

Handreiking
Nieuwe
Landgoederen



LANDGOE

INHOUD

1. **Introductie**
2. **(Nieuwe) Landgoederen in Noord-Holland**
3. **Provinciaal beleid**
4. **Het proces**
5. **Subsidies en Regelingen**
6. **Bronnen en nuttige links**

INTRODUCTIE

Landgoederen vergroten de kwaliteit van het landschap in Noord-Holland. Landgoederen maken het landschap en natuurgebieden toegankelijk voor recreanten. Ook dragen ze bij aan het in stand houden van deze natuur en zijn ze een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorie van Noord-Holland. De aaneengeschakelde landgoederen en buitenplaatsen in Kennemerland en Gooi- en Vechtstreek zijn een mooi voorbeeld van de toegevoegde waarde van landgoederen voor de aantrekkingskracht van het landschap.

De provincie Noord-Holland geeft via nieuwe landgoederen, een oud concept in een nieuw jasje, de ruimte aan particulieren om een mooie woon- en leefomgeving te creëren en tegelijkertijd bij te dragen aan de kwaliteit en de recreatieve beleving van het landschap. Er komt wel het één en ander kijken bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Daarom reiken we met dit document initiatiefnemers en gemeenten de hand. Dit doen we door het provinciaal beleid voor nieuwe landgoederen te bespreken en inzicht te geven in het planologisch proces. Initiatiefnemers en gemeenten nodigen we uit nieuwe kwaliteiten aan het landschap van Noord-Holland toe te voegen door de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.



Landgoed Hoenderdaell, gemaakt door H. Gerber

(NIEUWE) LANDGOEDEREN IN NOORD-HOLLAND

Landgoederen komen in verschillende maten en vormen voor. De meeste landgoederen in Noord-Holland zijn tussen de 17de en 20ste eeuw gesticht door rijke burgers die het landelijk gebied boven de stad verkozen als verblijfplaats. Dit soort landgoederen worden vaak buitenplaatsen genoemd. Kenmerkend voor een buitenplaats is dat een monumentaal huis een harmonieus geheel vormt met een klassiek ingerichte tuin of een park. Vandaag de dag hebben veel van deze buitenplaatsen andere functies gekregen zoals musea, hotels of bedrijfskantoren.

LANDGOED SCHAEP EN BURGH

Schaep en Burgh werd begin 17de eeuw gesticht door Abel Mathijsz. Burgh en maakt deel uit van de landgoederenzone in 's-Graveland. Het 25 hectare grote landgoed bestaat uit een monumentaal huis dat aan de voorzijde wordt geflankeerd door een orangerie en een koetshuis. Huis en bijgebouwen stammen uit het begin van de 18e eeuw, maar zijn in 1818 ingrijpend verbouwd. Het park is begin 19e eeuw naar ontwerp van J.D. Zocher aangelegd in landschappelijke stijl, met gebruikmaking van onderdelen van de oudere formele tuinaanleg. Achter het landhuis ligt een parkbos met een tuinhuis –het bekende Capitool-, gazons, weilanden, beuken en –eikenlanen en verschillende waterpartijen. Ook een ijskelder en een slangenmuur maken deel uit van het complex.

De Vereniging Natuurmonumenten is eigenaar van het landgoed en heeft sinds 1976 haar centraal kantoor in het landhuis. Het parkbos is publiek toegankelijk. Door het gebied heen zijn wandel- en fietsroutes die recreanten ook langs de andere buitenplaatsen in 's-Graveland leiden.



Landgoed Schaep en Burgh, gemaakt door M. Purmer, Natuurmonumenten

LANDGOED DE OLMENHORST

In 1854 stichtte Stephanus de Clercq, een Amsterdamse koopman, “de Olmenhorst” in een drooggelegde polder van het Haarlemmermeer. Destijds was het landgoed nog een akkerbouwbedrijf waar aardappelen, tarwe, vlas en erwten werden geteeld. De nazaten van De Clercq hebben het boerenbedrijf uitgebouwd tot een omvangrijk landgoed met een monumentaal landhuis, moes- en kruidentuin, theehuis, en andere bijgebouwen.

Vandaag de dag is de Olmenhorst een fruitteeltbedrijf dat onder de Natuurschoonwet is gerangschikt als landgoed. Het landgoed is opengesteld voor het publiek en de activiteiten trekken jaarlijks veel bezoekers naar de polder. Naast het fruitteeltbedrijf en de recreatieve functie van het landgoed is het gebied door zijn grote variëteit aan vogels uitgegroeid tot een vogelreservaat.



Landgoed Olmenhorst, beeldmateriaal beschikbaar gesteld door: Landgoed De Olmenhorst

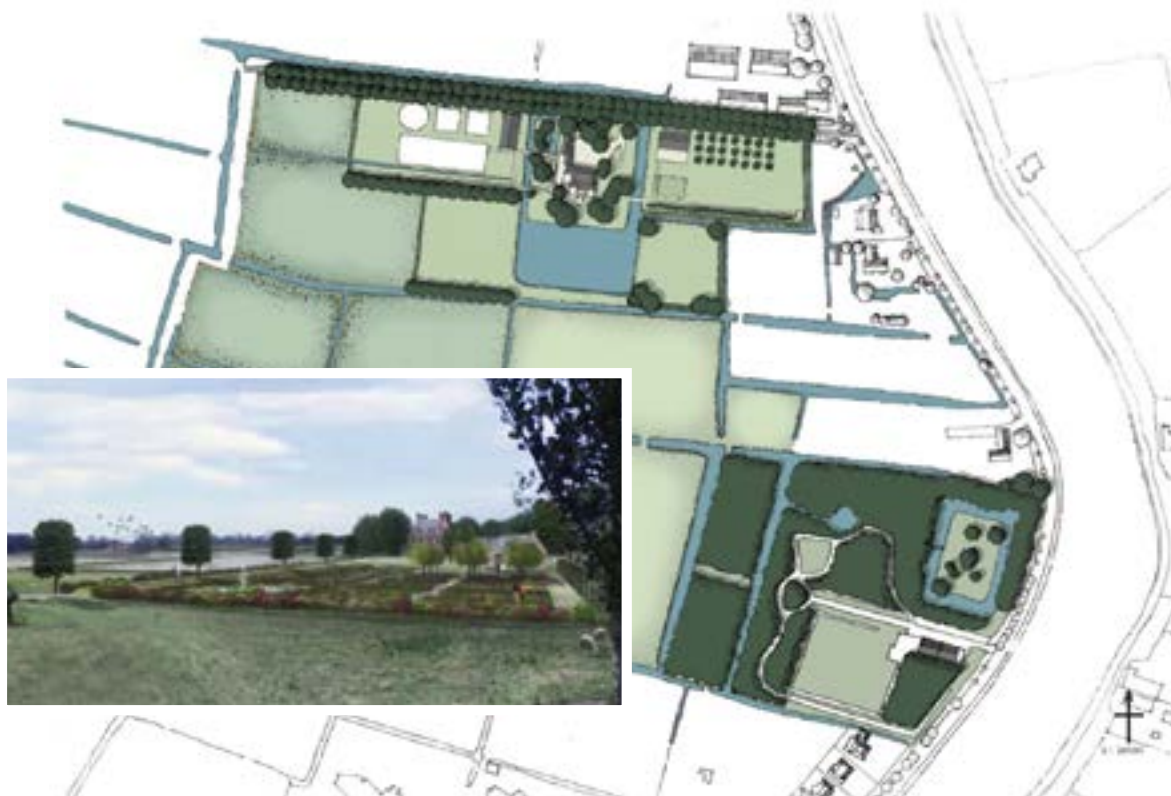
NIEUWE LANDGOEDEREN

Halverwege de jaren '90 begon het Rijk met het stimuleren van nieuwe landgoederen. Hierbij is het concept van de oude buitenplaatsen en landgoederen in een nieuw jasje gestoken. Bij deze moderne versie van landgoederen draait het in de eerste plaats om het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Voorbeelden in Noord-Holland, maar ook van andere provincies, laten zien dat bij nieuwe landgoederen verschillende mogelijkheden zijn qua functies en ruimtelijk ontwerp om het landschap te versterken.

LANDGOED TULPENBURGH

Het nieuwe landgoed Tulpenburgh komt op de plek waar de voormalige buitenplaats Tulpenburgh in het verleden stond. Het ontwerp van het nieuwe landgoed sluit aan op de cultuurhistorie van het gebied. Op het 14 hectare grote landgoed komt een monumentaal woonhuis, een orangerie, een paardenstal en een historische bloemen- en plantentuin. In deze tuin wordt de geschiedenis van het oorspronkelijke landgoed voor publiek zichtbaar gemaakt.

Tulpenburgh wordt ontwikkeld aan de oever van de Amstel. Daarnaast is het gebied weidevogelleefgebied en maakt het deel uit van de bufferzone. Deze drie aspecten vragen om extra aandacht vanuit het provinciaal beleid. Door vroegtijdig overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie zijn bezwaren tegen het plan weggenomen. In 2012 hebben Gedeputeerde Staten een positief besluit genomen over de ontwikkeling van het project. Het nieuwe landgoed versterkt het landschap onder meer door een openbaar wandelpad in het groengebied en investeringen in de kwaliteit van het leefgebied voor weidevogels.



Nieuw Landgoed Tulpenburgh, beeldmateriaal beschikbaar gesteld door: Taken Adviseurs en Ingenieurs

LANDGOED DE GOEDE MORGEN

De Goede Morgen in Hippolythushoef op het eiland Wieringen heeft een oppervlakte van ruim 50 hectare. Het grootste deel van het landgoed bestaat uit natuurterreinen met een afwisseling van vochtige en droge kruidenrijke graslanden. De natuurwaarde van dit gebied neemt door vershraling en een aangepaste waterhuishouding toe. Het gebied ontwikkelt zich hierdoor tot een vogelreservaat voor weide- en trekvogels.

Verder bestaat het landgoed uit 12 hectare landbouwgrond en 14 hectare agrarisch natuurbeheer waar voor de weidevogels in het broedseizoen niet wordt geweid en gemaaid. Het landgoed ligt op het hoge deel van het eiland en versterkt de cultuurhistorische waarde van het landschap doordat de oorspronkelijke natuurtypen van het keileemlandschap zijn teruggebracht in het gebied.

PROVINCIAAL BELEID

De provincie Noord-Holland geeft ruimte aan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen omdat deze kunnen bijdragen aan het in stand houden en waar mogelijk verbeteren van de landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten van een gebied (Structuurvisie Noord-Holland 2040). Nieuwe landgoederen sluiten daarnaast aan op het provinciaal beleid aangezien de provincie belang hecht aan de betrokkenheid en participatie van particulieren bij het groenbeleid in Noord-Holland (Agenda Groen).

PROVINCIAAL BELEIDSKADER NIEUWE LANDGOEDEREN

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is het juridisch ruimtelijk kader van de provincie. Hierin staan ook de voorwaarden waar nieuwe landgoederen aan moeten voldoen. Naast artikel over nieuwe landgoederen is het belangrijk voor gemeenten en initiatiefnemers om ook rekening te houden met andere artikelen uit de PRV. Voor bouwen binnen de Ecologische Hoofdstructuur(EHS), Bufferzones, Natura 2000-gebieden en weidevogelleefgebieden gelden bijvoorbeeld aanvullende voorwaarden. Met de Structuurvisievier (tabblad verordening) is het mogelijk om per locatie te bekijken welk provinciaal beleid van toepassing is.

AMENDEMENT 8-12

In de Structuurvisie van de provincie Noord-Holland staat het amendement 8-12. In dit amendement staat dat de ontwikkeling van landgoederen niet mogelijk is aan de oevers van de Amstel en de Vecht, omdat de openheid hier behouden moet blijven. GS hebben de bevoegdheid om gemotiveerd van dit amendement af te wijken. Dit was het geval bij het bestemmingsplan voor het nieuwe landgoed Tulpenburgh

MEERWAARDE VOOR HET LANDSCHAP

Een nieuw landgoed moet substantieel bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. Dit vraagt om een tweezijdige benadering. Aan de ene kant dient een nieuw landgoed nieuwe (groene) kwaliteiten toe te voegen aan het gebied. Het gaat hierbij om een integrale versterking van het landschap. Dit kan bereikt worden door meerdere invalshoeken te combineren (zie tabel). Aan de andere kant dient een nieuw landgoed aan te sluiten op het bestaande landschap. Een nieuw landgoed moet rekening houden met de bestaande identiteit en kwaliteit van de verschillende cultuurlandschappen. Deze zijn voor Noord-Holland per landschapstype beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

	Mogelijke bijdrage van een nieuw landgoed aan de kwaliteiten van het landschap
Duurzaam landschap	Zorgen voor een nieuwe of extra economische drager voor het landschap. Ruimtelijke kwaliteit verbeteren via investeringen in de kwaliteit van het (groene) gebied
Recreatie	Uitloopgebied creëren door het landschap publiek toegankelijk te maken Uitbreiden/verbinden van bestaande recreatieve routes en netwerken Recreatieve functie op een nieuw landgoed die recreatief gebruik van het gebied bevordert. Bijvoorbeeld multifunctionele landbouw.
Natuur	Bestaande EHS-natuurgebieden uitbreiden Investeren in kwaliteit bestaande EHS-natuurgebieden Nieuwe natuur aanleggen in een gebied dat niet tot de EHS behoort.
Cultuurhistorie	Op de plek van verdwenen landgoederen of buitenplaatsen een nieuw landgoed stichten dat aansluit bij de cultuurhistorische identiteit van het gebied. Landgoederenzones versterken en/of uitbreiden door een nieuw landgoed te stichten Nieuwe economische dragers toevoegen aan bestaande landgoederen door een groot landgoed op te splitsen Investeren in de kernkwaliteiten van het cultuurlandschap zoals deze beschreven staan in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

HET PROCES

Het proces bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed verschilt per project. Op elke locatie zijn er weer andere aandachtspunten waar gemeenten en initiatiefnemers rekening mee moeten houden. Het beleidskader van de provincie geeft aan wat voor de provincie van belang is. Het proces van het inpassen van een nieuw landgoed op een specifieke locatie blijft maatwerk. Dit vergt daarom goede afstemming tussen de initiatiefnemer, gemeente en provincie.

De initiatiefnemer van een nieuw landgoed is bij vrijwel elke stap van het proces betrokken. De initiatiefnemer meldt het initiatief aan bij de gemeente, stelt een plan op, en laat verschillende toetsen uitvoeren.

De gemeente is het bevoegd gezag bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Het gemeentebestuur gaat over (de wijziging van) een bestemmingsplan en bepaalt of een nieuw landgoed wel of niet ontwikkeld kan worden. Initiatiefnemers doen er goed aan om altijd eerst in gesprek met de gemeente te treden en gezamenlijk te bekijken of een plan op een bepaalde locatie haalbaar is. Gemeenten kunnen binnen het provinciale beleidskader extra randvoorwaarden stellen aan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen op hun grondgebied.

De provincie is bevoegd gezag voor de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening structuurvisie. In de verordening zijn regels opgenomen waaraan gemeenten zich in beginsel dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij het afgeven van omgevingsvergunning in afwijking van een geldend bestemmingsplan. De provincie Noord-Holland (GS) toetst aan het einde van het planproces of bestemmingsplannen al dan niet in strijd zijn met het provinciaal beleidskader. Bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed is het evenwel raadzaam om vroegtijdig in gesprek te gaan met de provincie aangezien de ruimtelijke context en mogelijkheden verschillen per locatie in relatie tot het provinciaal beleidskader en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De gesprekspartner voor de provincie is de gemeente, (voor)overleg over een nieuw landgoed initieert de gemeente en niet de initiatiefnemer.

Voorbeeld van de mogelijke stappen binnen het planproces van initiatiefnemer, gemeente en provincie.

- 1 De initiatiefnemer bespreekt het voornemen voor een nieuw landgoed met de gemeente. Het is raadzaam om in overleg met de gemeente in deze fase ook al de omwonenden van de plannen op de hoogte te stellen en draagvlak voor het plan te creëren.
- 2 De gemeente neemt een voorlopig standpunt in over de haalbaarheid van het plan.
- 3 De initiatiefnemer werkt (indien nodig) het plan verder uit aan de hand van de beleidskaders van de gemeente en provincie. Het plan bevat in elk geval een ruimtelijk ontwerp en indien van toepassing onderzoeken naar bijvoorbeeld de gevolgen voor de aanwezige natuur en archeologische waarden.
- 4 De gemeente agendeert het conceptplan voor het periodiek overleg met de provincie. In dat overleg geeft de provincie ambtelijk een eerste reactie/oordeel op het plan.
- 5 Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente stuurt zo nodig het (uitgewerkte) plan als een prealabele vraag aan Gedeputeerde Staten(GS). Het gemeentebestuur vraagt hiermee aan GS om het plan te beoordelen op basis van het provinciale beleid.
- 6 GS hebben de mogelijkheid het plan ter advies voor te leggen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO). De ARO is een adviescommissie van de provincie en adviseert GS over de ruimtelijke kwaliteit van plannen.
- 7 GS beoordelen het plan integraal aan de hand van haar beleidskader en nemen een principebesluit over de beantwoording van de prealabele vraag. GS geven daarin aan welke aspecten nog nader dienen te worden onderzocht en in de verdere planprocedure moeten worden betrokken.
- 8 Het principebesluit besluit van GS vormt, als het positief is, de basis voor het vervolgtraject: een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning in afwijking van een bestemmingsplan.
- 9 Voordat het planologisch kader is vastgesteld door de gemeenteraad, sluiten initiatiefnemer en

gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst af over de inrichting, realisatie en het duurzame beheer van het landgoed. De initiatiefnemer draagt zorg voor de noodzakelijke onderzoeken.

- 10 De gemeente neemt uiteindelijk het nieuwe landgoed op in een bestemmingsplan c.q. omgevingsvergunning in afwijking van een bestemmingsplan. De provincie beoordeelt of rekening is gehouden met de door haar in eerdere instantie gestelde voorwaarden en of het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Indien het plan voldoet aan het provinciale beleid dan zal de provincie geen zienswijze indienen.

SUBSIDIES EN REGULINGEN

In de provincie Noord-Holland zijn geen specifieke subsidies beschikbaar voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Initiatiefnemers van een nieuw landgoed kunnen wel gebruikmaken van algemene subsidies en regelingen indien deze van toepassing zijn op het betreffende project.

SNL

De provincie verleent subsidies aan particulieren voor het beheer en inrichting van natuurgebieden die (gaan) behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. Het Subdiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer (SNL) kent twee subsidieverordeningen. De eerste verordening is voor het reguliere particuliere beheer van een natuurgebied. Een initiatiefnemer van een nieuw landgoed binnen de EHS kan deze aanvragen voor 6 jaar. Ook is er een regeling voor de subsidie van functieverandering van landbouwgrond naar natuur, en inrichtingsmaatregelen of kwaliteitsverbetering van een natuurgebied binnen de EHS. Op de website van Portaal Natuur en Landschap vindt u meer informatie over het aanvragen van de SNL.

NATUURSCHOONWET

De Natuurschoonwet 1928 (NSW) biedt landgoedeigenaren fiscale voordelen¹⁾. Een nieuw landgoed kan gerangschikt worden onder de NSW wanneer het aan bepaalde voorwaarden voldoet. De voorwaarden voor rangschikking onder de NSW komen grotendeels overeen met de voorwaarden die de provincie Noord-Holland stelt aan nieuwe landgoederen. Deze voorwaarden worden toegelicht op de website van de Dienst Regelingen van het Rijk.

NATIONAAL GROENFONDS

Het Nationaal Groenfonds ondersteunt initiatiefnemers bij de financiering van nieuwe landgoederen. Het fonds heeft gelden beschikbaar om initiatiefnemers te helpen bij het opzetten van een nieuw landgoed. Bij de aanleg van nieuw bos kunnen initiatiefnemers, (onder enkele voorwaarden), een bijdrage ontvangen uit het Bosklimaatfonds. Verder verschaft het Nationaal Groenfonds een overbruggingskrediet als de subsidiebeschikking van de SNL op zich laat wachten en voorfinancieren ze de maatregelen in de natuur wanneer de subsidie is toegekend. Daarnaast adviseert het Nationaal Groenfonds initiatiefnemers bij het rond krijgen van de financiering van een nieuw landgoed.

1) Een landgoedeigenaar komt bij NSW-rangschikking in aanmerking voor de volgende fiscale voordelen: Vrijstelling of vermindering onroerende-zaakbelasting/Vrijstelling of vermindering inkomstenbelasting/Vrijstelling vennootschapsbelasting/Vrijstelling overdrachtsbelasting

BRONNEN EN NUTTIGE LINKS

PROVINCIALE BELEIDSSTUKKEN

- > Structuurvisie 2040, kwaliteit door veelzijdigheid
- > Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
- > Provinciale Ruimtelijke Verordening
- > Provinciale Milieuverordening

NUTTIGE LINKS

Rankschikking landgoed onder de Natuurschoonwet

- > website Dienst Regelingen

Nationaal Groenfonds

- > website Nationaal Groenfonds

Subsidies Natuur- en Landschapsbeheer

- > website Portaal Natuur en Landschap

Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Eindredactie

Provincie Noord-Holland
Directie Beleid
Sector Natuur, Recreatie en Landschap

Fotografie

Provincie Noord-Holland
H. Gerber
M. Purmer
Landgoed Olmenhorst

Grafische verzorging

Provincie Noord-Holland, MediaProductie

Haarlem, september 2014

EDEREN