



Raadsinformatieavond  
Landgoederenbeleid 14 januari 2020

# Landgoederenbeleid Waalre

Anthonie Dieleman – Stichting Dorp, Stad en Land  
Frank Niessen – Gemeente Waalre

# Landgoederen

- Verantwoordelijkheid overheid: Naast ruimte voor wonen en werken ook ruimte voor natuur en landschap



De bebouwing vormt een contrast met het als een landschapspark vormgegeven landgoed. Tezamen met de begroeiing vormt het gebouw een omkadering van het huiskavel, zodat het private deel zich subtiel in het publieke deel voegt. Een goede compositie van open en gesloten, kan een interessant gebouwontwerp opleveren in deze context.

*75 van beleid naar ontwerp*



# Beleid

- Landelijk
  - NSW-regeling, instandhoudingsdoelstelling natuur sinds 1928
  - Min 5 Ha / aaneengesloten / 30% bos-natuur / Per Ha bos 50m pad / Per Ha overige natuur 25m pad
  - Volledig buiten de gemeente om
- Provinciaal
  - Interim omgevingsverordening Noord Brabant
  - Rood met groen regeling
  - Min 10 Ha / aaneengesloten / per 1500m<sup>3</sup> woongebouw tenminste 2,5 Ha nieuwe natuur / andere gebruik toegestaan wel ondergeschikt aan woonfunctie
  - Ruimtelijke afweging toepassing instrument door gemeente
  - Overheidsdoelen worden gerealiseerd met privaat geld
- Gemeentelijk
  - ... aanvullend beleid wordt opgesteld
  - van toepassing op nieuwe landgoederen en wijzigingen van bestaande landgoederen

## Provincie

### *Plan 1:*

*3 woongebouwen van respectievelijk 1250 m<sup>3</sup>, 1250 m<sup>3</sup> en 2000 m<sup>3</sup> (totaal 4500 m<sup>3</sup>). Betekent als tegenprestatie het realiseren van tenminste 7,5 ha nieuwe natuur, aanwijzing van tenminste 15 hectare landgoed en maximaal 6 woonfuncties.*

### *Plan 2:*

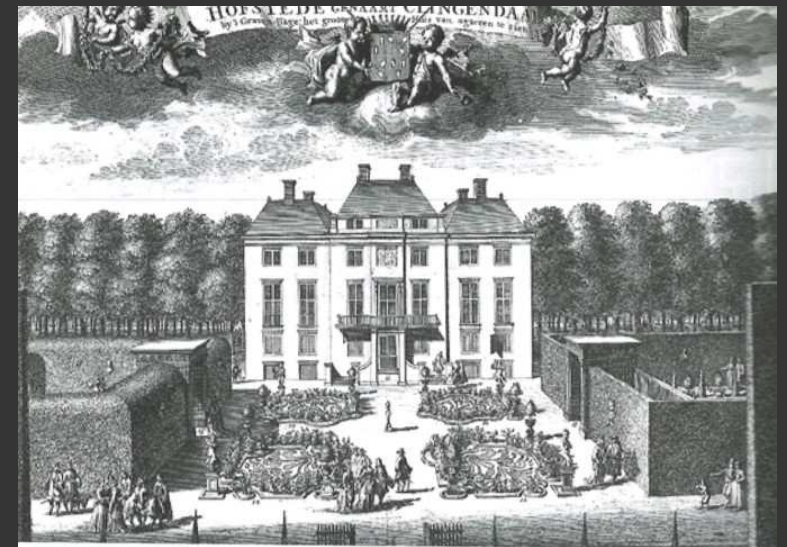
*3 woongebouwen van respectievelijk 1250 m<sup>3</sup>, 1250 m<sup>3</sup> en 2500 m<sup>3</sup> (totaal 5000 m<sup>3</sup>). Betekent als tegenprestatie het realiseren van tenminste 8,3 Ha nieuwe natuur, aanwijzing van tenminste 16,6 Ha landgoed en maximaal 6 woonfuncties.*

# De fiscale voordelen zijn enorm en kost de gemeente gouden bergen?

Enmaal NSW gerangschikt geniet de landgoedeigenaar fiscale voordelen.  
Overdrachtsbelasting, erf- en schenkbelasting, OZB.

De OZB-vrijstelling rekenvoorbeeld;

- Stel: landgoed grootte 10 Ha. Op 1 Ha staat vastgoed.
- Waarde grond 9 Ha is vastgesteld op  $1,5\text{€}/\text{m}^2 = 135.000\text{€}$
- OZB-percentag = 0,3927%
  
- Belastingvoordeel 530€
- Over vastgoed wordt gewoon OZB betaald



*Clingendael, Wassenaar. prent, ca. 1690*

*Clingendael, 'Oud-Hollandse Tuin', ontwerp L. Springer, na 1918*

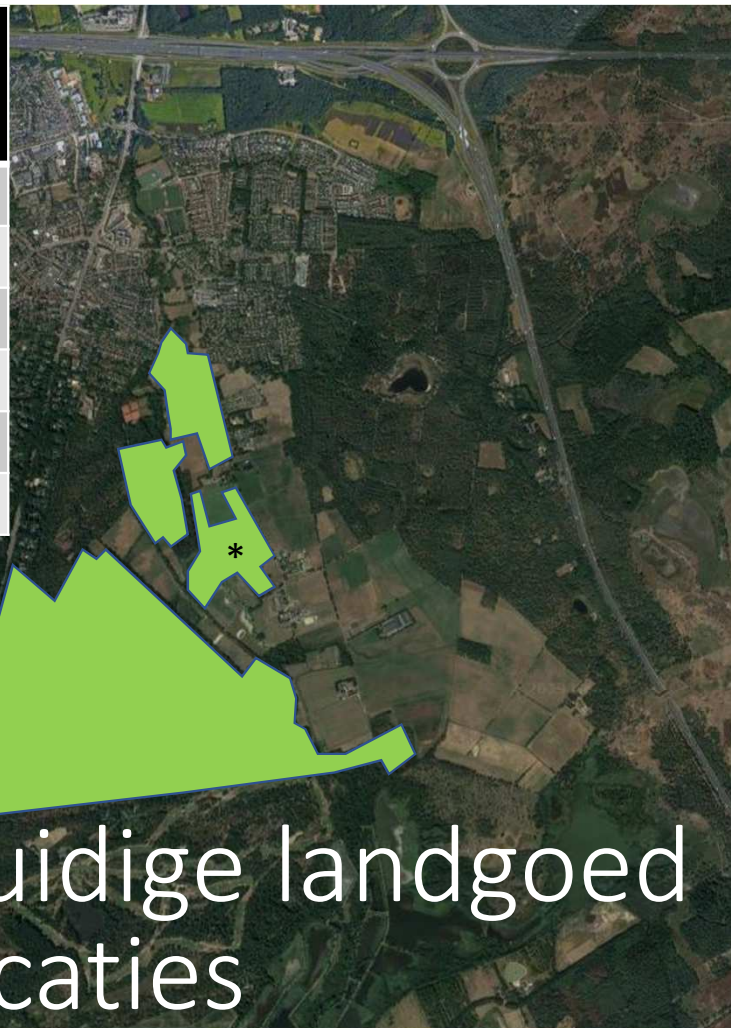


# Wat zijn de onderliggende keuzes? (1)

- Willen we landgoederen en waar?
  - Geen doel op zich maar instrument om ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren
  - Zo ja, in elk geval grenzend aan bestaande groen/natuurstructuren
  - Ieder landgoed is maatwerk
  - Advies: instrument niet uitsluiten. Ook in Waalre verwachten we in de nabije toekomst stoppende boeren



| Landgoed binnen gemeentegrens Waalre | Omvang in Ha | Omvang landgoed t.o.v. omvang gemeente in % |
|--------------------------------------|--------------|---|
| Loonderhoeve                         | 10,4         | 0,46%                                       |
| Gildebosch*                          | 10,46        | 0.47%                                       |
| VDL/Gagel en Hei                     | 138,9        | 6,2%  |
| Achtersvoorde*                       | 10           | 0,45%                                       |
| De Hurken                            | 13,7         | 0,61%                                       |
| Eeckenrhoode                         | 13,5         | 0,6%  |



Gebieden waar het instrument mogelijk iets zou kunnen betekenen



# Wat zijn de onderliggende keuzes? (2)

- Hoe zien de landgoederen eruit?
  - Groener dan de provinciale regels. Heldere groen-rood regeling
  - Inrichting deels openbaar, deels privé. Geen obstakels in het landschap. Geen wandelrondje of hoekje, maar 'doorwaadbaar' opgenomen in de (nieuwe) wandelstructuren. Nadruk op natuur, minder op agrarisch en gecultiveerde tuin
  - Duurzaam en passend in cultuurhistorie van het landschap
- Voor wie?
  - Meer voor de gemiddelde Waalreenaar
  - Nadenken over meer kleinere wooneenheden (overleg met Provincie)
  - Betrokkenheid bij het beheer van het landgoed?
- Wat?
  - Nadenken over functieverbreiding (voedselbos, natuurbegraafplaats, zorg, pluktuin, enz.) of differentiatie



Binnen het groene kader van de windsingel kan de huiskavel een eigen invulling krijgen. In dit geval gaat de bebouwing uit van de kenmerkende opzet van een boerenerf met een klassieke, symmetrische vormgeving van het gebouw in relatie tot de huiskavel.





# Wat zijn de onderliggende keuzes? (3)

- Waar liggen de lasten?
  - Alle kosten worden doorberekend aan initiatiefnemers
- Wat krijgt de initiatiefnemer ervoor terug?
  - Quid pro quo? Wat is redelijk? 5000 m2 privé, 9,5 ha openbaar
  - Maatschappelijk/ecologische doelen met relatie tot natuur en landbouw?
- Hoe om te gaan met beheer/onderhoud en openbaarstelling?
  - Ten laste van initiatiefnemer. Voorschrijven dat dit langjarig geregeld is (Vb. onderbrengen in stichting / coöperatie / samenwerkingsverband)
- Wanneer ingebruikname vastgoed?
  - Als groen en openbaarheid gerealiseerd is!



Historische...  
Landgoed De Bol  
landschapsontwerp | midden histo-  
huizen en bijgebou-

# “Het draait om het beeld...”

- Wat is de relatie tussen landgoed en landschap?
- Wat is de vormtaal van het landgoedontwerp?
- Welke groene bouwstenen worden gebruikt?
- Hoe krijgen woningen een plek op het landgoed?
- Welke compositievorm? (geometrisch, naturalistisch, menging)
- Hoe is het architectonische beeld te typeren?
- Wat is de attractiewaarde van het landgoed?
- Hoe is de toegankelijkheid?



# “Het draait om het beeld...”

- Robuuste nieuwe natuur en grote herkenbare gebaren!
- Samenhangende encenering van de vrije kavels (ensemble)
- Landhuis draagt bij aan herkenbaarheid
- Integraal ontwerp landgoed en landhuis
- ‘Verrijk het landschap’ zowel met groen als rood



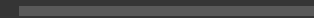
# Procedure

## Advies:

- Schrijf een coöperatieve ruimtelijke aanpak voor - omgeving en deskundigen betrekken in de plannen
  - Stel master- en beeldkwaliteitsplan op
  - Laat de gemeenteraad kaders en visie vaststellen
  - Stel overeenkomsten op
  - Laat de gemeenteraad het bestemmingsplan en overeenkomsten vaststellen
  - Laat de adviescommissie voor omgevingskwaliteit een oogje in het zeil te houden om de kwaliteiten te borgen (tot en met realisatie)
-

# Procesmatig

- Hoofdlijnen van vanavond worden uitgewerkt in een beleidsstuk
- In 2<sup>e</sup> kwartaal wordt het beleidsstuk ter instemming voorgelegd aan de gemeenteraad.



Vragen?

