



# Nieuwe landgoederen; hoe passen ze in het landschap?

Een beslisboom ter ondersteuning van het afwegingsproces

Nieuwe landgoederen kunnen een impuls betekenen voor het landschap en de leefbaarheid. Veel gemeenten zijn echter huiverig met het verlenen van een aanlegvergunning omdat ze niet goed weten hoe nieuwe landgoederen in het landschap ingepast moeten worden. In dit artikel wordt een beslisboom gepresenteerd die gemeenten en vergunningaanvragers hierbij kan helpen.

— Derk Jan Stobbelaar en Patrick Marcus (Hogeschool Van Hall Larenstein),  
Harry Zwart (BWZ Ingenieurs)

> HET RIJK WIL GRAAG dat er nieuwe landgoederen aangelegd worden. In het structuurschema Groene Ruimte I (1995) is dit voor het eerst voorgesteld. Als belangrijkste reden werd genoemd dat nieuwe landgoederen bijdragen aan het realiseren van meer bosgebieden. Later, in het Structuurschema Groene Ruimte II (2003), wordt de doelstelling verruimd tot de aanleg van natuurgebieden en parkachtige terreinen. Ook is hierin aangegeven dat niet overal nieuwe landgoederen aangelegd kunnen worden. Een aantal kwetsbare landschappen en belangrijke ganzen- en weidevogelgebieden zijn uitgezonderd. In de Nota Ruimte (2004) verschuift de aandacht vervolgens naar de mogelijkheid om te bouwen in het buitengebied gekoppeld aan een kwaliteitsverbetering voor natuur, water, landschap en/of recreatie. Aan de provincies wordt gevraagd hiervoor een

planologisch kader op te stellen. Gemeenten, op hun beurt, worden geacht het rijksbeleid door te vertalen naar structuurvisies en bestemmingsplannen. Veel van hen hebben echter enige huiver voor de consequenties van het aanleggen van nieuwe landgoederen blijkt uit de gesprekken die we gevoerd hebben. Wat betekent dat voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied; kun je bijvoorbeeld voorkomen dat open gebieden verdichten? Zit een nieuw landgoed de ontwikkelingen voor de landbouw niet in de weg? Wanneer verhoogt een landgoed eigenlijk de natuurwaarden van het buitengebied?

Om gemeenten te helpen bij het onderbouwen van hun keuze voor het al dan niet toestaan van nieuwe landgoederen in bepaalde gebieden is door Patrick Marcus, in het kader van zijn

afstudeervak bij de opleiding Bos en Natuurbeheer van Van Hall Larenstein, een beslisboom ontwikkeld. De beslisboom is opgesteld naar aanleiding van een vraag uit de Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (een samenwerkingsverband van negen gemeenten). Enkele gemeenten in dit gebied staan nu daadwerkelijk voor de vraag of ze nieuwe landgoederen willen toestaan.

## De beslisboom Nieuwe Landgoederen

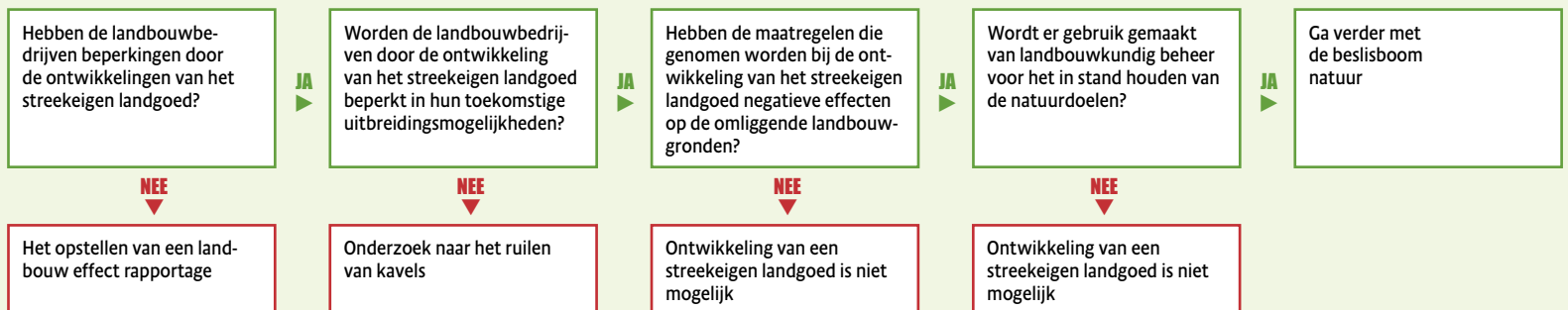
De beslisboom is opgezet in de vorm van een serie elkaar opvolgende vragen, opgedeeld in vijf categorieën. Is het antwoord op een van de vragen negatief, dan volgt een afwijzing of wordt een suggestie voor aanpassing gedaan. De beslisboom is gebaseerd op bestaand beleid, dat nu echter gekoppeld is en op een overzichtelijke manier gepresenteerd wordt.

**1 Beslisboom algemene randvoorwaarden** Het eerste onderdeel van de beslisboom is gebaseerd op Rijks- en provinciaal beleid omtrent nieuwe landgoederen en algemeen ruimtelijk beleid, waaronder de plankaarten EHS en gebieden voor openluchtrecreatie. Dit beleid geeft aan waar nieuwe landgoederen per definitie niet aangelegd kunnen worden en wat de algemene voorwaarden zijn, zoals:

- minstens 5 hectare groot aaneengesloten gebied,
- 90% van de nieuwe natuur publiek toegankelijk,
- inrichting met groene en of blauwe functies die voldoen aan bij het gebied passende natuurdoeltypen,
- landhuis met allure,
- recreatieve functies sluiten aan op die van de omgeving.



**2 Beslisboom landbouw** In de structuurvisies van gemeenten staat beschreven welke rol zij zien voor de landbouw in het gebied. Daarin staat meestal dat nieuwe landgoederen geen belemmering mogen vormen voor de landbouw door peilverhoging, zaadverspreiding, verkleining van stankcirkels of het tegengaan van uitbreidingsmogelijkheden.



**3 Beslisboom natuur** De provincie stelt natuurbeheerplannen (voorheen natuurgebiedsplannen) op, waarin staat aangeven welke natuurwaarden waar nagestreefd worden. Natuur op nieuwe landgoederen moet iets toevoegen aan de bestaande regionale natuur, in kwaliteit en kwantiteit. Ten tweede kan een landgoed een verbetering betekenen voor de hydrologische situatie van het gebied, door peilverhoging op het landgoed en verbetering van waterkwaliteit. De aanvrager moet uiteindelijk duidelijk kunnen maken dat het nieuwe landgoed daadwerkelijk bijdraagt aan bovengenoemde punten.



**4 Beslisboom landschap** Het landgoed moet passen in en een versterking zijn voor de structuur van het landschap. Deze structuur staat vaak beschreven in het landschapsplan van een gemeente of samenwerkende gemeenten en wordt gevormd door een samenspel tussen groene, blauwe en rode elementen. Nieuwe landgoederen kunnen een grote bijdrage leveren aan het tegengaan van verrommeling door als groene buffer te fungeren bij een stad/dorp of door een storende contour van bijvoorbeeld een bedrijventerrein tegen te gaan. Ook zal een landgoed, door op de geëigende plaatsen gebruik te maken van streekeigen landschapselementen, de regionale landschapsstructuur moeten versterken.



**5 Beslisboom recreatie** Het is de bedoeling dat door het ontwikkelen van nieuwe landgoederen het buitengebied breder opengesteld wordt voor recreanten. Het is daarbij vooral van belang dat – conform o.a. de Beleidskaders nieuwe landgoederen van de provincies (bijvoorbeeld Provincie Zuid-Holland, 2005) – de nieuwe paden aansluiten op de bestaande recreatieve routestructuren. Het nieuwe landgoed mag tegelijkertijd geen grote gemotoriseerde vervoersstromen gaan aantrekken. Ook de lokale bevolking moet kunnen genieten van een nieuw landgoed door goede ontsluiting vanuit het dorp .



## Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Als voorbeeld wordt hier ingegaan op de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Dit is een open veenweidelandschap met een karakteristiek langgerekt verkavelingspatroon. Als ontginningsbasis werd een stuk vaste grond genomen aan de rand van het veen, meestal een oeverwal langs een rivier. Daarop werden boerderijen gesticht, waardoor de karakteristieke bebouwingslinten ontstonden. Er werd haaks vanaf de basis naar achteren gegraven in het moeras. De gelijkmatige smalle verkavelingspatronen worden ook wel slagenverkaveling genoemd.

### Driedeling

De soms kilometers diepe stroken (kavels) werden in het verleden aan de achterzijde, ver van de boerderij vandaan, extensief gebruikt. Dichter bij de boerderij werden de landerijen vergraven en opgehoogd en voor diverse teelten gebruikt, waaronder de hennep teelt. Zo ontstonden er in de loop van de tijd gezonde landerijen. In de eerste zone, direct achter de bedrijfsgebouwen, ontstonden boomgaarden, akkertjes en grienden. In de volgende zone lagen overwegend goed verzorgde graslanden in niet al te grote (0,5 – 1,5 hectare) percelen. De percelen in

deze zones werden veelal omgeven door rijen knotwilgen die het nodige brand- en geriefhout opleverden. In het achterste gedeelte lagen de hooilanden met hier en daar een eendenkooi. Omdat de hooilanden ver in het land lagen en moeilijk bereikbaar waren, werden ze niet bemest. Zo ontstond een driedeling in de landerijen.

### Uitgangspunt nieuw landgoed

De genoemde driedeling kan, om de karakteristieke structuur en openheid van het landschap in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden te behouden, een goed uitgangspunt vormen voor het ontwerp van nieuwe landgoederen. Het landgoed zal in zijn vorm de langgerekte slagenverkaveling moeten benadrukken. De massa-elementen zullen geplaatst worden in de eerste zone. De gebouwen staan haaks op de ontginningsbasis, zijn langgerekt van vorm en niet te hoog, in ieder geval niet hoger dan de bomen, om de openheid van het landschap te waarborgen. Het materiaalgebruik is sober en beperkt zich tot natuurlijke materialen. Rondom het huis bevinden zich karakteristieke streekeigen beplantingssoorten zoals: iep, rode beuk, walnoot (solitairen), appel, peer, pruim (hoogstamboomgaard), meidoorn, iep, beuk, spaanse aak, liguster (hagen).





Een voorbeeld van het boerderijtype met het hoge kameeldak is te vinden in het centrum van de Alblasserwaard



Er werd haaks vanaf de basis – waar de boerderij staat - naar achteren gegraven in het moeras. Het gelijkmatige smalle verkavelingspatroon wordt ook wel slagenverkaveling genoemd

### Transparante discussie

De beslisboom Nieuwe Landgoederen geeft gemeenten en aanvragers een instrument om gestructureerd na te denken over de kwaliteiten en inpasbaarheid van nieuwe landgoederen. Het maakt de discussie transparanter en het maakt het voor gemeenten gemakkelijker uit te leggen waarom aanvragen gehonoreerd ofwel geweigerd worden. Hopelijk zullen gemeenten daarom met dit instrument in de hand sneller geneigd zijn de ontwikkeling van nieuwe landgoederen te faciliteren en stimuleren. Cor Revet, programmamanager fysiek domein van de Regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, geeft aan dat in zijn streek de beslisboom zijn werk al doet. Met behulp van dit instrument helpt hij gemeenten die met aanvragen van nieuwe landgoederen van doen krijgen, voorna-

melijk door hen en de aanvrager te laten praten over de vragen die in de beslisboom gesteld worden.

### Streek eigen landgoederen

De beslisboom kan ook helpen bij het verkrijgen van regionaal en lokaal draagvlak voor streek eigen landgoederen. De beslisboom baseert zich namelijk op lokale kennis omtrent landschap, natuur, recreatie. Deze kennis bevindt zich in documenten, waarvan in het voorgaande steeds de belangrijkste zijn genoemd, maar zeker ook bij streekbewoners. Een klankbordgroep van belanghebbenden kan daarom een nuttige functie vervullen door aanvragen door te spreken en aan te scherpen. Het is verstandig om op basis van de beslisboom alvast een kaart van de regio te maken

waarop staat aangegeven waar nieuwe landgoederen beslist niet mogen komen (bijvoorbeeld waar het landbouwuitbreiding hindert). Daarnaast is het van belang om een aanvrager van een nieuw landgoed zelf de beslisboom in te laten vullen, zodat hij vast na gaat denken over hoe het landgoed past in de streek. Door deze aanpak te volgen kunnen nieuwe landgoederen bijdragen aan het versterken van de identiteit en de leefbaarheid van de streek. De beslisboom is daarvoor overal in Nederland bruikbaar, maar moet uiteraard wel met regionaal beleid en regionale kennis gevuld worden.<

*Derk-Jan Stobbelaar , Patrick Marcus, Harry Zwart  
derk-jan.stobbelaar@wur.nl*

ADVERTENTIE

# SLAGBOMEN



Blessing Timbers  
Postbus 245, 1270 AE Huizen  
Tel.: 035-5251079, Fax: 035-5261111  
Mobiel: 06-53385977

**B L E S S I N G  
T I M B E R S**

**WWW.BLESSINGTIMBERS.NL**

- Park-/bos-banken
- Picknick-tafels
- Slagbomen
- Aankoop rondhout