



De meerwaarde van een landgoed

Advies over ruimtelijke criteria voor
bebouwing op NSW landgoederen



De meerwaarde van een landgoed

Advies over ruimtelijke criteria voor
bebouwing op NSW landgoederen

Yttje Feddes
Rijksadviseur voor het Landschap

Inhoud

Adviesbrief 6

Inhoud advies:

1. Het vraagstuk van nieuwbouw op NSW landgoederen 8
2. De landschappelijke waarde van landgoederen 10
3. Problematiek op verschillende typen landgoederen 16
4. Voorstel kwalitatieve en kwantitatieve criteria 28

Colofon 34

> Retouradres Postbus 20952 2500 EZ Den Haag

Directeur-Generaal Natuur & Regio
Mevrouw ir. A.M. Burger
Ministerie van EL&I
Postbus 20101
2500 EC Den Haag

Datum 2 juli 2012

Betreft advies ruimtelijke criteria voor bebouwing op NSW landgoederen

Cc: De heer mr. J.W. Tempel, Directoraat-generaal Belastingdienst

Geachte mevrouw Burger,

In de adviesvraag, die u gezamenlijk met het ministerie van Financiën aan mij heeft gesteld, word ik verzocht voorstellen te doen voor objectief kenbare criteria voor gebouwen op Natuurschoonwet landgoederen. Deze criteria moeten duidelijk benoemen wanneer bebouwing inbreuk maakt op het natuurschoon van een landgoed. Aanleiding voor het verzoek zijn enkele praktijkvoorbeelden waarin afwijzing door Dienst Regelingen van de rangschikking van bebouwing in de Natuurschoonwet door de Raad van State werd vernietigd, omdat geen objectieve criteria konden worden overhandigd.

Ik heb me graag in deze vraag verdiept, omdat ik de Natuurschoonwet (NSW) van groot belang vind voor het behoud van waardevolle landgoederen. Oneigenlijk gebruik van de regeling zou daarom voorkomen moeten worden.

College van Rijksadviseurs

Oranjevuitensingel 90
2511 VE Den Haag
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag
Interne postcode 420
www.collegevanrijksadviseurs.nl

Contactpersoon

ir. Rienke Groot

Kenmerk

201200387

Om grip te krijgen op de complexe materie heb ik literatuuronderzoek en veldonderzoek gedaan, met vertegenwoordigers van organisaties van landgoedeigenaren gesproken en een expertmeeting georganiseerd. Vervolgens heb ik een aantal vergelijkende (modellen)studies uitgevoerd aan de hand van voorbeelden die door de Belastingdienst ter beschikking waren gesteld.

Het is mijn conclusie uit dit onderzoek dat het binnen de huidige criteria inderdaad mogelijk is om fiscale voordelen te krijgen voor bebouwing die afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteit van landgoederen, omdat die kwaliteit in de Natuurschoonwet niet wordt omschreven.

Daarom adviseer ik om aanvullende criteria voor rangschikking van een landgoed in de Natuurschoonwet op te nemen, waarin de specifieke eigenschappen van een landgoed ook in kwalitatieve zin worden beschreven. Daarnaast doe ik voorstellen voor het aanscherpen van de kwantitatieve criteria die momenteel in de wet beschreven staan, namelijk om de oppervlakte bebouwing die in de NSW gerangschikt kan worden aan een maximaal percentage te koppelen. Tevens adviseer ik om slechts die nieuwbouw op bestaande historische landgoederen en buitenplaatsen te rangschikken, wanneer de nieuwbouw het hoofdmoment van de bestaande historische bebouwing niet verstoort. In bijgaand advies worden deze drie criteria nader beschreven en onderbouwd.

Ik hoop dat dit advies de ministeries van EL&I, Financiën en de Belastingdienst kan helpen bij het zodanig aanpassen van de wet dat oneigenlijk gebruik van de NSW kan worden voorkomen.

Met vriendelijke groet,



Yttje Feddes,
Rijksadviseur voor het Landschap

College van Rijksadviseurs

Datum

2 juli

Kenmerk

201200387



HET VRAAGSTUK VAN NIEUWBOUW OP NSW LANDGOEDEREN

Het ministerie van EL&I en het ministerie van Financiën hebben gezamenlijk aan de Rijksadviseur voor het Landschap gevraagd te adviseren over ‘te objectiveren criteria’ voor het al dan niet rangschikken van nieuwe bebouwing op een Natuurschoonwet (NSW) landgoed. In het adviesverzoek van 15 juni 2011 wordt gevraagd naar objectief toetsbare criteria om te bepalen of iets inbreuk maakt op het natuurschoon, of juist niet.

De achtergrond van deze vraag is dat ook ‘rode’ ontwikkelingen zonder maatschappelijke meerwaarde een beroep kunnen doen op NSW faciliteiten. De huidige criteria in de Natuurschoonwet blijken in de praktijk niet afdoende te zijn om een afwijzing van de rangschikking voor deze nieuwbouwprojecten in een juridische procedure gestand te doen. Dat is naar de mening van beide departementen een zorgelijke tendens, omdat daarmee de bedoelingen van de Natuurschoonwet voor de instandhouding van landgoederen op den duur worden ondergraven.

De fiscale voordelen die de Natuurschoonwet sinds 1928 aan landgoedeigenaren geeft (o.a. -gedeeltelijke- vrijstelling van schenk- en erfbelasting, van overdrachtsbelasting en van onroerende zaak belasting) hebben als doel om eigenaren

een financiële ondersteuning te geven voor het feit dat ze een publiek belang dienen. Dat doen landgoedeigenaren door het in stand houden van het natuurschoon op hun bezit. Het openstellen voor publiek van (delen van) het landgoed is binnen de NSW geen verplichting, maar wordt wel fiscaal beloond.

Dankzij de NSW is de afgelopen 80 jaar voorkomen dat landgoederen bij vererving in kleinere onderdelen worden gesplitst of gedeeltelijk moeten worden verkocht. Zoals verder in dit stuk wordt aangegeven biedt juist het in zijn geheel behouden van een landgoed toegevoegde maatschappelijke waarde. De NSW is voor veel landgoedeigenaren (zowel particulieren als rechtspersonen) een voorwaarde om het onrendabele beheer van bos- en natuurgebieden te kunnen uitvoeren. Daarmee dient de Natuurschoonwet nu nog steeds een belangrijk maatschappelijk doel, juist in een tijd waarin overheden de zorg voor natuur- en landschapsbeheer meer in particuliere handen willen leggen.

Dit advies is geschreven vanuit de optiek dat het voor het behoud van bestaande landgoederen en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen als 'erfgoed van de toekomst', van groot belang is dat de NSW blijft bestaan. Het draagvlak van

de regeling mag niet worden aangetast door initiatieven die te weinig publieke waarde waarborgen of toevoegen in verhouding tot het private voordeel dat de eigenaren genieten.



DE LANDSCHAPPELIJKE WAARDE VAN LANDGOEDEREN

In de Natuurschoonwet hebben landgoederen een definitie die gebaseerd is op de volgende criteria:

- een aaneengesloten gebied van minimaal 5 hectare,
- waarvan minimaal 30% bestaat uit bos, natuur of andere houtopstanden,
- waarbij bijvoorbeeld landbouwpercelen zijn omzoomd door houtopstanden,
- het gebruik van het landgoed en de bebouwing mag geen inbreuk maken op het natuurschoon.

Deze wettelijke definitie van een landgoed garandeert het behoud van een bepaald aaneengesloten oppervlakte bos- en natuurgebied, dat niet door oneigenlijk gebruik wordt verstoord. Daarmee wordt een deel van de maatschappelijke waarde van een landgoed benoemd, maar de betekenis van landgoederen voor de samenleving heeft meerdere facetten.

Ten behoeve van dit advies is de vraag onderzocht of het zinvol is een aanvullende definitie van een landgoed in de Natuurschoonwet op te nemen waarin de specifieke eigenschappen van een landgoed ook in kwalitatieve zin worden beschreven. Door strikter voor te schrijven aan welke kwalitatieve voorwaarden een NSW landgoed aan moet voldoen, zou oneigenlijk gebruik van de NSW mogelijk aan banden gelegd kunnen worden.

Als verkenning naar die kwalitatieve waarden worden aan de hand van voorbeelden verschillende betekenissen van historische landgoederen en buitenplaatsen beschreven, om daarmee de vraag 'wat is een landgoed' vanuit verschillende kanten te belichten.

Landgoederen en buitenplaatsen versterken de structuur het landschap

Landgoederen geven een sterke positieve identiteit aan het landschap. Historische landgoederen en buitenplaatsen zijn vaak op landschappelijke gradiënten gemaakt: op de flanken van de stuwwallen, in de binnenduinrandzone, op de oeverwallen langs de rivieren. Daardoor wordt de onderliggende landschapstructuur verrijkt en herkenbaar gemaakt. Omdat historische landgoederen herkenbare eenheden in het landschap vormen, met een karakteristieke allure en schoonheid, werken ze als icoon mee aan het behoud van het omringende landschap.



Ligging landgoed Duivenvoorde op historische kaart rond 1900



Landgoed Duivenvoorde in de bufferzone Den Haag/Leiden

Een landgoed of een buitenplaats is een samenhangende compositie met een hoofdmoment

Aan de inrichting van een landgoed ligt een landschapsarchitectonische compositie van beplantingen en open ruimte ten grondslag, die een sterke onderlinge samenhang heeft en waarin ruimtelijke reeksen – bijvoorbeeld van binnen naar buiten en van voor naar achteren- zijn te onderkennen. Als een onderdeel van een reeks verdwijnt of wordt aangetast, heeft dat invloed op de compositie van het landgoed als geheel. Binnen die ruimtelijke samenhang neemt de positie van het huis een bijzondere plek in. Door de positie en de inrichting van het huis met bijbehorende tuin is het landgoed in het grotere geheel van het landschap verankerd.

Historische buitenplaatsen bestaan meestal uit een samenhangende compositie van een woning met een tuin of park, waarbij de visuele relatie tussen buitenplaats en landschap en tussen huis en tuin of park kan worden getypeerd door het vastleggen van blikveld en zichtlijnen. Aantasting van deze visuele relaties doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats.



Plankaart landgoed Broekhuizen, Leersum



Laan op landgoed Broekhuizen, Leersum

Een landgoed zorgt voor kleinschalig en gevarieerd beheer van bos en natuur

Kenmerkend voor het particuliere beheer van bos, natuur en beplantingen op landgoederen en buitenplaatsen is de persoonlijke smaak en voorkeur van de beheerder en het feit dat beheer langdurig in één hand blijft. Door de persoonlijke 'touch' van de landgoedeigenaar wordt het landschap rijker en gevarieerder. Een particulier kan het zich permitteren om andere, eventueel arbeidsintensievere, vormen van beheer toe te passen dan organisaties die met bestuurlijk vastgestelde 'beheerlijnen' moeten werken.



Schape op landgoed 't Elzend, Bergharen



Notenlaan op landgoed Mariënwaerd, Beesd

Een landgoed is een stabiele economische eenheid

Een landgoed als economische eenheid biedt bij uitstek de kans voor functiemenging, waarbij intensieve en economisch meer rendabele functies betalen voor de extensieve en onrendabele gebruiksvormen. Door de instandhoudingseis van 25 jaar vanuit de Natuurschoonwet wordt bereikt dat die functiemenging zich door de tijd heen, 'met lange adem' kan ontwikkelen. Landgoederen zijn dankzij hun imago van stabiliteit en duurzaamheid een perfect 'merk' voor streekproducten. Door het leveren van hoogwaardige producten kan de landbouw ook binnen de aangepaste productieomstandigheden in een landgoed toch goed functioneren. Het principe van een landgoed, dat door fiscale voordelen wordt ondersteund, is dat van een circulair systeem waarbij opbrengsten en besparingen weer in de economische eenheid worden ingezet.



The advertisement features a chalkboard sign on a small table in a field of daisies. The sign reads 'Twickel beker' and '€6,95 Nu €5,00'. Next to the sign is a green and white floral mug and a matching teapot. The background is a dark, wooded area. The Twickel logo is in the top left corner. The text 'Juni aanbieding' is at the top right, followed by 'Twickelbikers' and 'van €6,95 voor €5,00'. The bottom section contains contact information for the Landgoedwinkel.

Landgoedwinkel
Twickelerlaan 7, Ambt Delden
Di. t/m zat. 11.00 - 17.00 uur

074-3761020
info@twickel.nl
www.twickel.nl

Streek-en landgoedproducten landgoed Twickel, Ambt Delden



Landgoed Renswoude, Renswoude



PROBLEMATIEK OP VERSCHILLENDE TYPEN LANDGOEDEREN

Binnen de definitie van de Natuurschoonwet passen veel meer verschillende soorten landgoederen en buitenplaatsen dan het karakteristieke historische landgoed dat model staat voor de beschrijving van de landschappelijke waarde. Ook voormalige agrarische landerijen, als ze minimaal 5 hectare groot zijn en 30 % bos of natuur bevatten, kunnen immers volgens de NSW als landgoed worden aangemerkt.

Op landgoederen groter dan 5 hectare kunnen opstallen worden gerangschikt als deze:

- geen inbreuk maken op het natuurschoon;
- of gebouwd zijn vóór 1940 en hun karakter hebben behouden;
- of als zij grotendeels functioneel zijn voor de instandhouding of het beheer van het landgoed. Wanneer ze inbreuk maken op het natuurschoon dienen ze door beplanting uit het zicht gehaald worden.

De mate waarin nieuwe ‘rode’ ontwikkelingen als probleem worden ervaren, verschilt per type landgoed.

1. Landgoed als herkenbaar ensemble

Huis, tuin, beplantingen en open ruimte van deze categorie van bestaande NSW landgoederen vormen een zodanig vormgegeven ensemble dat het zich van zijn omgeving onderscheidt en een extra betekenis aan het landschap toevoegt. Die onderscheidende herkenbaarheid heeft te maken met de ruimtelijke structuur en met karakteristieke details. Het landgoed is meer dan natuur: het heeft een landschappelijke, een ecologische, een culturele en een economische betekenis.

Door hun omvang en ruimtelijke compositie zijn ze een autonoom onderdeel van de landschapsstructuur. Dit zijn de 'model-landgoederen' zoals men zich in het algemeen een landgoed voorstelt.

In deze categorie vallen veel historische landgoederen, maar ook nieuwe landgoederen kunnen als samenhangend ensemble worden vormgegeven.

Om de waarde van deze landgoederen te behouden is het tegengaan van versnippering en van 'uit elkaar vallen' van het ensemble belangrijk. Nieuwbouw kan inbreuk maken op de waarde van het landgoed als die in volume en positie dominant is aan het (historische) hoofdgebouw, en daarmee de ensemblewaarde aantast.



Landgoed Vilsteren, Vilsteren



Landgoed als herkenbaar ensemble: Vilsteren

2. Historische buitenplaatsen

De minimum oppervlakte van een landgoed moet 5 ha bedragen. Een uitzondering hierop vormen de historische buitenplaatsen. Onder historische buitenplaats wordt een onroerende zaak verstaan waarop een buitenplaats is gelegen met een architectonisch daarmee verbonden historische tuin of historisch park (daterend van voor 1850) van tenminste 1 ha.

Vanwege de status van Historische Buitenplaatsen als rijksmonument worden veranderingen in de tuinaanleg of bebouwing begeleid door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Daarbij gelden criteria op het gebied van de hoofdstructuur van de buitenplaats, de waardstelling van onderdelen, het blikveld vanuit de buitenplaats en zichtlijnen. Hier komen richtlijnen uit voort voor de positie en omvang van nieuwbouw, die ondergeschikt moet zijn aan het hoofdgebouw.



Plankaart buitenplaats Trompenburg, 's Graveland



Postzegeluitgave historische buitenplaatsen:
buitenplaats Trompenburg, 's Graveland

3. Landgoed als onderdeel van een groter bos- of natuurgebied

Naast herkenbare landschappelijke ensembles is er ook een categorie NSW landgoederen dat deel uitmaakt van een groter bosgebied. Er zijn NSW gerangschikte bos- en natuurterreinen mét bebouwing en zonder bebouwing. Bebouwing kan in positieve zin bijdragen aan de herkenbaarheid van het landgoed, dat vaak niet duidelijk als zelfstandige eenheid herkenbaar is. Als de bestaande bebouwing als ‘hoofdmoment’ aanwezig is, moet de nieuwbouw daaraan ondergeschikt zijn in positie of omvang. Daarmee wordt de landschappelijk betekenis van het landgoed (identiteit van het landschap, ensemblewaarde) versterkt.

4. Nieuw woonlandgoed

Sinds 1995 bestaat de planologische categorie ‘nieuwe landgoederen’, bedoeld om met particuliere investeringen het areaal bos- en natuurgebied uit te breiden. Als tegenprestatie voor de aanleg van nieuwe natuur mag er dan één of enkele woonheden worden gebouwd. Er zijn de afgelopen 15 jaar ongeveer 60 nieuwe landgoederen gerealiseerd. De nieuwe landgoederen regeling is door het Rijk in gang gezet en is vervolgens door de verschillende



Hoofdgebouw van Oranje Nassau's Oord, Renkum



Laan op Oranje Nassau's Oord, Renkum



Landgoed als onderdeel van een groter bos- of natuurgebied: Oranje Nassau's Oord, Renkum

provincies overgenomen, deels met toevoeging van eigen regels. Provincies streven er in het algemeen naar om de regels zo te stellen dat het nieuwe landgoed ook past in de regels voor NSW rangschikking.

Volgens het rijksbeleid moet een nieuw landgoed voldoen aan de volgende eisen:

- 5 hectare aaneengesloten gebied,
- dat voor minimaal 90% uit natuurgebied bestaat en
- tevens voor 90% is opengesteld voor publiek.
- De bebouwing op het landgoed mag een functie hebben voor wonen en voor kleinschalige bedrijvigheid.
- Het aantal wooneenheden en het bebouwde oppervlak dat is toegestaan verschilt per provincie en is planologisch geregeld. Een veel voorkomende regel is een privé oppervlakte van maximaal 10 % waarvan 20 % mag worden bebouwd.

Bij nieuwe landgoederen is de eis vervallen dat een deel van het terrein beplant of bebost moet zijn, om ook in karakteristiek open landschappen nieuwe landgoederen te kunnen creëren. In 2007 is ook de definitie van natuur in de NSW verruimd, door daaronder ook natuurlijke graslanden te rekenen. Het hoofddoel van nieuwe landgoederen



Plankaart nieuw landgoed Beekdael, Ruurlo



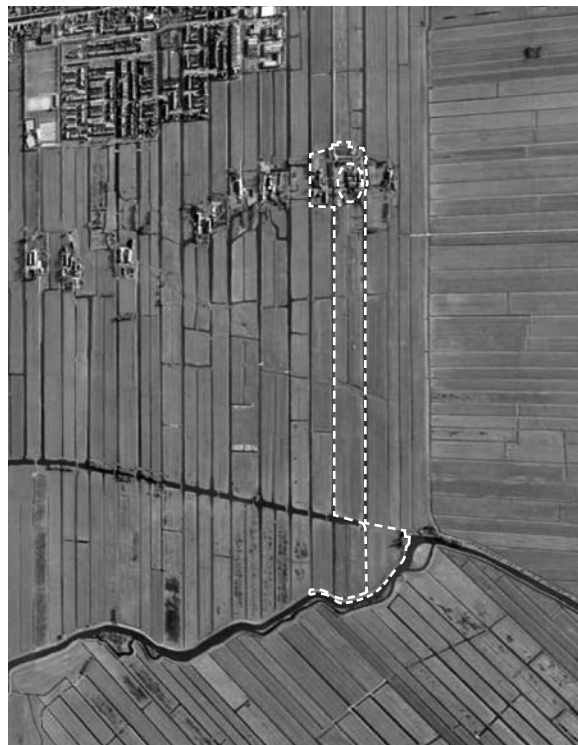
Nieuw landgoed Beekdael, Ruurlo

is het maken van nieuwe natuur door particulieren. Daarom zijn de nieuwe landgoederen vaak ingericht met 'streekeigen' natuur. Ook missen ze veelal een sterke vormgeving, die uitstijgt boven het omringende landschap. Om 'erfgoed van de toekomst' te kunnen worden zullen de nieuwe landgoederen zich moeten ontwikkelen, door uitbreiding van hun areaal en door een sterker landschapsarchitectonisch ontwerp. De NSW zou daar een impuls aan kunnen geven door als voorwaarde voor rangschikking te stellen dat het landgoed zich als eenheid moet onderscheiden in zijn omgeving.

5. Erf + landerijen-landgoed

Agrarische bedrijven die stoppen kunnen als NSW landgoed gerangschikt worden, als ze 5 hectare tenminste aaneengesloten land hebben, waarvan 30% wordt bestemd voor bos of natuur (waarbij sinds de aanpassingen van 1 juli 2007 ook bloemrijk grasland als natuur wordt aangemerkt). Als gevolg van de Rood voor Rood regeling is het op deze bedrijven planologisch toegestaan om ter compensatie van de sloop van stallen nieuwe woningen te bouwen. Dit is een categorie landgoederen die problemen kan geven bij de rangschikking van nieuwbouw. Er wordt binnen de NSW immers geen eis gesteld aan het aantal

wooneenheden of de maximale bebouwde oppervlakte op een landgoed. Omdat het landgoed meestal ook geen sterk landschappelijk geheel vormt, kan op grond van het argument 'inbreuk op natuurschoon' de rangschikking van nieuwbouw meestal niet worden geweigerd. Op deze manier wordt veel bebouwing gerangschikt onder NSW, zonder dat het 'landgoed' en de nieuwbouw echt een landschappelijke of maatschappelijke meerwaarde hebben. Dit is een verkeerde toepassing van de regeling. Dergelijke 'erf-landgoederen' zouden in principe wel de aanzet kunnen zijn tot de ontwikkeling van herkenbare landgoed-ensembles, met een grotere meerwaarde en betekenis. Eigenaren worden daar op dit moment echter niet toe gestimuleerd. De NSW zou daar een impuls aan kunnen geven, door sterkere voorwaarden te stellen aan het ontwerp van het landgoed.



Erf + landerijen-landgoederen: een aaneenschakeling van percelen - in totaal 5 ha of meer- komt in aanmerking voor NSW rangschikking

Concluderend

Uit het voorgaande overzicht van de verschillende typen landgoederen blijkt dat bij alle vijf de typen landgoederen problemen kunnen ontstaan met aanvragen voor rangschikking van bebouwing.

Op de 'klassieke' historische landgoederen en de buitenplaatsen kan met name een probleem ontstaan bij grotere bouwvolumes die de ensemblekwaliteiten van het landgoed of buitenplaats aantasten, waarbij de historische buitenplaatsen het meest kwetsbaar zijn vanwege hun beperkte omvang. De bescherming die de buitenplaatsen via de monumentenwet genieten, is niet in alle gevallen afdoende om buitensporige nieuwbouw tegen te kunnen gaan.

De wens van eigenaren van klassieke landgoederen en buitenplaatsen om, vanwege exploitatie van het landgoed, in beperkte mate nieuwbouw te ontwikkelen is begrijpelijk en hoeft niet automatisch tot verlies van maatschappelijke waarde van het landgoed te leiden, mits het zorgvuldig gebeurt. Vanwege veranderingen in de economische situatie is te verwachten dat aanvragen voor nieuwbouw op dit soort landgoederen in de toekomst zullen toenemen. Daarom is het belangrijk duidelijke richtlijnen op te stellen. Bij deze twee typen landgoederen is met name de ensemble

kwaliteit belangrijk en is het van belang dat de nieuwbouw ondergeschikt is aan de historische bebouwing.

Voor nieuwe landgoederen is het toegestane bouwvolume door de provincies planologisch vastgelegd, maar dat is geen garantie voor de toekomst. Als planologische regels versoepeld worden, kunnen ook op nieuwe landgoederen problemen met uitbreiding van het bouwvolume ontstaan. Op vergelijkbare wijze zijn in de toekomst mogelijk problemen te verwachten met landgoederen die onderdeel zijn van een groter natuurgebied. Hier is de voornaamste barrière voor nieuwbouw de planologische regel die bouwen in de Ecologische Hoofdstructuur beperkt. Deze regel houdt nu veel nieuwbouw tegen. Mochten deze regels echter in de toekomst versoepelen, zou het aantal nieuwbouwaanvragen voor dit type landgoed kunnen toenemen.

De NSW zou voor deze twee typen landgoederen ook een eigen antwoord moeten hebben in plaats van te leunen op het RO beleid.

Het type 'erf- en landerijen landgoed' heeft tot nu toe het meeste problemen opgeleverd met het rangschikken van bebouwing. Dit heeft te maken met het feit dat deze landgoederen meestal geen sterk landschappelijk geheel

vormen, waardoor op grond van het argument 'inbreuk op natuurschoon' de rangschikking van nieuwbouw meestal niet kan worden geweigerd. Wanneer vanuit NSW de eis wordt geformuleerd dat het landgoed een herkenbare eenheid moet zijn, en dat de bebouwing daaraan moet bijdragen, is het rangschikken van ongewenste bebouwing makkelijker tegen te gaan.



Landgoed Rosendaal met oranjerie, Rozendaal



4

VOORSTEL KWALITATIEVE EN KWANTITATIEVE CRITERIA

Hoewel bij de hiervoor beschreven typen landgoed de problemen zich anders manifesteren, is het wenselijk gelijke criteria voor alle typen landgoederen op te stellen. Het voorstel is de definitie van een landgoed aan te scherpen en eisen te stellen aan de omvang en de positie van bebouwing, gerelateerd aan de oppervlakte van het landgoed. Aanvullende criteria in de NSW moeten in de eerste plaats op een positieve manier sturen op het vergroten van de meerwaarde van landgoederen. Door het toevoegen van een kwalitatieve definitie van een landgoed wordt direct bij de rangschikking al een stimulans ingebouwd om meerwaarde toe te voegen.

1. Definitie van een landgoed

Om onder de NSW te worden gerangschikt moeten landgoederen aan de volgende criteria voldoen:

- **minimaal 5 ha aaneengesloten terrein**
- **waarvan minimaal 30% ingericht als bos/ beplanting of minimaal 50% ingericht als natuurgebied**
- **er is sprake van een samenhangende compositie van de bebouwing, tuin en landgoed, die niet zonder afbreuk te doen aan de herkenbaarheid in afzonderlijke delen kan worden opgesplitst**
- **binnen de compositie is een duidelijk hoofdmoment te onderkennen**
- **in zijn geheel of door een hoofdmoment op positieve wijze onderscheidend in zijn omgeving**
- **zowel een cultureurlijke als een ecologische bijdrage leveren aan de identiteit van het landschap**
- **een bij de schaal van het landgoed passende variatie hebben in beplantingen en natuurlijke biotopen**

Toelichting:

Deze regel zorgt voor een selectie bij de rangschikking van nieuwe aanvragen en voorkomt dat landgoederen die wel aan de kwantitatieve eisen voldoen, maar geen landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde hebben, worden gerangschikt. De beoordeling van dit criterium wordt uitgevoerd door een landschapsdeskundige van de provincie, op basis van het door de landgoedeigenaar ingediende plan.

2. Maximale bouwhoogte en oppervlakte

Bij nieuwe landgoederen mag maximaal 10% van het landgoed eigen erf zijn en van het erf mag 20% bebouwd worden: dat maakt een maximale bebouwing van 2% mogelijk. Ten opzichte van de NSW regeling hebben nieuwe landgoederen een relatief groter oppervlakte natuur.

Voor NSW landgoederen kan ook een 2% regel toegevoegd worden. Massastudies wijzen uit dat huidige 'goede voorbeelden' van gerangschikte landgoederen niet vaak over deze 2% bebouwing heen gaan. Door onderscheid te maken tussen landgoederen met maar nipt 30% bos/natuur en landgoederen met 50% of zelfs meer bos/natuur, kan een extra landschappelijke investering gestimuleerd worden:

- **Bij 30% - 50% bos/natuur: maximaal 1% bebouwen**
- **Bij meer dan 50% of meer bos/natuur: maximaal 2% bebouwen**

Daarbij geldt een maximale hoogte voor nieuwbouw: 12 m nokhoogte.

Toelichting:

Deze regel zorgt voor een goed te objectiveren criterium waarmee kan worden voorkomen dat op landgoederen verhoudingsgewijs te veel bebouwing gerealiseerd zal worden. Deze regel zal vooral effectief zijn om te veel bebouwing op kleinere landgoederen tegen te gaan. Grotere historische landgoederen zullen met deze regel niet snel in de problemen komen, omdat hun bebouwde oppervlakte vrijwel altijd veel minder is dan 2 % en er voor een functionele uitbreiding van bebouwing niet over de grenzen van de 2 % norm heengegaan hoeft te worden. De regel van het maximale bebouwde oppervlak (in combinatie met de maximaal toegestane hoogte) voorkomt echter dat op een bestaande landgoed zeer grote nieuwe bouwvolumes (met functies als bijvoorbeeld een conferentieoord, hotel of een ziekenhuis) gerangschikt moeten worden. Deze regel is eenvoudig en eenduidig te controleren.

3. Randvoorwaarden aan volume en positie van nieuwbouw

Regel: de nieuwbouw moet in hoogte, positie en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en qua maat en schaal passen in bestaand ensemble.

Dit criterium geldt alleen voor de situatie waar een al gerangschikt landgoed met gebouwen een aanvraag indient voor het bouwen van extra opstallen. In dat geval is de relatie tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing van belang. De nieuwe bebouwing op een landgoed mag niet dominantier zijn dan de bebouwing die er al stond. Met dominant wordt bedoeld: groter in volume of hoogte, en in positie vóór het hoofdgebouw, ten opzichte van de openbare weg, óf in essentiële zichtlijnen.

Als een landgoed geen bouwkundig hoofdmoment kent (bv alleen een kleine boerderij) geldt de regel dat de nieuwbouw in maat en schaal moet passen in het bestaande landschappelijke ensemble.

Toelichting:

Samen met de 2% oppervlakenorm zorgt dit criterium ervoor dat het karakteristieke hoofdmoment van een landgoed niet wordt overschaduwd door nieuwbouw. Bovendien dwingt de regel om een zorgvuldig afgewogen ontwerp bij nieuwbouw op bestaande NSW landgoederen. De regel is eenvoudig en eenduidig te controleren, op basis van ontwerptekeningen waarin de samenhang van de bebouwing met de tuin en het landgoed staat aangegeven.

4. Functionaliteit

In gesprekken met betrokkenen werd vaak het effect van het criterium 'functionaliteit' van de nieuwe bebouwing naar voren wordt gebracht. In de huidige situatie kan alleen bebouwing worden gerangschikt als deze een functionele relatie heeft met het landgoed, dat wil zeggen noodzakelijk voor het beheer of een functie voor natuureducatie. Het is goed voorstelbaar dat ook gebouwen met een zorgfunctie (dagbesteding op het gebied van zorg of woonzorglandgoederen) binnen de definitie van functionaliteit worden gebracht. Daarmee kan tegemoet worden gekomen aan een maatschappelijke vraag, die zich in principe goed kan verdragen met het behoud van een landgoed. Verruiming van het functionaliteitscriterium vraagt om een nadere juridische uitwerking, die de scope van dit onderzoek te buiten gaat. In een afzonderlijk onderzoek zou hier aandacht aan gegeven moeten worden.

Tot slot

NSW regeling is een belangrijk instrument in de natuur- en landschapsbescherming. Oneigenlijk gebruik van dit instrument put de financiële middelen van de regeling uit, en zal op lange termijn tot een verlies van draagvlak kunnen leiden. Door het aanscherpen van de regels kan de regeling gebruikt blijven worden zoals hij bedoeld is. Het is niet de bedoeling om meer regels op te stellen, maar wel om vooraf helderheid geven over wat wel en niet is toegestaan. Dit kan discussie achteraf vermijden. Kwalitatieve eisen aan NSW landgoederen zal de belevingswaarde van het Nederlandse landschap ten goede komen. Ook een strikte handhaving van de openstelling is in het belang van de toegankelijkheid en recreatieve betekenis van het landschap. Landgoederen die voldoen aan de voorgestelde nieuwe definitie hebben een maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde. Bebouwing, mits binnen de voorgestelde kwantitatieve criteria, hoeft hieraan geen afbreuk te doen.

Colofon

Uitgave van

Ytje Feddes, Rijksadviseur voor het Landschap

Met medewerking van

Rienke Groot, David Dik, College van Rijksadviseurs

Vormgeving en beeldregie

Ilva Besselink-Noorda, Studio Ilva

Print / oplage

ABT Repro, Arnhem

Begeleidingsgroep

Marnix Koopmans – Ministerie van EL&I

Frits Hoppel – Ministerie van Financiën

Barbara Jongbloed – Belastingdienst

Henk van Breugel – Belastingdienst, buitendienst

Paul van der Steen – Dienst Regelingen

Expertbijeenkomst (6 oktober 2011)

Vibeke Scheffener – VS landschapsarchitectuur

Ank Bleeker – Bleeker-Nauta landschapsarchitecten

Marinus Kooiman – Beek en Kooiman cultuurhistorie

René Siemens – Bureau Nieuwland advies

Jan Willem Bosch – Bosch Slabbers landschapsarchitecten

Ben Molendijk – Adviseur NSW Provincie Overijssel

Hans van Meurs – Belastingdienst, buitendienst

Meine Lumkes – Adviseur NSW Provincie Drenthe

Gerard van Houten – Belastingdienst, buitendienst

Gesprekken gevoerd met

Adrienne Vriesendorp – voorzitter Federatie Particulier Grondbezit

Johan Wytéma – oud-voorzitter Federatie Particulier Grondbezit

Mr R.J. Nieuwland – rentmeester Nieuwland-advies

Liesbeth Cremers – initiatiefgroep landgoedbedrijf

Kien van Hövell tot Westerfliet – initiatiefgroep landgoedbedrijf

Beeldverantwoording

Foto kaft (nieuw landgoed): Sander en Marjon Nijhuis

Foto kaft (historisch landgoed): Gerrit Jan Liet

p. 12: kaart en foto – Ank Bleeker

p. 13: foto notenlaan – Ytje Feddes

p. 13: foto schapen – Jan Derwig (uit Nieuwe Landgoederen - State of the Art, Uitgeverij THOTH)

p. 14: www.twickel.nl

p. 15: Ben Kuipers

p. 17: Ilva Besselink-Noorda

p. 19: postzegels – postnl.com

p. 19: plankkaart – Karres en Brands landschapsarchitecten

p. 20: foto hoofdegebouw – Romaine, Wikimedia Commons

p. 20: foto laan – Pim van Tend, Wikimedia Commons

p. 22: schets – Arjen Poelmans, Grontmij Nederland B.V. (uit Nieuwe Landgoederen - State of the Art, Uitgeverij THOTH)

p. 22: foto – Vibeke Scheffener (uit Nieuwe Landgoederen - State of the Art, Uitgeverij THOTH)

p. 27: Ben Kuipers

Topografische kaarten: Topografische Dienst, Emmen

Luchtfoto's: Google Earth



Nieuw landgoed: Heidevloed, Halle



Historisch landgoed: Duivenvoorde, Voorschoten



College van Rijksadviseurs
IPC 420
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag

Bezoekadres:
Oranjevuitensingel 90
Den Haag
T 070 3398998
www.collegevanrijksadviseurs.nl

Juli 2012

