



Symposium Vitale Brabantse Landgoederen, Kasteel Dussen (verslag)

Inleiding

Op 29 november 2013 nemen ruim 100 genodigden deel aan het symposium. Na de vier inleidingen worden parallel 3 workshop gehouden. Ter afronding komen de bestuurders aan het woord en geeft gedeputeerde Yves de Boer zijn reactie.

In dit verslag zijn de resultaten van het symposium verwoord. Na het beschikbaar komen van de definitieve tekst van de Verordening ruimte wordt een handreiking voor gemeenten en landgoedeigenaren beschikbaar gesteld. De gepresenteerde aanpak wordt hierin schematisch beschreven.



Resultaten van de drie Workshops

A. Ondernemende Landgoederen

1. Er is bij de eigenaren behoefte aan maatwerk, vooral wanneer er bij integrale gebiedsmeerwaarde een onderdeel knelt, op basis van de Verordening ruimte;
2. Graag uniformiteit bij het beoordelen van de beeldkwaliteit van plannen;
3. Deelnemers kunnen zich een dynamische rol voorstellen, waarbij de provincie als partij meedoet. De huidige rol van provincie is kaderstellend, met wisselende ervaringen over het toezicht hierop;
4. Pleidooi voor toename van de professionaliteit bij gemeente/in de regio. Dan kan er 'gespard worden' met de initiatiefnemers van plannen;
5. Vroegtijdige communicatie in de driehoek 'eigenaar-gemeente-provincie' is een must!;
6. Verdienmodel: financiële afdracht vanuit de marge van de recreatieve bedrijven aan de nabijgelegen landgoederen.

B. Cultuurhistorische Landgoederen

1. De cultuurhistorische analyse brengt de cultuurhistorische waarden in beeld en vormt een belangrijk uitgangspunt bij doorontwikkeling van landgoederen;
2. Cultuurhistorisch onderzoek dient helemaal vooraan in het planproces te worden uitgevoerd;
3. Je moet heel tijdig met de gemeente in gesprek gaan. Aan de provincie het verzoek kennis door te geleiden naar de gemeenteambtenaren;
4. Neem de stakeholders uit je omgeving mee in de te volgen stappen in het proces.

C. Nieuwe landgoederen

1. De doorlooptijd van de realisatie van een nieuw landgoed is veel te lang (zes tot 10 jaar) en dient sterk te worden ingekort;
2. Betrek op tijd de omgeving bij je ideeën, ga in gesprek met de burens, de heemkundekring en de natuurvereniging, de ZLTO en BMF en kom tot een gedragen plan met een goede planning. Dit kan voorkomen dat je door één bezwaar 1-1,5 jaar verliest;
3. Rechtsgang zou versneld kunnen worden, zodat het plan eerder onherroepelijk wordt.



➤ **Workshop A: 'Ondernemende Landgoederen'**

Workshopleider: Inge Slippens, Provincie Noord-Brabant

Uitwerking: René de Bont, BPG

De (ontwerp-)verordening ruimte is terug te vinden op de website van de Provincie Noord-Brabant.

Inge Slippens geeft uitleg over de relevante artikelen, voor het realiseren van nieuwe functies:

In H6 Groen-Blauwe mantel:

art. 6.9 Landgoederen

art. 6.10 Niet-agrarische functies

art. 6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

art. 6.12 Afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen

In H7 Gemengd landelijk gebied:

art. 7.9 Landgoederen

art. 7.10 Niet-agrarische functies

art. 7.13 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

art. 7.14 Afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen

Vervolgens gaat ze met de deelnemers in discussie aan de hand van de volgende vragen:

- Biedt de Verordening ruimte voldoende mogelijkheden voor het ontwikkelen van (nieuwe) landgoedplannen?
- Welke aandachtspunten zou u nog willen meegeven aan de gemeenten/provincie?
- Is het analysemodel Vitale landgoederen voor u herkenbaar en toepasbaar?

Er is bij de eigenaren behoefte aan maatwerk, met name als op onderdelen een plan niet zou kunnen volgens de Verordening, terwijl de integrale meerwaarde voor iedereen duidelijk is. Mogelijk dat de aanpak in Overijssel helpt: 'maatschappelijke meerwaarde' van een plan wordt aangetoond op basis van harde criteria op het gebied van o.a. landschap en samenleving.

De deelnemers vragen om uniformiteit bij het beoordelen van de beeldkwaliteit van plannen; willekeur en subjectiviteit komt vaak voor.

De huidige rol van de provinciale overheid is kaderstellend. Deelnemers kunnen zich een dynamische rol voorstellen, waarbij de provincie als partij meedoet.

Eigenaren pleiten voor toename van de professionaliteit bij de gemeenten in de regio. Dan kan er 'gespard worden' met de eigenaren bij het ontwikkelen van de plannen. Vroegtijdige communicatie binnen de driehoek 'eigenaar-gemeente-provincie' is noodzakelijk.

Een van de deelnemers geeft aan overlast te hebben van een recreatiebedrijf in de omgeving van het landgoed. Het recreatiebedrijf verdient aan de natuur van het landgoed. Als noodzakelijke verdienmodel voor het landgoederen wordt gepleit voor financiële afdracht vanuit de recreatieve ontwikkelingen rond de landgoederen. De recreatieondernemer draagt dan een deel van de marge af aan de landgoedeigenaar.

Mogelijkheden in de EHS:

Het concept 'de ondernemende EHS' is in ontwikkeling. Hierbij kan het afronden van de EHS gecombineerd worden met passende ruimtelijke ontwikkelingen, op een bestaand bouwblok. We gaan hiermee ervaring opdoen.

Het is al mogelijk om de natuurontwikkeling van een nieuw landgoed in de EHS te realiseren. Ook zijn er, in nauw overleg met de gemeente, op de natuurterreinen van landgoederen kleine voorzieningen zonder bouwblok mogelijk, bv een schuilhut of een spelelement.





Workshop B: 'Cultuurhistorische landgoederen'

Workshopleider: Annette ter Kuile, bestuur FPG
Uitwerking: Annélie van Kuilenburg,
Monumentenhuys Brabant

Aan de hand van een korte PowerPoint-presentatie geeft Annélie een toelichting op de methodiek van een cultuurhistorische analyse. In een analyse worden de cultuurhistorische waarden van een landgoed gewaardeerd. De waarderingsmethodiek is gebaseerd op de waarderingscriteria van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en bestaat uit cultuurhistorische waarden, architectuurhistorische waarden, situationele en ensemblewaarden, gaafheid en zeldzaamheid.



De deelnemers zijn het er over eens dat cultuurhistorie één van de belangrijkste aspecten van een historisch landgoed is en dat bij doorontwikkeling van landgoederen cultuurhistorie als uitgangspunt genomen dient te worden.

In de zaal wordt opgemerkt dat een cultuurhistorisch onderzoek zich niet moet beperken tot binnen de grenzen van de historische buitenplaats of landgoed. Een cultuurhistorisch waardevol landschap houdt namelijk niet op buiten de grenzen van een landgoed. Daarom is het goed ook dit mee te nemen in onderzoek.

Opvallend is dat veel landgoedeigenaren ervaring hebben met wisselende gemeentelijke en provinciale ambtenaren, waardoor processen onnodig worden vertraagd. Dossiers moeten iedere keer weer opnieuw worden bekeken. Bovendien, zo is de ervaring van de eigenaren, zijn sommige ambtenaren maar minimaal of niet bekend met actuele wet- en regelgeving en subsidiemogelijkheden voor historische landgoederen. Een deelnemer merkt op dat er ook aandacht zou moeten zijn voor het verhaal van een landgoed, zoals over de bewoners en gebeurtenissen uit het verleden. Op die manier wordt een landgoed 'levend' en wordt de betrokkenheid vanuit de bevolking met landgoederen vergroot.

Een cultuurhistorische analyse is niet alleen van toepassing voor historische landgoederen. Ook voor nieuwe landgoederen, die willen refereren aan de historie van de plaats van vestiging kan een cultuurhistorisch onderzoek een nuttig instrument zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de cultuurhistorische waarden over het algemeen te laat in beeld worden gebracht.

Er wordt te laat aan tafel gegaan met de betrokken overheden: gemeente en provincie.

Overleg tussen alle betrokken partijen in een vroeg stadium is gewenst.

Er is duidelijk behoefte aan een stappenplan waarin wordt aangegeven wanneer welke onderzoeken uitgevoerd dienen te worden, welke afdelingen van een gemeente en provincie van belang zijn, en wat de actuele wet- en regelgeving en subsidiemogelijkheden zijn. Dit stappenplan dient beschikbaar te zijn voor eigenaren, gemeenten, provincie en Rijk.



➤ **Workshop C: 'Nieuwe landgoederen'**

Workshopleider: Arno de Schepper, bestuur BPG

Uitwerking: Carlo Braat, Coördinatiepunt Landschapsbeheer

Bij het ontwikkelen van een nieuw landgoed zijn er drie belangrijke succes- en faalfactoren te onderkennen:

- Geschikte/ongeschikte persoonlijkheid en instelling van de initiatiefnemer
- Wel/geen planologische medewerking van de gemeente
- Voldoende/onvoldoende financiële draagkracht van de initiatiefnemer

Tijdens het eerste deel van de bijeenkomst zijn deze succes- en faalfactoren toegelicht. Arno stelt de deelnemers de volgende vragen:

- Hoe kan doorlooptijd ontwikkeling landgoed verkort worden?
- Kan een objectief kader voor gemeenten worden ontwikkeld om plannen te beoordelen?
- Hebt u/had u zelf voldoende inzicht in het eindresultaat?
- Wat zou u terugkijkend, anders hebben gedaan?

Er ontstaat een levendige discussie vanuit de aanwezige initiatiefnemers. Hierbij worden diverse inhoudelijke vragen beantwoord door notaris José de Rooij.

Gezamenlijk wordende volgende conclusies getrokken:

- De doorlooptijd is veel te lang (zes tot 10 jaar) en dient sterk te worden ingekort
- Betrek op tijd de omgeving bij je ideeën, ga oa in gesprek met je burens, de heemkundekring en de natuurvereniging en kom tot een gedragen plan. Dit kan voorkomen dat je door één bezwaar 1-1,5 jaar verliest
- Rechtsgang zou versneld kunnen worden, zodat het plan eerder onherroepelijk wordt
- Maak een goede planning van de activiteiten. Gedurende het proces kunnen diverse activiteiten naast elkaar lopen. Een goede planning voorkomt tijdverlies.



➤ **De bestuurders aan het woord**

Gedeputeerde Yves de Boer wordt welkom geheten door dagvoorzitter Etienne Schoenmakers.

Ook Jan Baan, directeur Brabants Landschap, en Jan Hak, voorzitter Brabants Particulier Grondbezit worden uitgenodigd voor de slotbespreking.

Allereerst worden de conclusies van de workshops gepresenteerd (zie pagina 1).

Aansluitend volgen de aandachtspunten van de heren Baan en Hak.

Jan Baan ziet nieuwe mogelijkheden voor de landgoederen om verdere stappen te zetten:

- Via het nieuwe concept 'ondernemende EHS'; gebruikmaken van de ondersteuning door het Groen Ontwikkelfonds Brabant en samenwerking met partners in het eigen gebied. Hier liggen vooral kansen voor de landgoederen met agrarische gronden binnen de laanstructuren van het landgoed;
- Samenwerken met de Brabantse Taskforce Economie en Natuur, waar we samen met BPG en eigenaren verdienmodellen ontwikkelen;
- Via de Landschappen van Allure. Landgoederen maken deel uit van de gebiedsplannen.



Jan Hak haalt de jubileumviering 20 jaar BPG en 80 jaar Brabants Landschap aan. Hij is als voorzitter van BPG trots dat we wederom zoveel eigenaren bijeen hebben gebracht. Onze aanpak heeft er toe geleid dat het nieuwe FPG als eerste bij ons op bezoek kwam. Als we zo doorgaan dan zullen we toch een 2^e deel van het landgoederenboek moeten opstellen, om al dat mooie van Brabant in beeld te brengen. Toch zijn er ook zorgen. We zien dat bij de omvorming van landbouw naar natuur de banken de waardering van het landgoed terugschroeven. Kennelijk hangt de financiering van landgoederen samen met oppervlak aan landbouwgronden. BPG vraagt dan ook aan de provincie het mogelijk te maken dat landgoederen daadwerkelijk gebruik kunnen maken van de kredieten uit de regeling voor cultuurhistorische complexen.

Gedeputeerde Yves de Boer dankt de dagvoorzitter en de beide bestuurders voor het geboden platform. Complimenten dat op vrijdagmiddag zoveel mensen actief deelnemen. De gedeputeerde is verantwoordelijk voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen. Hij werkt intensief samen met gedeputeerde van Haaften (Cultuur en Samenleving) en met gedeputeerde van den Hout (Ecologie en Handhaving). Hij heeft genoten van de discussies in de workshops. De gedeputeerde maakt duidelijk dat hij niet verantwoordelijk is voor 'de verwachtingen' die eigenaren hebben.

De boodschap van gedeputeerde de Boer nav deze middag is:

Pak het iets breder aan, maak uw plannen 'onder de kerstboom' en ga vervolgens heel snel in gesprek met uw gemeente. Organiseer daar uw eigen loket en laat provincie en partners aanschuiven!
Zorg voor de goede realiteitstoets aan het begin van het proces!

Binnen de rechtsorde kennen werken we met 'bestemmingsplannen-planologie, met vanuit de provincie de Verordening ruimte, op basis van de provinciale belangen. De gedeputeerde begrijpt dat er maatwerk nodig is om af en toe 'buiten de lijnen te kleuren'. In Brabant hebben we reeds ervaring met de 'meerwaardebenadering' bij gebiedsontwikkeling. Er lopen drie experimenten, welke stuk voor stuk goed voorbereid zijn. De gedeputeerde geeft aan dat de beschikbare middelen vanuit de provincie sterk teruglopen, terwijl de gezamenlijke ambities groot zijn.



Hoe kunnen we de regio laten bijdragen? Na aanleiding van deze concrete vraag uit de zaal geeft de gedeputeerde het voorbeeld van het in rekening brengen van 25 ct extra op een kopje koffie t.b.v. het nabijgelegen landgoed. Door het samenwerken ontstaan concrete verdienmodellen.

De gedeputeerde gaat in op de opmerkingen van de bestuurders. Er liggen kansen via het Brabantse Groenfonds en bij Landschappen van Allure. Daarnaast worden impulsen gegeven via 'Mijn Mooi Brabant'. In het koersdocument Stad en Platteland herkent u het warme hart van de provincie voor uw landgoederen en initiatieven. Er ligt een belangrijke rol voor de eigenaren, ook in de dialoog met agrariërs en burgers. Samenwerking is cruciaal.

Gedeputeerde de Boer sluit af met een groot compliment voor de constructieve manier waarop met elkaar in gesprek is gegaan tijdens dit symposium.