing belastingstelsel waterschappen; Eindrapport van de Taskforce Financiën*. Den Haag, 2011.

VVD en CDA, *Vrijheid en Verantwoordelijkheid; Regeerakkoord VVD-CDA*. 2010.

### *Websites*

<http://b4o.nl/landschapsarchitectuur>  
[www.groeneblauwedienstenoverijssel.nl/home.html](http://www.groeneblauwedienstenoverijssel.nl/home.html)  
[www.grondbezit.nl](http://www.grondbezit.nl)  
[www.hetInvloket.nl](http://www.hetInvloket.nl)  
[www.landgoed.info](http://www.landgoed.info)  
[www.landgoederen.net](http://www.landgoederen.net)  
[www.landgoedvrienden.nl](http://www.landgoedvrienden.nl)  
[www.landschapsbeheergelderland.nl/](http://www.landschapsbeheergelderland.nl/)  
[www.natuurbeheer.nu/Wet-en\\_regelgeving/Nederland/Natuurschoonwet](http://www.natuurbeheer.nu/Wet-en_regelgeving/Nederland/Natuurschoonwet)  
[www.nieuwlandgoed.nl](http://www.nieuwlandgoed.nl)  
<http://nieuw-landgoed.startpagina.nl>  
[www.overijssel.nl/thema's/nieuws/landschap/landschapsvisies/landgoederen/](http://www.overijssel.nl/thema's/nieuws/landschap/landschapsvisies/landgoederen/)  
[www.portaalnatuurenlandschap.nl/snl](http://www.portaalnatuurenlandschap.nl/snl)  
[www.portaalnatuurenlandschap.nl/algemene-onderdelen/overzicht-alle/@326/provincies/](http://www.portaalnatuurenlandschap.nl/algemene-onderdelen/overzicht-alle/@326/provincies/)  
[www.streekfonds.nl/Streekfondsen-in-nederland/](http://www.streekfonds.nl/Streekfondsen-in-nederland/)  
[www.tempeladvies.nl](http://www.tempeladvies.nl)  
[www.terrabeheer.nl/home.htm](http://www.terrabeheer.nl/home.htm)

# Bijlage 1

## Gesprekspartners

Joke van der Aar	Projectmanager, Terra Beheer, 31 mei 2011
Floris Bouwman	Landschapsarchitect, B40, 24 mei 2011
Erik Eefting	Projectleider nieuwe landgoederen, gemeente Midden-Drenthe, 9 juni 2011
Jesse Huisman	Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening, gemeente Tynaarlo, 9 juni 2011
Cees Jochemsen	Initiatiefnemer nieuw landgoed De Lieskamp, Wageningen, 21 juli 2011
Aditi Kho	Landschapsarchitect, Gelders Genootschap, 16 juni 2011
Geerdien Krijnen en Claire Nouwen	Landschapsarchitecten, gemeente Ede, 27 mei 2011.
Meino Lumkes	Coördinator nieuwe landgoederen, provincie Drenthe, 9 juni 2011
Jaap Nanninga en Rob Schreibers	Beleidsmedewerker natuur en landschap Stedenbouwkundige, gemeente Tynaarlo, 9 juni 2011
Vibeke Scheffener	Landschapsarchitect, VS landschapsarchitectuur, 13 april 2011
Inge Slippens	Contactpersoon nieuwe landgoederen, provincie Noord-Brabant, 11 november 2011
Martijn Tabak	Student Planologie, scriptie nieuwe landgoederen, Utrecht, 8 april 2011
GerhardMark van der Waal	Coördinator projecten, Stichting Dorp, Stad & Land, 26 mei 2011

## Bijlage 2

### Deelnemers klankbordgroep, 29 augustus

Harry Boersma	DLG
Floris Bouwman	B4o
Ineke Brusse	Brusse expertisecentrum nieuwe landgoederen
Igno Duijvestijn	ID Advies
Meino Lumkes	Provincie Drenthe
John Mommers	Mommers Landgoedadvies
Henk Olthuis	FPG
Marnix Koopmans	Ministerie van EL&I
Harold van der Meulen, Pim Roza en Janneke Vader	Allen LEI, onderdeel van Wageningen UR

## Bijlage 3

---

### Voorbeelden van stappenplannen nieuwe landgoederen

Alle onderstaande stappenplannen zijn in pdf-vorm bij de onderzoekers aanwezig en kunnen worden opgevraagd.

- Stichting Dorp, Stad & Land: inspiratiekader: Van beleid naar ontwerp, ruimtelijke kwaliteit. 2008.
- Nieuwe landgoederen Zuid-Holland. Rotterdam, pagina 77- 83.
- VROM en LNV, Nieuwe landgoederen, Nederland Bouwen aan een groene omgeving. Den Haag, 2008.
- Provinciale Staten Zuid-Holland, Beleidskader Nieuwe Landgoederen. 2005.
- Provincie Zeeland, Nieuwe landgoederen in de provincie Zeeland, Leidraad voor mogelijkheden en procedures. 2005.
- Programmabureau Vallei SVGV, Checklist voor nieuwe landgoederen, 2005
- Gemeente Tynaarlo, Nieuwe Landgoederen als spiegel van de 21ste eeuw, Beleidsnotitie Nieuwe landgoederen. 2002.
- Gemeente Breda, Beleidsnota Groen en Rood kwaliteitsverbetering buitengebied. Ontwerpnota. 2007.
- Gemeente Voorst, Landgoederen, Beleid voor de oprichting van nieuwe landgoederen en de herontwikkeling van bestaande landgoederen nota. 2006.
- Gemeente Midden-Drenthe, Nieuwe landgoederen in Midden-Drenthe, websiteversie 2011 ([www.middendrenthe.nl](http://www.middendrenthe.nl)).

# Bijlage 4

FPG-Model 2006 (laatst gewijzigd april 2012)

## **ANTERIEURE OVEREENKOMST**

### **AANLEG EN DUURZAME INSTANDHOUDING LANDGOED .....**

De gemeente ..... hierna genoemd de gemeente, krachtens artikel 171 van de gemeentewet vertegenwoordigd door ....., burgemeester

en

....., hierna te noemen “de initiatiefnemer”;

overwegende

dat de gemeente ..... in het gebiedsgerichte beleid de ontwikkeling van nieuwe landgoederen op de beoogde locatie mogelijk maakt, zulks met het doel om met private initiatieven nieuwe natuur op landbouwgrond op daartoe aangewezen locaties mogelijk te maken;

dat de initiatiefnemer een verzoek bij de gemeente heeft ingediend om medewerking voor de inrichting van nader te omschrijven percelen in ..... als nieuw landgoed, zijnde nieuwe natuur, bebouwing met een woonbestemming;

dat de initiatiefnemer beoogt het bij het landgoed te ontwikkelen natuurgebied langdurig te beheren in lijn met het door de rijksoverheid in de Visie Stadslandschappen geïnitieerde beleid inzake nieuwe landgoederen en in overeenstemming met regels van de Natuurschoonwet van 1928;

dat de initiatiefnemer het te ontwikkelen natuurgebied op wegen en paden toegankelijk maakt voor de op de natuurbeleving gerichte bezoeker, in overeenstemming met regels van de Natuurschoonwet van 1928;

dat gemeente en initiatiefnemer, naast deze overeenkomst voor de periode van aanvraag tot einde periode van realisering van de inrichting van het plangebied,



een zogenoemde "Anterieure overeenkomst" afsluiten die is afgeleid van het VNG-model voor kleine projecten,

komen het volgende overeen:

1. De gemeente bevordert de procedurele afwikkeling van een bestemmingsplan voor de percelen kadastraal bekend gemeente ....., welk bestemmingsplan de inrichting van het terrein als een natuurontwikkelingsgebied gecombineerd met de bouw van ..... landgoedwoningen mogelijk maakt, zulks onder het voorbehoud dat het college van Gedeputeerde Staten en eventueel de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State goedkeuring aan de bestemmingsplanwijziging zullen hechten. Het is de initiatiefnemer bekend dat op grond van de gemeentelijke legesverordening een bedrag aan leges verschuldigd is.
2. Indien de onder 1 bedoelde bestemmingsplanwijziging niet of niet geheel wordt goedgekeurd kan deze overeenkomst door de gemeente, op verzoek van de initiatiefnemer, worden ontbonden, zonder dat de gemeente aangesproken kan worden op vergoeding van de gemaakte kosten of de geleden schade. De gemeente zal gebruik maken van de bevoegdheid om de overeenkomst te ontbinden indien goedkeuring wordt onthouden aan de essentiële onderdelen van het plan. De inrichting van minimaal ..... ha bos en of natuur en de bouw van ..... woningen zijn de essentiële onderdelen van het plan.
3. De initiatiefnemer neemt eventuele in verband met het van kracht worden van het hierboven bedoelde bestemmingsplan door de gemeenteraad toe te kennen schadevergoeding als bedoeld in de Wro (planschade) voor zijn rekening. De hoogte van de planschade wordt in het voorkomende geval vastgesteld door een onafhankelijke deskundige.  
(dit artikel is niet van toepassing als planschade afdoende is geregeld in de "Anterieure overeenkomst", die –naast deze overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten).
4. De initiatiefnemer draagt een notariële akte of een gewaarmerkt uittreksel uit het kadaster aan de gemeente aan waaruit blijkt dat hij het eigendom van de voornoemde gronden die zullen worden ingericht met de nieuwe natuur in eigendom heeft of zal krijgen.

5. De initiatiefnemer draagt er zorg voor dat –voor zover van toepassing- agrarische opstallen zullen worden gesloopt binnen 2 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Eventuele schade aan het landgoed als gevolg van de sloopwerkzaamheden komt voor rekening van de eigenaar.
6. De initiatiefnemer verplicht zich tot aanleg en instandhouding van nieuwe natuur zoals nader beschreven in “inrichtings- en onderhoudsplan landgoed .....,”, welk document is bijgevoegd en onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst.
7. De initiatiefnemer verplicht zich tot de oprichting van landgoedgebouwen 'van allure', passend in de beeldkwaliteitsvisie zoals omschreven in het (voorontwerp) bestemmingsplan d.d. ...., welk document is bijgevoegd en onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst. Voor zover van toepassing neemt de eigenaar deel in een op te richten vereniging van eigenaren (VvE); binnen en buiten het kader van de VvE zal de eigenaar toezien op de duurzame instandhouding van de landgoedgebouwen van allure. De initiatiefnemer verleent geen medewerking aan bouw- en verbouwwerkzaamheden die leiden tot strijd met de beeldkwaliteitsvisie uit het (voorontwerp) bestemmingsplan.
8. Indien het natuurontwikkelingsproject niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd, verbeurt de initiatiefnemer aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 250,- per dag met een maximum van € 50.000,-. De boete staat los van de verplichting om alsnog aan deze overeenkomst te voldoen.  
De gemeente kan deze termijn op een gemotiveerd verzoek van de eigenaar verlengen.
9. Indien het onderhoud van het landgoed niet wordt uitgevoerd zoals beschreven in het onderhoudsplan, verbeurt de eigenaar aan de gemeente na een schriftelijke aanmaning om het onderhoud alsnog uit te voeren binnen een nader vast te stellen termijn, een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000,- per jaar dat niet aan de verplichting is voldaan, met een maximum van € 50.000,-. De boete staat los van de verplichting om alsnog aan deze overeenkomst te voldoen.  
De gemeente zal een jaarlijkse controle uitvoeren op het uitgevoerde onderhoud.

Eens per 10 jaren overleggen gemeente en eigenaar of het onderhoudsplan aanpassing behoeft.

10. Vanwege het uitblijven van eventuele vergunningverlening die nodig is voor de uitvoering van de inrichting van het natuurgebied, of andere onvoorziene omstandigheden, is de gemeente bevoegd de initiatiefnemer op zijn verzoek, voor een in onderling overleg overeen te komen termijn, uitstel te verlenen van de in artikel 8 genoemde termijn van 2 jaar. Het niet verkrijgen van subsidies wordt niet aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid.
11. De initiatiefnemer verplicht zich een akte kwalitatieve verplichting af te sluiten op grond van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek om de grond niet langer voor de landbouw te gebruiken en datgene na te laten wat de ontwikkeling of instandhouding van de nieuwe natuur in gevaar brengt of verstoort.
12. De openstelling van het nieuwe landgoed voor de op natuurbeleving gerichte recreant dient te worden ingepast binnen de randvoorwaarden van de inrichting en het onderhoud. Het landgoed zal voor 90% toegankelijk worden gemaakt ten behoeve van dagrecreatie. De recreant zal middels de gebruikelijke borden -en zo nodig anderszins- aanwijzingen krijgen hoe te handelen en niet gewenst gedrag na te laten. Indien een individuele recreant zich niet aan de gegeven aanwijzingen houdt zal de initiatiefnemer corrigerend op (doen) treden. Daarbij kan aan personen die zich niet aan de gegeven aanwijzingen houden de toegang op grond van artikel 461 van het Wetboek van Strafrecht worden ontzegd. Wanneer door de initiatiefnemer te nemen maatregelen onvoldoende tot het gewenste resultaat leiden, zal de gemeente op verzoek van de initiatiefnemer maatregelen treffen, of maatregelen van de initiatiefnemer ondersteunen voor zover die maatregelen binnen de bevoegdheid van de gemeente liggen.
13. Tenzij de gemeente schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan wordt afgeweken, moeten de artikelen 3, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel kadastraal bekend gemeente ..... of vestiging van beperkte rechten daarop, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd. De nalatige vervreemder verbeurt een dadelijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van € 500.000,-. De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel zonder dat rechtelijke tussenkomst is vereist. De boete moet direct worden betaald

na een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van het college van burgemeester en wethouders.

14. Burgemeester en wethouders kunnen van een of meer bepalingen van deze overeenkomst afwijken dan wel deze buiten toepassing laten, voor zover toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Aldus opgemaakt en getekend te:

op:

de gemeente.....,

de initiatiefnemer,

## Bijlage 5

### Verevening bij een 'planologisch' nieuw landgoed (Olthuis, 2008)

#### Rekenvoorbeeld voor inrichting en exploitatie van een nieuw landgoed van 11 ha

##### Investering

Aankoop van 11 ha + kosten + 2 jaar rente	€	540.000
- Natuurinrichting (geen werkschuur)	€	420.000
- Projectkosten functiewijziging	€	80.000
- Projectkosten bouwrijp maken	€	100.000
- Bijkomende kosten voor drie woningen	€	120.000
- Zie toelichting bijkomende kosten hieronder		

<b>Totale investeringskosten</b>	€	1.260.000
Omzetbelasting over de verrekenprijs van de kavels	€	240.000
Benodigde verkoopopbrengst x bouwpercelen	€	1.500.000

Toelichting over 'bijkomende kosten':

Deze kosten zijn in de tabel hieronder gesplitst in twee soorten kosten:

1. kosten die de koper doorgaans zelfstandig maakt bij het bouwen op een bouwrijpe bouwkaavel;
2. kosten die bij verkoop 'vrij op naam' doorgaans voor rekening van de verkoper zijn.

In bovenstaand rekenvoorbeeld is de eerstgenoemde groep van deze kosten niet opgenomen, maar wel ter kennisgeving in de onderstaande opsomming. Bij een nieuw landgoed initiatief vragen de meeste gemeentes dat de bebouwing vanaf het begin bij de planvorming wordt betrokken. 'Allure' moet immers worden zeker gesteld. Een nieuw landgoed-kavel wordt daarom in veel gevallen niet als bouwkaavel verkocht, maar verrekend'.

Bovendien leidt dit er meestal toe dat bij verkoop ook omzetbelasting over de bouwgrond in rekening wordt gebracht.

### **Natuurinrichting en exploitatie van 10 ha natuurgebied (van 11 ha nieuw landgoed)**

- inrichtingskosten/grondverplaatsingen/paden
  - eventuele kunstwerken p.m.
  - boomaanplant 1-4 ha hoogwaardig bos
  - natuurbos/houtopstand/lage natuur circa 5-8 ha
  - advieskosten (inrichtingsplan/uitwerking) NSW
  - subsidie bosaanplant/natuurinrichting (p.m.)
  - schuur en andere opstal voor onderhoud (p.m.)
  - subsidie landinrichting (p.m.)
  - rentelast voorbereidingen
  - onderhoudskosten natuurgebied gekapitaliseerd
- Totaal kosten natuurinrichting € 400.000 tot € 700.000

### **Projectkosten voor functiewijziging**

- grondonderzoek verontreinigingen en archeologie
  - onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet
  - procedurekosten bestemmingsplan-wijziging waaronder doorberekende kosten van de gemeente
  - advieskosten voor bestemmingsplanwijziging
  - onderzoek en advies inzake planschade
  - overige juridische en fiscale advieskosten
  - onvoorzien
- Totaal projectkosten functiewijziging € 60.000 tot € 100.000

### **Projectkosten t.b.v. bebouwing van 3-6 wooneenheden**

(bouwrijp maken van de bouwpercelen)

- nutsvoorzieningen water/gas/ptt/elektra, 100 m
  - aanlegkosten riolering
  - toegangswegen voor ontsluiting bouwpercelen
  - overige verhardingen, parkeerterrein bezoekers, enzovoort
  - verlichtingen, afscheidingen, entreepartij
  - onvoorzien
  - rentelast voorbereidingen tot start van de bouw
- Totaal projectkosten voor bebouwing € 300.000 tot € 600.000

**Bijkomende kosten voor oprichten van zes wooneenheden op tweek buitenplaatsen:**

*Bouwgerelateerde kosten die voor rekening van de koper kunnen worden gerekend:*

- legeskosten bouwvergunningen 2% (over € 500.000,- per woning)
- architect en tekenkosten
- ontwerpkosten voor de vergunningenuitwerking tot bouwvergunning/  
werktekeningen
- sonderingen
- constructeurs- en andere externe adviseurs
- nutsbedrijven individueel
- eigen bestratingen/terreinafscheidingen

*Kosten die voor rekening van de verkoper (vrij op naam) worden gerekend:*

- notariskosten
- makelaarskosten
- overige advieskosten en plancoördinatiekosten
- onvoorzien
- rentelast voorbereidingen tot start van de bouw

Totaal bijkomende kosten € 420.000 tot € 600.000

(per woning € 70.000 tot € 100.000)

Het LEI ontwikkelt voor overheden en bedrijfsleven economische kennis op het gebied van voedsel, landbouw en groene ruimte. Met onafhankelijk onderzoek biedt het zijn afnemers houvast voor maatschappelijk en strategisch verantwoorde beleidskeuzes.

Het LEI is een onderdeel van Wageningen UR (University & Research centre). Daarbinnen vormt het samen met het Departement Maatschappijwetenschappen van Wageningen University en het Wageningen UR Centre for Development Innovation de Social Sciences Group.

Meer informatie: [www.lei.wur.nl](http://www.lei.wur.nl)

