

EEN NIEUW LANDGOED IN GEMEENTE BUREN



Interview met Roelof de Wit

Nieuwe landgoederen kunnen wellicht ook NSW (Natuurschoonwet) gerangschikt zijn, toch zijn ze (vaak) wezenlijk anders dan landgoederen met een eeuwen oude historie. Gemeente Buren doet openhartig de deuren open over haar pragmatische landgoederen beleid. Het biedt ruimte aan innovatie, mits maatschappelijke meerwaarde wordt geboden door initiatiefnemers. Biedt deze aanpak echter ook een duurzame oplossing op de lange termijn?

Landgoederen zijn er in vele soorten en maten. Groot en klein, eeuwenoud en gloednieuw. Initiatiefnemers voor ‘nieuwe landgoederen’ zijn er volop. In de gemeente Buren wordt ervoor gekozen ze te faciliteren te benutten om maatschappelijke waarden aan het dorp toe kunnen voegen. Roelof de Wit, beleidsmedewerker RO, vertelt over een rebelse gemeente die open staat voor initiatieven, kijkt naar meerwaarde en leeft met de dag.

Maatschappelijke meerwaarde door nieuwe landgoederen

‘Nieuwe landgoederen’ bieden zicht op inrichting van openbare ruimte, zonder dat de gemeente die zelf in hoeft te richten, zo ziet men het in Buren. De nieuwe landgoederen liggen bij voorkeur op fietsafstand van voorzieningen, liefst als park aan de rand van het dorp. De regels in Buren zijn dat een nieuw landgoed 10 hectare groot is, waarvan 10% privaat is en 90% ingericht als bos en natuur opengesteld is voor bezoekers. Op het landgoed zijn zes wooneenheden toegestaan. De gemeente sluit contracten af met de initiatiefnemers waarin de afspraken worden vastgelegd.

De Burensse regeling is een verdubbeling van de vijf hectare en drie woningen die mogelijk zijn op basis van provinciaal beleid. Deze schaalvergroting is pragmatisch ingegeven; projectontwikkelaars willen meer dan drie wooneenheden realiseren met meerdere eenheden in een gebouw, de gemeente wil graag grotere eenheden. Door deze wensen te combineren ontstaat een situatie die voor initiatiefnemers en de gemeente voordelig is.

De plek en maatschappelijke meerwaarde van een initiatief bepalen wat mogelijk is, niet een set vooropgezette regels. De mate van maatschappelijke meerwaarde bepaalt hoe de gemeente reageert op een initiatief. De gemeente werkt bijvoorbeeld mee aan verdere verbreding van een agrarisch biologisch dynamisch bedrijf dat gerangschikt is onder de NSW (Natuurschoonwet) en bekijkt momenteel een aanvraag voor een nieuw landgoed / zorgcomplex van 36 wooneenheden en 12 hectare grond.



Soms geeft de gemeente ook inspanningsverplichtingen mee, bijvoorbeeld om een fietsbrug te realiseren. Andere keren vraagt de gemeente een onderzoeksverplichting. Zo vroeg de gemeente initiatiefnemers voor het renoveren van monumentale bebouwing in Wiel te onderzoeken of ook de oude, cultuurhistorische route van het dorp naar de dijk in ere kon worden

hersteld. De dreef liep over verschillende grondeigendommen en is uiteindelijk niet opnieuw gerealiseerd, maar de mogelijkheid is wel onderzocht. Een historische analyse is bij het initiatief voor een nieuw landgoed geen vereiste, maar wel een pre.

Hoe het onderhoud en instandhouding van de 90% van het landgoed dat wordt opengesteld wordt bekostigd is aan de eigenaren van het landgoed. Sommigen doen dat via educatie en streekproducten, maar dat kan waarschijnlijk financieel nooit echt uit. Financieel sluitend krijgen van de exploitatie is niet iets waar de gemeente zich mee bemoeit. De gemeente sluit de overeenkomst over 30 jaar (5 jaar langer dan de NSW). Daarna is niets geregeld. De Wit geeft ook aan nauwelijks benieuwd te zijn naar wat er na de periode van 30 jaar gebeurt. Beide facetten tonen het kwetsbare element van het systeem.

Bouwen in het buitengebied

Elke woning telt in Buren. De gemeente verwacht hier voorlopig nog geen krimp, dankzij de goede ligging tussen Utrecht en Tiel. De provincie Gelderland heeft bepaald dat in totaal 1000 woningen gebouwd mogen worden in deze streekplanperiode. Dat is de helft van het aantal door de gemeente geplande woningen. De gemeente wil wel mee werken aan initiatieven voor landgoederen, maar niet als dat ten koste gaat van woningbouwplannen in de kernen. De 'Burense variant' op het beleid van de provincie is dat 30% meer woningen mogelijk worden gemaakt in bestemmingsplannen. De markt zal haar werk doen en bepalen of woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Van het totale woningaantal mag 10% gerealiseerd worden in het buitengebied, wat neer komt op circa 10 per jaar. Dat is veel te weinig, ten opzichte van de aanvragen, aldus De Wit. De gemeente richt zich op vrijstaande woningen, maar vraagt daarvoor wel dubbele sloop van voormalige agrarische bebouwing. De regeling werkt goed tegen leegstaande, verpauperde bebouwing in het buitengebied.

Nog een andere mogelijkheid om te bouwen in het buitengebied van Buren is in zoekzones voor versterken van landelijk gebied. In die gebieden is landschappelijke versterking nodig, zoals het vrij houden van de gebieden tussen de dorpen, nieuwe wandelroutes, een fietspad of een brug over een provinciale weg. Als initiatiefnemers dit aanleggen kunnen ze 3 á 4 woningen bouwen. Voor de bouw van een woning wordt dus E. 100.000 tot 150.000 in landschap geïnvesteerd.

Leven bij de dag van vandaag

De gemeente Buren is een oud graafschap. 'De opstand tegen de provincie' zit in de genen en dynamiek is de enige zekerheid. De gemeente speelt in op wat op haar pad komt en zoekt ruimte in het beleid. Anders dan de eeuwenoude landgoederen leeft ze bij de dag van vandaag en morgen. In goed vertrouwen dat die beslissingen ook goed zijn voor de bewoners van Buren overmorgen.

Wageningen, 19 oktober 2011