



# Verlag werkbijeenkomst landgoederenbeleid in de Gelderse omgevingsvisie

Nijkerk, 22 oktober 2012

---

## Context

In opdracht van Provincie Gelderland organiseerde Wing op 22 oktober 2012 een werkbijeenkomst over landgoederen beleid in de omgevingsvisie. Doel van de bijeenkomst was om met landgoedeigenaren, -beheerders, gemeenten en andere partners met medewerkers van provincie Gelderland samen input te geven voor het landgoederenbeleid in de nog op te stellen omgevingsvisie.

Een overzicht van de deelnemers vindt u in de bijlage.

Dit document is een verslag van de werkbijeenkomst. Op basis van de bijeenkomst is door adviesbureau Wing een voorzet voor de het landgoederenbeleid geschreven en de stappen om te komen tot raamwerk beschreven.

## Hoe landgoederen helpen de Gelderse kwaliteiten en waarden in stand te houden

Door de deelnemers wordt een breed palet geschetst aan waarden geschetst die bijdragen aan provinciale doelstellingen. Landgoederen helpen de Gelderse kwaliteiten en waarden in stand te houden door:

- ecologische verbindingen te realiseren
- met kennis van de landschappelijke structuur economische dragers voor het landschap te ontwikkelen
- cultuurhistorie te behouden
- beleving van typisch landgoederen 'landschap' voor onder andere recreanten
- educatie
- behoud van functies en leefbaarheid in het landelijk gebied (o.a. door ruimte te bieden aan wonen en werken)
- leveren van streekhout voor regionale warmtenetten als vorm van biologische landbouw en drager voor cultuurhistorie (groen)
- drager te zijn van landschappelijke waarden
- identiteit aan een gebied te geven in de vorm van historie, maatschappelijke betrokkenheid, sociaal bindmiddel en 'warme verhalen'
- heel bepalend te zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Gelderland
- te fungeren als sociaal bindmiddel in een gemeenschap
- voortdurende creatie van maatschappelijke waarden
- in stand te blijven.

Landgoederen kunnen deze rol vervullen blijven door:

- hersteld vertrouwen van de provincie en gemeenten in landgoederen
- denken in kansen en mogelijkheden, dit is een gedachteomslag binnen de overheid
- overheden die landgoederen beschouwen als bedrijf (was ze vroeger ook waren) en ze helpen bedrijfsmatig in stand houden.

## Casus Appel

Landgoed Appel (gemeente Nijkerk) wordt gebruikt om vanuit een praktijkvoorbeeld invulling te geven aan de onderdelen die het landgoederenbeleid in de omgevingsvisie zou kunnen bevatten. Kenmerkend voor landgoed Appel is de authenticiteit. Alle ontwikkelingen, zoals agrarische schaalvergroting en ook verharding van wegen, zijn door de vorige eigenaar buiten de deur gehouden. Dit heeft geresulteerd in een karakteristiek, gaaf landschap met veel cultuurhistorische waarden, natte heiden, landschapselementen, mooie landbouwgronden (landschappelijk gezien, niet qua bedrijfsvoering)- ofwel landschap dat nu zeer gewaardeerd wordt. In Nijkerk wordt over Appel gesproken als 'één van de mooiste gebieden om naartoe te gaan', aldus Liesbeth Janssen.

Mede eigenaar Hein van Beuningen heeft een deel van landgoed Appel (180 hectare) enkele jaren geleden gekocht. Zijn familie wil het landgoed duurzaam in stand te houden. Enkele jaren later kwam het zuidelijke deel van het landgoed (ruim 110 hectare) onverwacht te koop. Onder het motto 'het huis van de burens komt maar 1 keer te koop' is dit deel van het landgoed ook aangekocht.

Landgoed Appel is een landschappelijke en recreatieve buffer in de stedelijke agglomeratie van Amersfoort en Hoevelaken. Het is een cruciale ecologisch verbinding tussen de Veluwe, de Flevopolder en de Utrechtse heuvelrug. 'De herten die van de Veluwe komen aan gedenderd kunnen bij Nijkerk kiezen of ze linksaf gaan over o.a. landgoed Appel richting de Utrechtse Heuvelrug of rechtsaf richting de Flevopolder'. 'Warme verhalen' over Appel zijn nog niet echt bekend; het landgoed is pas kort in bezit. Op het landgoed ligt het buurtschap Appel.

Om Appel (totaal 293 hectare) duurzaam in stand te kunnen houden zijn investeringen nodig in groen en achterstallig onderhoud van gebouwen op het landgoed. Op het landgoed staan 11 rijksmonumenten. Inkomsten komen nu nog voornamelijk van drie hoevepachters. De familie van Beuningen wil dat de exploitatie op Appel een rendement oplevert van 2%. Dit rendement kan vervolgens gebruikt worden om in het landgoed te investeren. Hiervoor zijn nieuwe economische dragers nodig. Met Anne Jansen (SVG) is een landgoedvisie uitgewerkt, waarin ook verdienmodellen in de vorm van 'rood voor rood' en 'rood voor groen' op Appel zijn opgenomen. Concreet heeft de familie van Beuningen beleidsruimte nodig van provincie en gemeente om dit te kunnen realiseren. Het gaat dan om medewerking om de historische erven op waarde te krijgen, bijgebouwen uit de jaren '60 en '70 te slopen en beleidsruimte voor verantwoorde invulling van de erven volgens de landgoedvisie.

Wat gebeurt er als er geen middelen komen om landgoed Appel in stand te houden; is het dan een aflopende zaak? 'Nee, dat zouden we natuurlijk niet laten gebeuren!' Dat kenmerkt hart voor de zaak. Maar de opdracht is helder: Appel moet zichzelf duurzaam in stand kunnen houden.

De provinciale doelen met Appel zijn:

- Vernatting van heide (verdroging tegengaan)
- Cultuurlandschap herstellen (noordwestelijke deel van het landgoed)
- Ecologische hoofdstructuur realiseren

Het landgoed Appel heeft meegedraaid in een provinciale pilot 'rood voor groen'. Deze pilot is niet afgerond, vanwege herijking van de ecologische hoofdstructuur en een nieuw subsidiekader. Nu neemt Appel deel aan een experimenteerpilot. In deze pilot wordt gekeken hoe de doelen van het landgoed en de provincie, waaronder grootschalige landbouwstructuurverbetering, verwezenlijkt kunnen worden en of hiervoor provinciale financiering beschikbaar is (in de vorm van revolverende middelen).

Continuïteit in beleid is van groot belang, geven landgoedeigenaren Charlotte Rauwenhoff en Henk Olthuis aan. Zo is een deel van Tongeren aangewezen als TOP gebied om verdroging tegen te gaan. Dit heeft al meerdere jaren invloed op de mogelijkheden voor beheer van het landgoed en op de bedrijfsvoering van agrariërs in het gebied. Nu is het voor de eigenaren niet duidelijk of er bij de provincie geld is om de provinciale ambities van de TOP gebieden te realiseren, vervelend want als eigenaar heeft Charlotte Rauwenhoff al wel ingezet op de provinciale ambitie en hierover gecommuniceerd richting haar pachters. Het is dus uitermate belangrijk om het provinciaal beleid vast te houden en van te voren te bepalen of de gestelde ambities haalbaar zijn.

Het benoemen van TOP gebieden is een instrument om de onderliggende ambitie anti-verdroging te realiseren. Joost de Koning vindt het belangrijk dat de provincie communiceert over deze onderliggende ambities, dus wat de provincie wil bereiken en waarom ze dat wil. De vorm (hoe dat te bereiken) kan vervolgens worden ingevuld met gebiedspartners.

## Doelen voor de omgevingsvisie in relatie tot landgoederen (het 'waarom')

### De Gelderse omgevingsvisie

De omgevingsvisie wordt een integraal plan met als doel om op grond van een integrale beschouwing keuzes op hoofdlijnen te maken over de wenselijke ontwikkelingsrichting van de provincie. Het omgevingsplan vervangt het streekplan, waterplan, milieubeleidsplan, verkeers- en vervoersplan en de ruimtelijke aspecten van de natuurvisie. Gelderland werkt met een 'rollende agenda'; de koers in de omgevingsvisie kan dus bijgesteld worden als daar aanleiding voor is. Aan de omgevingsvisie is een uitvoeringsagenda gekoppeld.

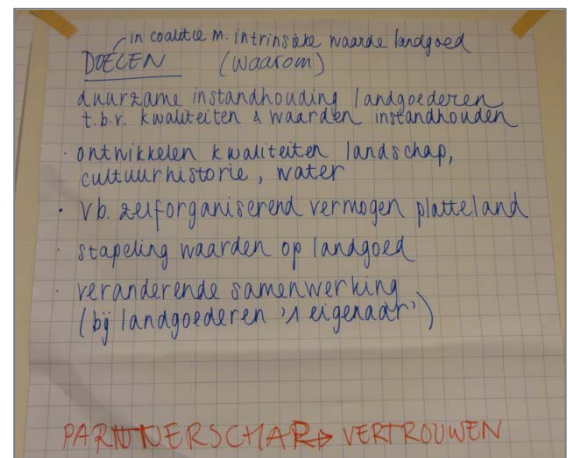
De omgevingsvisie is bindend voor de provincie zelf. Regels worden vastgelegd in de omgevingsverordening- deze regels werken door en zijn ook bindend voor gemeenten.

### Primaire doelen van de omgevingsvisie

#### Duurzame instandhouding en ontwikkeling van kwaliteiten

De primaire doelen voor de omgevingsvisie, zijn:

- Duurzame instandhouding van landgoederen voor de ruimtelijke kwaliteit, waarden en identiteit.
- Ontwikkeling van nieuwe waarden en kwaliteiten voor:
  - Natuur en landschap
  - Cultuur(historie)
  - Water



De identiteit van landgoederen en de verbondenheid met de omgeving zorgt ervoor dat ze belangrijk zijn in de hoofden van mensen ('warme verhalen').

### **Zelf organiserend vermogen, stapeling van waarden en lange termijn beheer faciliteren**

Voor duurzame instandhouding en ontwikkeling van de kwaliteiten van landgoederen is het belangrijk om de werkwijze van het beheer van landgoederen te faciliteren. Kenmerkend voor deze werkwijze zijn:

- Het zelf organiserend vermogen, waarmee ze waarde toevoegen aan het platteland.
  - daarbij gaat het om bovengenoemde waarden (natuur en landschap, cultuurhistorie, water) én
  - om leefbaarheid van het platteland door functies als wonen, werken, recreatie en maatschappelijke functies als zorg.
- De stapeling van waarden, die een samenhangend geheel vormen en in één hand beheerd worden is eveneens kenmerkend. Samenhangend beheer maakt dat de landgoederen daadkrachtig kunnen inspringen op ontwikkelingen.
- Beheer met het oog op de lange termijn.

De eigenwijsheid van eigenaren in het beheer van landgoederen heeft enorme rijkdom opgeleverd (zoals bij landgoed Appel). In een landgoedcontract dient daarom ruimte te zijn voor zowel de provinciale doelen als de intrinsieke waarden van het landgoed en de pluriformiteit van de landgoederen en eigenaren. De grootste hulp die je als provincie kunt geven is vaak beleidsvrijheid en één contactpersoon.

Frans van Lynden haalt een voorbeeld aan, waarbij hij zich als rentmeester belemmerd voelde door regelgeving. Op landgoed Hemmen wilde hij een woning splitsen, zodat er twee goedkope huurwoningen zouden komen. Deze woningtypologie vindt hij het goed passen bij de situatie; er is behoefte aan verjonging in de buurtschap en een behoefte aan 'goedkopere' woningen. Voor het opsplitsen was een bestemmingsplanwijziging nodig. De leges hiervan waren echter zo hoog dat uiteindelijk is gekozen om één dure woning te handhaven. Frans van Lynden vindt dat hiermee een kans voor de buurtschap verloren is gegaan. Hij bepleit 'als je de sfeer wilt behouden, geef dan ruimte aan functieverandering van de stenen'.

### **Veranderende samenwerking**

Partnerschap is nu belangrijk. Dat heeft niet te maken met een ruimtelijke definitie, maar komt erop neer dat je elkaar vertrouwt als partners. Daarvoor is vooral het faciliteren van de hierboven beschreven werkwijze van landgoederen belangrijk.

## **Omgevingswet: Eenvoudig beter**

De omgevingsvisie maakt deel uit van een grotere transitie in de ruimtelijke wetgeving. De in ontwikkeling zijnde Omgevingswet gaat de gebiedsgerichte onderdelen van verschillende wetten integreren. Onder meer de hele Wet op de Ruimtelijke Ordening gaat op in de Omgevingswet, evenals de gebiedsgerichte delen van de Natuurbeschermingswet, Flora- en Faunawet en Boswet.

De nieuwe Omgevingswet omvat een aantal principes die relevant kunnen zijn voor landgoederenbeleid. Zo wordt ingezet op integrale regelgeving, meer ruimte voor maatwerk en afstemming tussen overheden (1 loket, 1 besluit). Daarnaast zet de nieuwe Omgevingswet in op:

- Vertrouwen in initiatiefnemers, van burgers in de overheid en van overheden in elkaar;
- Flexibiliteit bij besluiten over initiatieven door een programmatische aanpak en (op kleinere schaal volgens dezelfde denkwijze) saldering, waarbij positieve en negatieve effecten van een ontwikkeling in een besluit worden afgewogen;

- Een aanpak volgens een beleidscyclus waarin een 0-situatie wordt vastgelegd, doelen worden bepaald, een programma wordt ingezet om de beoogde doelen te halen en via monitoring 'de hand aan de kraan' wordt gehouden.

De Gelderse omgevingsvisie wordt ook via de ontwerpprincipes van de Omgevingswet gemaakt: vertrouwen, flexibiliteit en een beleidscyclus met monitoring ('een rollende agenda') staan centraal. Provincie Gelderland wacht niet op de Omgevingswet en is nu al aan de slag gegaan met deze principes.

Ook de gemeenten herkennen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Het probleem ligt meestal niet in het formuleren van de doelstellingen, of het delen van het "waarom". Daar zijn alle partijen het meestal wel over eens. De doorwerking naar uitvoering is vaak het moeilijkst. Gemeente Nijkerk merkt dat maatwerk verwachtingen (precedent werking) scheidt, terwijl het heel specifiek en situatie afhankelijk is. Gemeente Nijkerk communiceert altijd duidelijk dat maatwerk uitsluitend betrekking heeft op die bepaalde situatie.

Gemeente Rheden heeft goede ervaringen met het geven van vertrouwen aan landgoederen op basis van het [Actieprogramma Kwaliteitsimpuls Landgoederenzone Rheden](#). De gemeente heeft hiervoor een gedegen analyse gemaakt. Wat zij vragen van de landgoederen als basis voor ontwikkelingen is een cultuurhistorische analyse en dat de landgoedeigenaar zelf bedenkt wat zij terug doen voor de inzet van gemeenschapsgeld. Dat kan in de vorm van openstelling, educatie of een andere maatschappelijke rol, afhankelijk van wat past bij het landgoed en de eigenaar. Plannen moeten vervolgens passen binnen de visie die is opgesteld. Dat werkt uitstekend, ook voor de eigenaren, zo blijkt uit een evaluatie.

Jaap Starckenburg benadrukt dat vertrouwen vraagt om een ondernemende overheid en partnerschap. Dat wil zeggen; meedenken hoe initiatieven gerealiseerd kunnen worden en niet denken in sectorale hokjes.

## Componenten voor landgoederenbeleid in de omgevingsvisie

Op dit moment verzamelt de provincie de input voor de omgevingsvisie. Op basis hiervan formuleert zij de opgave (wat de provincie moet doen) en een beleidsafspraken ('Het beleid van de provincie is erop gericht om... en dat doen wij door...').




---

### Landgoederen behoren tot het DNA van Gelderland

De erkenning dat landgoederen behoren tot het DNA van de provincie is van groot belang. Instandhouding van de landgoederen behoort daardoor tot provinciaal belang (zie paragraaf 'hoe landgoederen helpen de Gelderse kwaliteiten en waarden in stand te houden' eerder in dit verslag).

Marjolein Sanderman van de gemeente Rheden geeft de provincie mee om niet slechts te kijken naar afzonderlijke landgoederen, maar naar logische historisch samenhangende gebieden in de provincie. Een voorbeeld hiervan is Gelders Arcadië: In deze zone spelen landgoederen een belangrijke rol, evenals de gebieden tussen de landgoederen. Het verhaal van de rol die een landgoed in zijn omgeving vervult is belangrijk en wat nodig is van de provincie om deze rol goed te vervullen. In de omgevingsvisie is het zinvol om te omschrijven om welke gebieden het gaat (kenmerken) en deze niet (statisch) op kaart te zetten. Een landgoed als Grootstal, dat het enige overgebleven landgoed is van een historische ring rond Nijmegen, behoort daarmee ook tot het DNA.

---

## Een gemeenschappelijke visie

De focus van de omgevingsvisie kan liggen op het stimuleren dat een gemeenschappelijke visie op landgoederen(zones) tot stand komt. Hierbij benoemen overheden en andere partners de kwaliteiten en waarden van de landgoederen en wat mogelijk en wenselijk is om deze waarden duurzaam in stand te houden en te versterken.

De toetsing van nieuwe ontwikkelingen in een integraal proces ligt vervolgens bij de gemeenten. De provincie kan de gemeenten aanspreken op het provinciaal belang.

### Definitie van een landgoed- kenmerkend is de werkwijze

Door meerdere groepjes wordt het belang aangedragen van een definitie voor landgoederen in het provinciaal beleid. Geconstateerd wordt dat de definitie breder is dan enkel een minimale oppervlak, een NSW rangschikking of functies als natuur, landschap en cultuurhistorie. De definitie van landgoederen zou zich meer kunnen richten op de unieke werkwijze van landgoederen waarin de volgende zaken centraal staan:

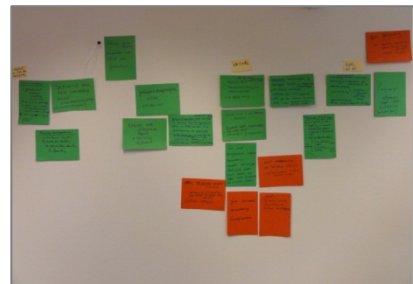
- Duurzame instandhouding en ontwikkeling in de tijd
- Integraal beheer van een brede diversiteit aan (maatschappelijke) waarden
- Centrale verantwoordelijkheid voor sturing (/regie)

Bijzonder aan deze definitie is dat deze zich niet hoeft te beperken tot landgoederen. Ook andere gebiedsinitiatieven (bijvoorbeeld collectieven) die aan bovenstaande kenmerken kunnen voldoen, kunnen binnen de 'definitie' vallen.

Voor nieuwe landgoederen of initiatieven geldt het zelfde, niet het oppervlak of specifieke functies of waarden zou centraal moeten staan maar juist de potentie die ze hebben om dezelfde doelen te bereiken als bestaande landgoederen' (de potentie hebben om over 800 jaar nog interessant te zijn: 'we zijn nu bezig om de geschiedenis van de toekomst te maken').

### Attitude van provincie en gemeenten

- Focus bij ruimtelijke ontwikkelingen op maatschappelijke meerwaarde in brede zin.
- Behoud de creativiteit in het proces; ruimte voor maatwerk en uniciteit met focus op identiteit en kwaliteit.
- Benader landgoederen integraal en nodig hiertoe uit- hiervoor is het belangrijk dat medewerkers kennis hebben van de regels waar landgoederen mee te maken hebben.
- Nooit afspraken 'in beton gieten', maar voortschrijdend inzicht mogelijk maken.
- Geen oplossing vooraf bedenken. (naar Antoine de Saint-Exupéry 'Als je een schip wil bouwen, roep dan geen mannen bij elkaar om hout te verzamelen, het werk te verdelen en orders te geven. In plaats daarvan, leer ze verlangen naar de enorme eindeloze zee.')
- Niet op detailniveau inrichting en beheer vastleggen.



Een integrale visie en waarden-analyse zijn belangrijk; waarden zijn richting gevend voor maatwerk. Alles wat die waarde versterkt mag. In de omgevingsvisie kan de provincie gemeenten uitnodigen tot deze aanpak.

Liesbeth Janssen van gemeente Nijkerk geeft aan behoefte te hebben aan regelingen die maatwerk mogelijk maken (zonder precedent te scheppen) en aan een afsprakenkader dat weerspiegelt hoe doelen gerealiseerd worden (1 pakket van ruimtelijke regels, en inrichting en beheer). Hierin is het tijdsaspect belangrijk, waarin partijen afspraken gaandeweg het proces gezamenlijk formuleren. Haar aanbeveling: behoud de creativiteit in het hele proces: vanaf de provinciale omgevingsvisie, in gemeentelijk beleid en in afspraken met landgoederen (bijvoorbeeld in een publiek-privaat contract).

---

## Hoe/ Uitvoeringsagenda

Het is belangrijk om bij een beleidskader ook een uitvoeringsagenda te hebben; die wordt ook gekoppeld aan de Gelderse omgevingsvisie.

- Maak een voortraject met een integrale visie van het landgoed kader stellend/ voorwaarde voor beleidsruimte en inzet van publiek geld.
- Schiet als provincie niet in een kramp als iets geen beschermde status heeft (bijvoorbeeld monumentale status); het landgoed kan nog steeds van belang zijn voor het grotere geheel en dus ondersteuning nodig hebben. Wees daarom voorzigt met het trekken van harde grenzen, maar bezie vragen altijd vanuit hun context.
- Langjarige afspraken borgen door kwaliteitseisen (revolverend fonds). Een termijn van 3 tot 5 jaar is te kort om iets te realiseren, om een economische drager te ontwikkelen heb je een langere tijd voor nodig (zeker 8 tot 10 jaar).

---

## Conclusie

Het is belangrijk om geen starre regels te maken en wel de kwaliteiten van landgoederen te duiden. 'Het is laveren tussen Scylla en Charybdis' (op het land gedreven worden of verzwolgen door de kolken op zee). De ene kant staat voor 'in beton gieten' van regels die wel duidelijkheid biedt, maar geen creativiteit of maatwerk mogelijk maakt; de andere kant staat voor het beleid (te) open laten.

Landgoederen zijn pluriform. Wat hen interessant maakt is hun intrinsieke gerichtheid op duurzame instandhouding en de regie (sturing met één stem), die het mogelijk maakt om componenten met elkaar in balans te brengen. Vooral deze werkwijze is van belang voor de kwaliteiten en waarden van de provincie.

De exacte opgave en beleidsuitspraak zijn nog niet geformuleerd. Riet Dumont concludeert op basis van deze bijeenkomst dat het belangrijk is om:

- Waarden te benoemen over de volle breedte van ecologie, economie, cultuur, sociale aspecten en ook belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde (bijvoorbeeld volgens de methodiek van de matrix ruimtelijke kwaliteit van Habiforum).
- Het proces met maatschappelijke partners te beschrijven, waarbij ruimte is voor maatwerk door gemeenten.
- De omslag te maken naar een samenwerkende overheid. Eigenaren geven doelen gestalte. Voor de omgevingsvisie is het belangrijk dat hierin de gezamenlijke doelen staan.

Vertrouwen is een sleutelbegrip: in initiatiefnemers, langdurig in de overheid en in overheden onderling.

Vandaag is benoemd dat een landgoed niet alleen groene waarden toevoegt, de waarden zijn breder benoemd en ook verbreed naar nieuwe landgoederen/ samenwerkingen die de potentie hebben om waarden te ontwikkelen in de tijd. Daarbij gaat het om een lange termijn perspectief.

Voor gevoelige maatregelen om provinciale doelen te realiseren, bijvoorbeeld uitplaatsing van een boer uit de ecologische hoofdstructuur, is het belangrijk dat:

- De provincie en gemeenteraad de landgoederen steunen, bij voorkeur met een vastgestelde visie waarop inspraak is geweest. Hiervoor is een heldere omschrijving van de provinciale ambities in de omgevingsvisie belangrijk.
- Vrij snel duidelijkheid ontstaat over maatregelen als uitplaatsing. 'Als er jaren over zo'n proces heen gaan is dat niet prettig voor een eigenaar. Je wil pas communiceren over een dergelijke maatregel als je duidelijkheid kunt geven en overheden op één lijn zitten over de ontwikkeling'.
- Het is belangrijk om wel over de visie van een landgoed op hoofdlijnen te communiceren met de omgeving.

Op basis van deze bijeenkomst en het verslag formuleert de provincie haar opgave, de provinciale rol en beleidsuitspraken. Gemeente Rheden (via Marjolein Sandermand) en GPG (Joost de Koning, nu vervangen door Friso van Heemstra) bieden aan om deze concepten te bespreken met de provincie.



## Bijlage: deelnemers werkbijeenkomst landgoederenbeleid in de Gelderse omgevingsvisie

Hein	van	Beuningen	Landgoed Appel
Liesbeth		Janssen	gemeente Nijkerk
Anne		Jansen	SVG
Joost	de	Koning	GPG
Jaap		Starkenburg	GPG
Henk		Olthuis	landgoed Otelaar
Frans	van	Lynden	Rentmeester
Kien	van	Hövell	initiatiefgroep Het Landgoedbedrijf
Charlotte		Rauwenhoff	initiatiefgroep Het Landgoedbedrijf
Harriët		Tiemens	wethouder gemeente rheden
Marjolein		Sanderman	gemeente rheden
Sander		Nijhuis	Landschapsbeheer Gelderland
Riet		Dumont	provincie Gelderland
René	van	Eijden	provincie Gelderland
Dorus		Moolenaar	provincie Gelderland
Paul		Thissen	provincie Gelderland
Jannemarie	de	Jonge	Wing
Charlot		Teng	Wing
Harm		Luisman	Wing