

# NIEUWE LANDGOEDEREN

---

EEN HAUSSE OP DE GOLVEN VAN ECONOMISCHE WELVAART ?



AUTEUR:  
DHR. J. HUISKAMP  
MASTER VASTGOEDKUNDE  
RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN

DATUM:  
APRIL 2011

# NIEUWE LANDGOEDEREN

EEN HAUSSE OP DE GOLVEN VAN ECONOMISCHE WELVAART ?

AUTEUR:

DHR. J. HUISKAMP

1 E BEGELEIDER UNIVERSITEIT:

DHR. F DE NOOIJ  
RIJKSUNIVERSITEIT  
GRONINGEN

BETROKKEN ORGANISATIE:

ANTARTIC REAL ESTATE  
TIEL

TIJDENS HET SCHRIJVEN VAN DIT ONDERZOEK BLEEK VOOR DE NIEUWE KABINETSFORMATIE NATUURONTWIKKELING EEN BELANGRIJK THEMA TE ZIJN. AL DECENNIA LANG ZET DE OVERHEID IN OP NATUURONTWIKKELING IN NEDERLAND, WAARBIJ DE REALISERING VAN DE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR (EHS) HET BELANGRIJKSTE DOEL IS. OOK ANNO 2011 WORDT AAN DE ONTWIKKELING VAN NATUUR EN AGRARISCHE GEBIEDEN ZEER VEEL WAARDE GEHECHT.

ECHTER INGELUID DOOR DE WERELDWIJDE ECONOMISCHE CRISIS EN DE DAAR BIJBEHORENDE BEZUINIGINGEN HEEFT HET HUIDIGE KABINET BESLOTEN DE BUDGETTEN VOOR NATUUR EN LANDSCHAP FORS TE VERLAGEN. HET MAATSCHAPPELIJKE DEBAT DAT HIER MAANDEN LANG OP VOLGT GEEFT WEDEROM HET BEWIJS DAT NATUUR EN LANDSCHAP ZEER BELANGRIJKE ONDERWERPEN ZIJN IN DE NEDERLANDSE SAMENLEVING.

OP HET MOMENT DAT IK IN NOVEMBER 2009 AAN HET WERK GING BIJ ANTARTIC REAL ESTATE EN VOOR HET EERST IN AANRAKING KWAM MET BEGRIPPEN ALS *NATUURONTWIKKELING* EN *LANDGOEDEREN* BESEFTE IK MIJ NIET DAT DE IMPACT VAN VERANDERINGEN IN HET BUITENGEBIED ZEER GROOT KAN ZIJN. DAARENTEGEN WAS MIJN VERBAZING GROOT TOEN IK HOORDE DAT DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED EEN PROCES WAS VAN VELE JAREN, DIE ZEER TRAAG EN MOEIZAAM VERLIEP. NU RUIM EEN JAAR LATER KAN IK ZEGGEN DAT IK MIJN INZICHT EN KENNIS IN ONTWIKKELINGEN IN HET BUITENGEBIED HEB VERGROOT , IN HET BIJZONDER WANNEER DIT LANDGOEDONTWIKKELING AANGAAT.

IK HEB TIJDENS HET SCHRIJVEN VAN DIT ONDERZOEK GEDEELTELIJK MEEGEWERKT AAN DE ONTWIKKELING VAN LANDGOED DE PANBERG TE EERSEL WAT HEEFT GEZORGD VOOR EEN UITSTEKENDE “KIJK IN DE KEUKEN” VAN LANDGOEDONTWIKKELING. DIT IS DE BELANGRIJKSTE BRON GEWEEST VOOR HET TOT STAND KOMEN VAN DIT ONDERZOEK EN DE REDEN WAAROM IK U MET TROTS DIT ONDERZOEK MAG PRESENTEREN.

MIJN DANK GAAT DAAROM IN DE EERSTE PLAATS UIT NAAR ANTARTIC REAL ESTATE EN IN HET BIJZONDER NAAR DHR. A. VOLGERS VOOR HET BIEDEN VAN DE MOGELIJKHEID EN HET VOEREN VAN VELE INTERESSANTE GESPREKKEN EN DISCUSSIES.

DAARNAAST WIL DE DHR. F. DE NOOIJ BEDANKEN, ALS BEGELEIDER VANUIT DE RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN, VOOR DE PLEZIERIGE CONVERSATIES EN HET BIEDEN VAN OPLOSSINGEN IN DE LASTIGERE PERIODES.

VERDER WIL EEN IEDER BEDANKEN DIE ZICH BESCHIKBAAR HEEFT WILLEN STELLEN VOOR DIT ONDERZOEK, ZOWEL MIJN FAMILIE ALS DE VELE MENSEN DIE IK HEB MOGEN SPREKEN EN INTERVIEWEN OMTRENT DIT ONDERWERP.

JORN HUISKAMP,  
TIEL, APRIL 2011

### OPBOUW ONDERZOEK

DIT ONDERZOEK IS UITGEVOERD IN OPDRACHT VAN ANTARTIC REAL ESTATE TE TIEL. VANUIT HUN VASTGOEDACHTERGROND EN ERVARINGEN MET LANDGOEDONTWIKKELINGEN IS GEKOMEN TOT DE VOLGENDE ONDERZOEKSVRAAG:

“WAAROM KOMT DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN MAAR MOEIZAAM TOT STAND EN WELKE AANPASSINGEN ZIJN NODIG OM TE KOMEN TOT EEN AANTREKKELIJK RENDEMENT EN EEN GUNSTIGE TIJDSSPANNE”.

OM DE ONDERZOEKSVRAAG TE BEANTWOORDEN IS DIT ONDERZOEK ALS VOLGT OPGEBOUWD. BEGONNEN IS MET EEN LITERATUURSTUDIE NAAR LANDGOEDONTWIKKELING EN AL HAAR FACTOREN. DE UITKOMSTEN VAN DEZE LIETRATUURSTUDIE ZIJN GETOETST IN DE EMPIRISCHE FASE. IN DE EMPIRISCHE IS GEBRUIK GEMAAKT VAN EEN COMBINATIE VAN DIEPTE INTERVIEWS EN CASE STUDIES.

DE INTERVIEWS ZIJN GEHOUDEN MET:

- DHR. G. WOUTERSEN, AMBTELIJK ADVISEUR, GEMEENTE BEUNINGEN.
- DHR. E. SCHURER, RENTMEESTER, ASR VASTGOED VERMOGENSBEHEER.
- DHR. R VAN DEN BERG, LANDSCHAPSARCHITECT, ZELFSTANDIGE.
- DHR. R DE BONT, STAFMEDEWERKER, BRABANTS PARTICULIER GRONDBEZIT
- DHR. J DE KONING, STAFFUNCTIONARIS, GELDERS PARTICULIER GRONDBEZIT.

DE CASE STUDIES ZIJN UITGEVOERD BIJ EEN DRIETAL LANDGOEDONTWIKKELINGEN:

- LANDGOED WESTGREECKE, ERNST VERWER.
- LANDGOED RIJCKHOLT, ROB BAKKER.
- LANDGOED RIETWIEL, MARTIN BERTRUMS.

### THEORIE

GEBLEKEN IS DAT GESCHIEDENIS VAN LANDGOEDEREN LANG EN VEELZIJDIG IS. HET BEGRIIP LANDGOED GAAT ZELFS TERUG TOT DE ROMEINSE TIJD, ECHTER DE GOUDEN EEUW IS DE BELANGRIJKSTE PERIODE GEWEEST VOOR DE ONTWIKKELING VAN LANDGOEDEREN. HIERBIJ BLEEK DAT DE LANDGOEDEREN WERDEN GESTICHT VANUIT VERSCHILLENDE DOELSTELLINGEN EN DRIJFVEREN, MAAR DAT ‘STATUS’ VAAK EEN BELANGRIJK

UITGANGSPUNT WAS. EEN LANDGOED WAS DUIDELIJK VOOR DE (ZEER) WELVARENDE MENSEN.

NIEUWE LANDGOEDEREN ZIJN BINNEN DEZE HISTORIE WEER EEN APART FENOMEEN MET EIGEN REGELGEVING, DEFINITIES EN MOGELIJKHEDEN. NIEUWE LANDGOEDEREN VERSCHILLEN DAAROM OP VEEL VLAKKEN VAN HISTORISCHE LANDGOEDEREN, IN HET BIJZONDER TEN AANZIEN VAN DE LOCATIE, DE GEBRUIKSFUNCTIE EN DE DRIJFVEREN OM EEN LANDGOED TE STICHTEN. DE BELANGRIJKST OVEREENKOMST IS DAT HET ZO- WEL BIJ HISTORISCHE ALS NIEUWE LANDGOEDEREN HET GAAT OM WONEN IN HET BUITENGEBIED.

IN DIT ONDERZOEK WORDT AANGEHOUDEN AAN DE DEFINITIE DIE DOOR HET MINISTERIE LNV/ VROM IS OPGESTELD EN DE DEFINITIE IN DE ZIN VAN DE NATUURSCHOONWET 1928. HIERVOR IS GEKOZEN MET DE AANNAME DAT ONTWIKKELAARS VAN NIEUWE LANDGOEDEREN DE LIJN VAN DEZE DEFINITIES DIENEN TE VOLGEN OM LANDGOEDONTWIKKELING MOGELIJK TE MAKEN. HIERBIJ GELDEN DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- NIEUWE ONTWIKKELINGEN IN HET BUITENGEBIED;
- EEN OMVANG VAN MINIMAAL 5 HECTARE;

- HET COMPLEX HEEFT EEN PRIMAIRE WOONFUNCTIE IN COMBINATIE MET DE AANLEG VAN DUURZAME NATUUR;
- HET LANDGOED IS EEN ARCHITECTONISCHE EN FUNCTIONELE EENHEID.

DE OORSPRONKELIJK DOELSTELLING VAN HET LANDGOEDERENBELEID WAS HET STIMULEREN VAN BOSUITBREIDING IN HET LANDELIJK GEBIED. OM LANDGOEDEIGENAREN DE MOGELIJKHEID TE BIEDEN HUN LANDGOED TE LATEN RANGSCHIKKEN ONDER NATUURSCHOONWET WERD HIERBIJ EEN MINIMALE OPPERVLAKTE VAN 5 HECTARE AANGEHOUDEN.

IN DE LOOP VAN DE JAREN IS DE DOELSTELLING VAN BOSAANLEG VERRUIMD TOT NATUURONTWIKKELING, OPDAT EEN NIEUW LANDGOED EEN DUURZAAM BIJDRAGE KON LEVEREN AAN DE RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN HET LANDELIJK GEBIED. DAARNAAST KON HET LANDGOEDERENBELEID DE OPGAVE, DIE DE OVERHEID ZICHZELF HEEFT OPBELEGD, TEN AANZIEN VAN DE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR HELPEN TE VERWEZENLIJKEN. DE REDEN WAAROM MARKTPARTIJEN WERDEN BETROKKEN BIJ NATUURONTWIKKELING IS DAT HET VOOR DE OVERHEID FINANSGIEEL ONHAALBAAR IS OM ALLE MILIEU- EN NATUURDOELSTELLINGEN ZELFSTANDIG TE REALISEREN.

ONDANKS DAT LANDGOEDEREN AL EEUWEN BESTAAN IS HET BELEID TEN AANZIEN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN SLECHTS 10 TOT 15 JAAR OUD.

DE BELANGRIJKSTE WET IS DE WET OP DE RUIMTELIJK ORDENING DIE OP 1 JULI 2008 VAN KRACHT IS GEGAAN. HIERIN STAAT HOE DE RUIMTE IN NEDERLAND GEBRUIKT DIENT TE WORDEN. DIT WERKT VIA DE STRUCTUURVISIE VAN DE PROVINCIE DOOR NAAR DE AFZONDERLIJKE GEMEENTES OP BESTEMMINGSPLANNIVEAU.

DE BELANGRIJKSTE REGELING IS DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING DIE 'RODE' FUNCTIES TOESTAAT IN HET BUITENGEBIED DOOR MIDDEL VAN COMPENSATIE VAN 'GROENE' FUNCTIES.

EEN BELANGRIJK FEIT IS DAT DOOR DE NIEUWE WRO, OP HET GEBIED VAN DE RUIMTELIJK ORDENING WIJZIGINGEN HEBBEN VOORGEDAAN WAARDOOR DE MACHT IS VERSCHOVEN. DE DECENTRALISATIE HEEFT ERVOOR GEZORGD DAT DE BESLUITVORMING BIJ DE GEMEENTES IS KOMEN TE LIGGEN, WAAR DIT VOORHEEN OP PROVINCIAAL OF RIJKSNIVEAU LAG. DIT FEIT GECOMBINEERD MET DE NIET-WETTELIJKE BASIS VAN DE LANDGOEDREGELING ZORGEN ERVOOR DAT HET BELEID TEN AANZIEN VAN LANDGOEDEREN PER GEMEENTE EN PROVINCIE STERK KUNNEN VERSCHILLEN.

HET BLIJKT DAT VASTGOEDONTWIKKELING EEN PROCES IS VAN VELE OPEENVOLGENDE FASEN, ACHTEREENVOLGENS; INITIATIEFFASE; LOCATIEVERWERVING; PLANONTWIKKELING; FINANCIERING; REALISATIEFFASE; VERHUUR EN/OF VERKOOP EN EXPLOITATIEFFASE. IN HET GEVAL VAN LANDGOEDONTWIKKELING IS HET ONTWIKKELINGSPROCES VERGELIJKBAAR, WAARBIJ DIENT TE WORDEN OPGEMERKT DAT DE BELANGRIJKSTE STAP IS OM TOESTEMMING TE HEBBEN OM DE BESTEMMING LANDBOUWGROND TE KUNNEN WIJZIGEN NAAR GROND WAAROP GEBOUWD MAG WORDEN EN NATUURONTWIKKELING PLAATS KAN VINDEN.

BIJ HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED ZIJN VELE PARTIJEN BETROKKEN, WAARBIJ ELKE PARTIJ HAAR INVLOED KAN EN PROBEERT TE HEBBEN OP HET PROCES. DE BELANGHEBBENDEN ZIJN ONDERVERDEELD IN STAKE- EN SHAREHOLDERS. DE BELANGRIJKSTE STAKEHOLDERS ZIJN DE OVERHEID, BURGERS CQ. OMWONENDEN EN BELANGENORGANISATIES. DE SHAREHOLDERS IN DIT PROCES ZIJN DE EIGENAAR/INITIATIEFNEMER; INVESTEERDER/FINANCIER EN ADVISEURS.

BELANGRIJK IS OM OP DE JUISTE WIJZE MET DE VERSCHILLENDE STAKE- EN SHAREHOLDERS OM TE GAAN, DAAR ZIJ VERSCHILLENDE BELANGEN EN DOELSTELLINGEN HEBBEN EN DE INITIATIEFNEMERS ALLE PARTIJEN NODIG HEEFT OM TOT EEN GOED EINDRESULTAAT TE KOMEN. OMWONENDEN WILLEN GRAAG HUN OMGEVING BEHOUDEN, INVESTEERDERS WILLEN WEINIG RISICO LOPEN EN HET GEÏNVESTEERDE VERMOGEN TERUG ZIEN, BELANGENORGANISATIES HEBBEN VEELAL EEN IDEALISTISCH DOEL NA TE STREVEN EN DE ARCHITECT WIL ZIJN 'HANDTEKENING' ZETTEN OP HET PROJECT. IN DEZE COCKTAIL VAN BELANGEN EN DOELEN DIENT DE INITIATIEFNEMER ZIJN EIGEN DOEL NA TE STREVEN; EEN ESTHETISCH HOOGWAARDIG EN RENDABEL LANDGOED ONTWIKKELEN.

HET FINANCIËLE BESLAG VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING IS GROOT. VOORAF DIENEN VEEL KOSTEN GEMAAKT TE WORDEN EN GROTE INVESTERINGEN TE WORDEN GEDAAN VOORDAT DAADWERKELIJK BEGONNEN KAN WORDEN MET HET STICHTEN VAN DE 'RODE' FUNCTIES. DE KOSTENPOSTEN WORDEN HIERBIJ ONDERVERDEELD IN: GRONDKOSTEN; BOUWKOSTEN; INRICHTINGSKOSTEN; BIJKOMENDE KOSTEN; ALGEMENE KOSTEN EN WINST & RISICO.

DE GRONDKOSTEN ZIJN HIERBIJ DE GROOTSTE KOSTENPOST, GEVOLGD DOOR DE INRICHTINGSKOSTEN. DAARNAAST DIENT DE INITIATIEFNER REKENING TE HOUDEN MET VEEL VOORBEREIDINGSKOSTEN IN DE VORM VAN ONDERZOEKEN, ADVISEURS EN (LANDSCHAP)ARCHITECTEN. EEN KOSTENPOST DIE SINDS DE NIEUWE WET OP DE RUIMTELIJK ORDENING VAN TOEPASSING IS, ZIJN DE KOSTEN DIE DE OVERHEID KAN NEERLEGGEN BIJ DE INITIATIEFNEMER GQ. ONTWIKKELAAR OP BASIS VAN DE GRONDEXPLOITATIEWET. DE GEMAAKTE KOSTEN (ZOWEL INTERN ALS EXTERN) VAN DE OVERHEID BIJ BIJVOORBEELD EEN BESTEMMINGSPLANWIJZIGING DIENEN TE WORDEN BETAALD DOOR DE INITIATIEFNEMER GQ. ONTWIKKELAAR.

DE BEWEEGREDEKENEN VAN MARKTPARTIJEN OM OVER TE GAAN OP LANDGOEDONTWIKKELING ZIJN ZEER VERSCHILLENDE VAN AARD. ECHTER VANUIT DE CASE STUDIES BLIJKT DAT DE INITIATIEFNEMERS TOEVALLIGERWIJS IN AANRAKING KWAMEN MET LANDGOEDONTWIKKELING, DOORDAT DERDEN (GEMEENTE ETC.) HEN WEZEN OP DE MOGELIJKHEDEN VAN LANDGOEDONTWIKKELING. GEVOLG WAS DAT DE INITIATIEFNEMERS VOORAF GEEN IDEE HADDEN WAT LANDGOEDONTWIKKELING INHIELD EN MET WELKE OBSTAKELS ZIJ TE MAKEN ZOUDE KRIJGEN.

IN DE EXACT UITGEWERKTE BUSINESS CASES IS GEEN INZICHT VERKREGEN DOOR MIDDEL VAN DE INTERVIEWS EN CASE STUDIES. WEL ZIJN DE GROTE LIJNEN VAN DE INVESTERINGSBEGROTINGEN HELDER. BELANGRIJKE VOORWAARDE IS DAT DE GROND WAAROP HET LANDGOED WORDT ONTWIKKELD IN BEZIT IS VAN DE INITIATIEFNEMERS. WANNEER DE GROND AANGEKOCHT DIENT TE WORDEN WEEGT DIT NIET OP TEGEN DE KOSTEN. DAARNAAST BLIJKT DAT DE VOORBEREIDINGSKOSTEN HOOG ZIJN, ZONDER DAT VOORAF DUIDELIJK IS OF HIER BESTEMMINGSWIJZIGING MEE GEREALISEERD KAN WORDEN. DE HEER BERTRUMS VAN LANDGOED RIETWIEL SCHATTE DIT OP EEN BEDRAG VAN CIRCA € 100.000,- DIE GERESERVEERD DIENT TE WORDEN VOOR ONDERZOEKEN, ADVISEURS EN LEGES. TEN AANZIEN VAN DE EXPLOITATIE VALT OP DAT WEINIG LANDGOEDEIGENAREN HIER VOORAF GOED OVER NADENKEN. DE INITIATIEFNEMERS GAAN UIT VAN DE EENMALIGE VERKOOPOP-BRENGST EN HEBBEN WEINIG MET HET EXPLOITEREN VAN HET LANDGOED.

HET PROCES VAN VASTGOEDONTWIKKELING WORDT VOORGESTELD ALS EEN PROCES VAN DUIDELIJK OP ELKAAR VOLGENDE STAPPEN. VANUIT DE EMPIRIE BLIJKT DAT LANDGOEDONTWIKKELING GEEN LOGISCH GEVOLG IS VAN TE NEMEN STAPPEN. SOMMIGE PROCESSEN LOPEN LANGS ELKAAR IN PLAATS VAN OPVOLGEND. ECHTER WAT VOORNAMELIJK OPVALT IS LANDGOEDONTWIKKELING EEN ITERATIEF PROCES IS. HET BEGRIIP ITERATIEF KOMT VOORT UIT DE WISKUNDE EN BETEKENT LETTERLIJK 'HERHALING'. EEN ITEREREND PROCES KAN BIJVOORBEELD CONVERGEREN TOT ÉÉN WAARDE, MAAR OOK LEIDEN TOT OSCILLATIE OF EEN CHAOTISCHE ONTWIKKELING MET ZICH MEEBRENGEN (WIKIPEDIA.ORG). DIT LIJKT OOK HET GEVAL TE ZIJN MET LANDGOEDONTWIKKELING. INITIATIEFNEMERS EN OVERHEDEN HEBBEN ONDERLING EEN GROTE HOEVEELHEID AAN GESPREKKEN, VERGADERINGEN EN BIJEENKOMSTEN ZONDER DAT DIT TOT EEN HELDER DOEL LEIDT. IN HET ERGSTE GEVAL IS EEN VICIEUZE CIRKEL, IN HET POSITIEVE GEVAL IS HET EEN TRECHTER MET EEN DUIDELIJKE UITKOMST.

VANUIT ALLE PARTIJEN BLIJKT DAT VERTROUWEN EN CONSENSUS TUSSEN OVERHEDEN EN INITIATIEFNEMERS EEN DOORSLAGGEVENDE FACTOR IS. EEN BREED GEDRAGEN CONCEPT EN HET VERTROUWEN DAT BEIDE PARTIJEN HUN AFSPRAKEN NAKOMEN LIJKT TOT EEN GOED EINDRESULTAAT TE LEIDEN. HIERBIJ GAAT HET VOORNAMELIJK OM OVEREENSTEMMING OVER HET TE ONTWIKKELEN CONCEPT EN DE VERDELING EN TIMING VAN KOSTEN EN OPBRENGSTEN.

EEN ANDER OBSTAKEL IS ZEER SIMPLISTISCH MAAR UIT ZICH IN DE DEFINITIE VAN EEN LANDGOED. TUSSEN ALLE PARTIJEN RONDOND LAND-

GOEDONTWIKKELING LIJKEN VERSCHILLENDE DEFINITIES EN VOORSTELLINGEN VAN LANDGOEDEREN TE BESTAAN, WAT LEIDT TOT VERKEERDE VERWACHTINGEN.

DOOR ALLE PARTIJEN WORDT DE HAALBAARHEID VAN LANDGOEDONTWIKKELING IN TWIJFEL GETROKKEN. EEN IEDER IS HET ER OVER EENS DAT LANDGOEDONTWIKKELING EEN ZEER LANGDURIG PROCES IS EN DE INITIATIEFNUMER MOET BESCHIKKEN OVER EEN 'GOED GEVULDE PORTEMONNEE'. HIERBIJ WORDEN TERMEN GENOEMD ALS: IDEALISTISCH, LIEFHEBBERIJ, LANGE ADEM ETC. HIERUIT KAN GECONCLUDEERD WORDEN DAT HET ONTWIKKELLEN VAN EEN LANDGOED IN DE HUIDIGE VORM NIET RENDABEL IS EN HIERDOOR NIET INTERESSANT VOOR MARKTPARTIJEN. HET PROCES DUURT TE LANG, DE VOORBEREIDINGSKOSTEN ZIJN HOOG, TERWIJL HET UITZICHT OP HET GENEREREN VAN OPBRENGSTEN LAAG IS.

GECONCLUDEERD KAN WORDEN DAT HET ONTWIKKELLEN VAN EEN NIEUW LANDGOED IN DE HUIDIGE VORM EEN VRIJWEL ONHAALBARE ONTWIKKELING IS GEWORDEN, WAARBIJ DE CONFLICTSITUATIES LIGGEN OP DE VOLGENDE TERREINEN; BEGRIPSVORMING, PROCES, DIVERSE PARTIJEN, FINANCIËN EN DOEL. HIEROP ZIJN IN DIT ONDERZOEK AANBEVELINGEN GEDAAN TEN AANZIEN VAN VERANDERING VAN HET PROCES EN HET FINANCIËLE MODEL VAN LANDGOEDONTWIKKELING.

DE HOOFDVRAAG VAN DIT ONDERZOEK LUIDDE:

*“WAAROM KOMT DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN MAAR MOEIZAAM TOT STAND EN WELKE AANPASSINGEN ZIJN NODIG OM TE KOMEN TOT EEN AANTREKKELIJK RENDEMENT EN EEN GUNSTIGE TIJDSSPANNE”.*

BLIJKENS DIT ONDERZOEK KAN GECONCLUDEERD DAT DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN MOEIZAAM TOT STAND KOMT DOOR CONFLICTSITUATIES TEN AANZIEN VAN DE BEGRIPSVORMING, HET PROCES, STAKE- EN SHAREHOLDERS, FINANCIËN EN DOELSTELLINGEN. LANDGOEDONTWIKKELING ONDER DE HUIDIGE VOORWAARDEN BLIJKT EEN VRIJWEL ONHAALBARE ONTWIKKELING, DIE ENKEL BEREIKBAAR IS VOOR PERSONEN MET EEN GOEDE EIGEN VERMOGENSPOSITIE.

OM IN DE TOEKOMST HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING EFFECTIEVER EN EFFICIENTER TE LATEN VERLOPEN ZIJN ENKELE AANBEVELINGEN GEDAAN, ONDERVERDEELD NAAR VIER THEMA'S:

- **DEFINITIE;** PROVINCIES EN GEMEENTEN DIENEN HELDERE, DUIDELIJKE EN WELOVERWOGEN CRITERIA OP TE STELLEN OM DE KADERS VOOR EEN NIEUW LANDGOED NEER TE ZETTEN.
- **STAKEHOLDERS EN SHAREHOLDERS:** HET IS VAN BELANG VOORAF DE STAKEHOLDERS EN DE SHAREHOLDERS TE BENOEMEN EN BIJBEHOORENDE DOELSTELLINGEN IN KAART TE BRENGEN. HIEROP KAN EEN STRATEGIE WORDEN BEPAALD OM DE VERSCHILLENDE PROCESSEN NAAST ELKAAR TE ZETTEN. DOOR DEZE STRATEGIE TE VOLGEN EN AFSPRAKEN VAST TE LEGGEN KUNNEN VERSTORINGEN EN VERTRAGINGEN WORDEN VOORKOMEN.
- **PROCES:** DOOR UIT TE GAAN VAN EEN HELDER CONCEPT WAARDOOR EEN SOEPELE SAMENWERKING MET DE GEMEENTE KAN WORDEN GEREALISEERD. DAARNAAST KAN DOOR HET JUIST INRICHTEN VAN HET PROCES FAALKOSTEN WORDEN GEMINIMALISEERD EN HET PROCES WORDEN VERSNELD.
- **FINANCIËN:** CREËER MEERWAARDE DOOR MIDDEL VAN HET TOEVOEGEN VAN VERSCHILLENDE (COMMERCIELE) FUNCTIES. DAARNAAST DIENT DE ONTWIKKELAAR TE DENKEN VANUIT DE EXPLOITATIE EN NIET ENKEL VANUIT INVESTERING EN EENMALIGE OPBRENGSTEN.

## LIJST VAN FIGUREN EN TABELLEN

NR.	NAAM	BRON	PAGINA
<b>RAPPORT</b>			
1.	CONCEPTUEEL MODEL	EIGEN BEWERKING	20
2.	OVERZICHTSKAART NSW LANDGOEDEREN	MINISTERIE LNV	25
3.	VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES	NOZEMAN	32
4.	POWER, LEGITIMACY, URGENCY	MITCHEL, AGLE, WOOD	33
5.	KASSTROOMSCHEMA	VLEK	36
6.	SCHETS WESTGREECKE	LANDGOED WESTGREECKE	46
7.	TIJDSPANNE WESTGREECKE	EIGEN BEWERKING	46
8.	KAVELS WESTGREECKE	LANDGOED WESTGREECKE	48
9.	LANDHUIS RIJCKHOLT	LANDGOED RIJCKHOLT	49
10.	STORTINGSCONSTRUCTIE	EIGEN BEWERKING	49
11.	OMGEVINGSKAART	KADASTER	51
12.	CONFRONTATIEMATRIX	EIGEN BEWERKING	57
13.	PROCESSHEMA NIEUW	EIGEN BEWERKING	61
14.	REDENEERSHEMA FINANCIEN	EIGEN BEWERKING	63
<b>BIJLAGEN</b>			
B.1.	DOORWERKING WRD	WWW.RUIMTEXMILIEU.NL	73
B.2.	KOSTENPOSTEN	HASENBROEK	84
B.3.	GRONDGEBRUIK NEDERLAND	GBS	85
B.4.	BOUWKOSTEN WONING	NVM	89



VOORWOORD	5
SAMENVATTING	7
LIJST VAN FIGUREN EN TABELLEN	11
INHOUDSOPGAVE	12
LEESWIJZER	15

---

DEEL 1 THEORETISCH KADER 17

HOOFDSTUK 1 ONDERZOEK	18
1.1 SITUATIESCHETS	18
1.2 AFBAKENING	18
1.3 PROBLEEM- DOEL- EN VRAAGSTELLING	19
1.4 FASERING EN DEELVRAGEN	19
1.4.1 ONDERZOEKSOPZET	19
1.4.2 THEORETISCH KADER	19
1.4.3 LITERATUURSTUDIE	19
1.4.4 HET ONDERZOEK	19
1.4.5 CONFRONTATIE	19
1.5 ONDERZOEKSMODEL	20
1.6 RELEVANTIE	20

HOOFDSTUK 2 ACHTERGRONDEN	21
2.1 HISTORIE	21
2.1.1 ROMEINSE TIJD	21
2.1.2 MIDDELEEUWEN	21
2.1.3 ONTWIKKELING NEDERLAND	22
2.2 HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN	22
2.3 DEFINITIE NIEUW LANDGOED	24
2.3.1 MINISTERIE LNV / VROM	24
2.3.2 NATUURSCHOONWET 1928	24
2.4 BEANTWOORDING DEELVRAGEN	25

---

DEEL 2 LITERATUURSTUDIE 27

INLEIDING	28
-----------	----

HOOFDSTUK 3	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	29
3.1	ALGEMEEN	29
3.2	LANDGOEDBELEID	29
HOOFDSTUK 4	ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED	31
4.1	INLEIDING	31
4.2	VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES	31
4.3	STAKE- EN SHAREHOLDERS	33
HOOFDSTUK 5	FINANCIËN	35
5.1	INLEIDING	35
5.2	KOSTENPOSTEN	35
5.3	ONTWIKKELINGSOPBRENGSTEN	36
HOOFDSTUK 6	SLOTBESCHOUWING LITERATUURSTUDIE	37
6.1	BEANTWOORDING DEELVRAGEN	37
6.2	HET VERVOLG	37
<b>DEEL 3</b>	<b>HET ONDERZOEK</b>	<b>39</b>
HOOFDSTUK 7	INTERVIEWS	40
7.1	INTRODUCTIE	40
7.2	ONDERZOEKSSTRATEGIE	40
7.3	RESULTATEN INTERVIEWS	41
7.3.1	VRAGEN	41
7.3.2	DEFINITIE LANDGOED	41
7.3.3	STAKE- EN SHAREHOLDERS	42
7.3.4	SUCCES- EN FAALFACTOREN	43
7.3.5	FINANCIËN	44
HOOFDSTUK 8	CASE STUDIES	45
8.1	ONDERZOEKSSTRATEGIE	45
8.2	LANDGOED WESTGREECKE	46
8.3	LANDGOED RIJCKHOLT	49
8.4	LANDGOED 'T RIETWIEL	51

HOOFDSTUK 9	SLOTBESCHOUWING EMPIRIE	53
9.1	INLEIDING	53
9.2	BEANTWOORDING DEELVRAGEN	53
DEEL 4	SLOTBESCHOUWING	55
<hr/>		
HOOFDSTUK 10	CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	56
10.1	INTRODUCTIE	56
10.2	CONFRONTATIE	57
10.3	CONCLUSIES	58
10.4	AANBEVELINGEN	59
10.5	BEANTWOORDING HYPOTHESE	64
LITERATUUROVERZICHT		65
AFKORTINGEN EN BEGRIPPENLIJST		68
BIJLAGEN		70
BIJLAGE 1	OVERHEIDSBELEID	71
BIJLAGE 2	ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED	78
BIJLAGE 3	FINANCIEN	84

DIT ONDERZOEK IS OPGEBOUWD UIT VIER DELEN. EERST VINDT U HET THEORETISCH KADER WAARIN DE OPBOUW VAN HET ONDERZOEK STAAT OMSCHREVEN EN DE (HISTORISCHE) ACHTERGRONDEN VAN LANDGOEDEREN LITEEN WORDEN GEZET. HET VOLGENDE DEEL BETREFT DE LITERATUURSTUDIE. DIT IS EEN KORTE OMSCHRIJVING VAN HET OVERHEIDSBELEID, HET ONTWIKKELINGSPROCES EN DE FINANCIËLE ASPECTEN VAN LANDGOEDONTWIKKELING. EEN GROOT GEDEELTE VAN DEZE LITERATUURSTUDIE KUNT U TEVENS VINDEN IN DE BIJLAGEN.

HET DERDE DEEL BETREFT HET EMPIRISCH ONDERZOEK. HIERIN WORDT DE PROBLEEMSTELLING EN HYPOTHESE NADER ONDERZOEKT DOOR MIDDEL VAN DIEPTE-INTERVIEWS MET BETROKKEN ACTOREN. DAARNAAST WORDT DOOR MIDDEL VAN CASE STUDIES EEN DRIETAL LANDGOEDEREN ONDERZOEKT . DE RESULTATEN VAN DIT EMPIRISCH ONDERZOEK STAAN VERMELD IN DEEL 3 VAN DIT ONDERZOEK.

HET LAATSTE GEDEELTE VAN DIT ONDERZOEK BETREFT DE SLOTBESCHOUWING. HIERIN WORDEN DE RESULTATEN UIT DE LITERATUURSTUDIE EN HET EMPIRISCH ONDERZOEK MET ELKAAR GECONFRONTEERD. HIERUIT WORDEN CONCLUSIES GETROKKEN EN AANBEVELINGEN GEDAAN, ZODAT IN DE LAATSTE PARAGRAAF DE HYPOTHESE KAN WORDEN BEANTWOORD.



# THEORETISCH KADER

---



### 1.1 SITUATIESCHETS

DIT ONDERZOEK IS UITGEVOERD DOOR JORN HUISKAMP, STUDENT MASTER VASTGOEDKUNDE AAN DE RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN. HET ONDERZOEK WORDT UITGEVOERD IN OPDRACHT VAN ANTARTIC REAL ESTATE TE TIEL.

ANTARTIC REAL ESTATE IS EEN ZELFSTANDIG OPERERENDE ONTWIKKELAAR VAN ONDER MEER NIEUWE LANDGOEDEREN EN BUITENPLAATSEN. IN DE NABIJE TOEKOMST WILLEN ZIJ MEER NIEUWE LANDGOEDEREN EN/OF BUITENPLAATSEN GAAN ONTWIKKELLEN, OPDAT ZIJ EEN SPECIALIST BINNEN DIT SEGMENT WORDEN, VAN DE INITIATIEFFASE TOT EN MET DE OPLEVERING VAN HET PROJECT. EEN AANTAL JAREN GELEDEN IS ANTARTIC REAL ESTATE ALS PROJECTMANAGER BETROKKEN GERAAKT BIJ DE ONTWIKKELING VAN EEN NIEUW LANDGOED IN DE GEMEENTE EERSEL (PROVINCIE BRABANT). OP DEZE LOCATIE HEEFT EEN VOORMALIG VARKENSBOER AAN HET BEGIN VAN DE 21E EEUW BESLOTEN ZIJN AGRARISCHE ONDERNEMING TE ONTWIKKELLEN TOT EEN NIEUW LANDGOED ONDER DE NAAM LANDGOED DE PANBERG.

ONDANKS DAT DE LOCATIE ZICH UITSTEKEND LEENT VOOR LANDGOEDONTWIKKELING QUA LIGGING EN SFEER, DAT VEEL PARTIJEN ENTHOUSIAST WAREN OVER DEZE PLANNEN EN ONDANKS DAT DE INITIATIEFNEMERS KEIHARD HEBBEN GEWERKT OM HUN DROOM TE VERWEZENLIJKEN DUURDE HET ZEER LANG VOORDAT DE PLANNEN DEFINITIEF WAREN.

IN HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING DIENDEN ZIJ VELE OBSTAKELS TE OVERWINNEN WAARDOOR HET PROJECT MOEIZAAM TOT STAND KWAM. ANNO 2011 IS DE GEHELE BESTEMMINGSPLANWIJZIGINGSPROCEDURE DOORLOPEN EN SUCCESVOL AFGEROND. HIERDOOR KAN BEGONNEN WORDEN MET DE AANLEG VAN HET LANDGOED EN KAN HET LANDGOED WORDEN INGERICHT.

HET GEHELE PROCES HEEFT TOT OP HEDEN 8 JAAR GEDUURD EN IS NOG NIET AFGEROND. VANUIT DE PLANLOGIE/VASTGOEDKUNDE IS HET VREEMD DAT EEN ONTWIKKELING DIE WORDT GESTIMULEERD VANUIT DE OVERHEID EEN ENORME DOORLOOPTIJD KENT. DE ENORME VERTRAGING DIE WORDT OPGELOPEN KAN GROTE GEVOLGEN HEBBEN VOOR DE FINANCIËLE HAALBAARHEID VAN HET PROJECT EN HET MORAAAL VAN DE INITIATIEFNEMERS. OM IN DE TOEKOMST SNELLER, EFFICIËNTER EN BETER HET PROCES TE DOORLOPEN MOET DE VRAAG WORDEN BEANTWOORD HOE GROTE VERTRAGINGEN IN LANDGOEDONTWIKKELINGEN KUNNEN WORDEN VOORKOMEN.

### 1.2 AFBAKENING

OM DE DIEPGANG EN DE KWALITEIT VAN HET ONDERZOEK TE WAARBORGEN IS HET VAN BELANG OM DIT ONDERZOEK AF TE BAKENEN. DE AFGELOPEN JAREN ZIJN DOOR VERSCHILLENDE INSTANTIES ONDERZOEK GEDAAN NAAR DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN. DEZE ONDERZOEKEN ZIJN VEELAL BEZIEN VANUIT DE OVERHEIDSIJDE EN NIET VANUIT DE MARKTZIJDE. HET GEVOLG IS DAT DE RESULTATEN VAN DEZE ONDERZOEKEN GERICHT ZIJN OP DE BELEIDSMATIGE KANT, WAARDOOR HET GEVAAR BESTAAT DAT HET PRAKTISCH UITVOERBARE ASPECT NIET WORDT MEEGENOMEN.

TEN AANZIEN VAN DIT ONDERZOEK DIENT TE WORDEN AANGEMERKT DAT:

1. ONDERZOEK IS ENKEL GERICHT OP DE ONTWIKKELING VAN LANDGOEDEREN EN NIET HET LANDELIJK GEBIED IN HET ALGEMEEN.
2. ONDERZOEK WORDT BEZIEN VANUIT DE MARKTZIJDE.
3. ACCENT LIGT OP DE DRIJVERS “RENDEMENT” EN “TIJD”.

### 1.3 PROBLEEM- DOEL- EN VRAAGSTELLING

DE PROBLEEMSTELLING VAN DIT ONDERZOEK LUIDT:

“HOE KAN HET ZIJN DAT DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN MAAR MOEIZAAM TOT STAND KOMT, IN HET BIJZONDER WANNEER DIT WORDT BEZIEN IN TERMEN VAN RENDEMENT EN TIJD”.

DE DOELSTELLING VAN DIT ONDERZOEK IS:

“HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING TE DOORGRONDEN, OPDAT INZICHT WORDT VERKREGEN IN DE OORZAKEN VAN HET MOEIZAAM TOT STAND KOMEN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN”.

DE HOOFDVRAAG VAN DIT ONDERZOEK LUIDT:

“WAAROM KOMT DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN MAAR MOEIZAAM TOT STAND EN WELKE AANPASSINGEN ZIJN NODIG OM TE KOMEN TOT EEN AANTREKKELIJK **RENDEMENT** EN EEN GUNSTIGE **TIJDSSPANNE**”.

### 1.4 FASERING/DEELVRAGEN

HET ONDERZOEK IS OPGEDEELD IN VERSCHILLENDE FASEN, WAARBIJ ELKE FASE HAAR EIGEN DEELVRAGEN KENT.

#### 1.4.1 ONDERZOEKSOPZET

IN DE EERSTE FASE WORDT HET RAAMWERK VAN HET ONDERZOEK NEERGEZET EN DE RICHTING VAN HET ONDERZOEK BEPAALD.

#### 1.4.2 THEORETISCH KADER

IN DEZE FASE VINDT DE ORIËNTATIE OP DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN PLAATS. DE BIJBEHORENDE DEELVRAGEN LUIDEN:

- HOE HEBBEN LANDGOEDEREN ZICH HISTORISCH GEZIEN ONTWIKKELD?
- OP WELKE ASPECTEN VERSCHILLEN HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN?
- WAT IS DE JUISTE WERKDEFINITIE VAN EEN NIEUW LANDGOED?

#### 1.4.3 LITERATUURSTUDIE

TIJDENS DE LITERATUURSTUDIE WORDT DOOR MIDDEL VAN DIVERSE LITERATUUR (ONDERZOEKSRAPPORTEN, BOEKEN ETC.) GETRACHT DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN TE DOORGRONDEN. DE DEELVRAGEN VAN DEZE FASE LUIDEN:

- HOE ZIT EEN ‘NORMAAL’ VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES IN ELKAAR?
- WAT ZIJN DE VERSCHILLENDE STAKE- EN SHAREHOLDERS VAN LANDGOEDONTWIKKELING?
- WAT ZIJN DE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING?
- WELKE BELEIDSDOCUMENTEN ZIJN BEPALEND VOOR LANDGOEDONTWIKKELING?
- WAT ZIJN DE UITGANGSPUNTEN BETREFFENDE LANDGOEDBELEID EN WELK RESULTAAT WERD HIERMEE BEDOGD?

#### 1.4.4 EMPIRIE

DOOR MIDDEL VAN VRAAGGESPREKKEN MET DIVERSE INSTANTIES, PERSONEN EN LANDGOEDEIGENAREN IN EN RONDOM DE ONTWIKKELING VAN LANDGOEDEREN WORDT GETRACHT DE MOEILIKHEDEN, HET PROCESMODEL EN BUSINESS CASE VAN LANDGOEDONTWIKKELING TE DOORGRONDEN. DE VOLGENDE VRAGEN ZULLEN HIERBIJ AAN DE ORDE KOMEN:



- WAT ZIJN DE BEWEEGREDEKENEN VAN MARKTPARTIJEN OM OVER TE GAAN TOT LANDGOEDONTWIKKELING?
- HOE ZIT EEN BUSINESS CASE VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING IN ELKAAR?
- HOE ZIET EEN PROCESMODEL VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING IN ELKAAR EN HOE FUNCTIONEERT DIT MODEL?
- WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE OBSTAKELS O.V. MOEILIKHEDEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN?
- IS HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING HAALBAAR IN TERMEN VAN 'RENDEMENT' EN 'TIJD'.

#### 1.4.5 CONFRONTATIE

IN DE LAATSTE FASE WORDEN DE UITKOMSTEN UIT DE LITERAATUURSTUDIE GECONFRONTEERD MET DE UITKOMSTEN UIT DE EMPIRIE. HIERBIJ BEHOREN DE VOLGENDE DEELVRAGEN:

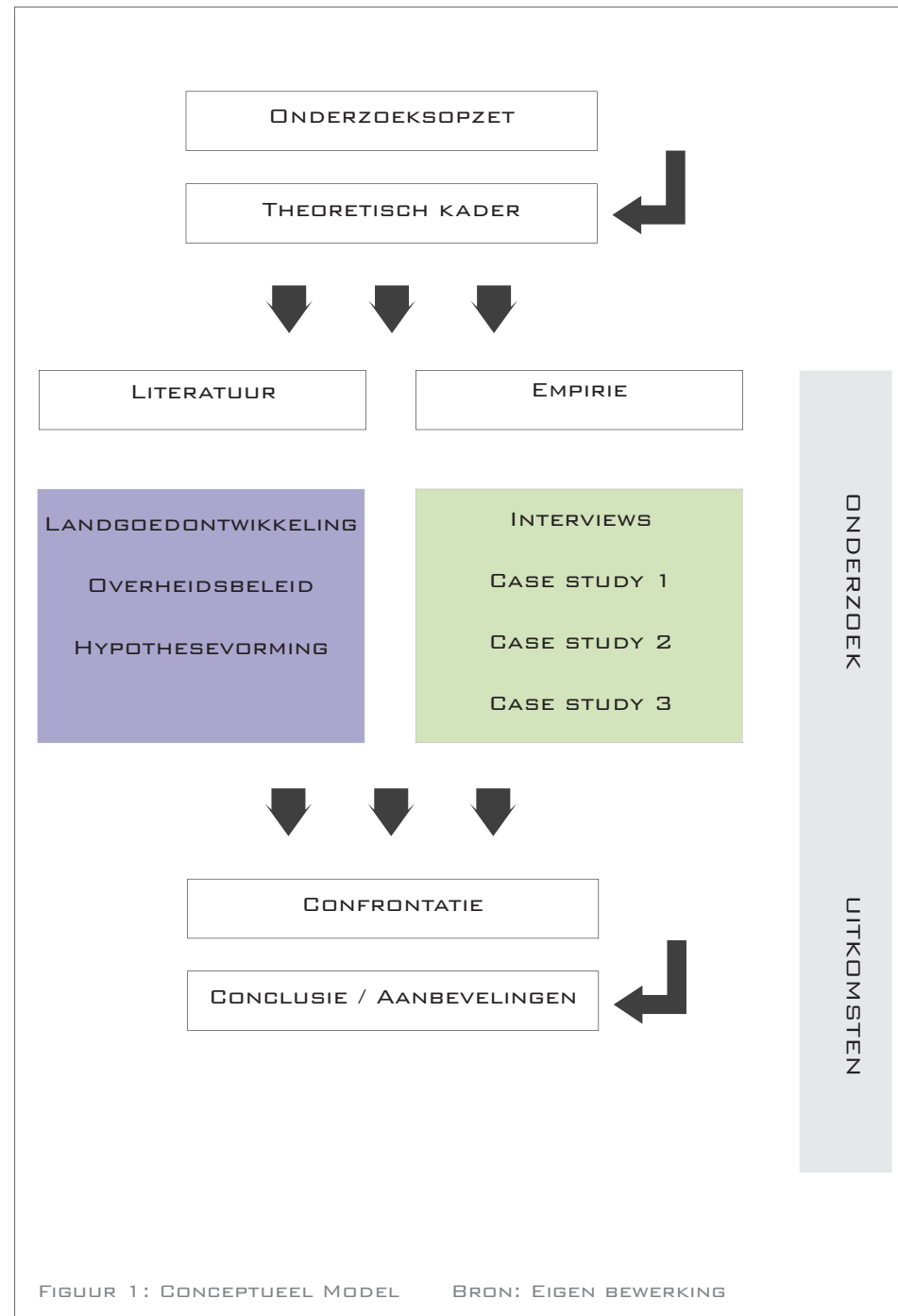
- OP WELKE ASPECTEN VERSCHILT DE THEORIE VAN LANDGOEDONTWIKKELING MET DE PRAKTIJK?
- OP WELKE ASPECTEN KOMT DE THEORIE VAN LANDGOEDONTWIKKELING OVEREEN MET DE PRAKTIJK?
- IS DE EERDER GEFORMULEERD HYPOTHESE FALSIFIEERBAAR?

#### 1.5 ONDERZOEKSMODEL

DE IN DE VOORGAANDE PARAGRAAF OMSCHREVEN FASERING EN BIJBEHORENDE DEELVRAGEN ZIJN SAMENGEVAT IN EEN ONDERZOEKSMODEL. DIT MODEL GEEFT SCHEMATISCH EN VEREENVOUDIGD HET PROCES WEER VAN ONDERZOEK.

#### 1.6 RELEVANTIE

DOORDAT HET ONDERZOEK WORDT BEZIEN VANUIT DE MARKTZIJDE EN GERICHT IS OP DE ASPECTEN 'RENDEMENT' EN 'TIJD' IS DIT ONDERZOEK EEN CONCREET EN OP DE PRAKTIJK TOEPASBAAR DOCUMENT. HIERDOOR KAN DIT DOCUMENT EEN HANDREIKING ZIJN VOOR DE TOEKOMSTIGE LANDGOEDONTWIKKELAAR, DE LANDGOEDEIGENAAR EN AGRARIËR. DE UITKOMSTEN VAN DIT ONDERZOEK DIENEN EEN BASIS TE VORMEN VOOR BETROKKEN ORGANISATIES, PERSONEN EN INITIATIEFNEMERS OM HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING SNELLER EN EFFICIËNTER TE MAKEN.



FIGUUR 1: CONCEPTUEEL MODEL

BRON: EIGEN BEWERKING

### 2.1 HISTORIE

#### 2.1.1 ROMEINSE TIJD

LANDGOEDEREN KOMEN VOORT UIT ALLE TIJDEN EN ZIJN TE VINDEN IN ALLE VARIATIES OM IN DE BEHOEFTE TE VOORZIEN TE LEVEN IN EEN LUSTVERBLIJF MIDDEN IN DE NATUUR. (HISTORISCHE LANDHUIZEN, 1975) HIERBIJ DATEREN DE EERSTE LANDHUIZEN UIT DE ROMEINSE TIJD VANAF DE 6E EEUW V. CHR. WAARBIJ WELGESTELDE ROMEINEN VOOR ZICHZELF EN DE FAMILIE EEN BUITENVERBLIJF IN EEN GEZONDE OMGEVING BOUWDE, WAARBIJ GOLD DAT OVER HOE MEER FINANCIËLE MIDDELEN MEN BESCHIKTE HOE GROTER EN LUXUEUZER HET LANDHUIS WERD ONTWERPEN. (HISTORISCHE LANDHUIZEN, 1975) HET BEGRIJP LANDGOEDEREN IS OOK AFKOMSTIG UIT DE ROMEINSE TIJD, DAAR DE LATIJNSE NAAM VOOR LANDHUIS “VILLA” IS, EEN NAAM WAARMEE IN DE HUIDIGE WEST-EUROPESE SAMENLEVING NOG STEEDS EEN GROOT EN LUXE HUIS WORDT BEDDEELD.

DE VILLA'S VAN DE ROMEINEN WAREN TEVENS ZEER RUIM VAN OPZET EN VAN ALLE LUXE VOORZIEN. DESALNIETTEMIN BEHOORDE HET COMPLEX ALTIJD TOT EEN ECONOMISCHE SYSTEEM, BESTAANDE UIT VERSCHILLENDE FUNCTIES. VAAK WAREN AAN HET LANDHUIS STALLEN, SCHUREN EN WONINGEN GEVESTIGD WAARMEE EEN BEDRIJF UITGEDEFEND KON WORDEN. (HISTORISCHE LANDHUIZEN, 1975)

OP HET HOOGTEPUNT VAN HET ROMEINSE RIJK (2E EEUW NA CHR.) BEVONDEN ZICH IN EUROPA DE MEESTE LANDHUIZEN (LEES:VILLA'S), DIE VEELAL WAREN GECOMBINEERD MET BOERENBEDRIJVEN. UIT OPGRAVINGEN IS GEBLEKEN DAT DEZE VILLA'S ZICH VOORNAMELIJK BEVONDEN IN DE NEDERLANDSE PROVINCIE LIMBURG. ECHTER NADAT DE ROMEINEN HUN MACHT BEGONNEN TE VERLIEZEN VAN 450 NA CHR. EN DE ROMEINEN ZICH TERUG BEGONNEN TE TREKKEN UIT WEST-EUROPA, VERDWENEN HIERMEE OOK VEEL VILLA'S. (HISTORISCHE LANDHUIZEN, 1975)

#### 2.1.2 MIDDELEEUWEN

NADAT DE ROMEINEN ZICH DEFINITIEF HADDEN TERUGGETROKKEN UIT WEST-EUROPA, BEGONNEN RONDTREKKENDE GERMAANSE STAMMEN ZICH TE VESTIGEN IN DE VERLATEN GEBIEDEN. DIT WAS HET BEGIN VAN DE PERIODE DIE LATER DE VROEGE MIDDELEEUWEN (500 – 1000 NA CHR.) GENOEMD Zouden WORDEN. (HISTORISCHE LANDHUIZEN, 1975)

DOOR DE INEENSTORTING VAN HET ROMEINSE GELDESTELSEL, WAS GELD EEN WAARDELOOS MIDDEL GEWORDEN. HIERMEE ONTSTOND EEN ZELFVOORZIENEND AGRARISCHE SAMENLEVING WAARIN HANDEL EN NIJVERHEID NAUWELIJKS VOORKWAMEN. MACHT IN DE VORM VAN GRONDBEZIT KWAM HIERDOOR STERK OP. (HISTORISCHE LANDHUIZEN, 1975)

HET GEBIED WAARIN MEN TOEN WOONDE WERD PUUR UIT ZAKELIJK DOGPUNT BEKEKEN. DE BOSSEN OM IN TE JAGEN, DE AKKERS OM TE VERBOUWEN EN DE WEILANDEN OM VEE TE LATEN GRAZEN. MEN BOUWDE KASTELEN EN VERSTERKTE HUIZEN OM ZICH TE BESCHERMEN TEGEN ANDERE VOLKEREN. (HISTORISCHE LANDHUIZEN, 1975)

HIERMEE ONTSTOND LANGZAAMAAN EEN ANDERE SAMENLEVING. DIT FEIT GECOMBINEERD MET DALENDE LANDBOUWOPBRENGSTEN ZORGDE VOOR EEN NIEUWE WIJZE VAN EXPLOITEREN, HET ZOGENAAMDE HOFSTELSEL. HET HOFSTELSEL HIELD IN DAT EEN LANDGOED, DOMEIN OF BOERDERIJ WERD GEORGANISEERD ROND EEN CENTRALE PLAATS, HET ZOGENAAMDE *TERRA INDOMINICATA*. HIEROP HAD DE LANDEIGENAAR ZIJN EIGEN GEBOUWEN EN GROND HAD GEVESTIGD EN WAS BESTEMD VOOR DE EIGEN EXPLOITATIE VAN DE LANDHEER. (DANIELS ET AL, 2008)

DAAROMHEEN LAG HET HOEVENLAND, HET ZOGENAAMDE *TERRA MANSIONARIA*, DAT BEWERKT WERD DOOR DE BOEREN. ELKE BOER HAD EEN STUK 'EIGEN' GROND, MET EEN STANDAARDOPPERVLAKTE VAN TIEN À VIJFTIEN HECTARE. DE VRIJE BOEREN PACHTTEN LAND VAN DE LANDHEER EN VOLDEDEN HUN PACHT MEESTAL DOOR EEN GEDEELTE VAN HUN OOGST AF TE STAAN OF DIENSTEN TE VERRICHTEN. DEZE

PACHT WERD OPGEHAALD DOOR DE RENTMEESTER DIE IN DIENST WAS VAN DE LANDHEER. HET LANDGOED OF DOMEIN VORMDE OP DEZE WIJZE ALTIJD EEN GESLOTEN ECONOMISCHE SYSTEEM, DIE ELKAAR IN STAND HIEL. (JANSEN, 1981)

NA HET JAAR 1000 BEGON HET HOFSTELSEL AF TE BREKEN DOOR DE ONTWIKKELING VAN STEDEN EN DE BIJBEHORENDE HANDEL. DE OVERGEBLEVEN BOEREN STEGEN IN HUN POSITIE WAAROP ZIJ HUN VRIJHEID TERUGKREGEN EN ZICH GINGEN VESTIGEN IN DE STEDEN. (DANIELS ET AL, 2008) HIERMEE WAS HET LANDGOED IN DE VORM VAN EEN ZEER HIËRARCHISCH EN STRENG SYSTEEM TEN EINDE. DE MACHT KWAM BIJ DE STEDEN TE LIGGEN, WAARDOOR DE STEDEN VANAF DE 14E EEUW NA CHR. ZEER SNEL GROEIDEN. (DANIELS ET AL, 2008)

### 2.1.3 ONTWIKKELING NEDERLAND

IN NEDERLAND KWAM DE ONTWIKKELING VAN LANDGOEDEREN IN VERGELIJKING MET ANDERE LANDEN BINNEN EUROPA PAS LAAT TOT STAND, MEDE INGEGEVEN DOOR DE CALVINISTISCHE INSTELLING EN HET ZUINIGE KOOPMANSBELEID. (DERCKX, 2010) DE START VAN DE GOUDEN EEUW AAN HET BEGIN VAN DE 17E EEUW ZORGDE VOOR EEN GROTE EN STIJGENDE ONTWIKKELING VAN LANDGOEDEREN. (DERCKX, 2010) IN DEZE EEUW NAM NEDERLAND EEN TOPPOSITIE IN DE WERELDHANDEL IN. HIERDOOR ONTSTOND EEN GROTE EN ZEER WELVARENDE GROEP KOOPLIEDEN. DAARNAAST WERD VEEL GEÏNVESTEERD EN AANDACHT BESTEED AAN KUNST, LITERATUUR EN WETENSCHAP. (DERCKX, 2010) DE BIJZONDERE POSITIE DIE DE NEDERLANDEN INNAM IN DE 17E EEUW ZORGDE VOOR DAT DE VERSTEDELIJKING ZICH IN RAP TEMPO VOORTZETTE. HET MERENDEEL VAN DE BEVOLKING LEEFDEN IN HET HUIDIGE NOORD- EN ZUID HOLLAND EN VOORNAMELIJK IN DE STEDEN AMSTERDAM, LEIDEN, HAARLEM, UTRECHT, MIDDELBURG EN DELFT. (DERCKX, 2010) DE STEDEN RAAKTEN LANGZAAM OVERBEVOLKT EN KREGEN HIERDOOR TE MAKEN MET DE BIJBEHORENDE OVERLAST ZOALS STANK, LAWAAI ETC. RIJKE STEDELINGEN STICHTTEN HIEROP STATIGE BUITENPLAATSEN IN DE DUINEN OF AAN DE DEVERS VAN DE VECHT. (DERCKX, 2010) ENERZIJD'S OM DE STEDEN TE ONTVLUCHTEN, ANDERZIJD'S BETROF HET EEN STATUSSYMBOOL OF EEN TEKEN VAN RIJKDOM. DAARNAAST WAS MET DE ONTWIKKELING VAN LANDGOEDEREN VEEL GELD TE VERDIENEN. (DERCKX, 2010)

IN EERSTE INSTANTIE WAREN DIT ZOMERWONINGEN, MAAR AL VRIJ SNEL WERDEN DEZE BUITENPLAATSEN PERMANENT BEWOOND. DOOR PERMANENTE BEWONING WERD HET LANDGOED AL VRIJ SNEL EEN ECONOMISCH SYSTEEM DIE MEERDERE FUNCTIES VERTEGENWOORDIGDEN. NAAST HET LANDHUIS BEVONDEN ZICH VAAK BOERDERIEN, WASSERIEN, JACHTHUIZEN ETC. OM HET GEHELE LANDGOED TE KUNNEN BEKOSTIGEN. (DERCKX, 2010) TOT AAN HET BEGIN VAN DE 20E EEUW WERDEN NOG NIEUWE LANDGOEDEREN GESTICHT. DAARNA WAS HET MEDE DOOR DE ONRUST ( WO 1 EN WO 2) EN DE ECONOMISCHE SITUATIE LANG VOORBIJ. (DERCKX, 2010)

OP HET MOMENT DAT BIJ DE OVERHEID IN 1995 HET BESEF KWAM DAT LANDGOEDEREN DE BELEIDSMATIGE DOELSTELLINGEN TEN AANZIEN VAN NATUURONTWIKKELING KON HELPEN VERWEZENLIJKE KREEG LANDGOEDONTWIKKELING EEN GROTE STIMULANS (DLG, 2002). DIVERSE PARTIJEN BEGONNEN HIEROP VOORNAMELIJK NIEUWE LANDGOEDINITIATIEVEN TE ONTPLOOIE. VOOR BOEREN, ONTWIKKELAARS EN BOUW-BEDRIJVEN WERD HET INTERESSANT OM EEN NIEUW LANDGOED TE STICHTEN, DOOR DE VEREVENING DIE HIERBIJ KON PLAATSVINDEN. DE NADRUK LAG HIERBIJ OP DE ONTWIKKELING VAN 'RODE' COMPONENTEN (WOONHUIZEN ETC.), DIE GEGOMPENSEERD WERDEN DOOR DE ONTWIKKELING VAN 'GROENE' COMPONENTEN (NATUUR ETC.). DOELSTELLING LAG HIERBIJ OP HET BEHALEN VAN EEN GUNSTIG RENDEMENT OP DE ONTWIKKELING VAN HET LANDGOED (DLG, 2002). UITEINDELIJK ZIJN SINDS DE JAREN NEGENTIG VAN DE 20E EEUW VEEL INITIATIEVEN ONTPLOOID OM TOT DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN TE KOMEN.

## 2.2 HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN

OM DE JUISTE DEFINITIE VAN EEN LANDGOED TE KUNNEN FORMULEREN IS HET VAN BELANG DE BEGRIPSVORMING ZOWEL IN HET VERLEDEN

ALS IN HET HEDEN TE BEGRIJPEN.

EEN LANDGOED IN DE MIDDELEEUWEN HAD EEN ANDERE INVULLING DAN EEN NIEUW LANDGOED ANNO 2011. DESONDANKS SPELEN HISTORISCHE LANDGOEDEREN VOORTDUREND EEN ROL WANNEER GESPROKEN WORDT OVER NIEUWE LANDGOEDEREN. ONTWERPEN, PLANNEN, BELEIDSNOTA'S VERWIJZEN VEELAL NAAR HISTORISCHE LANDGOEDEREN, WAARDOOR HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN ONDER ÉÉN NOEMER WORDEN GESCHAARD.

HISTORISCH GEZIEN BESTONDEN TWEE CATEGORIEËN LANDGOEDEREN. EENERZIJD WAS ER LANDGOEDEREN GESTICHT DOOR RIJKE STEDELIJNEN DIE OP EIGEN INITIATIEF EN MET EIGEN VERMOGEN EEN LANDGOED STICHTTE. DIT WAREN FEITELIJK GEZIEN DE BUITENPLAATSEN. DEZE WERDEN NIET PERMANENT BEWOOND EN WAREN QUA GROOTTE VAAK NIET MEER DAN 5 Á 10 HECTAREN (DERCKX, 2010). ANDERZIJDS HAD MEN DE GROOTTE LANDGOEDEREN VAN TIENTALLEN TOT MEER DAN HONDERD HECTAREN. DIT WAREN OVERBLIJFSELEN VAN HET FEODALE STELSEL EN VORMDEN EEN ECONOMISCH SYSTEEM. DEZE LANDGOEDEREN WERDEN DAN OOK PERMANENT BEWOOND. (DLG, 2002). ECHTER VOOR BEIDE VORMEN VAN HISTORISCHE LANDGOEDEREN GOLD DAT VORMGEVING, GROOTTE EN LOCATIE AFHANKELIJK WAREN VAN DE WIL VAN DE LANDGOEDEIGENAAR. DE ONTWIKKELING VAN EEN HISTORISCH LANDGOED HAD HIERBIJ VOORNAMELIJK EEN PRIVAAT DOEL. (DERCKX, 2010)

NIEUWE LANDGOEDEREN HEBBEN DAARENTEGEN VANUIT DE BASIS EEN MAATSCHAPPELIJK DOEL. OP HET LANDGOED MOET NIEUWE NATUUR WORDEN TOEGEVOEGD, HET LANDGOED MOET OPENGESTELD ZIJN EN DOOR OVERHEDEN WORDEN EISEN GESTELD AAN GROOTTE, VORMGEVING EN BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN. (DERCKX, 2010)

DIT ZORGT VOOR EEN WEZENLIJK VERSCHIL TUSSEN HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN. DE BASIS WAARUIT HET LAND IS GESTICHT IS FUNDAMENTEEL ANDERS. NAAST DIT BELANGRIJKE VERSCHIL, VERSCHILLEN HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN OOK OP VEEL ANDERE ASPECTEN. DE BELANGRIJKSTE VERSCHILLEN ZITTEN IN:

### LOCATIE

TEN TIJDE VAN DE GOUDEN EEUW WERDEN LANDGOEDEREN ALS ZOMERVERBLIJF VOORNAMELIJK GESTICHT IN NABIJHEID VAN GROTE STEDEN. BELANGRIJKSTE VOORWAARDE WAS DAT VANUIT HET ZOMERVERBLIJF DE STAD BINNEN ÉÉN DAG REIZEN BEREIKT KON WORDEN IN VERBAND MET WERK EN/OF WINTERVERBLIJF (DERCKX, 2010). HIERDOOR WAREN DE MEESTE LANDGOEDEREN GEVESTIGD IN WAT TEGENWOORDIG DE RANDSTAD WORDT GENOEMD. LANDGOEDERENZONES ONTSTONDEN BIJVOORBEELD IN WASSENAAR EN HET KENNEMERLAND. ECHTER DE HOOGSTE CONCENTRATIE LANDGOEDEREN WAREN TE VINDEN LANGS DE VECHT. HIER LAGEN OVER EEN AFSTAND VAN 40 KM BIJNA TWEEHONDERD LANDGOEDEREN (DERCKX, 2010).

EEN NIEUW LANDGOED WORDT VEELAL GEVESTIGD OP VOORMALIGE AGRARISCHE GRONDEN. MEDE DOOR DE TOEGENOMEN MOBILITEIT IS HET NIET NOODZAKELIJK OM IN DE BUURT VAN GROTE STEDEN TE VESTIGEN. DAARNAAST IS DE GRONDPRIJS IN DE RANDSTAD TE HOOG OM DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN MOGELIJK TE MAKEN. DE NIEUWE LANDGOEDEREN BEVINDEN ZICH DAAROM VOORNAMELIJK IN DE LANDELIJKE GEBIEDEN IN DE PROVINCIES GELDERLAND, OVERIJSSSEL EN NOORD-BRABANT (DERCKX, 2010).

### WONEN

DE HISTORISCHE LANDGOEDEREN WERDEN IN EERSTE INSTANTIE GEBRUIKT ALS ZOMERVERBLIJF EN WERDEN NIET PERMANENT BEWOOND. DAARNAAST BESTONDEN DE GROTE LANDGOEDEREN VAN VELE HECTAREN. DIT WAREN ECONOMISCHE EENHEDEN, EN HAD MEER WEG VAN EEN AGRARISCHE ONDERNEMING. DEZE WERDEN PERMANENT BEWOOND, MAAR HADDEN ALS VOORNAAMSTE DOEL HET GENEREREN VAN FINANCIËLE MIDDELEN (DERCKX, 2010).

NIEUWE LANDGOEDEREN ZIJN BEDOELD VOOR PERMANENTE BEWONING. VOOR DE "RODE" FUNCTIES GELDT PERMANENT WONEN IN HET BUITENGEBIED DE DOELSTELLING IS. NATUURONTWIKKELING EN -BEHEER IS HIERBIJ DE HOOFDDOELSTELLING (DLG, 2002).

## DRIJFVEREN

HISTORISCHE LANDGOEDEREN WERDEN GESTICHT VANWEGE DE HANG NAAR HET BUITENLEVEN, MAAR EEN LANDGOED GOLD VOORNAMELIJK ALS EEN STATUSSYMBOL (DERCKX, 2010). BIJ NIEUWE LANDGOEDEREN MOET ONDERSCHIED WORDEN GEMAAKT TUSSEN DE INITIATIEFNUMER EN DE BEWONERS. DE INITIATIEFNUMER IS VEELAL EEN AGRARIËR WAARBIJ DE HUIDIGE BEDRIJFSVOERING FINANCIËEL GEZIEN ONMOGELIJK IS. HET STICHTEN VAN EEN LANDGOED HEEFT VAAK FINANCIËLE REDENEN, WAARBIJ DAARNAAST DE WENS BESTAAT OM OP DEZELFDE LOCATIE TE BLIJVEN WONEN. DE TOEKOMSTIGE BEWONERS ZIJN VAAK WELVARENDE PERSONEN OPZOEK NAAR RUST, NATUUR, PRIVACY EN EEN RUIME WONING (DLG, 2002).

TUSSEN HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN BESTAAN MEER VERSCHILLEN DAN OVEREENKOMSTEN. DE ACHTERGRONDEN, GROOTTE EN FUNCTIES VAN NIEUWE LANDGOEDEREN VERSCHILLEN VAN HISTORISCHE LANDGOEDEREN. DE VOORNAAMSTE OVEREENKOMST IS DAT HET ZOWEL BIJ HISTORISCHE ALS NIEUWE LANDGOEDEREN GAAT OM RUIM WONEN IN HET BUITENGEBIED.

### 2.3 DEFINITIE LANDGOED

VANUIT DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN ZIJN TWEE DEFINITIES VAN EEN NIEUW LANDGOED VAN BELANG. EENERZIJD DE DEFINITIE VANUIT HET MINISTERIE LNV/VROM, VOOR DE BELEIDSMATIGE ZIJDE. ANDERZIJD DE DEFINITIE IN DE ZIN VAN DE NATUURSCHOONWET 1928, VOOR HET GENEREN VAN FISCALE VOORDELEN.

#### 2.3.1 LNV/VROM

DOOR MINISTERIE VAN LNV/VROM IS ONDERSCHIEDT GEMAAKT TUSSEN EEN NIEUWE LANDGOED EN EEN BUITENPLAATS. WANNEER EEN NIEUW TE ONTWIKKELEN COMPLEX EEN OMVANG HEEFT KLEINER DAN 5 HECTARE DAN WORDT GESPROKEN OVER EEN BUITENPLAATS (2 TOT 5 HECTARE). GROTER DAN 5 HECTARE WORDT GETYPEERD ALS EEN LANDGOED. EEN BUITENPLAATS PAST HIERBIJ MEER IN EEN STEDELIJKE EN PARKACHTIGE OMGEVING. EEN LANDGOED PAST MEER IN HET BUITENGEBIED WAARBIJ RUIMTE IS VOOR NATUURONTWIKKELING (BELTMAN, 2008). TEN AANZIEN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN HEEFT HET MINISTERIE VAN LNV/VROM DE VOLGENDE DEFINITIE GEFORMULEERD:

“ EEN NIEUW LANDGOED IS EEN NIEUW TE ONTWIKKELEN EN DUURZAAM TE BEHEREN BOSCOMPLEX MET DAARIN EEN GEBOUW VAN ALLURE MET DAARIN MAXIMAAL 2 A 3 WOONEENHEDEN. HET GEBOUW HEET PRIMAIR EEN WOONFUNCTIE. DE MINIMALE OMVANG VAN DE BEBOSSING IS VIJF HECTARE. MAXIMAAL 10% VAN DE TOTALE OPPERVLAKTE IS PRIVÉTERREIN EN DE REST IS OPENBAAR TOEGANKELIJK. HET GEHEEL HEEFT EEN BELANGRIJKE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE.”

DE BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN DIE BEHOREN TOT DEZE DEFINITIE LUIDEN (VROM, 2010):

- BOS OF NATUURCOMPLEX MET EEN OMVANG VAN MINIMAAL 5 HECTARE;
- MOGELIJK VERGEZELD VAN ANDERE GRONDEN;
- 90 % VAN HET TERREIN IS OPGESTELD VOOR PUBLIEK;
- BOUWWERK VAN ALLURE MET MAXIMAAL 3 WOONEENHEDEN;
- ARCHITECTONISCHE EENHEID VAN BEBOUWING

#### 2.3.2 DEFINITIE NATUURSCHOONWET 1928

VELE LANDGOEDEREN LATEN HET LANDGOED RANGSCHIKKEN ONDER DE NATUURSCHOONWET 1928 WAT VEEL FISCALE VOORDELEN KAN

OPLEVEREN, ZOALS VRIJSTELLING VAN SUCCESSIERECHTEN EN SCHENKING, VRIJSTELLING VAN OVERDRACHTSBELASTING EN VERMINDERING VAN DE WOZ-WAARDE . (DIENST REGULINGEN, 2007). IN DE OP 1 JUNI 2007 Aangepaste NATUURSCHOONWET VAN 1928 IS EEN LANDGOED ALS VOLGT GEFORMULEERD:

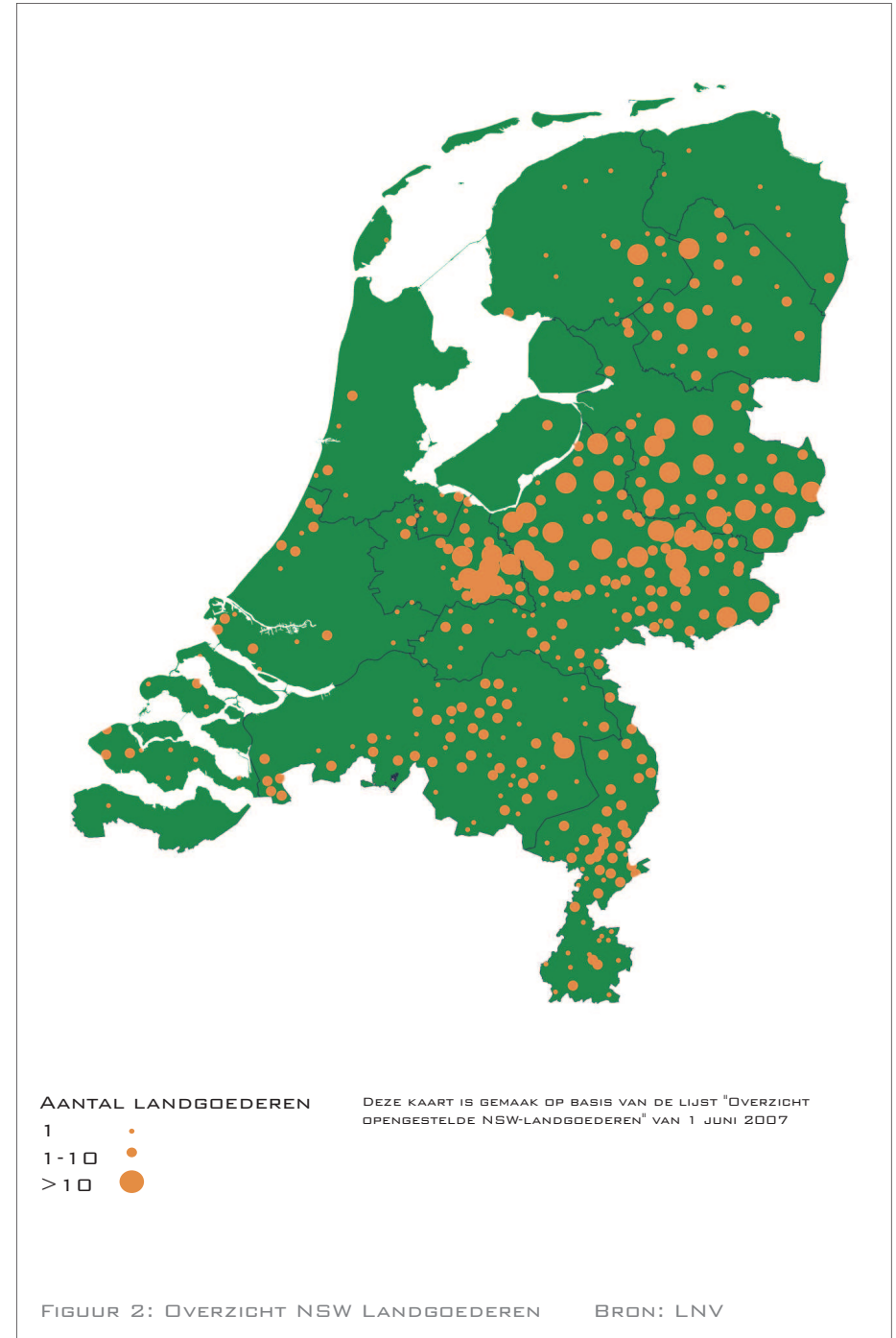
*“EEN LANDGOED IS EEN, IN NEDERLAND GELEGEN, GEHEEL OF GEDEELTELIJK MET BOSSEN OF ANDERE HOUTOPSTANDEN BEZETTE ONRDERENDE ZAAK – DAARONDER BEGREPEN DIE WAAROP EEN BUITENPLAATS OF ANDERE, BIJ HET LANDGOED PASSEN, OPSTALLEN VOORKOMEN – VOOR ZOVER HET BLIJVEN VOORTBESTAAN VAN DIE ONRDERENDE ZAAK IN ZIJN KARAKTERISTIEKE VERSCHIJNINGSVORM VOOR HET BEHOUD VAN HET NATUURSCHOON WENSELIJK IS.”*

DE BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN DIE BEHOREN TOT DEZE DEFINITIE LUIDEN (DIENST REGULINGEN, 2007):

- HET LANDGOED DIEN T MINIMAAL 5 HECTARE GROOT TE ZIJN;
- HET LANDGOED DIEN T EEN LANDSCHAPPELIJK EN FUNCTIONELE SAMENHANG TE VERTONEN;
- HET LANDGOED DIEN T UIT VOLDOENDE HOUTOPSTANDEN OF NATUURTERREINEN TE BESTAAN: MINIMAAL 30 %;
- HET GEBRUIK VAN HET LANDGOED MAG GEEN INBREUK MAKEN OP DE NATUURSCHOON;
- DE AANWEZIGE OPSTALLEN DIENEN TE PASSEN BIJ HET KARAKTER VAN HET LANDGOED;
- LANDBOUWGRONDEN KUNNEN , MITS VOLDOENDE OMZOOMD, WORDEN GERANGSCHIKT.

#### 2.4 BEANTWOORDING DEELVRAGEN

HOE HEBBEN LANDGOEDEREN ZICH HISTORISCH GEZIEN ONTWIKKELD? GEBLEKEN IS DAT GESCHIEDENIS VAN LANDGOEDEREN LANG EN VEELZIJDIG IS. HET BEGRIIP LANDGOED GAAT ZELFS TERUG TOT DE ROMEINSE TIJD, ECHTER DE GOUDEN EEUW IS DE BELANGRIJKSTE PERIODE GEWEEST VOOR DE ONTWIKKELING VAN LANDGOEDEREN. HIERBIJ BLEEK DAT DE LANDGOEDEREN WERDEN GESTICHT VANUIT VERSCHILLENDE DOELSTELLINGEN EN DRIJFVEREN, MAAR DAT ‘STATUS’ VAAK EEN BELANGRIJK BEGRIIP HIERIN WAS. EEN LANDGOED WAS DUIDELIJK VOOR DE (ZEER) WELVARENDE MENSEN



OP WELKE ASPECTEN VERSCHILLEN HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN?

NIEUWE LANDGOEDEREN ZIJN BINNEN DEZE HISTORIE WEER EEN APART FENOMEEN MET EIGEN REGELGEVING, DEFINITIES EN MOGELIJKHEDEN. NIEUWE LANDGOEDEREN VERSCHILLEN DAAROM OP VEEL VLAKKEN VAN HISTORISCHE LANDGOEDEREN, IN HET BIJZONDER TEN AANZIEN VAN DE LOCATIE, DE GEBRUIKSFUNCTIE EN DE DRIJFVEREN OM EEN LANDGOED TE STICHTEN. DE BELANGRIJKST OVEREENKOMST IS DAT HET ZOWEL BIJ HISTORISCHE ALS NIEUWE LANDGOEDEREN HET GAAT OM WONEN IN HET BUITENGEBIED.

WAT IS DE JUISTE WERKDEFINITIE VAN EEN NIEUW LANDGOED?

IN DIT ONDERZOEK WORDT AANGEHOUDEN AAN DE DEFINITIE DIE DOOR HET MINISTERIE LNV/ VROM IS OPGESTELD EN DE DEFINITIE IN DE ZIN VAN DE NATUURSCHOONWET 1928. HIERVOOR IS GEKOZEN MET DE AANNAME DAT ONTWIKKELAARS VAN NIEUWE LANDGOEDEREN DE LIJN VAN DEZE DEFINITIES DIENEN TE VOLGEN OM LANDGOEDONTWIKKELING MOGELIJK TE MAKEN.

CONCREET HOUDT DIT IN DAT DIT ONDERZOEK ZICH RICHT OP:

- NIEUWE ONTWIKKELINGEN IN HET BUITENGEBIED;
- EEN OMVANG VAN MINIMAAL 5 HECTARE;
- HET COMPLEX HEEFT EEN PRIMAIRE WOONFUNCTIE IN COMBINATIE MET DE AANLEG VAN DUURZAME NATUUR;
- HET LANDGOED IS EEN ARCHITECTONISCHE EN FUNCTIONELE EENHEID.

IN HET THEORETISCH KADER IS HET ONDERZOEK NEERGEZET EN ZIJN DE ACHTERGRONDEN VAN LANDGOEDEREN (ZOWEL HISTORISCH ALS NIEUW) OMSCHREVEN. HIERUIT IS DUIDELIJK GEWORDEN DAT HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN WEL DEGELIJK VERSCHILLEN OP HET GEBIED VAN LOCATIE, GEBRUIKSFUNCTIE EN DRIJFVEER OM LANDGOED TE STICHTEN. OM MEER INZICHT TE GEVEN IN HET ONTWIKKELEN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN ZAL IN DE VOLGENDE HOOFDSTUKKEN DE THEORETISCHE ONDERBOUWING VAN HET ONTWIKKELEN VAN ONROERENDE GOEDEREN UITEEN WORDEN GEZET.

# LITERATUUR STUDIE

---





HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED IS GEEN NORMALE ACTIVITEIT BINNEN DE ONTWIKKELING VAN ONROERENDE GOEDEREN. DE BASIS VAN HET PROBLEEM LIGT IN HET FEIT DAT 'RODE' FUNCTIES WORDEN GECREERD IN HET BUITENGEBIED. JUUST IN DIT BUITENGEBIED KOMEN VERSCHILLENDE BELANGEN SAMEN, HIER WIL MEN VOEDSEL, RUST, STILTE, NATUUR, RECREATIE EN WONEN VINDEN (RUIMTELIJK PLANBUREAU, 2006). DAT VEEL PARTIJEN BINNEN DE NEDERLANDSE SAMENLEVING EEN MENING HEBBEN OVER HET BUITENGEBIED EN EEN HOGE WAARDE HECHTEN HIERAAN BLIJKT ONDER MEER UIT EEN ONDERZOEK UIT 2009 UITGEVOERD DOOR NATUURMONUMENTEN. HIERUIT BLIJKT DAT:

- EEN GROTE MEERDERHEID (95%) VINDT NATUUR TAMELIJK OF HEEL BELANGRIJK.
- VIER OP DE VIJF RESPONDENTEN (80%) ZIJN VAN MENING DAT IN ECONOMISCH MOEILIJKE TIJDEN GELD MOET WORDEN GEÏNVESTEERD OM DE NATUUR IN NEDERLAND TE BEHOUDEN.
- DE GROTE MEERDERHEID (93%) VINDT HET BELANGRIJK DAT DE OVERHEID NU VOLDOENDE GELD AAN NATUUR BESTEEDT, ZODAT ER OOK NATUUR IS VOOR TOEKOMSTIGE GENERATIES.
- DE MEERDERHEID (88%) IS VAN MENING DAT DE REGERING ERVOOR MOET ZORGEN DAT HET GROENE NETWERK ALSNOG OP TIJD KLAAR IS, OM ZO HET UITSTERVEN VAN PLANTEN EN DIEREN TE VOORKOMEN.

HET LANDELIJK GEBIED IS HIERMEE EEN TOERNOOIVELD VAN VELE PARTIJEN GEWORDEN (RUIMTELIJK PLANBUREAU, 2006), WAARBIJ SOMMIGE PARTIJEN NHET LANDELIJK GEBIED WILLEM OMVORMEN, TERWIJL ANDERE PARTIJEN DIT LANDELIJK GEBIED WILLEN BESCHERMEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN. HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED ZAL DAAROM ONDERWERP VAN DISCUSSIE ZIJN.

### 3.1 ALGEMEEN

HOE DE RUIMTE IN NEDERLAND DIENT TE WORDEN GEBRUIKT STAAT VERMELD IN RUIMTELIJKE PLANNEN. DEZE RUIMTELIJKE PLANNEN ZIJN GEREGLD IN DE WET OP DE RUIMTELIJK ORDENING, DE BELANGRIJKSTE WET OP HET GEBIED VAN RUIMTE. DEZE WET BEPAALT DE TAKEN VAN DE OVERHEID EN DE RECHTEN EN Plichten VAN BURGERS, BEDRIJVEN EN INSTELLINGEN. HIERIN WORDT EEN ONDERVERDELING GEMAAKT IN RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE (VAN DER SCHOOT, 2008).

HET RIJK IS HIERBIJ KADERSTELLEND EN GEEFT DOOR MIDDEL VAN DE NOTA RUIMTE IN HOOFDLIJNEN WEER WAAR WELKE ONTWIKKELINGEN PLAATS KUNNEN VINDEN. DAARNAAST STAAT VERMELD WELKE DOELN OVERHEDEN DIENEN NA TE STREVEN (VAN DER SCHOOT, 2008). DE PROVINCIES STELLEN STRUCTUURVISIES OP VOOR HUN GRONDGEBIED WAARIN DE INRICHTING VAN DE RUIMTE STAAT VERWOORD. HIERMEE WORDT EEN CONCRETERE INVULLING GEGEVEN AAN HET OVERHEIDSBELEID (VAN DER SCHOOT, 2008).

DE GEMEENTEN STELLEN STRUCTUURVISIES EN BESTEMMINGSPLANNEN OP VOOR HUN GRONDGEBIED, WAARDOOR DE BESTEMMING VAN GRONDEN WORDT VASTGELEGD. HIERMEE VERVULT DE GEMEENTE EEN CRUCIALE ROL BINNEN LANDGOEDONTWIKKELING, DAAR ZIJ KAN BEPALEN WAAR LANDGOEDONTWIKKELING WEL OF NIET PLAATS MAG VINDEN (VAN DER SCHOOT, 2008).

IN HET KADER VAN DE DECENTRALISATIE VAN OVERHEDEN IS DE MACHT VAN DE OVERHEID BIJ RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN MEER EN MEER KOMEN TE LIGGEN BIJ LAGERE OVERHEDEN. PROVINCIES DIENEN HIERBIJ ENKELE DE KADERS WEER TE GEVEN. GEMEENTEN ZIJN HIERDOOR ZEER BELANGRIJK ACTOREN BINNEN LANDGOEDONTWIKKELINGEN. VOOR EEN NADERE UITLEG HIEROVER ZIE BIJLAGE 1.

### 3.2 LANDGOEDBELEID

DE BASIS VAN HET LANDGOEDBELEID LIGT IN HET BEGIN VAN DE JAREN NEGENTIG VAN DE 20E EEUW. DE OVERHEID KREEG HET BESEF DAT IN NEDERLAND IN VERGELIJKING MET OMRINGENDE LANDEN SLECHTS EEN LAAG PERCENTAGE BOSGEBIED HAD. OM DE AANPLANTING EN BEHOUD VAN BOS TE STIMULEREN WERD ONDER MEER HET IDEE UITGEWERKT VAN NIEUWE LANDGOEDEREN EN BUITENPLAATSEN (DLG, 2002). VOOR HET EERST WERD DIT BELEID GENOEMD IN DE DISCUSSIONOTA 'VISIE STADSLANDSCHAPPEN 1995' (DLG, 2002). DIT BELEID WERD LATER VOORTGEZET IN DE 'TWEDE STRUCTUURSCHEMA GROEN RUIMTE' EN DE 'VIJFDE NOTA RUIMTELIJK ORDENING', WAARBIJ DE OORSPRONKELIJKE DOELSTELLING VAN BOSAAANLEG WERD VERRUIMD NAAR EEN PARKACHTIGE OMGEVING (DLG, 2002).

NAAST DE STIMULERING VAN BOSBOUW HAD DE OVERHEID IN DE NOTA RUIMTE ALS DOELSTELLING VERROMMELING VAN HET BUITENGEBIED TEGEN TE GAAN, OPDAT DIT KAN BIJDRAGEN AAN EEN STERKE ECONOMIE, EEN VEILIGE EN LEEFBARE SAMENLEVING EN EEN AANTREKKELIJK LAND. OM INVULLING TE GEVEN AAN DEZE BELEIDSDOELSTELLINGEN ZIJN VERSCHILLENDE BELEIDSinSTRUMENTEN OPGESTELD. TEN AANZIEN VAN LANDGOEDONTWIKKELING IS HIERVOOR DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING OPGESTELD. IN TEGENSTELLING TOT DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING HEEFT DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING GEEN WETTELIJK KADER, MAAR IS DEZE GEBASEERD OP STIMULERINGSMAATREGELEN EN AFSPRAKEN TUSSEN DE RIJKSOVERHEID EN PROVINCIES (NIKKELS, 2009). DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING HOUDT IN DAT DE REALISATIE VAN ROYALE WONINGEN IN HET BUITENGEBIED FYSIEK WORDT GECOMPENSEERD DOOR DE AANLEG VAN NIEUWE NATUUR. ANDERSOM GELDT DAT DE AANLEG VAN NIEUWE NATUUR GELD KOST EN HIERVOOR EEN FINANCIËLE DRAGER WORDT GEVONDEN DOOR MIDDEL VAN WONEN IN HET BUITENGEBIED. DAAR HET BIJ DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING GAAT OM ROYALE WONINGEN VAN ALLURE WORDT GESPROKEN OVER DE LANDGOEDREGELING.

DE LANDGOEDREGELING IS UNIEK OMDAT DEZE REGELING HET GEBRUIKELIJKE BELEID VOOR HET BUITENGEBIED HEEFT VERANDERD. VOOR DIT BELEID WAS HET GEBRUIKELIJK DAT NATUUR EN BUITENGEBIED WERDEN GEFINANCIËRD DOOR SUSIDIABELE GELDEN VANUIT DE OVERHEID (ASHOUWER, 2005). DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING GAAT UIT VAN HET VEREVENEN VAN KOSTEN EN OPBRENGSTEN, WAARDOOR DEZE REGELING DE HISTORISCHE SCHEIDING TUSSEN STAD EN PLATTELAND DOET VERDWIJNEN EN MARKTPARTIJEN, BEWONERS EN MAATSCHAPPE-

LIJKE ORGANISATIES WORDEN BETROKKEN BIJ NATUURONTWIKKELING (ASHOUWER, 2005).

NAAST EEN PLANOLOGISCH INSTRUMENT IS DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING HIERMEE OOK EEN FINANCIËEL INSTRUMENT, WAARMEE VERSCHILLENDE DOELSTELLINGEN BEHAALD KUNNEN WORDEN (NIKKELS, 2009).

WEL IS HET VAN BELANG DAT ZOWEL OVERHEDEN ALS MARKTPARTIJEN EEN PRO-ACTIEVE EN CONSTRUCTIEVE HOUDING DIENEN AAN TE NEMEN OM DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED MOGELIJK TE MAKEN. BEIDE PARTIJEN HEBBEN ELKAAR NODIG OM DE DOELSTELLINGEN TE KUNNEN VERWEZENLIJKEN. ECHTER DOOR HET ONTBREKEN VAN KENNIS EN DE AANWEZIGHEID VAN WANTROUWEN TUSSEN BEIDE PARTIJEN, OVER DE AGENDA EN HET FUNCTIONEREN VAN DE ANDER LIJKEN VEEL ALTERNATIEVEN VROEGTIJDIG TE STRANDEN (VAN DER DOES, 2007).

### 4.1 INLEIDING

HET ONTWIKKELEN VAN ONROERENDE GOEDEREN IN NEDERLAND IS EEN LASTIG PROCES (NEPROM, 2000). NAAST DE 'NORMALE' ONDERNEMERSRISICO'S ZIJN AAN VASTGOEDONTWIKKELING OOK NOG SPECIFIEKE VASTGOEDRISICO'S VERBONDEN.

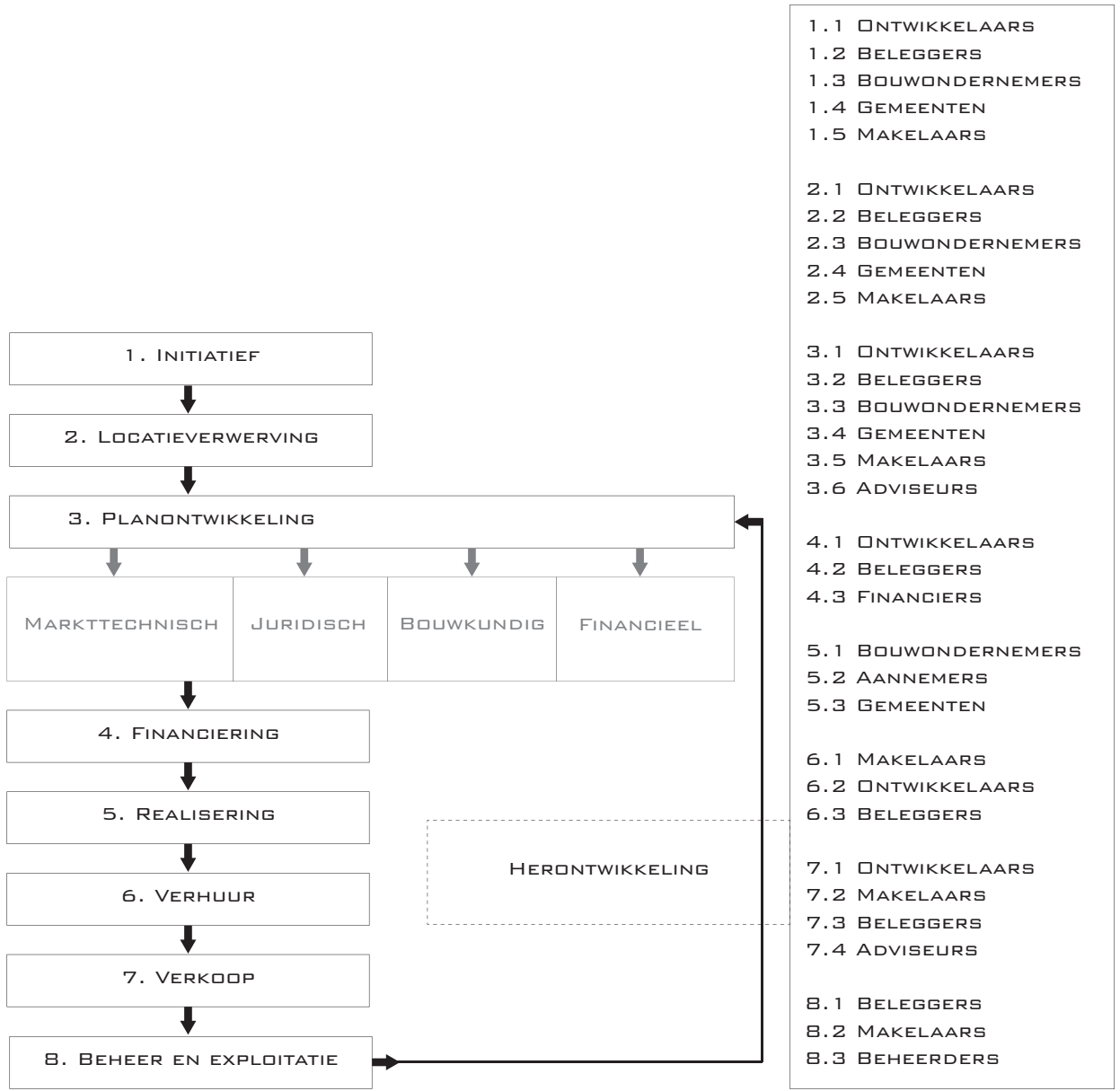
ONROERENDE GOEDEREN ZIJN LOCATIEGEBONDEN, DOORDAT ONROERENDE GOEDEREN VRIJWEL NIET ZIJN TE VERPLAATSEN. DAARNAAST IS HET OMZETTEN VAN ONROEREND GOED IN GELD EN GELD IN ONROEREND GOED DUUR DOOR DE COMPLEXITEIT EN BELASTINGEN DIE HIEROP WORDEN GEHEVEN. VERDER KENMERKT ONROEREND GOED ZICH DOOR HOGE GRONDPRIJZEN EN VEEL WETGEVING VANUIT OVERHEDEN. VASTGOEDONTWIKKELING IS DAAROM ILLIQUIDE, INFLEXIBEL LANGDURIG EN KOSTBAAR (NEPROM, 2000)/

### 4.2 VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES

HET VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES KENT TRADITIONEEL EEN BEPAALDE VERDELING VAN VERSCHILLENDE OPEENVOLGDE FASEN. ZIE BIJLAGE B VOOR EEN NADERE BESCHRIJVING HIEROVER. DE FASEN DIE HIERIN WORDEN ONDERSCHIEDEN ZIJN (NOZEMAN, 2003):

- INITIATIEFFASE
- LOCATIEVERWERVING
- PLANONTWIKKELING
- FINANCIERING
- REALISERING
- VERHUUR
- VERKOOP
- BEHEER EN EXPLOITATIE

DE ONTWIKKELAAR VAN EEN LANDGOED IS BINNEN DEZE FASERING DE 'SPIN IN HET WEB' EN DIENT HIERDOOR VAN ALLE ASPECTEN VERSTAND TE HEBBEN. DAARNAAST IS DE ONTWIKKELAAR RISICODRAGEND EN DIENT DAAROM ZORG TE DRAGEN VOOR EEN GOEDE FINANCIËLE AF- WIKKELING. DE LANDGOEDONTWIKKELAAR IS IN FEITE EEN VASTGOEDONTWIKKELAAR EN IS HIERMEE VERANTWOORDELIJK VOOR DE BIJBEHORENDE TAKEN EN FINANCIËLE CONSEQUENTIES. BELANGRIJK IS DAAROM DAT VOLDOENDE KENNIS EN FINANCIËLE MIDDELEN AAN- WEZIG ZIJN OM TE KOMEN TOT EEN SUCCESVOLLE LANDGOEDONTWIKKELING.



FIGUUR 3: VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES BRON: NOZEMAN (2003)

#### 4.3 STAKE- EN SHAREHOLDERS

BIJ HET ONTWIKKELINGSPROCES ZIJN VELE PARTIJEN BETROKKEN, MET HAAR EIGEN VISIES, DOELSTELLINGEN EN BELANGEN. OM DEZE PARTIJEN TE KUNNEN ONDERSCHIEDEN WORDT VEELAL EEN ONDERVERDELING GEMAAKT TUSSEN STAKEHOLDERS EN SHAREHOLDERS. EEN STAKEHOLDER IS EEN PARTIJ MET EEN PERSOONLIJK OF MAATSCHAPPELIJK BELANG, DIE GERAAKT KUNNEN WORDEN DOOR GEVOLGEN VAN DE PLANNEN (DAAMEN, 2005) EEN SHAREHOLDER IS EEN PARTIJ MET EEN FINANCIËEL BELANG EN HEEFT DAARDOOR VEELAL BAAT BIJ DOOR- GANG VAN HET PROJECT (DAAMEN, 2005).

VOORBEELDEN VAN STAKEHOLDERS EN SHAREHOLDERS ZIJN:

##### STAKEHOLDERS

OVERHEDEN  
BURGERS  
BELANGENGROEPERINGEN  
CONCURRENTEN

##### SHAREHOLDERS

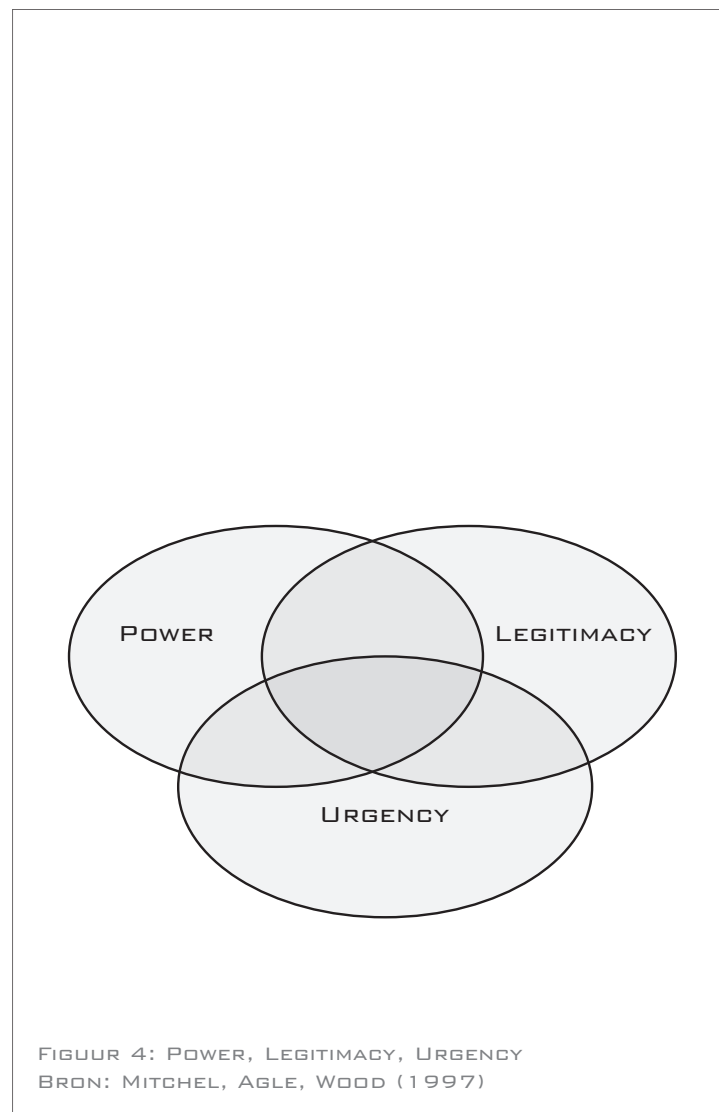
ONTWIKKELAAR  
EIGENAAR  
INVESTEERDER  
ADVISEURS

VOOR EEN UITGEBREIDE OMSCHRIJVING VAN DE STAKE- EN SHAREHOLDERS ZIE BIJLAGE 2

EEN GOEDE RELATIE MET IN HET BIJZONDER DE STAKEHOLDERS IS VOOR DE LAND- GOEDONTWIKKELAAR VAN CRUCIAAL BELANG. HET IN KAART BRENGEN VAN DE STAKE- HOLDERS EN DE AFZONDERLIJKE WENSEN IS DAAROM BELANGRIJK. HIERMEE KAN DE ONTWIKKELAAR NADENKEN EN BELEID UITSTIPPELEN HOE DEZE STAKEHOLDERS TEVRE- DEN KUNNEN WORDEN GEHOUDEN, OPDAT ZIJ HET PROJECT NIET ZULLEN TEGENWERKEN EN FRUSTREREN.

EEN MODEL OM DE STAKEHOLDERS IN KAART TE BRENGEN IS HET 'POWER, LEGITI- MACY EN URGENCY MODEL' VAN MITCHEL, AGLE EN WOOD UIT 1997. STAKEHOLDERS WORDEN HIERMEE ONDERVERDEELD IN DE MACHT OM DE ORGANISATIE TE BEINVLOEDEN, DE LEGITIMITEIT VAN DE RELATIE EN ACTIE EN DE URGENTIE VAN DE EISEN VAN DE STAKEHOLDER. AFHANKELIJK OF DE STAKEHOLDER EEN OF MEERDERE KENMERKEN IN ZICH GEEFT, KAN DE STAKEHOLDER HET PROJECT BEINVLOEDEN (ZIE BIJLAGE 2).

EEN METHODE OM DE STAKEHOLDERS EN SHAREHOLDERS TEVREDEN TE STELLEN IS GEBASEERD OP DE THEORIE VAN LAWRENCE SUSSKIND IN ZIJN BOEK 'DEALING WITH AN ANGRY PUBLIC'. DEZE THEORIE, GENAAMD 'THE MUTUAL GAINS APPROACH' GEEFT EEN RAAMWERK OM EFFICIENTER EN EFFECTIEVER MET STAKEHOLDERS EN SHAREHOLDERS OM TE GAAN. DIT RAAMWERK BESTAAT UIT EEN ZESTAL PUNTEN DIE ALS VOLGT LUIDEN:



1. ERKEN DE ONGERUSTHEDEN VAN DE ANDERE ZIJDE.
2. MOEDIG HET VINDEN VAN FEITEN AAN.
3. INDIEN DE TEGENPARTIJ NEGATIEVE GEVOLGEN ONDERVIND, BIEDT ZE COMPENSATIE AAN.
4. ACCEPTEER DE VERANTWOORDELIJKHEID, GEEF FOUTEN TOE EN DEEL DE MACHT.
5. ACTEER TEN ALLE TIJDE IN EEN VERTROUWELIJKE OMGEVING.
6. FOCUS OP HET AANGAAN VAN DUURZAME RELATIES.

HIERUIT BLIJKT DAT BETROKKEN PARTIJEN OP DE JUISTE WIJZE DIENEN TE WORDEN BENADERD EN DE RELATIE Hiermee moeten worden behouden. De ontwikkelaar zal daarom een professional moeten zijn die de kennis en kunden heeft om dit proces te begeleiden. Zie bijlage B voor een uitgebreide omschrijving.

### 5.1 INLEIDING

WANNEER DE ONTWIKKELAAR IS BEGONNEN MET HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED ZAL DEZE AANLOPEN TEGEN VERSCHILLENDE KOSTENPOSTEN. DE BELANGRIJKSTE EN GROOTSTE KOSTENPOST ZIJN DE GRONDKOSTEN, OFTEWEL HET EIGENDOM VAN DE GROND. WAAR IN DE JAREN ZESTIG GEMEENTES DE GRONDPRIJS BEPAALDEN OP BASIS VAN DE KOSTEN VOOR BOUWRIJPE GROND IS DE GRONDPRIJS IN DE JAREN HIERNA MIN OF MEER VRIJGELATEN. VANUIT HET KLASSIEKE GEDACHTEGOED WORDT DE PRIJS VAN GROND BEPAALD DOOR DE INTERACTIE VAN VRAAG EN AANBOD. (LUIJT, 2007). ECHTER DE OVERHEID IN NEDERLAND INTERVENIEERT OP DE GRONDMARKT DOOR BESTEMMINGEN AAN TE WIJZEN DOOR MIDDEL VAN STRUCTUURVISIES EN BESTEMMINGSPLANNEN (LUIJT, 2007). HIERDOOR IS DE GRONDMARKT IMPERFECT EN KAN DE VOORRAAD ZICH SLECHTS LANGZAAM AANPASSEN AAN EEN VERANDERENDE VRAAG. GROND IS DUS AFHANKELIJK VAN DE FUNCTIE DIE HET TOEGEKEND HEEFT.

DAARNAAST IS GROND EEN ZEER SCHAARS GOED IN NEDERLAND EN KAN (AFGEZIEN VAN INPOLDERING) NIET MEER GROND GEPRODUCEERD WORDEN DAN VOORRADIG IS (KOEKOEK, 2010). VERDER BLIJKT DAT GROND ZEER PLAATSGEBONDEN IS WAARDOOR GEOGRAFISCHE MARKTEN ONTSTAAN. DEZE KENMERKEN VAN GROND IN NEDERLAND ZORGEN ERVOOR DAT DE GRONDPRIJS ZEER HOOG IS. DE GEMIDDELD GRONDPRIJS VOOR LANDBOUWGROND BEDROEG 4,70 EURO PER M<sup>2</sup> (DLG, 2010), TERWIJL DE GEMIDDELDE PRIJS VOOR BOUWGROND 38,- EURO PER M<sup>2</sup> BEDROEG (DLG, 2010). INDIEN DE GROND VOLLEDIG BOUWRIJP IS KAN DE GRONDPRIJS STIJGEN NAAR HONDERDEN EUROS PER M<sup>2</sup>.

WANNEER DE PRIJSONTWIKKELING VAN ONROERENDE GOEDEREN IN HISTORISCH PERSPECTIEF WORDT BEKEKEN, DAN BLIJKT DAT DE HOGERE PRIJZEN VOORNAMELIJK ZIJN VERBORGEN IN DE GRONDPRIJZEN. SINDS 1985 ZIJN DE NIEUWBOUWPRIJZEN VOOR WONINGEN GESTEGEN MET EEN FACTOR 4,6, TERWIJL DE GRONDPRIJS IS GESTEGEN MET EEN FACTOR 7,4. OF OP ANDERE WIJZE, DE GRONDQUOTE BEDROEG MEDIO JAREN 70 CIRCA 20%, TERWIJL DEZE IS OPGELOPEN NAAR 35% TOT 40%. DIT HOUDT IN DAT 40% VAN DE STICHTINGSKOSTEN BESTEMD IS VOOR DE GROND. IN HET KADER VAN LANDGOEDONTWIKKELING IS HET DAAROM VAN BELANG OM DE GROND WAAROP HET LANDGOED WORDT ONTWIKKELD IN BEZIT TE HEBBEN OF ZEER GOEDKOOPT TE VERKRIJGEN. INDIEN DIT NIET HET GEVAL IS, IS HET ZEER DE VRAAG OF DE OPBRENGSTEN UIT VERKOOP VAN DE ROYALE WONINGEN DE AANKOOP VAN DE GRONDEN EN DE INRICHTING VAN HET LANDGOED KUNNEN COMPENSEREN.

### 5.2 KOSTENPOSTEN

NAAST DE GRONDKOSTEN ZIJN DE TOTALE STICHTINGSKOSTEN VAN EEN LANDGOED ONDER TE VERDELEN IN VERSCHILLENDE KOSTENPOSTEN. HIERBIJ WORDT AANGEHOUDEN AAN DE ONDERVERDELING VAN DHR. NOZEMAN (2008), DIE ALS VOLGT LUIDT:

- GRONDKOSTEN
- BOUWKOSTEN
- INRICHTINGSKOSTEN
- BIJKOMENDE KOSTEN
- ALGEMENE KOSTEN
- WINST- EN RISICOKOSTEN

VOOR EEN UITGEBREIDE OMSCHRIJVING VAN DEZE KOSTENPOSTEN ZIE BIJLAGE 3.

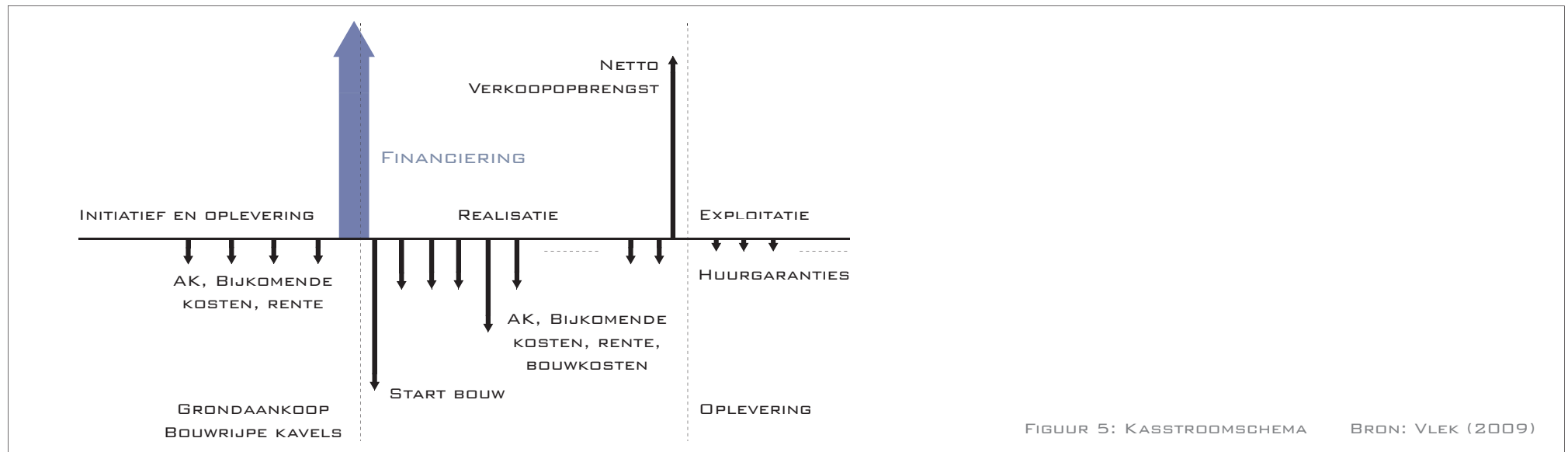
IN DEZE ONDERVERDELING WORDT GEEN REKENING GEHOUDEN MET DE FAALKOSTEN. HET BEGRIIP FAALKOSTEN IS AFKOMSTIG UIT DE



BOUWERELD. FAALKOSTEN WORDEN VERDOORZAAKT DOORDAT HET PROCES ONNODIG INEFFICIENT VERLOOPT, HET EINDPRODUCT NIET AAN DE KWALITEITSEISEN VOLDOET, DAN WEL DOOR HET FEIT DAT ZAKEN VERVANGEN OF HERSTELD MOETEN WORDEN (SBR, 2010). IN DE BOUW KUNNEN DE FAALKOSTEN 5% TOT 13% VAN DE OMZET BEDRAGEN (SBR, 2010). HET BEGRIJP FAALKOSTEN IS OOK TOEPASBAAR OP LANDGOEDONTWIKKELING, DOORDAT HET PROCES VERTRAGING OPLOOPT, DOOR MISCOMMUNICATIE, ONNODIGE KOSTEN ETC. DOOR DEZE FAALKOSTEN UIT HET PROCES TE HALEN KAN EEN FORSE BESPARING WORDEN BEHAALD OP DE TOTALE STICHTINGSKOSTEN.

### 5.3 ONTWIKKELINGSOPBRENGSTEN

DE ONTWIKKELAAR VAN EEN LANDGOED ZAL VOORAF KOSTEN DIENEN TE MAKEN OM AAN HET EINDE VAN HET PROCES EEN GROTE OPBRENGT TE GENEREREN. INDIEN DE VOORAF GEMAAKTE KOSTEN (INCL. RENTE-VERLIEZEN) KLEINER ZIJN DAN DE OPBRENGSTEN ZAL EEN WINST WORDEN BEHAALD. DEZE WINST VAN DE ONTWIKKELAAR ZIT GELEGEN IN DE WIJZIGING VAN DE BESTEMMING (NEEDHAM, 2007). OP LOCATIES WAAR DE BESTEMMING VAN GROND GEWIJZIGD KAN WORDEN NAAR BOUWGROND ONTSTAAT EEN SUBSTANTIELE WAARDESTIJGING (NEEDHAM, 2007). DE GROND KAN MET EEN FACTOR 5 TOT 10 IN WAARDE STIJGEN, DOORDAT BOUWGROND NU EENMAAL EEN HOGERE WAARDE HEEFT DAN AGRARISCHE GROND (NEEDHAM, 2007). DOOR HET CREËREN VAN DEZE WAARDE KAN DE ONTWIKKELAAR VAN EEN LANDGOED WINST MAKEN OP HET PROJECT. ECHTER BIJ EEN LANDGOEDONTWIKKELING DIEN DE ONTWIKKELING VAN EEN ROYALE WONING GEMIDDELD GECOMPENSEERD TE WORDEN DOOR DE AANLEG VAN 5 HECTAREN NATUUR. DE KOSTEN VAN DEZE NATUUR ZIJN DE AANKOOPKOSTEN, INRICHTINGSKOSTEN EN EVENTUELE WAARDEDALING. HIERDOOR ZAL DE VERKOOPPRIJS VAN DE WONING ZEER HOOG MOETEN ZIJN. DE ONTWIKKELAAR KAN OP VERSCHILLENDE WIJZEN DE WAARDE VAN HET LANDGOED INSCHATTEN (ZIE BIJLAGE C), MAAR UITEINDELIJK ZAL DE MARKTWAARDE OP EINDDATUM BEPALEN OF HET PROJECT WINSTGEVEND IS. AAN HET BEGIN VAN DE 21E EEUW, TOEN DE LANDGOEDREGELING VAN START GING, KENDE NEDERLAND EEN GROTE ECONOMISCHE GROEI EN EEN ZERE HOGE WELVAART. EEN MARKT VOOR WONEN IN HET BUITENGEBIED LEEK DESTIJD OOK AANWEZIG, OMDAT MEN BEREID WAS OM HIERVOOR EEN FORSE MEERPRIJS TE BETALEN (LEI, 2007). ANNO 2011 KENMERKT NEDERLAND ZICH DOOR EEN FINANCIËLE CRISIS. HET IS DAAROM MAAR ZEER DE VRAAG OF DE CONSUMENT DE PRIJS VOOR EEN ROYALE WONING IN HET BUITENGEBIED NOG KAN EN WIL BETALEN. EEN BALANS DIEN TE WORDEN GEVONDEN TUSSEN DE OMVANG VAN DE 'RODE' EN IN VERHOUDING TOT DE 'GROENE' FUNCTIES.



FIGUUR 5: KASSTROOMSCHEMA BRON: VLEK (2009)

### 6.1 BEANTWOORDING DEELVRAGEN

#### **HOE ZIT EEN 'NORMAAL' VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES IN ELKAAR?**

HET BLIJKT DAT VASTGOEDONTWIKKELING EEN PROCES IS VAN VELE OPEENVOLGENDE FASEN, ACHTEREENVOLGENS; INITIATIEFFASE; LOCATIEVERWERVING; PLANONTWIKKELING; FINANCIERING; REALISATIEFASE; VERHUUR EN/OF VERKOOP EN EXPLOITATIEFASE. IN HET GEVAL VAN LANDGOEDONTWIKKELING IS HET ONTWIKKELINGSPROCES VERGELIJKBAAR, WAARBIJ DIENT TE WORDEN OPGEMERKT DAT DE BELANGRIJKSTE STAP IS OM TOESTEMMING TE HEBBEN OM DE BESTEMMING LANDBOUWGROND TE KUNNEN WIJZIGEN NAAR GROND WAAROP GEBOUWD MAG WORDEN EN NATUURONTWIKKELING PLAATS KAN VINDEN.

#### **WIE ZIJN DE VERSCHILLENDE STAKE- EN SHAREHOLDERS BIJ LANDGOEDONTWIKKELING?**

BIJ HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED ZIJN VELE PARTIJEN BETROKKEN, WAARBIJ ELKE PARTIJ HAAR INVLOED KAN EN PROBEERT TE HEBBEN OP HET PROCES. DE BELANGHEBBENDEN ZIJN ONDERVERDEELD IN STAKE- EN SHAREHOLDERS. DE BELANGRIJKSTE STAKEHOLDERS ZIJN DE OVERHEID, BURGERS CQ. OMWONENDEN EN BELANGENEGROEPERINGS. DE SHAREHOLDERS IN DIT PROCES ZIJN DE EIGENAAR/INITIATIEFNEMER; INVESTEERDER/FINANCIER EN ADVISEURS. BELANGRIJK IS OM OP DE JUISTE WIJZE MET DE VERSCHILLENDE STAKE- EN SHAREHOLDERS OM TE GAAN, DAAR ZIJ VERSCHILLENDE BELANGEN EN DOELSTELLINGEN HEBBEN EN DE INITIATIEFNEMERS ALLE PARTIJEN NODIG HEEFT OM TOT EEN GOED EINDRESULTAAT TE KOMEN. OMWONENDEN WILLEN GRAAG HUN OMGEVING BEHOUDEN, INVESTEERDERS WILLEN WEINIG RISICO LOPEN EN HET GEÏNVESTEERDE VERMOGEN TERUG ZIEN, BELANGENORGANISATIES HEBBEN VEELAL EEN IDEALISTISCH DOEL NA TE STREVEN EN DE ARCHITECT WIL ZIJN 'HANDTEKENING' ZETTEN OP HET PROJECT. IN DEZE COCKTAIL VAN BELANGEN EN DOELEN DIENT DE INITIATIEFNEMER ZIJN EIGEN DOEL NA TE STREVEN; EEN ESTHETISCH HOOGWAARDIG EN RENDABEL LANDGOED ONTWIKKELEN.

#### **WAT ZIJN DE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING?**

HET FINANCIËLE BESLAG VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING IS ZEER GROOT. VOORAF DIENEN VEEL KOSTEN GEMAAKT TE WORDEN EN GROTE INVESTERINGEN TE WORDEN GEDAAN VOORDAT DAADWERKELIJK BEGONNEN KAN WORDEN MET HET STICHTEN VAN DE 'RODE' FUNCTIES. DE KOSTENPOSTEN WORDEN ONDERVERDEELD IN: GRONDKOSTEN; BOUWKOSTEN; INRICHTINGSKOSTEN; BIJKOMENDE KOSTEN; ALGEMENE KOSTEN EN WINST & RISICO. DE GRONDKOSTEN ZIJN HIERBIJ DE GROOTSTE KOSTENPOST, GEVOLGD DOOR DE INRICHTINGSKOSTEN. DAARNAAST DIENT DE INITIATIEFNEMER REKENING TE HOUDEN MET VEEL VOORBEREIDINGSKOSTEN IN DE VORM VAN ONDERZOEKEN, ADVISEURS EN (LANDSCHAP) ARCHITECT. EEN KOSTENPOST DIE SINDS DE NIEUWE WET OP DE RUIMTELIJK ORDENING VAN TOEPASSING IS, ZIJN DE KOSTEN DIE DE OVERHEID KAN NEERLEGGEN BIJ DE INITIATIEFNEMER CQ. ONTWIKKELAAR OP BASIS VAN DE GRONDEXPLOITATIEWET. DE GEMAAKTE KOSTEN (ZOWEL INTERN ALS EXTERN) VAN DE OVERHEID BIJ BIJVOORBEELD EEN BESTEMMINGSPLANWIJZIGING DIENEN TE WORDEN BETAALD DOOR DE INITIATIEFNEMER CQ. ONTWIKKELAAR.

#### **WELKE BELEIDSDOCUMENTEN ZIJN BEPALEND VOOR LANDGOEDONTWIKKELING?**

ONDANKS DAT LANDGOEDEREN AL EEUWEN BESTAAN IS HET BELEID TEN AANZIEN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN SLECHTS 10 TOT 15 JAAR OUD. DAT HET BELEID DAARDOOR ENKELE MALEN VERANDERD IS EN HET TERREIN VOOR VEEL PARTIJEN ONBEKEND IS DAARDOM NIET VREEMD TE NOEMEN. DE BELANGRIJKSTE WET, IS DE WET OP DE RUIMTELIJK ORDENING DIE OP 1 JULI 2008 VAN KRACHT IS GEWORDEN. DEZE WET REGELT HET PROCES VAN RUIMTELIJKE ORDENING.. DIT WERKT VIA DE STRUCTUURVISIE VAN DE PROVINCIE DOOR NAAR DE AFZONDERLIJKE

GEMEENTES OP BESTEMMINGSPLANNIVEAU.

DE BELANGRIJKSTE REGELING IS DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING DIE 'RODE' FUNCTIES TOESTAAT IN HET BUITENGEBIED DOOR MIDDEL VAN COMPENSATIE VAN 'GROENE' FUNCTIES.

EEN BELANGRIJK FEIT IS DAT DOOR DE NIEUWE WRD , OP HET GEBIED VAN DE RUIMTELIJK ORDENING ZICH WIJZIGINGEN HEBBEN VOORGEDAAN WAARDOOR DE MACHT IS VERSCHOVEN. DE DECENTRALISATIE HEEFT ERVOOR GEZORGD DAT DE BESLUITVORMING BIJ DE GE-MEENTES IS KOMEN TE LIGGEN, WAAR DIT VOORHEEN OP PROVINCIAAL OF RIJKSNIVEAU LAG. DIT FEIT GECOMBINEERD MET DE NIET-WETTELIJKE BASIS VAN DE LANDGOEDREGELING ZORGEN ERVOOR DAT HET BELEID TEN AANZIEN VAN LANDGOEDEREN PER GEMEENTE EN PROVINCIE STERK KAN VERSCHILLEN.

#### **WAT ZIJN DE UITGANGSPUNTEN BETREFFENDE LANDGOEDBELEID EN WELK RESULTAAT WERD HIERMEE BEDOGD?**

DE OORSPRONKELIJK DOELSTELLING VAN HET LANDGOEDERENBELEID WAS HET STIMULEREN VAN BOSUITBREIDING IN HET LANDELIJK GEBIED. OM LANDGOEDEIGENAREN DE MOGELIJKHEID TE BIEDEN HUN LANDGOED TE LATEN RANGSCHIKKEN ONDER NATUURSCHOONWET WERD HIERBIJ EEN MINIMALE OPPERVLAKTE VAN 5 HECTARE AANGEHOUDEN.

IN DE LOOP VAN DE JAREN IS DE DOELSTELLING VAN BOSAAANLEG VERRUIMD TOT NATUURONTWIKKELING, OPDAT EEN NIEUW LANDGOED EEN DUURZAAM BIJDRAGE KON LEVEREN AAN DE RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN HET LANDELIJK GEBIED. DAARNAAST KON HET LANDGOEDEREN-BELEID DE OPGAVE, DIE DE OVERHEID ZICHZELF HEEFT OPGELEGD, TEN AANZIEN VAN DE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR HELPEN TE VERWEZENLIJKEN. DE REDEN WAAROM MARKTPARTIJEN WERDEN BETROKKEN BIJ NATUURONTWIKKELING IS DAT HET VOOR DE OVERHEID FINANCIËEL ONHAALBAAR IS OM ALLE MILIEU- EN NATUURDOELSTELLINGEN TE REALISEREN.

#### 6.2 HET VERVOLG

HET THEORETISCH KADER EN DE LITERATUURSTUDIE HEEFT MEER INZICHT GEGEVEN IN HET BELEID OMTRENT LANDGOEDONTWIKKELING, DE BETROKKEN ACTOREN, DE FINANCIËLE HAALBAARHEID EN DE PROCESMATIGE KANT. HIERUIT KAN GECONCLUDEERD WORDEN DAT OP DE VOLGENDE GEBIEDEN MOGELIJKHEDEN LIGGEN TOT VERBETERING:

- **DEFINITIE.** GEEN EENDUIDIG BEGRIIP VAN EEN LANDGOED.
- **STAKE- EN SHAREHOLDERS.** VEEL VERSCHILLENDE BETROKKEN PARTIJEN, MET EIGEN BELANGEN EN DOELSTELLINGEN.
- **PROCES** LANGE PROCEDURES, VERSCHILLENDE BELEIDSDOELSTELLINGEN.
- **FINANCIËN.** HOGE GRONDKOSTEN, GEEN BALANS TUSSEN 'RODE' EN 'GROENE' FUNCTIES.

DEZE VIER HOOFDTHEMA'S WORDEN NADER ONDERZOCHT IN HET VERVOLG VAN DEZE MASTERTHESIS: 'DE EMPIRIE'.

# DE EMPIRIE

---



### 7.1 INTRODUCTIE

VANUIT HET THEORETISCH KADER EN DE LITERATUURSTUDIE IS EEN BEELD GESCHETST VAN DE HISTORIE LANDGOEDEREN, HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED, HET BELEID VAN LANDGOEDEREN EN DE FINANCIËLE HAALBAARHEID VAN LANDGOEDONTWIKKELING. OP BASIS HIERVAN IS GEKOMEN TOT DE VOLGENDE HYPOTHESE:

*“DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN KOMT MOEIZAAM TOT STAND DOOR LANGE PROCEDURES, ONDUIDELIJK BELEID, ANGST BIJ BETROKKEN INSTANTIES EN ONVOLDOENDE ZICHT OP EEN AANTREKKELIJK RENDEMENT”.*

HET EMPIRISCHE GEDEELTE ZAL DEZE HYPOTHESE DIENEN TE BEANTWOORDEN.

### 7.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE

IN DIT ONDERZOEK IS NAAST VERSCHILLENDE GESPREKKEN MET BETROKKENEN EN HET BEZOEKEN VAN DIVERSE BIJEENKOMSTEN GEKOZEN VOOR DE VOLGENDE ONDERZOEKSSTRATEGIE; EEN COMBINATIE VAN DIEPTE INTERVIEWS EN CASE STUDIES. DIT OM HET PRAKTISCHE KARAKTER TE WAARBORGEN. HET ONDERZOEK IS BEGONNEN MET EEN AANTAL DIEPTE INTERVIEWS MET BETROKKEN ACTOREN VAN HET LANDGOEDONTWIKKELINGSPROCES. PERSONEN DIE DIRECT OF INDIRECT MET LANDGOEDONTWIKKELING TE MAKEN HEBBEN EN HIERDOOR EEN BEPAALD BELANG HEBBEN TE VERDEDIGEN. GEKOZEN IS VOOR DEZE METHODE OM ZO EEN BREED MOGELIJK BEELD TE KRIJGEN VAN LANDGOEDONTWIKKELING, DOORDAT EEN FACE-TO-FACE GESPREK DE BESTE METHODE IS OM JUISTE EN DIEPGAANDE INFORMATIE TE VERKRIJGEN. DE GESPREKKEN ZIJN GEHOUDEN MET DE VOLGENDE PERSONEN:

- **DHR. G. WOUTERSEN, AMBTELIJK ADVISEUR, GEMEENTE BEUNINGEN.**  
BEUNINGEN, 26-05-2010.  
ACHTERGROND: DE GEMEENTE BEUNINGEN HEEFT VOOR HET BUITENGEBIED LANGS RIVIER DE WAAL EEN PLAN ONTWIKKELD GENAAMD: "DE OEVERWAL ALS LANDGOED".  
HIERBIJ MOETEN PARTICULIERE LANDGOEDINITIATIEVEN HET MOGELIJK MAKEN OM DIT GEBIED TE ONTWIKKELEN.
- **DHR. E. SCHURER, RENTMEESTER, ASR VASTGOED VERMOGENSBEHEER.**  
UTRECHT, 07-06-2010  
ACHTERGROND: DE HEER SCHURER IS ALS RENTMEESTER VERANTWOORDELIJK VOOR HET LANDELIJK VASTGOED (REGIO OOST) BINNEN ASR EN OP DEZE WIJZE BETROKKEN BIJ VERSCHILLENDE LANDGOEDPROJECTEN.
- **DHR. R VAN DEN BERG, LANDSCHAPSARCHITECT, ZELFSTANDIGE.**  
DRIEBERGEN, 12-08-2010  
ACHTERGROND: HEEFT 30 JAAR ERVARING ALS LANDSCHAPSARCHITECT BIJ DIENSTEN VAN MINISTERIES VAN VROM EN LNV AAN INRICHTINGSPLANNEN IN HET LANDELIJK EN STEDELIJK GEBIED.

- **DHR. R DE BONT, STAFMEDEWERKER, BRABANTS PARTICULIER GRONDBEZIT**  
ALMKERK, 29-11-2010  
ACHTERGROND: ZET ZICH ALS BELANGENBEHARTIGER IN VOOR MAATSCHAPPELIJK WAARDEVOLLE PARTICULIERE GRONDBEZIT IN BRABANT EN WIL DE DUURZAME ECONOMISCHE ONTWIKKELING DAARVAN BEVORDEREN.
- **DHR. J DE KONING, STAFFUNCTIONARIS, GELDERS PARTICULIER GRONDBEZIT.**  
VEENENDAAL, 03-01-2011  
ACHTERGROND: ZET ZICH ALS BELANGENBEHARTIGER IN VOOR MAATSCHAPPELIJK WAARDEVOLLE PARTICULIERE GRONDBEZIT IN GELDERLAND EN WIL DE DUURZAME ECONOMISCHE ONTWIKKELING DAARVAN BEVORDEREN.

### 7.3 RESULTATEN INTERVIEWS

#### 7.3.1 VRAGEN

DE INTERVIEWS DUURDEN GEMIDDELD 1 TOT 2 UUR WAARBIJ AFHANKELIJK VAN DE INSTANTIE VRAGEN WERDEN GESTELD OMTRENT LANDGOEDONTWIKKELING. DEZE VRAGEN ZIJN ONDER TE VERDELEN IN EEN VIERTAL HOOFDCATEGORIEËN, TE WETEN:

- **DEFINITIE.** WAT IS EEN LANDGOED EN WAARIN VERSCHILLEN HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN.
- **STAKE- EN SHAREHOLDERS.** WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN EN WAT ZIJN DE DAADWERKELIJKE BELANGEN EN DOELSTELLINGEN.  
VAN DE VERSCHILLENDE ACTOREN.
- **PROCES.** WAAR LIGGEN DE SUCCES- EN FAALFACTOREN IN HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING.
- **FINANCIËN.** IS HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING HAALBAAR IN TERMEN VAN 'RENDEMENT' EN 'TIJD'.

DE BELANGRIJKSTE UITKOMSTEN UIT DEZE INTERVIEWS ZIJN MEEGENOMEN IN DIT ONDERZOEK. DE ANTWOORDEN VAN BRABANT PARTICULIER GRONDBEZIT EN GELDERS PARTICULIER GRONDBEZIT ZIJN GECLUSTERD, DAAR HET IN DE BASIS DEZELFDE ORGANISATIE BETREFT.

#### 7.3.2 DEFINITIE VAN EEN LANDGOED

*"WAT IS EEN LANDGOED EN WAARIN VERSCHILLEN HISTORISCHE EN NIEUWE LANDGOEDEREN?"*

#### ANTWOORDEN

**ASR:** HISTORISCH GEZIEN ZIJN LANDGOEDEREN ALTIJD EEN ECONOMISCHE EENHEID GEWEEST TEN BEHOEVE VAN DE LANDHEER, BESTAANDE UIT WASSERIJEN, BOERDERIJEN ETC. TEGENWOORDIG HOUDT HET LUXE WONEN IN HET BUITENGEBIED IN.

**VAN DEN BERG, LANDSCHAPSARCHITECT:** EEN NIEUWE LANDGOED IS VOLGENS DEFINITIE VANUIT OVERHEID. HET VERSCHIL MET EEN HISTORISCH LANDGOED HEEFT TE MAKEN MET DE FACTOR TIJD, MET CULTUURPERIODEN EN STIJLEN (RENAISSANCE, BAROK, ENGELSE LANDSCHAPSTIJL, GEMENGDE STIJL, MODERNISME EN POST-MODERNISME). DE NIEUWE LANDGOEDEREN VERTONEN NOG GEEN VOOR ONS TE HERKENNEN STIJL.

**GEMEENTE BEUNINGEN:** IN BEUNINGEN GELDT VOOR DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED VAN 5 HA DAT HIER MINIMAAL 2 WOONEENHEDEN EN MAXIMAAL 4 WOONEENHEDEN VAN 1250 M<sup>3</sup> GEREALISEERD MOGEN WORDEN. DEFINITIE HANGT SAMEN MET KOSTEN/OPBRENGSTEN VAN

HET TE VOEREN BELEID.

**BPG / GPG:** SLUIT AAN BIJ DE DEFINITIE ZOALS DIE DE OVERHEID IS OPGESTELD. LANDGOED IS IN FEITE EEN VILLA IN HET BUITENGEBIED.

### CONCLUSIE

OPVALLEND IS DE VERSCHILLENDE ACTOREN REDENEREN VANUIT HUN EIGEN VAKGEBIED. DE RENTMEESTER ASSOCIEERT EEN LANDGOED MET HET GELD, TERWIJL DE LANDSCHAPSARCHITECT REDENEERT VANUIT DE CULTUURPERIODE EN DE STIJL. ALLE PARTIJEN ZIJN HET EROVER EENS DAT ER GEEN EENDUIDIG DEFINITIE BESTAAT BIJ EEN NIEUW LANDGOED.

### 7.3.3 STAKE- EN SHAREHOLDERS

*"WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN EN WAT ZIJN DE DAADWERKELIJKE BELANGEN EN DOELSTELLINGEN ?"*

### ANTWOORDEN

**ASR:** ONTWIKKELLEN VAN EEN GEBIED IS EEN WESPENNEST (OVERHEID, ONTWIKKELAAR, BOUWER, ARCHITECT ETC.), MET EEN BREI AAN VERSCHILLENDE DOELSTELLINGEN, WAARBIJ AFGUNST EN ANGST REGEREN. HET IS VAN BELANG DAT HET PROJECT POLITIEKE AANVAARDBAARHEID HEEFT, DAT DRAAGVLAK WORDT GECREËRD ONDER DE VERSCHILLENDE ACTOREN. DE INITIATIEFNEMER ZAL DAAROM DUIDELIJK EN HELDER MOETEN ZIJN OVER ZIJN DOELSTELLING, MAAR DIENT TEVENS BEREID TE ZIJN IN OVERLEG TE TREDEN EN COALITIES TE SLUITEN. DE KUNST IS OM GEZAMENLIJK DOELSTELLINGEN TE CREËREN EN BELANGENORGANISATIES ALS NATUURMONUMENTEN EN STAATSBOSBEHEER MEE TE KRIJGEN. VOOR VERZEKERAAR ASR GELDT STABIEL CASHFLOW GENEREREN, DIT DOOR ONDER MEER DOOR MIDDEL VAN ERFPACHTCONSTRUCTIES.

**VAN DEN BERG, LANDSCHAPSARCHITECT:** DE BELANGRIJKSTE PARTIJEN BINNEN LANDGOEDONTWIKKELING ZIJN AMBTENAREN EN OMWONENDEN. VANUIT DE OVERHEID IS HET BELANGRIJKSTE DOEL EXTRA NATUUR CREËREN ZONDER RIJKSBIJDRAGE.

**GEMEENTE BEUNINGEN:** GEMEENTE BEUNINGEN HEEFT GEEN FINANCIËLE MIDDELEN OM HAAR GEBIEDSONTWIKKELINGSPLAN TE REALISEREN. DE OPLOSSING HIERVOOR ZIEN ZE IN HET TOESTAAN VAN BEBOUWING IN HET BUITENGEBIED. ECHTER DE GEMEENTE WIL GEEN MASSALE BEBOUWING IN HET BUITENGEBIED. OM DE HOGE KOSTEN EN GRONDPRIJS TE KUNNEN COMPENSEREN WORDT GEDACHT AAN HET TOESTAAN VAN LANDHUIZEN (LEES: NIEUWE LANDGOEDEREN).

**BPG / GPG:** DE BELANGRIJKSTE BETROKKEN PARTIJ IS DE GEMEENTE. DOOR DE WRO IS DE MACHT VAN DE PROVINCIE MINDER GEWORDEN EN MEER KOMEN TE LIGGEN BIJ DE GEMEENTE. EEN MEEWERKENDE EN PROACTIEVE HOUDING VAN DE GEMEENTE IS DAAROM EEN VEREISTE. HIERBIJ DIEN'T TE WORDEN OPGEMERKT DAT DE INITIATIEFNEMER WORDT GEZIEN ALS PROJECTONTWIKKELAAR, DIE ENORME WINSTEN OPSTRIJKT. DE INITIATIEFNEMER GAAT NETJES IN OP LANDELIJK EN PROVINCIAAL BELEID, MAAR WORDT LOKAAL TEGEN GEWERKT. IN GELDERLAND GELDT HIERBIJ DAT GEMEENTEN EEN DUIDELIJK BELEID HEBBEN IN HET WEL OF NIET TOESTAAN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN. HIERDOOR ZIJN TEN OPZICHTE VAN BRABANT MEER LANDGOEDEREN IN DEZELFDE PERIODE GEREALISEERD.

### CONCLUSIE

ALLE GEÏNTERVIEWDEN ZIJN HET EROVER EENS DAT HET ONTWIKKELLEN VAN EEN LANDGOED SAMENWERKING MET VELE PARTIJEN TOT GEVOLG HEEFT. TEVENS IS OVEREENSTEMMING OVER HET FEIT DAT POLITIEKE MEDEWERKING ZEER BELANGRIJK IS OM TOT EEN GEWENST RESULTAAT TE

KOMEN. FEIT IS ECHTER DAT BIJ VEEL GEMEENTEN WEINIG KENNIS AANWEZIG EN VEEL ANGST IS TEN AANZIEN VAN DE 'RODE' ONTWIKKELINGEN. DAARNAAST WORDT DOOR ZOWEL ASR ALS BPG/FPG DUIDELIJKHEID EN HELDERHEID GENOEMD ALS EEN BELANGRIJK ASPECT. DIT KAN DUIDEN OP HET VERSCHIL TUSSEN ONTWIKKELINGS- EN TOELATINGSPLANLOGIE.

#### 7.3.4 PROCES

*"WAAR LIGGEN DE SUCCES- EN FAALFACTOREN IN HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING ?"*

#### ANTWOORDEN

**ASR:** HET SUCCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING LIGT IN HET GROTER GEHEEL EN NIET IN DE REALISATIE VAN POSTZEGELPLANNEN. GEBOUW EN OMGEVING DIENEN TEN ALLE TIJDEN EEN JUISTE RELATIE TE HEBBEN.

VERDER IS VAN BELANG DAT DE INITIATIEFNEMER HET PROCES OVERZIET, EEN HELDER CONCEPT ONTWIKKELD, DUIDELIJKHEID CREËERT WAARDOOR UITEINDELIJK ALLE PARTIJEN OVERTUIGD ZIJN VAN DE TOEGEVOEGDE WAARDE.

**VAN DEN BERG, LANDSCHAPSARCHITECT:** DE ONTWIKKELING VAN LANDGOEDEREN HANGT AF VAN DE CONJUNCTUUR, LANGDURIGE PERIODEN VAN WELVAART. BIJV. DE GOUDEN EEUW EN DE PERIODE NA WOII TOT DE HUIDIGE ECONOMISCHE CRISES. HET ZIJN GOLVEN IN DE TIJD.

**GEMEENTE BEUNINGEN:** OP DIT MOMENT IS BEGONNEN MET DE ONTWIKKELING VAN ÉÉN LANDGOED DOOR EEN LOKALE PROJECTONTWIKKELAAR, ALS PILOTPROJECT. DE GROOTSTE VERTRAGING DIE HIERMEE WORDT OPGELOPEN ZIJN DE ONDERHANDELINGEN OVER DE VOORWAARDEN, WAARVOOR EEN LANDGOED MAG WORDEN GEBOUWD. DAARNAAST WORDT ALS OBSTAKEL GEZIEN VOOR DE VOLLEDIGE GOEDKEURING VOOR DE GEBIEDSVISIE DE VERSCHILLENDE BELANGEN DIE DE POLITIEKE PARTIJEN HEBBEN. VERDER KAN DOOR EEN NIEUWE WETHOUDER, VERKIEZINGEN ETC. DE STEUN VOOR EEN PLAN TOE- OF AFNEMEN.

**BPG / GPG:** BELANGRIJK PROBLEEM IS DAT GEMEENTE MOET BEZUINIGEN EN TEVENS GELD PROBEERT TE VERDIENEN AAN NIEUWE LANDGOEDONTWIKKELINGEN. REDENEN HIERVOOR ZIJN:

1) OM BEGROTING TE DEKKEN, DOOR BIJVOORBEELD

- VRAGEN VAN BIJDRAGE AAN NATUURFONDS.
- NIEUWE WET RO, STUREN EEN UREN FACTUUR VOOR BESTEMMINGSPLANWIJZIGING.
- OP BASIS VAN DE GRONDEXPLOITATIE WILLEN ZE TEN AANZIEN VAN DE BOUWKAVEL EEN AFDRACHT VAN DE WAARDEVERMEERDERING.

2) AMBTENAREN HOUDEN OM PERSOONLIJKE ARGUMENTEN NIEUWE ONTWIKKELINGEN TEGEN.

DAARNAAST HEERST EEN BEPAALDE ANGST BIJ GEMEENTEN DAT DE INITIATIEFNEMER GEMAAKTE AFSPRAKEN NIET NAKOMT (BIJV. NIET AANLEGGEN VAN NATUUR). DIT KAN WORDEN VOORKOMEN DOOR BIJVOORBEELD EEN STANDAARDAKTE WAARIN DEZE KWANTITATIEVE VERPLICHTINGEN WORDEN VASTGELEGD.

OM EEN NIEUWE LANDGOED SUCCESVOL TE ONTWIKKELEN IS HET VAN BELANG EEN REGIO EN/OF GEMEENTE TE KIEZEN WAARBIJ ZE DIT SOORT INITIATIEVEN OMARMEN, BIJVOORBEELD KRIMPREGIO'S ALS ZEELAND. DIT SOORT REGIO'S/GEMEENTEN ZIJN BLIJ MET NIEUWE INITIATIEVEN.

#### CONCLUSIE

IN BOVENSTAANDE ANTWOORDEN WORDT DUIDELIJK DAT HET SUCCES VAAK LIGT IN DE PLANNING EN VERDELING VAN DE KOSTEN EN



OPBRENGSTEN. OOK HIERBIJ WORDT VAAK HET PROBLEEM BIJ DE OVERHEID GELEGD. DE HOEVEELHEID AAN PARTIJEN GECOMBINEERD MET GELDZORGEN HIER VOOR VOOR VERTRAGINGEN. OOK WORDT DOOR ASR GENOEMD DAT DE BASIS LIGT BIJ EEN GOED CONCEPT DAT UITGAAT VAN HET GROTERE GEHEEL.

#### 7.3.5 FINANCIËN

*"IS HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING HAALBAAR IN TERMEN VAN 'RENDEMENT' EN 'TIJD' ?"*

#### ANTWOORDEN

**ASR:** POSTZEGELPLANNEN ( 5 TOT 15 HECTARE) ZIJN NIET HAALBAAR. GROTE GEBIEDSONTWIKKELINGEN ZIJN WEL HAALBAAR. HIERBIJ DIENT NET ALS VROEGER ALTIJD UIT TE WORDEN GEGAAN VAN EEN GOED ECONOMISCH MODEL IN DE EXPLOITATIEFASE. DIT ONTBREEKT VAAK BIJ NIEUWE LANDGOEDEREN, WAARBIJ EENMAAL VERDIENT WORDT DOOR DE VERKOOP VAN DE BOUWKAVEL. BIJ ASR DOEN ZE DIT DOOR GRONDEN IN ERFPACHT UIT TE GEVEN, WAT ZORGT VOOR EEN STABIELE GELDMOTOR.

**VAN DEN BERG, LANDSCHAPSARCHITECT:** "FINANCIEEL HAALBAAR" IS AFHANKELIJK VAN DE PARTICULIERE PORTEMONNEE. DE PLANOLOGISCHE (BELEIDS-)RUIMTE OM TE MOGEN BOUWEN IS DE VERMOGENSWINST.

**GEMEENTE BEUNINGEN:** DE GEMEENTE BEUNINGEN GEEN IDEE WAT DE KOSTEN/OPBRENGSTEN EN RISICO'S VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING ZIJN. VOOR HET TOTALE PLAN HEEFT EEN EXTERN BUREAU UITGEREKEND DAT DE KOSTEN € 9.000.000,- ZIJN. EIGENLIJK WIL DE GEMEENTE BEUNINGEN DE KOSTEN EN RISICO'S ONDERBRENGEN BIJ PRIVATE PARTIJEN, ZONDER DAT ZE HET BESEF HEBBEN OF HET FINANCIEEL MOGELIJK IS VOOR PRIVATE PARTIJEN.

**BPG / GPG:** PARTICULIEREN DIENEN ZICH AF TE VRAGEN OF IN DE HUIDIGE TIJD DE MARKT VOOR VILLA'S IN HET BUITENGEBIED WEL AANWEZIG IS. DE ECONOMISCHE HAALBAARHEID KAN VERGROOT WORDEN DOOR NIEUWE VORMEN VAN LANDGOEDEREN, BIJVOORBEELD COMBINATIES MET ZORG/WERK ETC. DAARNAAST KAN VERBREIDING VAN ECONOMISCHE DRAGERS, BIJVOORBEELD ENERGIEWINNING, BEDRIJFSVOERING, OP EEN NIEUW LANDGOED BIJDRAGEN AAN HET SUCCES.

#### CONCLUSIE

EIGENLIJK KOMEN ALLE GEÏNTERVIEWDEN TOT DE CONCLUSIE DAT LANDGOEDONTWIKKELING IN DE HUIDIGE VORM NIET HAALBAAR IS EN AFHANKELIJK IS VAN DE FINANCIËLE POSITIE VAN DE EIGENAAR. DAARNAAST WORDT DOOR VERSCHILLENDE PARTIJEN AANGEGEVEN DAT HET VAN BELANG IS OM EEN GOED ECONOMISCH MODEL TE HEBBEN OM DE HAALBAARHEID EN DE CONTINUÏTEIT VAN HET LANDGOED TE WAARBORGEN.

DOOR MIDDEL VAN DE DIEPTE INTERVIEWS IS EEN BEELD GEVORMD VAN DE DIVERSE ACTOREN DIE BETROKKEN ZIJN BIJ LANDGOEDONTWIKKELING. HIERBIJ IS ECHTER DE BELANGRIJKSTE ACTOR NOG NIET IN BEELD GEKOMEN: DE INITIATIEFNEMER. OM EEN BEELD TE KRIJGEN VAN DE INITIATIEFNEMER EN DE PROBLEMATIEK VAN DEZE ONTWIKKELINGEN ZAL DEZE WORDEN BEHANDELD IN HET VOLGENDE HOOFDSTUK AAN DE HAND VAN DRIE CASE STUDIES.

### 8.1 ONDERZOEKSSTRATEGIE

NA DE GESPREKKEN MET VERSCHILLENDE ACTOREN VAN HET LANDGOEDONTWIKKELINGSPROCES ZIJN EEN DRIETAL LANDGOEDEREN BEHANDELD IN DE VORM VAN EEN CASE STUDIE. DIT OM LANDGOEDONTWIKKELING VANUIT HET DOGPUNT VAN DE INITIATIEFNER NADER TE BESTUDEREN

WE SPREKEN VAN EEN CASE-STUDIE ALS ÉÉN OF ENKELE CASES INTENSIEF WORDEN BESTUDEERD, DAT WIL ZEGGEN: AAN DE HAND VAN VEEL ASPECTEN (VARIABLEN), MET BEHULP VAN DIVERSE TYPEN GEGEVENSBRONNEN, GEDURENDE EEN ZEKERE PERIODE, MET MEDENEMING VAN DE CONTEXT. (VERSCHUREN EN DOOREWAARD, 2007) BIJ EEN CASE-STUDIE GAAT HET NIET OM DE CASE ALS ZODANIG, MAAR OM DE CASE ALS 'DRAGER' VAN EEN BEPAALD VERSCHIJNSEL OF PROBLEEM. (VERSCHUREN EN DOOREWAARD, 2007) MEN BESTUDEERT EEN VERSCHIJNSEL OF PROBLEEM AAN DE HAND VAN EEN OF ENKELE CASES. (VERSCHUREN EN DOOREWAARD, 2007).

BESLOTEN IS OM EEN DRIETAL NIEUWE LANDGOEDEREN NADER TE BESTUDEREN OM DE DIEPTE EN DE KWALITEIT VAN DE BEHANDELDE CASUSSEN TE WAARBORGEN. VOORAF IS INFORMATIE VERZAMELD VAN DE CASE DOOR MIDDEL VAN DESKRESEARCH OM VERVOLGENS DOOR MIDDEL VAN EEN BEZICHTIGING EN EEN INTERVIEW MET DE LANDGOEDEIGENAAR HET ONDERWERP UIT TE DIEPEN.

TWEE CASUSSEN ZIJN GELEGEN IN DE PROVINCIE NOORD-BRABANT, EEN SUCCESVOLLE ONTWIKKELING EN EEN NOG NIET-SUCCESVOLLE ONTWIKKELING. DAARNAAST IS GEKOZEN VOOR EEN INITIATIEF IN DE PROVINCIE ZEELAND, DAAR DIT LANDGOED IN KORTE TIJD IS GEREALISEERD EN HET CONCEPT AFWIJKEND IS VAN 'NORMALE' LANDGOEDONTWIKKELINGEN.

DE VOLGENDE CASUSSEN ZIJN GESELECTEERD:

- **LANDGOED WESTGREECKE, ERNST VERWER.**  
DINTELOORD, 25-10-2010  
ACHTERGROND: SINDS IN 2002 DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING IN DE PROVINCIE NOORD-BRABANT IN WERKING IS GETREDEN IS LANDGOED WESTGREECKE HET EERSTE GEREALISEERD PROJECT.
- **LANDGOED RIJCKHOLT, ROB BAKKER.**  
GEERSDIJK, 13-12-2010  
ACHTERGROND: IS EEN LANDGOED GELEGEN IN DE PROVINCIE ZEELAND DAT PLAATS BIEDT VOOR HULPBEHOEVENDE EN DEMENTERENDE OUDEREN.
- **LANDGOED RIETWIEL, MARTIN BERTRUMS.**  
MIDDELRODE, 16-02-2011  
ACHTERGROND: IS EEN VAN DE EERSTE INITIATIEVEN IN NOORD-BRABANT, ECHTER IS ONDANKS MEEWERKENDE PARTIJEN ANNO 2011 NOG NIET GEREALISEERD.

## 8.2 LANDGOED WESTCREECKE

**NAAM:** LANDGOED WESTCREECKE  
**DATUM:** 25-10-2010  
**PLAATS:** DINTELOORD  
**OPPERVLAKTE:** 24 HECTAREN  
**WOONEENHEDEN:** 5  
**M2 NATUUR:** 220.000  
**PROVINCIE:** NOORD-BRABANT

LANDGOED WESTCREECKE LIGT IN DE OUD-PRINSLANDSEPOLDER, AAN DE WESTKANT VAN DINTELOORD. HET LANDGOED DANKT ZIJN NAAM AAN DE WESTCREECKE, EEN KREEK DIE OORSPRONKELIJK OP HET GEBIED LAG, VOORDAT HET WERD INGEPOOLDERD.

### PROCES

IN 1998 ONTSTOND BIJ DE INITIATIEFNUMERS VAN LANDGOED WESTCREECKE HET IDEE OM DE AGRARISCHE ONDERNEMING TE BEËINDIGEN EN EEN ANDERE FUNCTIE VOOR DEZE LOCATIE TE VERZINNEN. EEN BELANGRIJKE OORZAAK HIERVOOR WAS GELEGEN IN DE PROBLEMEN MET DE WATERHUISHOUDING VAN DE AKKERBOUWGROND. ECHTER DE FAMILIE VERWER BESLOOT PAS OM EEN NIEUW LANDGOED TE ONTWIKKELLEN TOEN CARLO BRAAT VAN BRABANTS LANDSCHAP HEN IN 1999 AANSPOORDE OM EEN NIEUW LANDGOED TE GAAN ONTWIKKELLEN. ZE WERDEN MEDE OVERTUIGD OM EEN NIEUW LANDGOED TE ONTWIKKELLEN DOORDAT ZE AANSPRAAK KONDEN MAKEN OP DE SUBSIDIE FUNCTIEVERANDERING. OM AANSPRAAK HIEROP TE KUNNEN MAKEN DIENDE DE AANVRAAG VOOR 2004 INGEDIEND TE WORDEN.

HIEROP IS BEGONNEN MET HET VOORBEREIDEN EN ONTWIKKELLEN VAN DE PLANNEN TOT HET ONTWIKKELLEN VAN EEN LANDGOED. DE BELANGRIJKSTE FASE HIERBIJ WAS HET WIJZIGEN VAN DE BESTEMMING VAN DE GRONDEN. DE PROVINCIE BRABANT WAS ZEER MEEWERKEND EN PRO-ACTIEF IN HET BEWERKSTELLIGEN VAN DEZE WIJZIGING. DE GEMEENTE STEENBERGEN DAARENTEGEN VIEL OP DOOR HAAR NEGATIEVE HOUDING EN TEGENWERKING. TREFFEND VOORBEELD HIERVAN WAS INZAGE EN BEZWAAR VAN DE BESTEMMINGSPLANWIJZIGING. BIJ DE EERSTE INZAGE HAD LANDGOED WESTCREECKE 15 BEZWAARSCHRIFTEN. NA DE BEZWAARSCHRIFTEN TE HEBBEN BEHANDELD EN WIJZIGINGEN IN HET PLAN TE HEBBEN



FIGUUR 6: SCHETSONTWERP WESTCREECKE BRON: LANDGOED WESTCREECKE

TIJDSPANNE			
	STARTJAAR	EINDJAAR	TIJDSPANNE
INITIATIEFFASE	1998	2000	2 JAAR
ONTWERPFASE	2000	2001	1 JAAR
ONTWIKKELINGSFASE	2001	2006	5 JAAR
REALISATIEFASE	2006	2008	2 JAAR
EXPLOITATIEFASE	2008	2010	2 JAAR

FIGUUR 7: TIJDSPANNE WESTCREECKE BRON: EIGEN BEWERKINGWESTCREECKE

DOORGEVOERD WAREN BIJ DE TWEEDE INZAGE NOG TWEE BEZWAARSCHRIFTEN OVER. DIT BLEKEN TWEE LOKALE POLITICI TE ZIJN VAN RESPECTIEVELIJK DE PVDA EN HET CDA. ZIJ HEBBEN OP PERSOONLIJKE TITEL BEZWAAR INGEDIEND, MAAR DE INITIATIEFNEMERS HADDEN STERK HET IDEE DAT DEZE BEZWAREN WERDEN INGEDIEND VANUIT HUN POLITIEKE MOTIEVEN. ZE GEVEN HIERBIJ AAN DAT DIT ENKEL EEN AANNAME IS EN NIET MET FEITEN ONDERLEGD. DE BEZWAARPROCEDURE IS NIET VOOR DE RECHTER GEKOMEN, OMDAT BEIDE POLITICI UITEINDELIJK ZIJN BEZWAREN HEBBEN LATEN VALLEN. DIT HEEFT ALS GEVOLG GEHAD DAT DEZE TWEE POLITICI HET LANDGOEDONTWIKKELINGSproces MET TWEE JAAR HEBBEN VERTRAAGD, WAT HEEFT GELEID TOT HOGERE ONTWIKKELINGSKOSTEN EN FRUSTRATIE VAN HET proces. OOK MET HET WATERSCHAP HAD LANDGOED WESTCREECKE EEN ALLERMINST SOEPELE SAMENWERKING, AL LAGEN DEZE PROBLEMEN NIET IN DE UITVOERING. VOORNAAMSTE OORZAAK WAS DE FUSERING VAN DE WATERSCHAPPEN WAARDOOR LANDGOED WESTCREECKE TE MAKEN HEEFT GEHAD MET 5 Á 6 VERSCHILLENDE CONTACTPERSONEN. DEZE CONTACTPERSONEN DIENDEN ZICH TELKENS WEER IN DE MATERIE TE VERDIEPEN, WAARDOOR VERTROEBELING ONTSTOND IN DE GEMAAKTE AFSPRAKEN. IN 2006 HEBBEN ZE UITEINDELIJK DE VERGUNNING VERKREGEN OM TE BEGINNEN MET DE AANLEG VAN HET LANDGOED. BEGIN 2008 IS BEGONNEN MET DE AANPLANT EN INRICHTING VAN HET LANDGOED EN EIND 2008 WERD DIT AFGEROND. HIERMEE IS 220.000 M2 AAN NIEUWE NATUUR TOEGEVOEGDE, DIT BESLAAT CIRCA 93 % VAN HET TOTALE PLANGEBIED. HIERMEE HEEFT HET GEHELE proces 10 JAAR GEDUURD.

## FINANCIËN

INZICHT IS VERKREGEN IN DE KOSTEN EN BATEN VAN LANDGOED WESTCREECKE, ECHTER EXACTE CIJFERS MOGEN NIET GEPUBLICEERD WORDEN. DE VOORNAAMSTE KOSTENPOSTEN VAN DE ONTWIKKELING LANDGOED WESTCREECKE WAREN GELEGEN IN:

- ADVISEURS TEN BEHOEVE VAN ONDERZOEKEN EN ADVISERING, ONDER MEER ARCADIS EN ADVIESBUREAU RBOI.
- FISCALIST
- INRICHTING EN AANLEG VAN HET LANDGOED.
- GEMEENTE IN DE VORM VAN LEGES.
- ARCHITECT.
- VERKOOPKOSTEN (MARKETING).
- AANVRAAG EN VOLDOEN AAN DE EISEN VAN EPC - NORMERING

DE GROOTSTE KOSTENPOST (MAAR NIET EEN DIRECTE UITGAVE) WAS DE WAARDEVERMINDERING DIE ONTSTOND ALS GEVOLG VAN DE BESTEMMINGSWIJZIGING.

IN DE NACALCULATIE HEEFT DE FAMILIE VERWER DE UREN DIE IN DIT PROJECT ZIJN GESTOKEN EN EVENTUELE RENTEVERLIEZEN NIET MEEGENOMEN.

DE OORZAAK DAT LANDGOED WESTCREECKE ALS EERSTE NIEUW LANDGOED VAN NOORD-BRABANT IS GEREALISEERD LIGT VOORNAMELIJK IN DE FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN VAN DE INITIATIEFNEMERS.

- LANDGOED WESTCREECKE MOCHT AANSPRAAK MAKEN OP DE SUBSIDIE FUNCTIEVERANDERING, EEN SUBSIDIE WAAR NIEUWE LANDGOEDEREN ANNO 2010 GEEN AANSPRAAK MEER OP KUNNEN MAKEN. DEZE SUBSIDIE COMPENSEERT 80% VAN DE WAARDEVERMINDERING DOOR DE OMEZETTING VAN LANDBOUWGROND NAAR NATUUR. TEVENS GEEFT DEZE SUBSIDIE EEN COMPENSATIE VOOR DE INRICHTING EN KAN VOOR HET BEHEER EEN SUBSIDIE WORDEN AANGEVRAAGD. DEZE SUBSIDIES ZIJN ECHTER NIET DEKKEND.
- DAARNAAST KON VOOR DE INRICHTING EEN LAGERE AANNEEMSON WORDEN AANGEHOUDEN DOORDAT DE AFGEGRAVEN KLEI VOOR EEN GUNSTIGE PRIJS KON WORDEN VERKOCHT. DIT ZORGDE ERVOOR DE INRICHTINGSKOSTEN MET EEN FACTOR DRIE WERDEN VERLAAGD.
- EEN BELANGRIJKE FACTOR WAS OOK DAT DE INITIATIEFNEMERS EEN BEHOORLIJKE EIGEN VERMOGENSPOSITIE HADDEN, WAARDOOR

VEEL KOSTEN VOOR ONDERZOEKEN ZELF VOORAF BETAALD KONDEN WORDEN. DAARNAAST KON HIERMEE EEN FINANCIERING WORDEN VERKREGEN VOOR DE AANLEG EN ONTWIKKELING VAN HET LANDGOED.

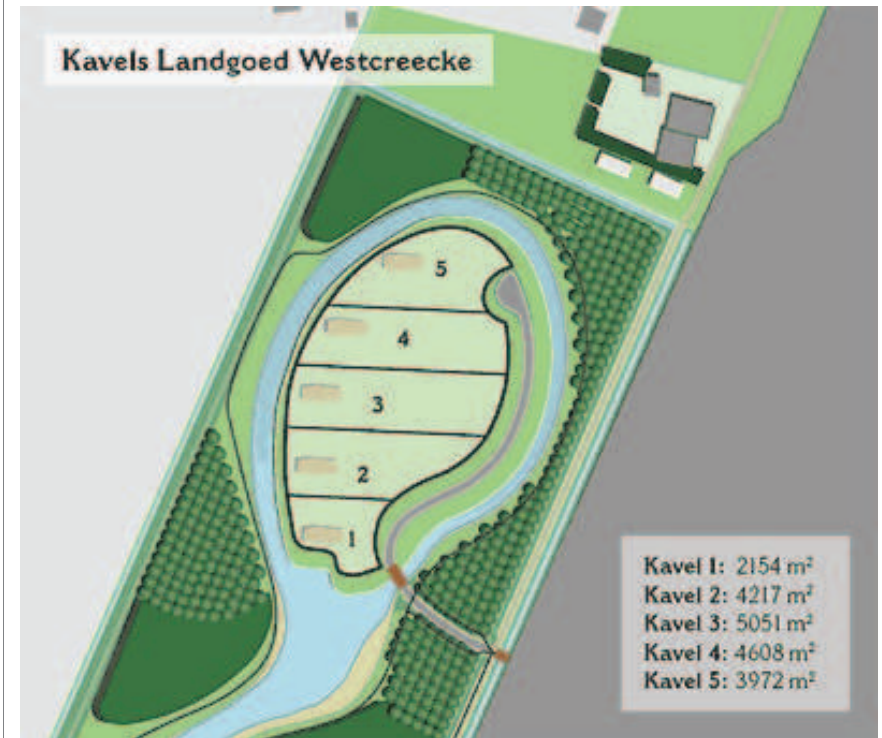
DE KAVELS (INCLUSIEF DE WONING) VAN HET LANDGOED WERDEN VIA FUNDA.NL AANGEBODEN VOOR € 1.3750.000,- VRIJ OP NAAM. ANNO 2011 IS NOG GEEN ENKELE LANDGOEDWONING VERKOCHT. HIEROP IS BESLOTEN DE KAVELS TE VERKOPEN ZONDER WONING, WAARDOOR DE PRIJS AANZIENLIJK LAGER WORDT. KOPERS KUNNEN NOG STEEDS DE UITGEWERKTE WONING BOUWEN, MAAR ZIJN VRIJ OM EEN WONING NAAR KEUZE TE BOUWEN BINNEN HET BEELDSKWALITEITSPLAN. BELANGRIJKE VOORWAARDE IS DAT DE WONINGEN NIET GROTER DAN 1500 M<sup>3</sup> EN NIET KLEINER DAN 1000 M<sup>3</sup> MOGEN ZIJN. OM VOLLEDIG UIT DE KOSTEN TE KOMEN ZAL LANDGOED WESTGREECKE 2 Á 3 KAVELS DIENEN TE VERKOPEN, ZONDER DAT HIERMEE DE WAARDEVERMINDERING VAN DE GROND. WORDT MEEGENOMEN.

CONCLUSIES / AANBEVELINGEN DOOR LANDGOED WESTGREECKE

VOOR DE INITIATIEFNEMERS WAS DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED EEN ONTDEKKINGSTOCHT, WAARBIJ ZE DOOR SCHADE EN SCHANDE WIJS ZIJN GEWORDEN. VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELAARS HEBBEN ZIJ DE VOLGENDE CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.

- LEG AFSPRAKEN MET ALLE PARTIJEN OP PAPIER VAST. IN HET BIJZONDER GELDT DIT VOOR OVERHEIDSINSTANTIES WAAR POSITIES EN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET GROTE REGELMAAT WISSELEN.
- CREËER DUIDELIJKHEID EN OPENHEID. DIT KAN IN EERSTE INSTANTIE LASTIG ZIJN, MAAR VOORKOMT PROBLEMEN OP LANGE TERMIJN.
- WEES REALISTISCH IN JE DOELSTELLINGEN. EEN PERIODE VAN 5-7 JAAR IS DE MINIMALE TIJDSPANNE DIE NODIG IS VOOR DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED, WAAR MEN 2 TOT 3 JAAR DIENT TE REKENEN OM DE BESTEMMING TE KUNNEN WIJZIGEN.
- HEB NIET ALS DOELSTELLING OM RIJK TE WILLEN WORDEN. HET IS MOGELIJK OM GELD TE VERDIENEN AAN Z'ON PROJECT, MAAR DOOR ALLE ONZEKERHEDEN, RISICO'S EN VELE KOSTEN IS DIT ZEER LASTIG. IN HET BIJZONDER WANNEER HET PLANGEBEID NIET IN EIGEN BEZIT IS.

OP DE VRAAG OF DE INITIATIEFNEMER MET DE KENNIS VAN NU WEDEROM EEN LANDGOED ZOULDEN ONTWIKKELLEN GAF HIJ EEN VOLMONDIG JA, MAAR WEL MET DE NODIGE VERANDERING IN AANPAK.



FIGUUR 8: KAVELS WESTGREECKE BRON: LANDGOED WESTGREECKE

### 8.3 LANDGOED RIJCKHOLT

**NAAM:** LANDGOED RIJCKHOLT  
**DATUM:** 13-12-2010  
**PLAATS:** GEERSDIJK  
**OPPERVLAKTE:** 6,7 HECTAREN  
**WOONEENHEDEN:** WOONZORGCENTRUM  
**M2 NATUUR:** 60.000  
**PROVINCIE:** ZEELAND

#### PROCES

LANDGOED RIJCKHOLT IS EEN VOORMALIG FRUITTELEBEDRIJF VAN DE FAMILIE VALKIER. DE GROOTOUDERS VAN DE FAMILIE VALKIER WAREN ZELF OP LEEFTIJD EN DE BEDRIJFSLEIDER VAN DEZE AGRARISCHE ONDERNEMING BEREIKTE DE PENSIOENSGERECHTIGDE LEEFTIJD. HIEROP WERD DE BOERDERIJ OVERGEDRAGEN AAN DE FAMILIE (KINDEREN EN KLEINKINDEREN). DAAR HET TELEN VAN FRUIT GEEN RENDABELE ACTIVITEIT IS DIENDE DE FAMILIE EEN ALTERNATIEF TE BEDENKEN VOOR DEZE LOCATIE. KARIN VALKIER EN ROB BAKKER BEDACHTEN HET PLAN OM OP HET VOORMALIG FRUITTELEBEDRIJF TE GAAN WONEN EN EEN VOORZIENING TE TREFFEN WAARBIJ VRIENDEN EN KENNISSEN KONDEN OVERNACHTEN. VANUIT HUN MEDISCHE ACHTERGROND IS UITEINDELIJK HET IDEE ORGANISCH GEGROEID OM OP DEZE LOCATIE EEN LANDGOED TE ONTWIKKELEN WAAROP OUDEREN TOT AAN HUN OVERLIJDEN KUNNEN WONEN. HIERBIJ KREEG HET DE NAAM RIJCKHOLT, DE FAMILIENAAM VAN ROB BAKKER. MET DE ERVARING IN DE MEDISCHE WERELD PASTE DIT GOED EN SAMEN MET ZOON EN DOCHTER (DIE TEVENS EEN MEDISCHE ACHTERGROND HEBBEN) IS IN 2007 LANDGOED RIJCKHOLT GEREALISEERD VAN 6,7 HECTAREN GROOT:

- 20 APPARTEMENTEN, VARIËREND VAN 50 M2 - 100 M2
- RESTAURANT ANNEX VERGADERRUIMTE
- BED & BREAKFAST, VAN CIRCA 20 KAMERS.
- INTERNETDIENSTEN, O.A. GEZONDHEIDSPLEIN.NL
- 65.000 M2 NATUUR, CIRCA 97 % VAN HET GEBIED.

OPVALLEND IS DAT LANDGOED RIJCKHOLT IN ZEER KORTE TIJD IS GEREALISEERD. IN 4 TOT 5 JAAR TIJD HEEFT LANDGOED RIJCKHOLT HET PROCES DOORLOPEN VAN INITIATIEF TOT REALISATIE. ROND 2002 IS MEN BEGONNEN MET DE EERSTE IDEEËN



FIGUUR 9: LANDHUIS RIJCKHOLT

BRON: LANDGOED RIJCKHOLT

WONEN			
STANDAARD + BASIS ZORG			
INLEG	SPAARRENTE	OMZET APP.	TOTAAL
€ 500.000	2,50%	€ 12.500	€ 250.000
	3,00%	€ 15.000	€ 300.000
	3,50%	€ 17.500	€ 350.000
	4,00%	€ 20.000	€ 400.000
		GEM:	€ 350.000

FIGUUR 10: STORTINGSCONSTRUCTIE

BRON: EIGEN BEWERKING

EN IN 2007 IS HET DEFINITIEF OPEN GEGAAN. OP BESTUURLIJK NIVEAU HEEFT DIT PROJECT WEINIG TOT GEEN TEGENWERKING GEHAD. HET LANDGOED KREEG GEEN BEZWAREN EN HEEFT AANSPRAAK MOGEN MAKEN OP SUBSIDIES. OORZAAK LAG DAARIN ENERZIJD'S DOORDAT DE FAMILIE BEKEND WAS IN DE OMGEVING EN WIST HOE ZAKEN AANGEPAKT DIENDEN TE WORDEN. DAARNAAST KENDE DE FAMILIE PERSOONLIJK DE BELANGRIJKE INSTANTIES EN ORGANISATIES. ECHTER BELANGRIJKER WAS DAT ZEELAND GEEN STEDELIJKE REGIO IS EN DE GEVOLGEN VAN DE BEVOLKINGSKRIMP MERKBAAR ZIJN IN DE OMGEVING. HIERDOOR ZIJN ZOWEL GEMEENTE ALS PROVINCIE MEEWERKEND EN ONDERSTEUNEND BIJ DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE INITIATIEVEN.

## FINANCIËN

TEN AANZIEN VAN DE INVESTERING HAD DE FAMILIE HET VOORDEEL DAT DE GROND NIET AANGEKOCHT DIENDE TE WORDEN EN ZIJ DAAROM NIET DIRECT EEN GROTE INVESTERING DIENDE TE DOEN. DAARNAAST KONDEN ZIJ AANSPRAAK MAKEN OP TWEE BELANGRIJKE SUBSIDIES:

- SUBSIDIE FUNCTIEVERANDERING, WAARBIJ DE WAARDEDALING VAN DE GROND VOOR 80% WERD GECOMPENSEERD
- REGELING NIEUWE ECONOMISCHE DRAGERS.

BELANGRIJKSTE WAS DAT ZE VOORAF EEN GOED ECONOMISCH MODEL HADDEN. IN DIT ECONOMISCHE MODEL IS DE BASIS DE VERHUUR VAN ZORGAPPARTEMENTEN. DE VERHUUR VAN ZORGAPPARTEMENTEN LOOPT VOLGENS EEN STORTINGSCONSTRUCTIE. BEWONERS STORTEN € 500.000,- OP DE REKENING VAN LANDGOED RIJCKHOLT EN DE RENTE DIE HIEROVER WORDT VERKREGEN KOMT TEN GOEDE AAN LANDGOED RIJCKHOLT. NA HET OVERLIJDEN WORDT DE € 500.000,- TERUG GESTORT AAN DE ERFGENAMEN. MOCHT DE BEWONER EXTRA ZORGVRAAG NODIG HEBBEN DAN WORDEN DEZE KOSTEN VAN HET STORTINGSBEDRAG AFGEHAALD. OP DEZE WIJZE KUNNEN BEWONERS TOT HUN OVERLIJDEN BLIJVEN WONEN OP HET LANDGOED, WAARBIJ ZE VERZEKERD ZIJN VAN GOEDE VOORZIENINGEN EN DE JUISTE BEHANDELING. DOOR DE APPARTEMENTEN ZAL EEN MINIMALE OMZET WORDEN GEREALISEERD VARIËREND TUSSEN DE € 250.000 EN € 400.000,- OP JAARBASIS. DAARNAAST WORDT OMZET GEHAALD UIT DE EXTRA VOORZIENINGEN, BED & BREAKFAST, INTERNETDIENSTEN EN HET RESTAURANT. NAAR SCHATTING KAN HIERBIJ EEN JAAROMZET WORDEN GEREALISEERD VAN CIRCA € 700.000,-. OF DEZE OMZET VOLDOENDE IS OM DE KOSTEN VOOR HET BEHOUD EN BEHEER VAN HET LANDGOED TE DEKKEN IS NIET DUIDELIJK, MAAR HET LIJKT EROP DAT HET LANDGOED GOED RENDEERT. VOORAF WERD DOOR DE FAMILIE ALS NADEEL ERVAREN DAT LANDGOED RIJCKHOLT NIET GESITUEERD IS NABIJ VOORZIENINGEN ZOALS WINKELS ETC. UIT DE BEZETTINGSGRAAD BLIJKT DIT GEEN BELEMNERING, DAAR HET LANDGOED SINDE DE OPENING VOLLEDIG BEZET IS GEWEEST. BESLOTEN IS DAAROM OM OP KORTE TERMIJN HET LANDGOED UIT TE BREIDEN MET 10 ZORGAPPARTEMENTEN.

## CONCLUSIES/AANBEVELINGEN DOOR LANDGOED RIJCKHOLT

VOLGENS ROB BAKKER IS DE NIEUWE LANDGOEDREGELING SLECHTS EEN HAUSSE GEWEEST OP DE GOLVEN VAN DE ECONOMISCHE WELVAART EN IS DEZE INGEZAKT. WANNEER EEN VERGELIJK WORDT GEMAAKT MET AGRARISCHE BEDRIJVEN VAN 50 JAAR GELEDEN IS HET UTOPIE OM TE DENKEN DAT HET ECONOMISCH HAALBAAR IS DAT 1 LANDHUIS WAARDE CREËERT VOOR 5 HECTAREN. DAARNAAST GELDT DAT GOEDKOPERE EN BETERE ALTERNATIEVEN VOOR HANDEN ZIJN. HIERMEE WIL ROB BAKKER NIET SUGGEREREN DAT HET PRINCIPE VAN 'RODE' FUNCTIES VOOR 'GROENE' FUNCTIES SLECHT IS. BELANGRIJK IS DAT OVERHEDEN MEE DIENEN TE DENKEN MET DE (PLAATSELIJKE) ECONOMIE EN OPEN MOET STAAN VOOR ANDERE ONTWIKKELINGEN IN HET BUITENGEBIED. TEN AANZIEN VAN TOEKOMSTIGE INITIATIEFNEMERS CQ. ONTWIKKELAARS VAN NIEUWE LANDGOEDEREN HEEFT HIJ DE VOLGENDE AANBEVELINGEN:

- CREËER WOONEENHEDEN IN PLAATS VAN LUXE VILLA'S WAAR SLECHTS ENKELE GEÏNTERESSEERDEN VOOR ZIJN;
- ZORG VOOR EEN GOED ECONOMISCH MODEL DAT HET LANDGOED OOK NA VERKOOP ZAL DOEN VOORTBESTAAN. NET ALS HISTORISCHE LANDGOEDEREN WERD HET TERREIN BETAALD DOOR VERSCHILLENDE ECONOMISCHE DRAGERS.
- BEDENK HEEL GOED WAT DE DOELGROEP IS EN WAAR DEZE DOELGROEP WEL OF GEEN INTERESSE IN HEEFT.
- HET WEL OF NIET BEZITTEN VAN DE GROND IS EEN BELANGRIJKE FACTOR.

#### 8.4 LANDGOED RIETWIEL

NAAM:	LANDGOED RIETWIEL
DATUM:	12-02-2011
PLAATS:	MIDDELRODE
OPPERVLAKTE:	15 HECTAREN
WOONEENHEDEN:	3
M2 NATUUR:	135.000 M2
PROVINCIE:	NOORD-BRABANT

#### PROCES

LANDGOED RIETWIEL IS EEN ONTWIKKELING VAN DE FAMILIE BERTRUMS. DE FAMILIE BERTRUMS HEEFT EEN FAMILIEBEDRIJF IN MIDDELRODE, WAARMEE ZIJ HANDEL DRIJVEN IN TEXTIELPRODUCTEN. HET FEIT DAT ZIJ ZIJN GESTART MET LANDGOEDONTWIKKELING GEBEURDE NIET OP EIGEN INITIATIEF, MAAR OP INITIATIEF VAN DE PLAATSELIJK OVERHEDEN. HET WATERSCHAP AA EN MAAS EN DE GEMEENTEN SINT-MICHIELSGESTEL EN BERNHEZE WILDEN DE RIVIER DE AA WEER DE RUIMTE GEVEN, AANGEZIEN DE VEILIGHEID VAN HET GEBIED IN HET BEDRANG KWAM. IN HET GEBIED TUSSEN KASTEEL HEESWIJK EN KASTEEL SELDENATE DIENDE HET GEBIED HERINGERICHT TE WORDEN. IN DIT GEBIED BEVONDEN ZICH TWEE EIGENAREN WAAR EEN OPLOSSING VOOR BEDACHT DIENDE TE WORDEN. EEN VAN DEZE EIGENAREN WAS DE FAMILIE BERTRUMS.

DE FAMILIE WILDE MEEWERKEN AAN DEZE HERINRICHTING OP VOORWAARDE DAT ZIJ GEBRUIK MOCHTEN MAKEN VAN DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING. DE HIERVOOR GESCHETSTE SITUATIE SPEELDE ZICH IN 2002 AF.

HIEROP IS BEGONNEN MET HET VOORBEREIDEN EN ONTWIKKELEN VAN LANDGOED RIETWIEL. ONDANKS DE COMFORTABELE UITGANGSPOSITIE VAN DE FAMILIE BERTRUMS IS DE ONTWIKKELING VAN HET LANDGOED NIET GEMAKKELIJK VERLOPEN. VOORNAAMSTE OORZAAK HIERVOOR WAS EEN KENNISAGHTERSTAND BIJ DE GEMEENTE TEN AANZIEN VAN LANDGOEDONTWIKKELING, WAARDOOR ANGST ONTSTOND OM DE 'VERKEERDE' ONTWIKKELINGEN TOE TE STAAN.

DAARNAAST HADDEN DE VERSCHILLENDE PARTIJEN EEN MENINGS-VERSCHIL OVER DE VERDELING VAN DE KOSTEN. HET DERDE PUNT WAT VOOR VERTRAGING ZORGDE WAS DAT HET GEBIED EXACT OP HET GRENSGEBIED LAG VAN TWEE GEMEENTEN. HIERDOOR HAD-



FIGUUR 11: OMGEVINGSKAART BRON: KADASTER



DEN TWEE GEMEENTEN INSpraak EN BELANGEN BIJ DEZE ONTWIKKELING. OOK OMWONENDEN DIENDEN ZIENSWIJZEN EN BEZWAREN IN TEGEN DE PLANVORMING VAN DIT GEBIED. UITEINDELIJK HEEFT DIT ERVOOR GEZORGD DAT HET GEWIJZIGDE BESTEMMINGSPLAN PAS BEGIN 2011 IS GOEDGEKEURD EN VASTGESTELD. DIT PLAN VOORZIET IN DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED MET MAXIMAAL 3 WOONEENHEDEN VAN RESPECTIEVELIJK 2000 M<sup>3</sup>, 1500 M<sup>3</sup> EN 1000 M<sup>3</sup>. HET LANDGOED ZAL VOOR 90% WORDEN OPGESTELD, WAARDOOR 135.000 M<sup>2</sup> AAN NIEUWE NATUUR WORDT TOEGEVOEGD. NA EEN PROCES VAN 8 JAAR KAN ANNO 2011 KAN BEGONNEN WORDEN MET DE INRICHTING EN AANLEG VAN HET LANDGOED EN BIJBEHORENDE LANDHUIZEN.

### FINANCIËN

VOOR DE INVESTERING GELDT DAT DE GRONDEN AL IN BEZIT WAREN VAN DE FAMILIE BERTRUMS EN DAT HET WATERSCHAP EN DE GEMEENTEN DE INITIATIEFNEMERS WAREN VAN DIT PROJECT. HIERDOOR KONDEN GUNSTIGE AFSPRAKEN GEMAAKT WORDEN MET ALLE PARTIJEN. VOLGENS DHR. M. BERTUMS DIEN JE VOOR DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED EEN STELPOST TE NEMEN VAN € 100.000,- AAN VOORBEREIDINGSKOSTEN (ONDERZOEKEN, ADVISEURS ETC.) AANGEZIEN DIT EEN GEZAMENLIJK ONTWIKKELING IS, ZIJN DE KOSTEN OOK ONDERLING VERDEELD. HIERBIJ IS AFGESPROKEN DAT:

- OP DE ONTWIKKELAAR WORDEN GEEN BIJDRAGE PLANKOSTEN EN GEEN BIJDRAGE NATUUR- EN CULTUURFONDS VERHAALD.
- DE ONTWIKKELAAR LEVERT DE RUIMTELIJK ONDERBOUWING VOOR DE BESTEMMINGSPLANWIJZIGING.
- EVENTUELE PLANSCHADECLAIMS KOMEN VOOR REKENING VAN DE ONTWIKKELAAR.
- INRICHTING (NATUUR) VAN HET LANDGOED KOMT VOOR REKENING VAN DE ONTWIKKELAAR.

UITEINDELIJK ZAL DE FAMILIE BERTUMS EEN GEDEELTE VAN DEZE STELPOST VOOR HAAR REKENING NEMEN. WEL ZAL HET LANDGOED MOETEN WORDEN INGERICHT.

OP VERDERE SUBSIDIES HEEFT HET PROJECT GEEN AANSpraak KUNNEN MAKEN.

DE TE ONTWIKKELEN LANDHUIZEN ZULLEN NIET WORDEN VERKOCHT AAN DERDEN. DE LANDHUIZEN BLIJVEN IN DE FAMILIE EN ZAL HIERMEE DIENEN VOOR EIGEN GEBRUIK.

### CONCLUSIES/AANBEVELINGEN DOOR LANDGOED RIETWIEL

OP HET MOMENT DAT HET DOEL VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING WINSTMAXIMALISATIE IS, DAN DIENT DE INITIATIEFNEMER NOOIT TE BEGINNEN AAN EEN PROJECT. DE ONTWIKKELINGSKOSTEN EN DE LANGE DOORLOOPTIJD GECOMBINEERD MET DE VERKOOPRISICO'S ZORGEN VOOR EEN ONHAALBAAR PROJECT IN TERMEN VAN HET BEHALEN VAN EEN GOED RENDEMENT. OP HET MOMENT DAT VOOR EIGEN GEBRUIK OF HOBBYISME IS, DAN IS HET EEN MOOI PROJECT OM TE ONTWIKKELEN.

ERVARING HEEFT GELEERD DAT DAT BIJ OVERHEDEN HET GROOTSTE PROBLEEM IS HET ONTBREKEN VAN KENNIS TEN AANZIEN VAN LANDGOEDONTWIKKELING. IN DE LAATSTE JAREN IS DIT VERBETERD EN HEBBEN OVERHEDEN ERVARING OPGEBOUWD MET SOORTGELIJKE ONTWIKKELINGEN. HIERDOOR IS DE VERWACHTING DAT NIEUWE PROJECTEN EEN KORTERE DOORLOOPTIJD ZULLEN HEBBEN.

### 9.1 INTRODUCTIE

HET EMPIRISCHE GEDEELTE KIJKT NAAR OPGEDANE ERVARINGEN EN RESULTATEN UIT DE PRAKTIJK OM HIERUIT EEN CONCLUSIE EN/OF WETMATIGHEID TE TREKKEN. VANUIT HET EMPIRISCHE GEDEELTE IS GEBLEKEN DAT DE ERVARINGEN MET LANDGOEDONTWIKKELING STERK KAN VERSCHILLEN MET DE THEORIE. DAARNAAST BLIJKT TEVENS DAT TUSSEN VERSCHILLENDE INITIATIEFNEMERS EN DESKUNDIGEN VAN LANDGOEDONTWIKKELING VERSCHILLEN KUNNEN ONTSTAAN. IN DE VOLGENDE PARAGRAAF ZULLEN DE IN HET EERSTE HOOFDSTUK GESTELDE DEELVRAGEN WORDEN BEANTWOORD.

### 9.2 BEANTWOORDING DEELVRAGEN

#### **WAT ZIJN DE BEWEEGREDEKEN VAN MARKTPARTIJEN OM OVER TE GAAN TOT LANDGOEDONTWIKKELING?**

DE BEWEEGREDEKEN VAN MARKTPARTIJEN OM OVER TE GAAN OP LANDGOEDONTWIKKELING ZIJN ZEER VERSCHILLENDE VAN AARD. ECHTER VANUIT DE CASE STUDIES BLIJKT DAT DE INITIATIEFNEMERS DOORGAANS TOEVALLIGERWIJS IN AANRAKING KWAMEN MET LANDGOEDONTWIKKELING, DOORDAT DERDEN (GEMEENTE ETC.) HEN WEZEN OP DE MOGELIJKHEDEN VAN LANDGOEDONTWIKKELING. GEVOLG WAS DAT DE INITIATIEFNEMERS VOORAF GEEN IDEE HADDEN WAT LANDGOEDONTWIKKELING INHIELD EN MET WELKE OBSTAKELS ZIJ TE MAKEN ZOULDEN KRIJGEN.

#### **HOE ZIT EEN BUSINESS CASE VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING IN ELKAAR?**

IN DE EXACT UITGEWERKTE BUSINESS CASES IS GEEN INZICHT VERKREGEN DOOR MIDDEL VAN DE INTERVIEWS EN CASE STUDIES. WEL ZIJN DE GROTE LIJNEN VAN DE INVESTERINGBEGROTINGEN HELDER. BELANGRIJKE VOORWAARDE IS DAT DE GROND WAAROP HET LANDGOED WORDT ONTWIKKELD IN BEZIT IS VAN DE INITIATIEFNEMERS. WANNEER DE GROND AANGEKOCHT DIENT TE WORDEN WEEGT DIT NIET OP TEGEN DE KOSTEN. DAARNAAST BLIJKT DAT DE VOORBEREIDINGSKOSTEN HOOG ZIJN, ZONDER DAT VOORAF DUIDELIJK IS OF HIER BESTEMMINGSWIJZIGING MEE GEREALISEERD KAN WORDEN. DE HEER BERTRUMS VAN LANDGOED RIETWIEL SCHATTE DIT OP EEN BEDRAG VAN CIRCA €100.000,- DIE GERESERVEERD DIENT TE WORDEN VOOR ONDERZOEKEN, ADVISEURS EN LEGES. TEN AANZIEN VAN DE EXPLOITATIE VALT OP DAT WEINIG LANDGOEDEIGENAREN HIER VOORAF GOED OVER NADENKEN. DE INITIATIEFNEMERS GAAN UIT VAN DE EENMALIGE VERKOOPOPBRENGST EN HEBBEN WEINIG MET HET EXPLOITEREN VAN HET LANDGOED.

#### **HOE ZIET EEN PROCESMODEL VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING IN ELKAAR EN HOE FUNCTIONEERT DIT MODEL?**

HET PROCES VAN VASTGOEDONTWIKKELING WORDT VOORGESTELD ALS EEN PROCES VAN DUIDELIJK OP ELKAAR VOLGENDE STAPPEN. VANUIT DE EMPIRIE BLIJKT DAT LANDGOEDONTWIKKELING GEEN LOGISCH GEVOLG IS VAN TE NEMEN STAPPEN. SOMMIGE PROCESSEN LOPEN LANGS ELKAAR IN PLAATS VAN OPVOLGEND. ECHTER WAT VOORNAMELIJK OPVALT IS DAT LANDGOEDONTWIKKELING EEN ITERATIEF PROCES IS. HET BEGRIIP ITERATIEF KOMT VOORT UIT DE WISKUNDE EN BETEKENT LETTERLIJK 'HERHALING'. EEN ITEREREND PROCES KAN BIJVOORBEELD CONVERGEREN TOT ÉÉN WAARDE, MAAR OOK LEIDEN TOT OSCILLATIE OF EEN CHAOTISCHE ONTWIKKELING MET ZICH MEEBRENGEN (WIKIPEDIA.ORG). DIT LIJKT OOK HET GEVAL TE ZIJN MET LANDGOEDONTWIKKELING. INITIATIEFNEMERS EN OVERHEDEN HEBBEN ONDERLING EEN GROTE HOEVEELHEID AAN GESPREKKEN, VERGADERINGEN EN BIJeenKOMSTEN ZONDER DAT DIT TOT EEN HELDER DOEL LEIDT. IN HET ERGSTE GEVAL IS EEN VICIEUZE CIRKEL, IN HET POSITIEVE GEVAL IS HET EEN TREGHTER MET EEN DUIDELIJKE UITKOMST.

#### **WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE OBSTAKELS GQ. MOEILIJKHEDEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN?**

VANUIT ALLE PARTIJEN BLIJKT DAT VERTROUWEN EN CONSENSUS TUSSEN OVERHEDEN EN INITIATIEFNEMERS EEN DOORSLAGGEVENDE FACTOR

IS. EEN BREED GEDRAGEN CONCEPT EN HET VERTROUWEN DAT BEIDE PARTIJEN HAAR AFSPRAKEN NAKOMEN LIJKT TOT EEN GOED EINDRESULTAAT TE LEIDEN. HIERBIJ GAAT HET VOORNAMELIJK OM OVEREENSTEMMING OVER HET TE ONTWIKKELEN CONCEPT EN DE VERDELING EN TIMING VAN KOSTEN EN OPBRENGSTEN. EEN ANDER OBSTAKEL IS ZEER SIMPLISTISCH MAAR UIT ZICH IN DE DEFINITIE VAN EEN LANDGOED. TUSSEN ALLE PARTIJEN RONDOM LANDGOEDONTWIKKELING LIJKEN VERSCHILLENDE DEFINITIES EN VOORSTELLINGEN VAN LANDGOEDEREN TE BESTAAN, WAT LEIDT TOT VERKEERDE VERWACHTINGEN.

#### **IS HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING HAALBAAR IN TERMEN VAN 'RENDEMENT' EN 'TIJD' ?**

DOOR ALLE PARTIJEN WORDT DE HAALBAARHEID VAN LANDGOEDONTWIKKELING IN TWIJFEL GETROKKEN. EEN IEDER IS HET ER OVER EENS DAT LANDGOEDONTWIKKELING EEN ZEER LANGDURIG PROCES IS EN DE INITIATIEFNEMER MOET BESCHIKKEN OVER EEN 'GOED GEVULDE PORTEMONNEE'. HIERBIJ WORDEN TERMEN GENOEMD ALS: IDEALISTISCH, LIEFHEBBERIJ, LANGE ADEM ETC. HIERUIT KAN GECONCLUDEERD WORDEN DAT HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED IN DE HUIDIGE VORM NIET RENDABEL IS EN HIERDOOR NIET INTERESSANT VOOR MARKTPARTIJEN. HET PROCES DUURT TE LANG, DE VOORBEREIDINGSKOSTEN ZIJN HOOG, TERWIJL HET UITZICHT OP HET GENEREREN VAN OPBRENGSTEN LAAG IS.

# SLOTBESCHOUWING

---



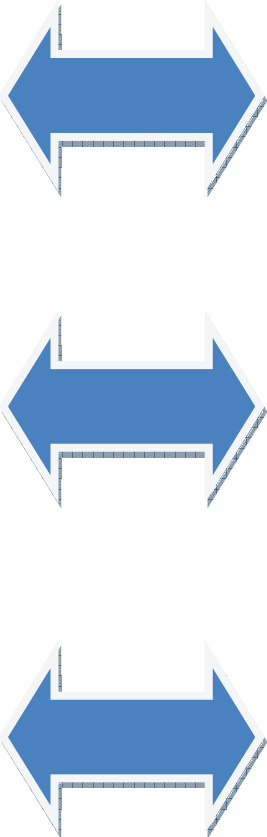
### 10.1 INTRODUCTIE

HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED BLIJKT TELKENS EEN UNIEK PROJECT TE ZIJN, WAARBIJ DE RANDVOORWAARDEN EN DE KADERS WAARIN GEWERKT DIENST TE WORDEN ZEER VERSCHILLENDE ZIJN. HOE DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED ZAL VERLOPEN EN VORMGEGEVEN WORDT BEGINT AL BIJ DE INITIATIEFFASE. BIJ LANDGOED RIETWIEL INITIEERT DE GEMEENTE/PROVINCIE EEN LANDGOEDONTWIKKELING IN HET GEBIED. BIJ LANDGOED WESTGREECKE IS DE ONTWIKKELING VOLLEDIG OP EIGEN INITIATIEF, TERWIJL HET CONCEPT LANDGOEDEREN BIJ LANDGOED RIJCKHOLT ORGANISCH IS GEGROEID. DIT BETREFFEN DRIE VERSCHILLENDE STARTPUNTEN WAT ZORGT VOOR VERSCHILLENDE ONTWIKKELINGSPROCESSEN WAT ALS GEVOLG HEEFT DAT DE UITKOMSTEN UITEINDELIJK VERSCHILLENDE ZIJN.

IN HET KADER VAN DE NATUURSCHOONWET DIENST EEN NIEUW LANDGOED VOOR 90% OPENBAAR TE ZIJN. DIT HOUDT IN DAT 90% VAN HET LANDGOED AAN NIEUWE NATUUR AANGELEGD DIENST TE WORDEN. OPVALLEND IS DAT ZOWEL LANDGOED RIJCKHOLT ALS LANDGOED WESTGREECKE BOVEN DEZE NORM ZITTEN. ZIJ LEGGEN MEER NATUUR AAN, DAN STRIKT NOODZAKELIJK IS.

DAARNAAST BLIJKT DAT BIJ DE AFZONDERLIJKE LANDGOEDONTWIKKELINGEN OOK OP ANDER VLAKKEN VERSCHILLEN TE BESTAAN. VERSCHILLENDE PARTIJEN ZIJN BETROKKEN BIJ LANDGOEDONTWIKKELING, MACHTPOSITIES LIGGEN NIET BIJ ELK PROJECT HETZELFDE EN DE FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN ZIJN AFHANKELIJK VAN HET VERMOGEN VAN DE INITIATIEFNEMER. DESONDANKS IS HET DOOR MIDDEL VAN EEN LITERATUURSTUDIE, DE INTERVIEWS EN DE BEHANDELDE CASUSSEN MOGELIJK OM EEN PATROON TE HERKENNEN IN LANDGOEDONTWIKKELING. HIERTOEF IS HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING ONDERZOCHE EN IS EEN BEELD GESCHETST VAN DE FINANCIËLE (ON)MOGELIJKHEDEN VAN LANDGOEDONTWIKKELING.

IN DIT LAATSTE HOOFDSTUK WORDEN DE CONCLUSIES UIT DE LITERATUURSTUDIE EN DE EMPIRIE TEGEN OVER ELKAAR GEZET IN EEN CONFRONTATIEMATRIX, WAARBIJ VOORNAMELIJK INGEZET WORDT OP DE BEGRIPPEN 'TIJD' EN 'RENDEMENT'. IN DE HIEROP VOLGENDE PARAGRAAF ZULLEN DE SLOTCONCLUSIES WORDEN GEFORMULEERD EN VERKLARINGEN WORDEN GEGEVEN DIE DE HOOFDVRAAG ZULLEN BEANTWOORDEN. TENSLOTTE ZULLEN ENKELE AANBEVELINGEN WORDEN GEDAAN HOE IN DE TOEKOMST HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING SNELLER EN EFFICIËNTER KAN VERLOPEN.

	PRAKTIJK		THEORIE
RENDEMENT	LANDGOEDONTWIKKELING IS EEN ITERATIEF PROCES, WAARDOOR VEEL PROCESSEN NAAST ELKAAR LOPEN EN HERHALEND ZIJN.		HET BLIJKT DAT VASTGOEDONTWIKKELING EEN PROCES IS VAN VELE OPEENVOLGENDE FASEN.
	VEEL INITIATIEFNEMERS HADDEN VOORAF GEEN IDEE WAT LANDGOEDONTWIKKELING INHIELD EN MET WELKE OBSTAKELS ZIJ TE MAKEN ZOULDEN KRIJGEN.		DE INITIATIEFNEMER IS DE 'SPIN IN HET WEB' EN DIENT BINNEN ALLE VERSCHILLENDE BELANGEN ZIJN EIGEN DOEL TE BEREIKEN.
	DOOR INITIATIEFNEMERS WORDT BELEID SLECHTS ALS MIDDEL GEZIEN EN STAAT HELDERHEID EN DUIDELIJKHEID HIEROVER VOOROP.		HET BELEID TEN AANZIEN VAN LANDGOEDEREN IS SLECHTS 15 JAAR OUD, WAARDOOR DE UITVOERING WISSELEND IS EN ANGST BESTAAT BIJ OVERHEDEN.
	EEN BREED GEDRAGEN CONCEPT EN HET VERTROUWEN DAT ALLE PARTIJEN HAAR AFSPRAKEN NAKOMEN LIJKT TOT EEN GOED EINDRESULTAAT TE LEIDEN.		BIJ HET ONTWIKKELLEN VAN EEN LANDGOED ZIJN VELE PARTIJEN BETROKKEN, WAARBIJ ELKE PARTIJ HAAR INVLOED KAN EN PROBEERT TE HEBBEN OP HET PROCES
	HET ONTWIKKELLEN VAN EEN LANDGOED BRENGT HOGE VOORBEREIDINGSKOSTEN (ONDERZOEKEN, ADVISEURS ETC.) MET ZICH MEE, ZONDER DAT UITZICHT IS OP VOLDOENDE OPBRENGSTEN.		VOORAF DIENEN VEEL KOSTEN GEMAAKT TE WORDEN EN GROTE INVESTERINGEN TE WORDEN GEDAAN VOORDAT DAADWERKELIJK BEGONNEN KAN WORDEN MET HET STICHTEN VAN DE 'RODE' FUNCTIES.
	BELANGRIJKE VOORWAARDE IS DAT DE GROND WAAROP HET LANDGOED WORDT ONTWIKKELD IN BEZIT IS VAN DE INITIATIEFNEMERS.		BELANGRIJKE KOSTENPOSTEN ZIJN DE GRONDKOSTEN, INRICHTINGSKOSTEN EN DE VOORBEREIDINGSKOSTEN.
	DE INITIATIEFNEMERS GAAN UIT VAN DE EENMALIGE VERKOOPOPBRENGST EN HEBBEN BESTEDEN TE WEINIG AANDACHT AAN DE EXPLOITATIE VAN EEN LANDGOED.		IN DE THEORIE WORDT VRIJWEL GEEN AANDACHT BESTEED AAN DE EXPLOITATIEFASE VAN VASTGOEDONTWIKKELING.
	GEGONCLUDEERD KAN WORDEN DAT HET ONTWIKKELLEN VAN EEN LANDGOED IN DE HUIDIGE VORM NIET RENDABEL IS		DE REDEN WAAROM MARKTPARTIJEN WERDEN BETROKKEN BIJ NATUURONTWIKKELING IS DAT HET VOOR DE OVERHEID FINANCIIEEL ONHAALBAAR IS OM ALLE MILIEU- EN NATUURDOELSTELLINGEN TE REALISEREN.
TIJD			

FIGUUR 12: CONFRONTATIEMATRIX

BRON: EIGEN BEWERKING

### 10.3 CONCLUSIES

DIT ONDERZOEK IS OPGESTELD MET DE GEDACHTE OM DE THEORIE VAN LANDGOEDONTWIKKELING TE VERGELIJKEN MET DE EMPIRIE. IN VOORGAANDE PARAGRAAF ZIJN DE BELANGRIJKSTE CONCLUSIES VANUIT DE THEORIE EN DE EMPIRIE TEGEN OVER ELKAAR GEZET. OP BASIS VAN DE VERSCHILLEN DIE HIERTUSSEN ONTSTAAN KUNNEN CONCLUSIES WORDEN GETROKKEN. DEZE CONCLUSIES WORDEN ONDERVERDEELD IN VIER THEMA'S, DIE AANSLUITEN BIJ DE THEMA'S VAN DE EMPIRIE.

#### DEFINITIE

EEN OORZAAK VAN DE COMPLEXITEIT VAN LANDGOEDONTWIKKELING LIGT IN DE BEGRIPSVORMING VAN WAT EEN LANDGOED IS. EEN LANDGOED WORDT OVER HET ALGEMEEN GEASSOCIEERD MET EEN HISTORISCH LANDGOED WAAR STATUS, LUXE EN VELE FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN BIJHOREN. AFGUNST EN MISKENNING LIGGEN HIERDOOR OP DE LOER. DAAR OUDE LANDGOEDEIGENAREN VOORTKWAMEN UIT WELGESTELDE FAMILIES KWAMEN, WORDT DIT VAAK VEREENZELVIGD MET NIEUWE LANDGOEDEREN. EEN NIEUW LANDGOED WORDT HIERDOOR VAAK GEASSOCIEERD MET RIJKE EN OVERBETAALDE MENSEN DIE HET BUITENGEBIED VERVUILEN EN NIET ALS EEN NATUURONTWIKKELING IN HET BUITENGEBIED DOOR EEN HARDWERKENDE AGRARIËR.

OM HET VERSCHIL TUSSEN EEN HISTORISCH EN EEN NIEUW LANDGOED TE BEGRIJPEN IS HET VAN BELANG DE OORSPRONKELIJKE DOELSTELLING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN TE OMSCHRIJVEN. HET OORSPRONKELIJKE DOEL VAN HET LANDGOEDERENBELEID WAS HET BESPOEDIGEN VAN PARTICULIERE NATUUR- EN BOSONTWIKKELING. DE REDEN OM TE KIEZEN VOOR DE PARTICULIER WAS DAT DE OVERHEID NIET DE FINANCIËLE MIDDELEN HAD OM DIT ZELF TE REALISEREN. DOOR MARKTPARTIJEN NATUUR EN BOS TE LATEN ONTWIKKELEN, BETEKENT DIT AUTOMATISCH DAT EEN POSITIEVE BALANS NODIG IS TUSSEN DE KOSTEN EN OPBRENGSTEN. OP ANDERE WIJZE IS HET NIET MOGELIJK OM MARKTPARTIJEN NATUUR TE LATEN ONTWIKKELEN. DE DISCUSSIE TUSSEN OVERHEID EN MARKTPARTIJ ZOU DAAROM MOETEN GAAN OVER WAT MAATSCHAPPELIJK GEZIEN EEN GERECHTVAARDIGD VERDIENMODEL IS VOOR DE ONTWIKKELAAR EN NIET DOOR HET ZOVEEL MOGELIJK OP ELKAAR AFSCHUIVEN VAN KOSTEN EN RISICO'S.

#### STAKEHOLDERS EN SHAREHOLDERS

HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED IS EEN PROJECT WAARBIJ VELE PARTIJEN BETROKKEN ZIJN, DIE KUNNEN WORDEN ONDERVERDEELD IN STAKEHOLDERS EN SHAREHOLDERS. DE STAKEHOLDERS HEBBEN HIERBIJ EEN PERSOONLIJK OF MAATSCHAPPELIJK BELANG TE VERDEDIGEN, TERWIJL DE SHAREHOLDERS EEN FINANCIËEL BELANG HEBBEN. BEIDE GROEPEN WILLEN HUN INVLOED UITOEFENEN OP DE ONTWIKKELING VAN HET LANDGOED.

DE ONTWIKKELAAR IS HIERIN DE BELANGRIJKSTE ACTOR EN DIENT ALLE PARTIJEN MEE TE NEMEN IN ZIJN CONCEPT. DIT HOUDT IN DAT DE INITIATIEFNEMER DAADKRACHT LEIDERSCHAP EN OVERTUIGINGSKRACHT DIENT TE HEBBEN OM HET PROJECT IN GOEDE BANEN TE LEIDEN. DAARNAAST DIENEN AFSPRAKEN TE WORDEN GEMAAKT EN WORDEN VASTGELEGD. MET NAME DE BETROKKEN GEMEENTE IS HIERIN EEN ZEER BELANGRIJKE PARTIJ. DE SAMENWERKING DIENT HIERMEE UITSTEKEND TE ZIJN EN BEIDE PARTIJEN DIENEN ALS DOEL TE HEBBEN OM HET LANDGOED TE REALISEREN. INDIEN DIT NIET HET GEVAL IS HEEFT DE BETROKKEN GEMEENTE VOLDOENDE MIDDELEN OM HET PROCES TE VERTRAGEN EN TE FRUSTREREN.

#### PROCES

EEN BELANGRIJK VERSCHIL TEN AANZIEN VAN HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING IS HET VERSCHIL IN THEORIE EN PRAKTIJK. HET BLIJKT DAT LANDGOEDONTWIKKELING GEEN DUIDELIJK PROCES IS, DOORDAT VOORAF NOG NIET EXACT DUIDELIJK IS WAT DE KADERS ZIJN EN WAT HET EXACTE EINDRESULTAAT IS. HET CONCEPT WORDT IN OVERLEG MET VERSCHILLENDE PARTIJEN (GEMEENTE, ARCHITECT, ADVISEURS) TELKENS AANGEPAST, WAARDOOR HET EINDRESULTAAT TOT STAND IS GEKOMEN DOOR (ORGANISCHE) GROEI.

HET EINDRESULTAAT KAN HIERMEE BEVREDIGEND ZIJN, MAAR HET PROCES KAN ZEER FRUSTREREND ZIJN GEWEEST. HET GEHELE PROJECT KAN EEN MILJOENENINVESTERING ZIJN, MAAR OM EEN MINIEME KOSTENPOST KAN EEN VERTRAGING WORDEN OPGELOPEN VAN MAANDEN. VANUIT MARKTPARTIJEN WORDT VOORNAMELIJK AANGEGEVEN DAT BIJ OVERHEDEN VEEL ONKUNDE EN ANGST AANWEZIG IS. HIERDOOR VERLOPEN PROCESSEN STROPERIG, DENKEN AMBTENAREN NIET MEE EN KOMT HET PROJECT UITEINDELIJKE MAAR MOEIZAAM TOT STAND.

BOVENSTAANDE OPINIES ZIJN SUBJECTIEF EN DE WAARHEID ZAL ONGETWIJFELD IN HET MIDDEN LIGGEN. ECHTER VEEL GENOEMDE BEGRIPPEN ZIJN 'HELDERHEID' EN 'DUIDELIJKHEID'. DE OVERHEID DIENT DUIDELIJKE KADERS TE SCHEPPEN WAARBINNEN EN OP WELKE WIJZE LANDGOEDONTWIKKELING MOGELIJK IS. NU KUNNEN 'ZACHTE' EISEN VERSCHILLEND INTERPRETEERBAAR ZIJN. DOOR AAN TE GEVEN WAAR ABSOLUUT WEL EN ABSOLUUT GEEN LANDGOEDONTWIKKELING MAG PLAATSVINDEN ONTSTAAT DUIDELIJKHEID VOOR ALLE PARTIJEN. DIT BLIJKT IN DE PROVINCIE GELDERLAND EEN BELANGRIJKE DOORZAAK WAAROM TEN OPZICHTE VAN NOORD-BRABANT MEER SUCCESVOLLE LANDGOEDONTWIKKELINGEN HEBBEN PLAATSGEVONDEN. DIT ZAL TEVENS ALS GEVOLG HEBBEN DAT ONTWIKKELAAR MINDER SNEL DE RANDEN VAN DE WET ZULLEN OPZOEKEN, DAAR DE GRENZEN ZEER DUIDELIJK ZIJN.

DAARNAAST DIENT DE OVERHEID ZICH AF TE VRAGEN OF DECENTRALISATIE TE ALLEN TIJDE EEN GOEDE ONTWIKKELING IS. DOOR DE DECENTRALISATIE KUNNEN BESTUURDERS OM PERSOONLIJKE REDENEN PROJECTEN TEGENWERKEN OF BESPOEDIGEN. VOOR HET ALGEMEEN BELANG IS EEN OBJECTIEVE BENADERING VAN EEN PROJECT VAN GROOT BELANG.

## FINANCIËN

DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED BRENGT VELE EN HOGE KOSTENPOSTEN MET ZICH MEE, DIE VOORAF GEFINANCIERD DIENEN TE WORDEN. BLIJKENS DIT ONDERZOEK DIENT DE GROND IN BEZIT TE ZIJN. INDIEN DE GROND AANGEKOCHT DIENT TE WORDEN IS HET VRIJWEL ONMOGELIJK OM HET PROJECT FINANCIËEL RENDABEL TE MAKEN.

VANUIT DE LANDGOEDREGELING EN DE NATUURSCHOONWET IS DE INITIATIEFNEMER VERPLICHT OM DE NATUUR VAN HET LANDGOED VOORAF AAN TE LEGGEN EN IN TE RICHTEN, VOORDAT BEGONNEN KAN WORDEN MET VERKOOP VAN DE BOUWKAVELS. DE VRAAG IS OF DEZE VERPLICHTING HOUDBAAR IS. DE INITIATIEFNEMER IS VEELAL BEGONNEN MET HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED DAAR DE HUIDIGE BEDRIJFSVOERING NIET MEER RENDABEL IS. DE INITIATIEFNEMER HEEFT DUS WEINIG TOT GEEN FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN, MAAR IS WEL VERPLICHT VOORAF VEEL KOSTEN TE MAKEN. KOSTEN WAARVAN DE VRAAG IS OF DEZE OOI TERUGVERDIEND KUNNEN WORDEN.

### 10.4 AANBEVELINGEN

#### DEFINITIE

HET RIJK VRAAGT DE PROVINCIES EEN PLANOLOGISCH KADER OP TE STELLEN, ZODAT MET NIEUWBOUW DE KWALITEIT EN VITALITEIT VAN DE GROENE RUIMTE KAN WORDEN VERGROOT (PROVINCIE GELDERLAND, 2011). DE OPGAVE DIE HET RIJK AAN DE PROVINCIES STELT EN DIE HIERDOOR INDIRECT DOORWERKT NAAR DE GEMEENTEN IS ZEER LASTIG TE TOETSEN, DOORDAT GEEN 'HARDE' EISEN WORDEN GESTELD. DOOR VEEL GEMEENTEN WORDT GESPROKEN OVER EEN WOONHUIS VAN ALLURE. HET BEGRIIP ALLURE KAN DOOR VERSCHILLENDE PARTIJEN ANDERS WORDEN OPGEVAT EN KAN ZORGEN OVER DISCUSSIES OVER HET ONTWERP EN UITEINDELIJK LEIDEN TOT VERTRAGING.

IN DE DEFINITIE EN BIJBEHORENDE BELEIDSDOCUMENTEN ZIJN TEVEEL 'ZACHTE' TOETSINGSCRITERIA DIE HET PROCES KUNNEN VERTRAGEN. PROVINCIES EN GEMEENTEN DIENEN DAAROM HELDERE, DUIDELIJKE EN WELOVERWOGEN CRITERIA OP TE STELLEN OM DE KADERS VOOR EEN NIEUW LANDGOED NEER TE ZETTEN. DIT GEEFT VOOR DE ONTWIKKELAAR ZEKERHEID OVER EEN SUCCESVOLLE AFRONDING VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING.



## STAKEHOLDERS EN SHAREHOLDERS

VEELAL IS DE ONTWIKKELAAR VAN EEN NIEUW LANDGOED TEVENS DE OORSPRONKELIJKE EIGENAAR VAN DE GROND. ZIJ ZIJN NIET ALTIJD OPGEWASSEN TEGEN DE COMPLEXITEIT VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING EN SCHATTEN DE BIJBEHORENDE KOSTEN TE POSITIEF IN. TEN EERSTE DIENT DE ONTWIKKELAAR PROFESSIONALS (LANDSCHAPSARCHITECT, INGENIEURSBUREAUS ETC.) IN TE HUREN OM HET BESTEMMINGSPLAN TE KUNNEN WIJZIGEN. CONFLICTEN KUNNEN HIERBIJ SNEL ONTSTAAN DOORDAT BIJVOORBEELD DE ARCHITECT GRAAG ZIJN ONTWERP WIL EN DAARNAAST HET LANDGOED ALS MIDDEL ZIET OM UREN TE KUNNEN DECLAREREN.

DAARNAAST IS EEN SOEPELE SAMENWERKING MET DE GEMEENTE VEREIST OM HET BESTEMMINGSPLAN TE KUNNEN WIJZIGEN, DIENEN DE BELANGEN VAN INVESTEERDERS TE WORDEN BEHARTIGD, MOETEN OMWONENDEN TEVREDEN WORDEN GEHOUDEN EN MOET VOORKOMEN WORDEN DAT MAATSCHAPPELIJK ORGANISATIES BEZWAARPROCEDURES STARTEN.

DE ONTWIKKELAAR VAN EEN LANDGOED DIENT HIEROP VOORBEREID TE ZIJN EN DE KENNIS EN KUNDE TE HEBBEN OM ALS 'SPIN IN HET WEB' TE FUNGEREN. HET IS DAAROM VAN BELANG OM VOORAF DE STAKEHOLDERS EN DE SHAREHOLDERS TE BENOEMEN EN BIJBEHORENDE DOELSTELLINGEN IN KAART TE BRENGEN. HIEROP KAN EEN STRATEGIE WORDEN BEPAALD OM DE VERSCHILLENDE PROCESSEN NAAST ELKAAR TE ZETTEN. DOOR DEZE STRATEGIE TE VOLGEN EN AFSPRAKEN VAST TE LEGGEN KUNNEN VERSTORINGEN EN VERTRAGINGEN WORDEN VOORKOMEN.

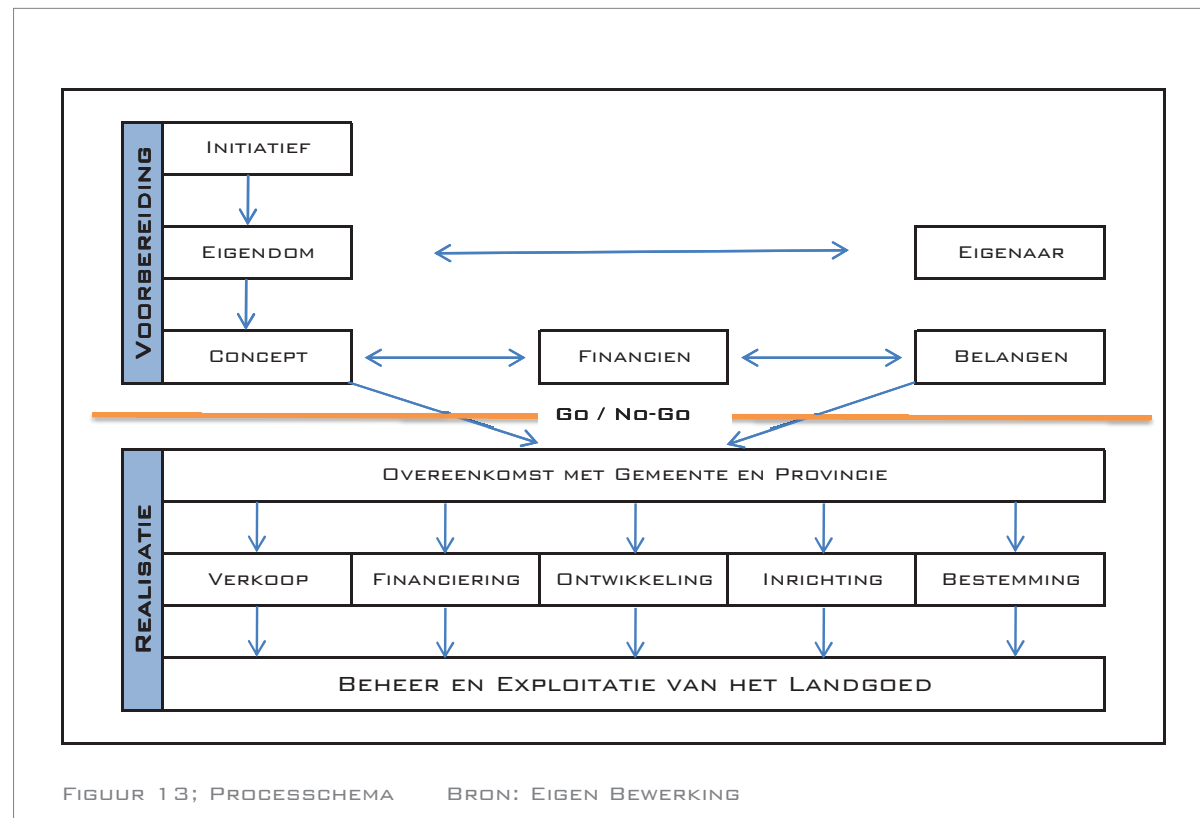
## PROCES

DE EERSTE STAP VOOR DE ONTWIKKELING VAN EEN NIEUW LANDGOED IS HET NEERZETTEN VAN EEN GOED EN HELDER CONCEPT, OM VERVOLGENS POLITIEKE EN AMBTELIJKE STEUN TE VINDEN VOOR HET ONTWERP. DE BELANGRIJKSTE STAP IS VERVOLGENS HET OPSTELLEN EN/OF WIJZIGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN EN EEN POSITIEF WELSTANDSADVIES VOOR HET LANDSCHAPPELIJKE EN ARCHITECTONISCHE ONTWERP (PROVINCIE GELDERLAND, 2011). DEZE EERSTE STAPPEN ZORGEN VOOR DE MEESTE DISCUSSIE EN VOOR DE MEESTE VERTRAGING. HET ONTWIKKELEN VAN EEN NIEUW LANDGOED KENT VOORNAMELIJK HIERDOOR EEN LANGE DOORLOOPTIJD. PROCESSEN VAN 8 TOT 10 JAAR ZIJN GEEN UITZONDERING EN IN SOMMIGE GEVALLEN NOG LANGER. BLIJKENS DE CASE STUDY VAN LANDGOED RIJCKHOLT IS HET MOGELIJK OM HET GEHELE ONTWIKKELPROCES BINNEN 3 TOT 4 JAAR TE VOLTOOIEN. WAT HIERBIJ OPVIEL WAS DAT LANDGOED RIJCKHOLT DIRECT EEN GOEDE SAMENWERKING HAD MET DE GEMEENTE EN DE PROVINCIE. DEZE OVERHEDEN WAREN BLIJ MET INITIATIEVEN BINNEN EEN KRIMPREGIO EN WAREN DAAROM BEREID MEE TE WERKEN MET DE ONTWIKKELING VAN EEN NIEUW LANDGOED. DE SNELHEID VAN HET PROCES IS DAAROM AFHANKELIJK VAN DE GEMEENTE DIE HIERBIJ EEN BEGELEIDENDE EN STURENDE ROL HEEFT. HET IS VOOR HET PROCES VAN BELANG DAT GEMEENTEN HUN BELEID VOOR NIEUWE LANDGOEDEREN DUIDELIJK VASTLEGGEN EN VAN TE VOREN GOED NADENKEN OVER LOCATIES WAAROP DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN GEWENST IS EN WAAR NIET.

DAARNAAST VIEL OP DAT LANDGOED RIJCKHOLT DE FINANCIËLE CONSEQUENTIES VAN LANDGOEDONTWIKKELING KON DRAGEN, WAARDOOR SNEL BESLISSINGEN KONDEN WORDEN GENOMEN. HIERDOOR WAS HET MOGELIJK OM PROCESSEN NAAST ELKAAR TE LATEN LOPEN IN PLAATS VAN EEN PROCES VAN OPEENVOLGENDE STAPPEN. DIT IN TEGENSTELLING TOT HET TRADITIONELE VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES WAARBIJ HET GEBRUIKELIJK IS OM DE EERSTE FASE AF TE RONDEN ALVORENS BEGONNEN KAN WORDEN MET DE START VAN DE TWEEDE FASE. LANDGOEDONTWIKKELING IS GEEN LINEAIR PROCES, MAAR EEN ITERATIEF PROCES. TELKENS DIENT DE ONTWIKKELAAR AFWEGINGEN TE MAKEN DIE AFHANKELIJK ZIJN VAN ANDERE DELEN VAN HET PROCES. DAAROM IS HET MOGELIJK DEELSTAPPEN OP HETZELFDE MOMENT TE STARTEN. BELANGRIJK HIERBIJ IS ECHTER DAT BETROKKEN PERSONEN EN INSTANTIES DE VERANTWOORDELIJKHEID NEMEN OM GARANTIES AF TE GEVEN OVER HET EINDRESULTAAT. OP HET MOMENT DAT ONDUIDELIJKHEDEN OVER HET RESULTAAT EN BIJBEHORENDE VERANTWOORDELIJKHEDEN ZULLEN BIJVOORBEELD FINANCIËRS, KOPERS ETC. WACHTEN MET HET NEMEN VAN BESLISSINGEN.

DE HIERVOOR GENOEMDE AANBEVELINGEN ZIJN NEERGEZET IN EEN MODEL (ZIE FIGUUR 13) BASISGEDACHTE IS DAT GROND WAAROP HET LANDGOED WORDT ONTWIKKELD IN EIGENDOM IS VAN DE ONTWIKKELAAR EN NIET DIENT TE WORDEN AANGEKOCHT. BLIJKENS DIT ONDERZOEK IS DE FINANCIËLE HAALBAARHEID BEPERKT INDIEN MET VREEMD VERMOGEN GRONDEN MOETEN WORDEN AANGEKOCHT OM DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED MOGELIJK TE MAKEN. IN SAMENWERKING MET DE GRONDEIGENAAR WORDT EEN OVERTUIGEND CONCEPT ONTWIKKELD DAT VOLDOET AAN DE VOLGENDE EIS EN:

- **FINANCIËLE HAALBAARHEID;** HIERUIT MOET BLIJKEN DAT DE INVESTERING IN DE AANLEG VAN HET LANDGOED EN DE TOEVOEGING VAN DE NATUUR KAN WORDEN TERUGVERDIEND DOOR MIDDEL VAN DE RODE FUNCTIES. DAAR NAAST DIENT HET LANDGOED VOOR EEN LANGE PERIODE INSTAND TE KUNNEN WORDEN GEHOUDEN.



FIGUUR 13; PROCESSCHEMA BRON: EIGEN BEWERKING

- **BELANGENBEHARTIGING;** HET CONCEPT DIENT VERSCHILLENDE BELANGE TE BEHARTIGEN. NAGEDACHT DIENT TE WORDEN OP WELKE WIJZE ZULLEN STAKE- EN SHAREHOLDERS ENTHOUSIAST WORDEN VAN HET CONCEPT, OPDAT ZIJ BEREID ZIJN HUN MEDEWERKING TE VERLENEN. OVERHEDEN EN OMWONENDEN ZULLEN HUN MEDEWERKING VERLENEN INDIEN HUN 'PROBLEEM' WORDT OPGELOST. INITIATIEFNEMER DIENT NA TE DENKEN OVER DE VERSCHILLENDE DOELN EN WENSEN EN DIENT HIEROP HET CONCEPT AAN TE PASSEN.

OP HET MOMENT DAT HET CONCEPT OVERTUIGEND GENOEG IS KAN EEN OVEREENKOMST WORDEN GESLOTEN MET DE GEMEENTE. HET IS VAN GROOT BELANG OM DE GEMEENTE MEDE VERANTWOORDELIJK TE MAKEN VOOR HET SLAGEN VAN DE LANDGOEDONTWIKKELING OM DE DOORLOOPTIJD TE VERSNELLEN. EEN PRO-ACTIEVE OVERHEID ZAL BIJ HET ONTSTAAN VAN PROBLEMEN OMTRENT LANDGOEDONTWIKKELING OPLOSSINGSGERICHT WERKEN. HIERBIJ DIENT TEVENS TE WORDEN OPGEMERKT DAT DE BETREFFENDE GEMEENTE HELDERHEID DIENT TE VERSCHAFFEN OF ZIJ HAAR MEDEWERKING ZAL VERLENEN. AFSPRAKEN HIEROVER DIENEN TE WORDEN VASTGELEGD IN EEN OVEREENKOMST OM MISVERSTANDEN TE VOORKOMEN.

TEN AANZIEN VAN DE ONTWIKKELING EN REALISATIE VAN HET LANDGOED WORDT AANBEVOLEN OM PROCESSEN ZOVEEL MOGELIJK NAAST ELKAAR TE LATEN LOPEN. VOORNAAMSTE OBSTAKEL ZAL ZIJN DAT NIET BEGONNEN KAN WORDEN MET DE AANLEG EN VERKOOP VAN HET LANDGOED WANNEER GEEN BESTEMMINGSPLANWIJZIGINGSPROCEDURE IS GESTART. ECHTER OP HET MOMENT DAT EEN OVEREENKOMST IS GETEKEND TUSSEN GEMEENTE EN ONTWIKKELAAR ZAL DIT MEER ZEKERHEID GEVEN OM ANDERE PROCESSEN TE STARTEN.

DOOR EEN HELDER EN OBJECTIEF BELEID, GOEDE COMMUNICATIE TUSSEN VERSCHILLENDE PARTIJEN, HET HOUDEN AAN AFSPRAKEN EN EEN SOEPELE SAMENWERKING TUSSEN GEMEENTE EN ONTWIKKELAAR IS HET MOGELIJK OM OP DEZE WIJZE DE FAALKOSTEN TE MINIMALISEREN. HET GEBRUIK VAN VAGE TERMEN EN ONDUIDELIJK BELEID ZORGT VOOR DISCUSSIE EN KAN LEIDEN TOT JAREN VERTRAGING BINNEN HET PROCES. HIERDOOR DIENEN PLANNEN, SCHETSEN EN TEKENINGEN MEEDERE MALEN TE WORDEN GEWIJZIGD, WAARDOOR DE KOSTEN AAN ADVISEURS EN ARCHITECTEN STERK STIJGEN. VERDER NEMEN DE RENTEVERLIEZEN TOE EN WORDEN INKOMSTEN UIT ONTWIKKELING UITGESTELD. DEZE FAALKOSTEN DIENEN TE WORDEN VOORKOMEN EN DIT KAN ENKEL DOOR HET NEERZETTEN VAN DUIDELIJKE KADERS EN HET HEBBEN VAN KENNIS EN KUNDE VAN LANDGOEDONTWIKKELING.

## FINANCIËN

NIEUWE LANDGOEDEREN HEBBEN - AFHANKELIJK VAN HUN LIGGING - EEN DUIDELIJKE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE (PROVINCIE GELDERLAND, 2011). VEEL NIEUWE LANDGOEDEREN HEBBEN ALS HOOFDFUNCTIE WONEN. ECHTER ANDERE FUNCTIES KUNNEN DE MEERWAARDE VAN EEN LANDGOED VERGROTEN. NIEUWE LANDGOEDEIGENAREN Zouden TOE MOETEN NAAR VERBREIDING VAN FUNCTIES OP HET LANDGOED, WAARBIJ GEDACHT KAN WORDEN AAN GEHANDICAPTENOPVANG, JEUGDZORG, VERGADERZALEN, BRASSERIE, WELNESSCENTRUM, ZORGCENTRUM ETC. HET TOEVOEGEN VAN FUNCTIES KAN ZORG DRAGEN VOOR EEN GROTERE ECONOMISCHE WAARDE EN KAN HIERMEE DE FINANCIËLE HAALBAARHEID VAN HET LANDGOED VERGROTEN.

DAARNAAST ZORGT DIT ERVoor DAT DE ONTWIKKELAAR MEER GAAT DENKEN VANUIT EXPLOITATIE DAN UIT DE INVESTERINGSZIJDE. VANUIT DIT ONDERZOEK IS GEBLEKEN DAT INITIATIEFNEMERS VAN LANDGOEDONTWIKKELING VEELAL BEZIG ZIJN MET HET FINANCIËREN VAN DE INVESTERINGSBEGROTING EN HET TERUGVERDIENEN VAN DEZE INVESTERING DOOR MIDDEL VAN EENMALIGE OPBRENGSTEN UIT DE 'RODE' FUNCTIES. DEZE GEDACHTE IS NIET JUIST. EEN LANDGOEDEIGENAAR WAARBIJ HET LANDGOED EEN NSW STATUS HEEFT VERKREGEN, HEEFT DE VERPLICHTING HET LANDGOED MINIMAAL 25 JAAR IN STAND TE HOUDEN. NATUURBEHEER EN INSTANDHOUDING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE VAN HET LANDGOED KOST VEEL GELD EN HIER DIENEN OPBRENGSTEN TEGENOVER TE STAAN. DE ONTWIKKELAAR DIENT HIERVOOR ZIJN CONCEPT TE ONTWIKKELLEN VANUIT DE EXPLOITATIEZIJDE. NAGEDACHT DIENT TE WORDEN WELKE FUNCTIES MOGELIJK ZIJN OP HET LANDGOED, WELKE KASSTROMEN HIERMEE GEGENEREERD KUNNEN WORDEN, OP WELKE WIJZE HET LANDGOED BEHEERD ZAL WORDEN ETC. HIEROP KAN EEN BEREKENING WORDEN GEMAAKT, WAARUIT OPGEMAAKT KAN WORDEN WAT EEN VERANTWOORDE INVESTERING IS IN HET LANDGOED. DENKEND VANUIT EXPLOITATIE EN HET TOESTAAN VAN MEERDERE FUNCTIES KAN DE ONTWIKKELAAR VOORDELEN OPLEVEREN:

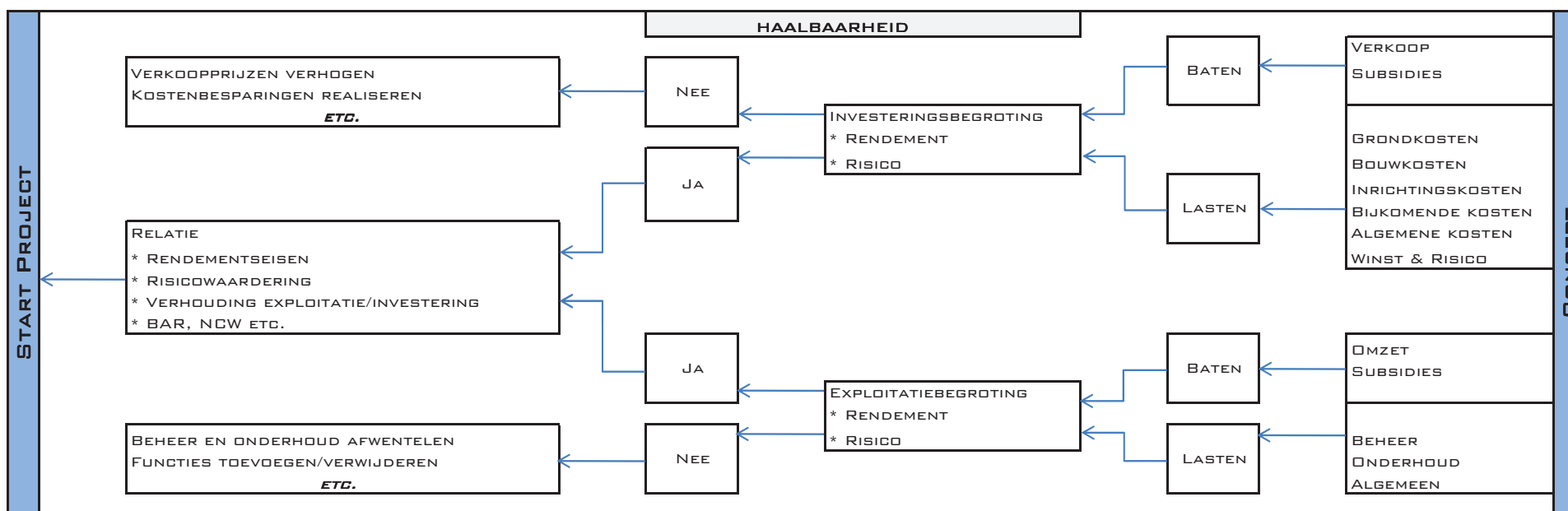
- VERGROTING FINANCIËLE HAALBAARHEID, DOOR MEERDERE INKOMSTENBRONNEN.
- VERSNELLING VAN HET PROCES MOGELIJK.
- AFHANKELIJKHEID VAN VERKOOP BOUWKAVELS WORDT VERKLEIND.
- MAATSCHAPPELIJKE ACCEPTATIE WORDT VERGROOT, DOORDAT MEER MENSEN EEN BELANG HEBBEN IN HET LANDGOED.
- INSTANDHOUDING EN BEHEER LANDGOED WORDT GEWAARBORGD.
- DOELSTELLING NATUURONTWIKKELING WORDT INGEVULD.

DEZE AANBEVELING IS GEVISUALISEERD IN EEN FINANCIËEL REDENEERSHEMA (ZIE FIGUUR 14) WAARIN VANUIT HET CONCEPT ZOWEL VANUIT DE INVESTERINGSGEDACHTE ALS DE EXPLOITATIEGEDACHTE GEREDENEERD DIENT TE WORDEN. DEZE BEIDE BEGROTINGEN DIENEN TE VOLDOEN AAN DE EISEN VAN DE ONTWIKKELAAR EN DAARNAAST DIENEN ZE EEN SAMENHANG TE VERTONEN. INDIEN DEZE RELATIEF EEN POSITIEF BEELD WEERGEEFT KAN BESLOTEN WORDEN TE STARTEN MET HET PROJECT.

DE GEDACHTE ACHTER DE LANDGOEDREGELING IS DAT DE 'RODE' FUNCTIES DE 'GROENE' FUNCTIES RUIMSCHOOTS KUNNEN BEKOSTIGEN. EERST DIENT DE INITIATIEFNEMER DE GROND IN BEZIT TE KRIJGEN, VERVOLGENS MAAKT HIJ HOGE VOORBEREIDINGSKOSTEN OM DAARNA FORS TE INVESTEREN IN DE AANLEG VAN HET LANDGOED. HIERNA KAN DE INITIATIEFNEMER PAS OPBRENGSTEN GENEREREN DOOR MIDDEL VAN

VERKOOP VAN DE BOUWKAVELS. HIERBIJ IS ENKEL DE FACTOR TIJD PROBLEMATISCH. EEN GEÏNTERESSEERDE VOOR EEN BOUWKAVEL ZAL PAS OVERGAAN TOT AANKOOP INDIEN HET LANDGOED IS INGERICHT EN DE ZEKERHEID BESTAAT DAT DE GEHELE ONTWIKKELING ZAL DOORGAAN. DAAR DE INITIATIEFNUMER EEN PERIODE VAN 6 TOT 8 JAAR DIENT TE OVERBRUGGEN EN DE INITIATIEFNUMER VEELAL NIET OVER EEN GROOT EIGEN VERMOGEN BESCHIKT, ZAL VOOR DEZE PERIODE EEN VOORZIENING DIENEN TE WORDEN GETROFFEN. DOOR MIDDEL VAN EEN BANKFINANCIERING ZOU DIT MOGELIJK ZIJN, MAAR BANKEN WILLEN GEEN NATUURONTWIKKELING FINANCIEREN. DAARNAAST HEEFT HET PROJECT MEDE DOOR DE LANGE DOORLOOPTIJD EEN HOOG RISICOPROFIEL, WAARDOOR DE INTERESSE VAN BANKEN NOG LAGER ZAL ZIJN. IN NEDERLAND BESTAAN NON-PROFIT ORGANISATIES DIE GROENE ONTWIKKELINGEN FINANCIEREN, MAAR DEZE MOGEN GEEN FINANCIERING AFGEVEN VOOR 'RODE' ONTWIKKELINGEN.

INDIEN EEN INITIATIEFNUMER NIET ZEER VERMOGEND IS EN HIERDOOR GEEN GARANTIES KAN AFGEVEN AAN DE BANK IS VRIJWEL ONMOGELIJK OM DE NOODZAKELIJKE FINANCIERING TE VERKRIJGEN VOOR HET VOLLEDIGE PROJECT. DE FINANCIERINGSBEREIDHEID VAN ORGANISATIES ZAL WORDEN VERGROOT INDIEN MEERDERE (COMMERGIELE) FUNCTIES WORDEN TOEGESTAAN OP HET LANDGOED, DOORDAT RISICO'S WORDEN VERKLEIND EN INKOMSTEN KUNNEN WORDEN VERGROOT. DAARNAAST ZAL NAGEDACHT MOETEN WORDEN OVER EEN FINANCIERINGSMOGELIJKHEID VAN NIEUWE LANDGOEDEREN. EEN FACILITEIT DIE DEZE COMPLEXE COMBINATIE VAN 'GROENE' EN 'RODE' FUNCTIES KAN FINANCIEREN.



FIGUUR 14; REDENEERSHEMA FINANCIEN

BRON: EIGEN BEWERKING

DE HYPOTHESE VAN DIT ONDERZOEK LUIDDE:

*“DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN KOMT MOEIZAAM TOT STAND DOOR LANGE PROCEDURES, ONDUIDELIJK BELEID, ANGST BIJ BETROKKEN INSTANTIES EN ONVOLDOENDE ZICHT OP EEN AANTREKKELIJK RENDEMENT”.*

DEZE HYPOTHESE IS NADER ONDERZOEKT IN DE EMPIRISCHE FASE. EN KAN NIET WORDEN VERWORPEN. DOOR EEN COMBINATIE VAN ONDUIDELIJK BELEID, VELE PARTIJEN EN EEN SLECHTE FINANCIËLE HAALBAARHEID WORDEN SLECHTS WEINIG LANDGOEDEREN ONTWIKKELD. DIT WORDT BEVESTIGD DOOR PROVINCIE NOORD-BRABANT WAAR SINDS 2002, 300 INITIATIEFNUMERS ZIJN BEGONNEN MET LANDGOEDONTWIKKELING EN WAAR ANNO 2011 SLECHTS 3 LANDGOEDEREN GEREALISEERD ZIJN. IN DE PROVINCIE GELDERLAND ZIJN SINDS 1996 SLECHTS 12 LANDGOEDEREN GEREALISEERD, WAARBIJ OOK VEEL INITIATIEVEN VROEGTIJDIG ZIJN GESTRAND DOOR PROBLEMEN EN STRUIKELBLOKKEN IN HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING

OP DE HUIDIGE WIJZE KAN GEGEVEN DIT ONDERZOEK WORDEN GECONCLUDEERD DAT NIEUWE LANDGOEDEREN NET ALS HISTORISCHE LANDGOEDEREN ENKEL BEREIKBAAR ZIJN VOOR DE RIJKE STEDELINGEN DIE WILLEN WONEN EN RECREËREN IN HET BUITENGEBIED. SLECHTS PERSONEN OF INSTELLINGEN MET EEN GOED GEVULDE PORTEMONNEE EN EEN ZWAK VOOR NATUURONTWIKKELING KUNNEN EN WILLEN EEN LANDGOED ONTWIKKELEN. VOOR BOEREN DIE HUN AGRARISCHE GROND WILLEN WIJZIGEN IN NATUUR IS HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED ECONOMISCHE GEZIEN VRIJWEL ONHAALBAAR.

HIERMEE IS HET OORSPRONKELIJKE DOEL VAN NATUURONTWIKKELING EN BOSANLEG SLECHTS ZEER BEPERKT GEHAALD EN IN DE HUIDIGE VORM ZAL HET PERCENTAGE NATUUR/BOS NIET SUBSTANTIEEL WORDEN VERGROOT. DOOR EEN FLEXIBELER EN DUIDELIJKERE UITVOERING VAN HET BELEID EN DOOR HET CREËREN VAN EEN VANGNET VOOR DE FINANCIËLE CONSEQUENTIES VAN LANDGOEDONTWIKKELING KAN DE HAALBAARHEID WORDEN VERGROOT. DE SLEUTEL HIERVOOR LIGT ECHTER BIJ DE OVERHEID, AANGEZIEN ZIJ EEN BEPALEND EN BESLISSENDE ROL HEBBEN TEN AANZIEN VAN INDELING EN GEBRUIK VAN HET BUITENGEBIED. INDIEN HET BELEID ONGEWIJZIGD ZAL BLIJVEN IS HET LANDGOEDBELEID SLECHTS EEN HAUSSE GEWEEST OP DE GOLVEN VAN ECONOMISCHE VOORSPOED.

APRIL 2011,  
JORN HUISKAMP

### LITERATUUR

- ASHOUWER, A.J.(2005), REGIONALE GEBIEDSONTWIKKELING EN VEREVENING 'EEN ONDERZOEK NAAR DE MOGELIJKHEDEN VAN BOVENPLANSE VEREVENING EN KOSTENVERHAAL BIJ 'ROOD VOOR GROEN' PROJECTEN OP REGIONAAL NIVEAU, MASTER CITY DEVELOPER, ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM
- BELTMAN, E, (2008) EEN RUIMTELIJK BELEID, BIJ EEN RUIMTELIJKE IDENTITEIT, RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN
- BOELEN, L (2006), PLANNING ZONDER OVERHEID, UITGEVERIJ D10, ROTTERDAM
- BRAND, J; v. GELDER, E; SANDICK, H (2008) HANDREIKING GRONDEXPLOITATIEWET, SDU UITGEVERS BV, DEN HAAG
- DAAMEN, T, (2005). DE KOST GAAT VOOR DE BAAT UIT. MARKT, MIDDELEN EN RUIMTELIJKE KWALITEIT BIJ STEDELIJKE GEBIEDSONTWIKKELING. AMSTERDAM: SUN
- DAALHUIZEN, F; AMSTERDAM, H,; REINHARD, S, (2007), BOER MAAKT PLAATS VOOR BURGERS EN BUITENLUI, IN: PROPERTY RESEARCH QUARTELY, AMSTERDAM
- DANIELS, P; BRADSHAW, M.; SHAW, D.; SIDAWAY, J. (2008) AN INTRODUCTION TO HUMAN GEOGRAPHY; ISSUES FOR THE 21ST CENTURY, ESSEX: PEARSON EDUCATION LIMITED,
- DERCKX, M; KOOIMAN, M; SCHEFFENER V; (2010) NIEUWE LANDGOEDEREN; STATE OF THE ART, 1E DRUK, UITGEVERIJ THOTH, BUSSEM.
- DIENST LANDELIJK GEBIED, (2002) PROEVEN AAN NIEUWE LANDGOEDEREN, 1E DRUK, VAN SOEST, AMSTERDAM.
- DIENST LANDELIJK GEBIED (2010), GRONDPRIJSMONITOR 2009, DEN HAAG
- DIENST REGELINGEN (2007)RANGSCHIKKING ALS LANDGOED:VOORWAARDEN, DEN HAAG.
- DOES, VAN DER. M. (2007) ROOD VOOR GROEN 'DE SYNERGIE VAN PROJECT- EN NATUURONTWIKKELING', IN: CHEPOS
- GOOL VAN, P,JAGER, P,WEISZ, R.M. (2007): ONROEREND GOED ALS BELEGGING, STENFERT KROESE, AMSTERDAM.
- HASENBROEK, J.E. (2008), KOSTEN BIJ HERONTWIKKELING, RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN
- HORCHNER, C, NEPROM LEERGANG PROJECTONTWIKKELING; PROJECTFINANCIERING
- JANSEN, H.P.H. (1981) GESCHIEDENIS VAN DE MIDDELEEUWEN, 3E DRUK, UITGEVERIJ HET SPECTRUM, UTRECHT - ANTWERPEN
- KOEKOEK, M (2010); GRONDPRIJSBELEID VAN GEMEENTEN, RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN
- KON, W (2007), STIMULERINGSREGELINGEN VAN DE RIJKSOVERHEID, FACULTEIT NATUUR & TECHNIEK, HOGESCHOOL VAN UTRECHT.
- LUIJT, J; URSELMANN, J (2007), DE AGRARISCHE GRONDMARKT, IN: PROPERTY RESEARCH QUARTELY, AMSTERDAM
- NEEDHAM, B (2007), ONTWIKKELINGSWINSTEN EN DE ONTWIKKELING VAN HET LANDELIJK GEBIED, IN: PROPERTY RESEARCH QUARTELY, AMSTERDAM
- NEPROM, (2000) WERKEN AAN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, 1E DRUK, VOORBURG

- NIKKELS (2009); RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING DOOR GESTRUCTUREERDE VERANDERING, RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN.
- PROVINCIE GELDERLAND (2011); NIEUWE LANDGOEDEREN IN WOORD EN BEELD, OBT BV DEN HAAG
- RIJ, H.E.; KORTHALS ALTES, W.K. (2007), EEN GRONDINSTRUMENT VOOR DE ONZEKERE TOEKOMST VAN HET METROPOLITANE LANDSCHAP, IN: PROPERTY RESEARCH QUARTELY, AMSTERDAM
- RIJ, H.E. (2009); LESSEN VOOR GEBIEDSONTWIKKELING, IN: REAL ESTATE RESEARCH QUARTELY, AMSTERDAM
- RUIMTELIJK PLANBUREAU, (2006), VERKENNING VAN DE RUIMTE 2006, RUIMTELIJK BELEID TUSSEN OVERHEID EN MARKT, NAI UITGEVERS, ROTTERDAM
- SCHELLART, A.I.J.M. ; MAASKANT, A.A.C.; DEKKERS G.; VONHOFF, H.J.L., (1975), HISTORISCHE LANDHUIZEN, DEVENTER.
- SCHOOT, MR. T.H.H.A. VAN DER; (2008) NIEUWE WRO: BEDOELING EN BEVOEGDHEDEN, BERGHAUSER PONT PUBLISHING, AMSTERDAM
- SEGEREN, A; VAN DER GIJP, B (2007), HET LANDELIJKE GEBIED EN DE VASTGOEDSECTOR, IN: PROPERTY RESEARCH QUARTELY, AMSTERDAM
- SUSSKIND, L; FIELD, P (1996), DEALING WITH AN ANGRY PUBLIC, THE FREE PRESS, NEW YORK.
- TNS NIPO, (2009) DE NEDERLANDER EN DE NATUUR, NATUURMONUMENTEN
- VERGUNST.P.; BOCK, B, (2005), BELANGENBEHARTIGING OP MAAT, UNIVERSITEIT WAGENINGEN
- VERSCHUREN, P.J.M.; DOOREWAARD, J.A.C.M. (2007), HET ONTWERPEN VAN EEN ONDERZOEK, 4E DRUK, DEN HAAG
- VLEK, P.J. (2009), INVESTEREN IN VASTGOED, GROND EN GEBIEDEN, MANAGEMENT PRODUCTIES, VLAARDINGEN
- VROM, (2010), NIEUWE LANDGOEDEREN NEDERLAND, BOUWEN AAN EEN GROENE OMGEVING, DEN HAAG

#### WEBSITES

ASR:	<a href="http://WWW.ASR.NL">WWW.ASR.NL</a>
ADVIES RUIMTE NEDERLAND	<a href="http://WWW.RUIMTEXMILIEU.NL">WWW.RUIMTEXMILIEU.NL</a>
BRABANTS PARTICULIER GRONDBEZIT:	<a href="http://WWW.BP-GRONDBEZIT.NL">WWW.BP-GRONDBEZIT.NL</a>
CENTRAAL BUREAU VOOR STATISTIEK	<a href="http://WWW.CBS.NL">WWW.CBS.NL</a>
GELDERS PARTICULIER GRONDBEZIT:	<a href="http://WWW.GP-GRONDBEZIT.NL">WWW.GP-GRONDBEZIT.NL</a>
LANDGOED ADVIES:	<a href="http://WWW.LANDGOEDEREN.NET">WWW.LANDGOEDEREN.NET</a>
LANDGOED RIJCKHOLT:	<a href="http://WWW.LANDGOEDRIJCKHOLT.NL">WWW.LANDGOEDRIJCKHOLT.NL</a>
LANDGOED WESTGREECKE:	<a href="http://WWW.WESTGREECKE.NL">WWW.WESTGREECKE.NL</a>
OVERHEID	<a href="http://WWW.RIJKSOVERHEID.NL">WWW.RIJKSOVERHEID.NL</a>
PROVINCIE NOORD-BRABANT	<a href="http://WWW.BRABANT.NL">WWW.BRABANT.NL</a>
RAAD VOOR LANDELIJK GEBIED:	<a href="http://WWW.RLG.NL/WEBSITE/RAAD/UITGANGSPUNTEN.HTML">WWW.RLG.NL/WEBSITE/RAAD/UITGANGSPUNTEN.HTML</a>
STICHTING BOUWRESEARCH	<a href="http://WWW.SBR.NL">WWW.SBR.NL</a>

BIJeenKOMSTEN

DEBAT: GEEF DE PARTICULIER DE RUIMTE.  
FEDERATIE PARTICULIER GRONDBEZIT  
NIJKERK, 21-05-2010

JAARVERGADERING  
BRABANT PARTICULIER GRONDBEZIT  
LANDGOED BLEIJENDIJK, 13-11-2010

NSW MINISYMPOSIUM  
FEDERATIE PARTICULIER GRONDBEZIT  
KASTEEL HEEZE, 12-02-2011



## AFKORTINGEN EN BEGRIPPENLIJST

### AFKORTINGEN

BPG	BRABANT PARTICULIER GRONDBEZIT
CBS	CENTRAAL BUREAU VOOR DE STATISTIEK
DLG	DIENST LANDELIJK GEBIED
GPG	GELDERS PARTICULIER GRONDBEZIT
NEPROM	VERENIGING VAN NEDERLANDSE PROJECTONTWIKKELING MAATSCHAPPIJEN
NSW	NATUURSCHOONWET
RLG	RAAD LANDELIJK GEBIED
RVG-REGELING	ROOD VOOR GROEN
RVR-REGELING	RUIMTE VOOR RUIMTE
SBR	STICHTING BOUWRESEARCH
VAB-BELEID	VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING
WOZ-WAARDE	WAARDERING ONROERENDE ZAKEN
WRO	WET RUIMTELIJKE ORDENING

### BEGRIPPEN

#### BUITENGEBIED

HET GEBIED BUITEN DE BEBOUWDE KOM EN BUITEN HET GEBIED DAT OP GROND VAN EEN VIGEREND RUIMTELIJK PLAN ALS TOEKOMSTIG ONDERDEEL VAN DE BEBOUWDE KOM KAN WORDEN AANGEMERKT.

#### CASHFLOW

TERM UIT DE BEDRIJFSECONOMIE WAARMEE HET GELD DAT EEN ORGANISATIE IN EN UIT GAAT BEDOELD WORDT. DE NEDERLANDSE VERTALING IS KASSTROOM.

#### EXPLOITATIE

ZAKEN EN WERKZAAMHEDEN DIE HET MOGELIJK MAKEN DAT ALLE ACTIVITEITEN, DIE VOOR DE INSTANDHOUDING NODIG ZIJN, UITGEVOERD KUNNEN WORDEN.

#### ECONOMISCH SYSTEEM

EENHEID VAN GOEDEREN EN DIENSTEN DIE OP EEN LANDGOED EEN GEHEEL VORMEN.

#### GROENE FUNCTIES

NATUUR EN LANDSCHAPPELIJKE INVULLING VAN EEN LANDGOED.

#### HISTORISCHE BUITENPLAATS

EEN ZOMERVERBLIJF IN HET BUITENGEBEID VOOR RIJKE STEDELINGEN

#### HISTORISCH LANDGOED

EEN GROOT STUK GROND VAN MEERDERE HECTAREN, MET HIEROP VERSCHILLENDE FUNCTIES GEVESTIGD ZOALS LANDERIJEN, TUINEN EN LANDHUIZEN.

#### INVESTERING

EEN INVESTERING IS EEN OPOFFERING IN TIJD, GELD (HIERBIJ SPREEK MEN VAAK VAN EEN KAPITAALSINJECTIE) OF MANKRACHT (PERSONEEL) TEN BEHOEVE VAN EEN DOEL DAT PAS OP LANGE TERMIJN WORDT BEHAALD.

#### NIEUWE BUITENPLAATS

NIEUW TE ONTWIKKELEN LANDGOEDACHTIG COMPLEX IN HET BUITENGEBIED KLEINER DAN 5 HECTAREN

#### NIEUW LANDGOED

NIEUW TE ONTWIKKELEN LANDGOEDACHTIG COMPLEX IN HET BUITENGEBIED GROTER DAN 5 HECTAREN

#### RENDEMENT

OPBRENGST VAN EEN BELEGGING OF INVESTERING UITGEDRUKT IN EEN PERCENTAGE VAN HET DAARMEE SAMENHANGENDE GEÏNVESTEERDE BEDRAG.

#### RESIDUELE GRONDWAARDE

DE RESIDUELE GRONDWAARDE IS DE WAARDE VAN EEN OBJECT MINUS DE KOSTEN VOOR HET VOORTBRENGEN VAN EEN OBJECT.

#### RODE FUNCTIES

ONTWIKKELING VAN ONROERENDE GOEDEREN IN HET BUITENGEBIED, BIJVOORBEELD LANDGOED, WONING OF HORECAGELEGENHEID.

#### STAKEHOLDER

PARTIJ BINNEN EEN (LANDGOED) ONTWIKKELING MET EEN PERSOONLIJK BELANG

#### SHAREHOLDER

PARTIJ BINNEN EEN (LANDGOED) ONTWIKKELING MET EEN FINANCIËEL BELANG

#### STICHTINGSKOSTEN

STICHTINGSKOSTEN OF INVESTERINGSKOSTEN ZIJN DE SOM VAN ALLE KOSTEN VOOR HET OPRICHTEN OF STICHTEN VAN EEN ONROEREND GOED.

# BIJLAGEN

## 1.1 ACHTERGRONDEN

### 1.1.1 HET RIJK

BEGIN JAREN NEGENTIG VAN DE 20E EEUW HAD DE RIJKSOVERHEID HET BESEF DAT TEN OPZICHTE VAN OMRINGENDE LANDEN NEDERLAND EEN LAAG PERCENTAGE BOS HAD EN DAT NIET DE VERWACHTING WAS DAT OP KORTE TERMIJN VEEL BOS AANGELEGD ZOU WORDEN (DLG, 2002). OM DE BENODIGDE BOSAAANLEG TE KUNNEN REALISEREN WERD HET IDEE UITGEWERKT VAN NIEUWE LANDGOEDEREN EN BUITENPLAATSEN. MET DE KENNIS VAN DE HISTORISCHE LANDGOEDEREN WERD GESTIMULEERD OM NIEUWE LANDGOEDEREN EN BUITENPLAATSEN TE STICHTEN (DLG, 2002).

DOOR HET MINISTERIE VAN LNV WORDT IN 1995 WORDT HET STICHTEN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN EN BUITENPLAATSEN VOOR HET EERST GENDIENDE IN DE DISCUSSIONOTA *VISIE STADSLANDSCHAPPEN* (1995). HET WORDT GEZIEN ALS EEN MIDDEL OM DE GROENSTRUCTUUR TE VERSTERKEN DOOR MIDDEL VAN PRIVATE PROJECTEN. HIEROP WORDT EEN TWEESPOREN BELEID ONTWIKKELD WAARBIJ DE BELANGRIJKSTE VUISTREGEL IS DAT ONDER DE 5 HECTARE GROOTTE GESPROKEN WORDT OVER EEN NIEUWE BUITENPLAATS EN BOVEN DE 5 HECTARE GROOTTE GESPROKEN WORDT OVER EEN NIEUW LANDGOED (DLG, 2002).

DIT BELEID IS DOOR DE OVERHEID VOORTGEZET IN HET TWEDE STRUCTUURSCHEMA GROEN RUIMTE EN DE VIJFDE NOTA RUIMTELIJK ORDENING. ECHTER IN DEZE BELEIDSNOTA'S WERD DE OORSPRONKELIJK DOELSTELLING VAN ENKEL BOSAAANLEG VERRUIMD NAAR PARKACHTIGE OMGEVING (DLG, 2002). IN 2006 VERSCHIEEN DE OPVOLGER VAN DE VIJFDE NOTA RUIMTELIJKE ORDENING, DE NOTA RUIMTE. HIERIN VERSCHUIFT HET BELEID VAN TOELATINGSPLANLOGIE NAAR EEN BENADERING DIE MEER GERICHT IS OP ONTWIKKELINGSPLANLOGIE. DEZE NOTA BEPAALDE DAT MET BEHULP VAN ONDER MEER NIEUWE LANDGOEDEREN FINANCIËLE MIDDELEN KONDEN WORDEN GEGENEREERD VOOR DE AANLEG VAN ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR. (VROM, 2010).

IN DE NOTA RUIMTE VRAAGT HET RIJK DE PROVINCIES EEN PLANOLOGISCH KADER OP TE STELLEN VOOR HET THEMA BEBOUWING IN HET BUITENGEBIED. EEN DERGELIJK PROVINCIAAL KADER LEGT VAST WELKE RANDVOORWAARDEN DE PROVINCIES HANTEREN VOOR MOGELIJKHEDEN VOOR HERGEBRUIK VAN BESTAANDE VRIJKOMENDE BEBOUWING, DE MOGELIJKHEDEN VOOR 'RUIMTE VOOR RUIMTE' EN DE MOGELIJKHEDEN VOOR NIEUWBOUW GEKOPPELD AAN EEN SUBSTANTIËLE KWALITEITSVERBETERING VAN NATUUR, WATER, LANDSCHAP EN/OF RECREATIE, WAARONDER DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN. IN DIT KADER DIEN VOLGENS DE NOTA RUIMTE NADRUKKELIJK AANDACHT TE WORDEN BESTEED AAN EEN ADEQUATE BORGING VAN ZOWEL DE ONTWERPKWALITEIT ALS DE FINANCIËLE KOPPELING TUSSEN DE REALISATIE VAN ROOD EN GROEN. (DLG, 2002).

DE ROL VAN DE RIJKSOVERHEID IS BINNEN HET LANDGOEDERENBELEID DAAROM VOORNAMELIJK KADERSTELLEND.

### 1.1.2 PROVINCIE

VANUIT HET RIJK WORDEN DE KADERS VASTGESTELD VOOR LANDGOEDONTWIKKELING. IN NEDERLAND HEEFT DE PROVINCIE VOORAL TAKEN IN DE COÖRDINATIE TUSSEN VERSCHILLENDE GEMEENTELIJKE OVERHEDEN EN IN DE CONCRETE AFSTEMMING VAN HET VOLKSHUISVESTINGSBELEID OP HET RUIMTELIJK BELEID. IN HET KADER VAN DE DECENTRALISATIE VAN OVERHEDEN IS DE INVLOED VAN DE PROVINCIE TOEGENOMEN. HET INSTRUMENT WAARMEE DE PROVINCIE HAAR INVLOED KAN LATEN GELDEN IS DE STRUCTUURVISIE, DIE VERPLICHT DIEN TE WORDEN OPGESTELD (VROM, 2010).

DE STRUCTUURVISIE GEEFT BELEIDSMATIG AAN WAARBINNEN CONFORM HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK BELEID ONTWIKKELINGEN KUNNEN PLAATSVINDEN. HET GEEFT EEN NADERE INVULLING VAN HET RIJKSBELEID WAARIN EEN PLANOLOGISCH KADER DIEN TE WORDEN OPGESTELD TEN AANZIEN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN. DE PROVINCIE KAN HIERBIJ AANGEVEN WAAR ZIJ ONTWIKKELINGEN VAN LANDGOEDEREN

WENSELIJK ACHT EN EVENTUELE AANVULLENDE VOORWAARDEN STELLEN. DE MEESTE PROVINCIES HEBBEN DAAROM NAAR AANLEIDING VAN HET RIJKSBELEID EEN EIGEN BELEID OPGESTELD VOOR NIEUWE LANDGOEDEREN EN BUITENPLAATSEN OPGESTELD. DE ROL VAN DE PROVINCIE IS HIERDOOR VOORNAMELIJK FACILITEREND EN CONTROLEREND. HET IS EEN AANSPREEKPUNT VOOR GEMEENTEN EN INITIATIEFNEMERS OM TE BEOORDELEN OF HUN PLANNEN EN CONCEPTEN PASSEN BINNEN HET PROVINCIALE BELEID. (VROM, 2010)

### 1.1.3 GEMEENTE

VOLGENS DE WONINGWET DRAAGT DE GEMEENTE DE UITEINDELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET LOKALE VOLKSHUISVESTINGSBELEID. (VROM, 2010). ECHTER DE GEMEENTE KAN ZICH SLECHTS BEWEGEN BINNEN DE DOOR HET RIJK BEPAALDE KADERS. DIT HOUDT IN DAT DE GEMEENTE DE HOOFDLIJNEN VAN HET BELEID VERTAALT NAAR LOKAAL NIVEAU IN CONCRETE MAATREGELEN, ZE COÖRDINEERT OVER DE CORPORATIES EN ANDERE SECTOREN HEEN EEN INTEGREERT ANDERE BELEIDSVELDEN ALS RUIMTELIJK ORDENING, ECONOMIE, ZORG EN RECREATIE. (VROM, 2010). TEN AANZIEN VAN LANDGOEDEREN BETEKENT DIT DAT ELKE AFZONDERLIJKE GEMEENTE HAAR EIGEN BELEID KAN VOEREN. HIERDOOR VERSCHILLEN DE EISEN, VORMGEVING EN LOCATIEKEUZES VAN LANDGOEDEREN PER GEMEENTE. DE GEMEENTE VERVULT EEN CRUCIALE ROL BINNEN LANDGOEDONTWIKKELING, OMDAT ZIJ VERANTWOORDELIJK IS VOOR HET OPSTELLEN EN WIJZIGEN VAN BESTEMMINGSPLANNEN EN BESLUITVORMING AFHANKELIJK IS VAN HET OORDEEL VAN DE GEMEENTERAAD. EEN MEEWERKENDE GEMEENTE IS DAAROM NOODZAKELIJK.

## 1.2 NIEUWE WET RUIMTELIJKE ORDENING

### 1.2.1 INHOUD WRD

HOE DE RUIMTE IN NEDERLAND DIENT TE WORDEN GEBRUIKT STAAT VERMELD IN RUIMTELIJKE PLANNEN. DE TOTSTANDKOMING VAN DOOR HET RIJK, PROVINCIES EN GEMEENTEN GEMAAKTE PLANNEN ZIJN GEREGLD IN DE WET RUIMTELIJK ORDENING.(VAN DER SCHOOT, 2008) DE WET RUIMTELIJK ORDENING HEEFT BESTAAN VAN 1962 TOT 1 JULI 2008 EN BEPAALT DE TAKEN VAN DE OVERHEID EN DE RECHT EN Plichten VAN BURGERS, BEDRIJVEN EN INSTELLINGEN. SINDS 1 JULI 2008 IS DE NIEUWE WET RUIMTELIJK ORDENING VAN KRACHT. (VAN DER SCHOOT, 2008)

### GEMEENTE

GEMEENTEN STELLEN STRUCTUURVISIES OP VOOR HUN GRONDGEBIED. DIT ZIJN DOCUMENTEN WAARIN HET GEMEENTELIJK BELEID VOOR DE INRICHTING VAN DE RUIMTE STAAT VERWOORD. IN HOOFDLIJNEN STAAT WAAR GEWERKT, GEWOOND EN GERECREËERD WORDT. NAAST DE STRUCTUURVISIES STELLEN DE GEMEENTEN BESTEMMINGSPLANNEN OF BEHEERSVERORDENINGEN OP.(VAN DER SCHOOT, 2008) IN HET BESTEMMINGSPLAN LEGT DE GEMEENTE VAST WAT DE BESTEMMING VAN DE GROND IS. HIERBIJ BEHOREN EEN PLANKAART, VOORSCHRIFTEN EN EEN TOELICHTING. IN EEN BEHEERSVERORDENING LEGGEN GEMEENTE HET BEHEER VAN EEN BEPAALD GEBIED VAST. DIT IS EEN ALTERNATIEF VOOR HET BESTEMMINGSPLAN, VOOR GEBIEDEN WAAR WEINIG OF GEEN ONTWIKKELINGEN PLAATSVINDEN. BURGERS, ONDERNEMERS, PROJECTONTWIKKELAARS, BEDRIJVEN ETC. DIE IETS WILLEN BOUWEN OF ONTWIKKELLEN HEBBEN DAARVOOR EEN VERGUNNING NODIG. DE GEMEENTE BEOORDELT HIERBIJ OF HET PLAN PAST BINNEN HET BESTEMMINGSPLAN OF BEHEERSVERORDENING EN OF HET MOGELIJK IS HET PLAN UIT TE VOEREN. (VAN DER SCHOOT, 2008)

### PROVINCIE

DE PROVINCIES STELLEN STRUCTUURVISIES OP VOOR HET GRONDGEBIED VAN HUN PROVINCIE. IN DEZE DOOR PROVINCIALE STATEN VASTGESTELDE VISIE STAAT HET PROVINCIALE BELEID VOOR DE INRICHTING VAN DE RUIMTE VERWOORD. DAARNAAST KUNNEN PROVINCIES

72 JURIDISCHE REGELS GEVEN OF BEPAALDE PROJECTEN VAN PROVINCIAAL BELANG OPPAKKEN, WAARMEE ZIJ PROVINCIALE INPASSINGSPLANNEN

## RIJK

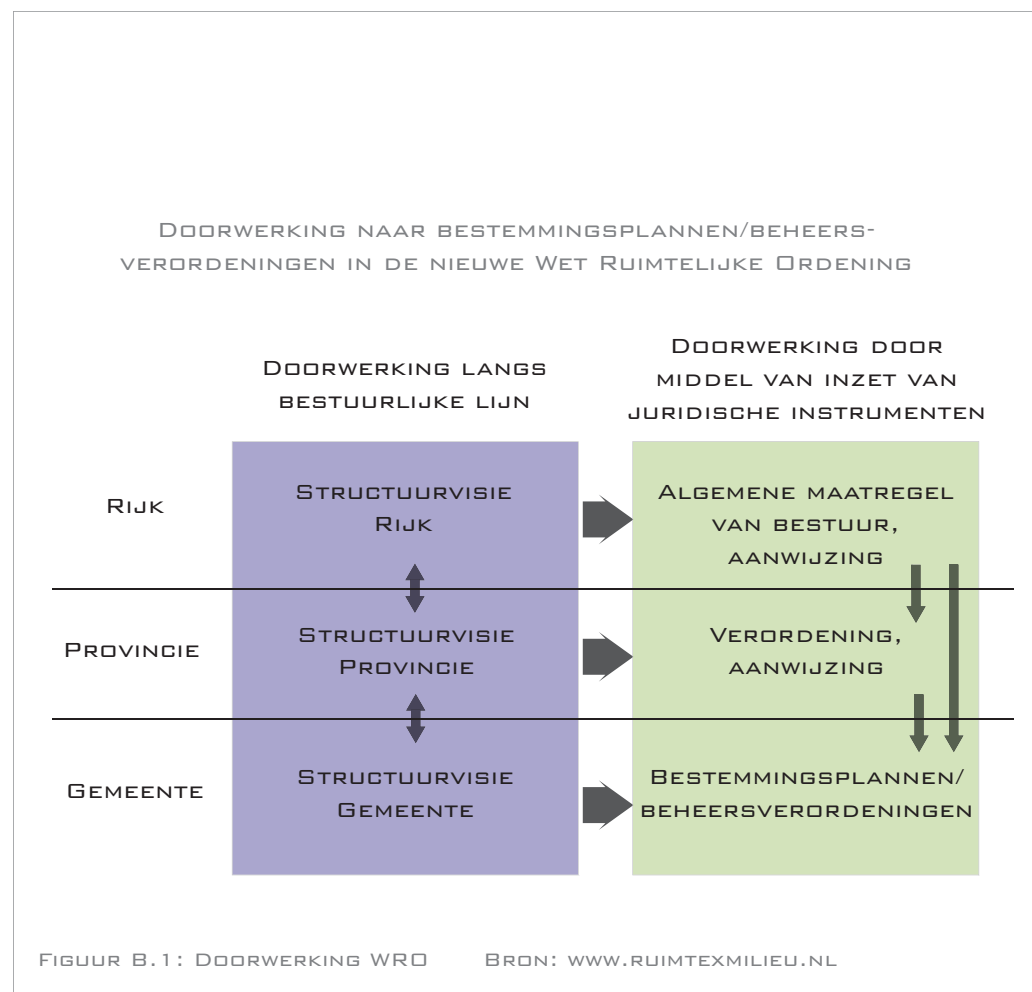
DE RIJKSSTRUCTUURVISIE IS EEN DOCUMENT WAARIN HET RIJKSBELEID VOOR DE INRICHTING VAN DE RUIMTE STAAT VERWOORD. HET BELANGRIJKSTE VOORBEELD HIERVAN IS DE NOTA RUIMTE, DIE IN HOOFDLIJNEN WEERGEEFT WAAR WELKE ONTWIKKELINGEN PLAATS KUNNEN VINDEN .(VAN DER SCHOOT, 2008)

### 1.2.2 DOORWERKING WRD

HET RIJK EN DE PROVINCIE HEBBEN VERSCHILLENDE MOGELIJKHEDEN OM INVLOED UIT TE OEFENEN OP HET ONTWERP EN HET VASTGESTELDE BESTEMMINGSPLAN. DE VOLGENDE INSTRUMENTEN KUNNEN HIERBIJ VAN TOEPASSING ZIJN:

- **STRUCTUURVISIE;** IN EEN PROVINCIALE OF RIJKSSTRUCTUURVISIE KUNNEN RIJK EN PROVINCIE VOORAF AANGEVEN AAN WELKE EISEN OF VOORWAARDEN EEN BESTEMMINGSPLAN MOET VOLDOEN.(VAN DER SCHOOT, 2008)
- **ZIENSWIJZE;** INDIEN HET BESTEMMINGSPLAN NIET AAN DE EISEN VOLDOET VAN HET RIJK OF DE PROVINCIE KUNNEN ZIJ EEN ZIENSWIJZE INDIENEN.(VAN DER SCHOOT, 2008)
- **AANWIJZING;** RIJK EN PROVINCIE KUNNEN OOK EEN AANWIJZINGSBESLUIT GEVEN WAARIN WORDT BEPAALD DAT EEN BEPAALD GEDEELTE VAN HET BESTEMMINGSPLAN BUITEN TOEPASSING BLIJFT. TEGEN DEZE AANWIJZING KAN IN BEROEP WORDEN GEGAAN BIJ DE RAAD VAN STATE.(VAN DER SCHOOT, 2008)
- **INPASSINGSPLAN;** RIJK EN PROVINCIE HEBBEN TEvens DE MOGELIJKHEID OM EEN INPASSINGSPLAN TE MAKEN, HIER DOOR IS DE GEMEENTE NIET BEVOEGD OM VOOR EEN BEPAALD GEDEELTE EEN BESTEMMINGSPLAN VAST TE STELLEN. (VAN DER SCHOOT, 2008)

IN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING IS HET BESTEMMINGSPLAN HET CENTRALE PLAN EN HET ENIGE RUIMTELIJKE PLAN DAT BURGERS EN OVERHEDEN RECHTSTREEKS KAN SINDEN (RUIMTEXMILIEU.NL). DE GEMEENTEN ZIJN HIERVOOR HOOFD-VERANTWOORDELIJK, ECHTER UIT BOVENSTAANDE BLIJKT DAT ZOWEL PROVINCIE ALS HET RIJK INVLOED KUNNEN UITOEFENEN OP DE INHOUD VAN DIT BESTEMMINGSPLAN.



### 1.2.3 WIJZIGEN BESTEMMINGSPLAN

NIEUWE LANDGOEDEREN WORDEN VEELAL GEREALISEERD OP LANDBOUWGROND, WAT ALS GEVOLG HEEFT DAT DE NIEUWE GEBRUIKSFUNCTIES NIET VOLDOEN AAN HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN. DE BESTEMMING KAN GEWIJZIGD WORDEN MIDDELS ARTIKEL 11 WRD, WAARBIJ DE VOLGENDE PROCEDURE DIENST TE WORDEN DOORLOPEN.

1. EEN MEDEWERKER VAN DE DESBETREFFENDE GEMEENTE BEOORDEELT HET PLAN WAAROP EEN COLLEGEVOORSTEL WORDT OPGESTELD WAARIN GEADVISEERD WORDT OM WEL OF NIET MEE TE WERKEN AAN HET OPSTARTEN VAN EEN PROCEDURE CONFORM ARTIKEL 11 WRD. DERGELIJKE VERZOEKEN WORDEN BINNEN **ZES WEKEN** BEHANDELD DOOR DE BETREFFENDE AMBTENAAR.
2. WANNEER HET COLLEGE EEN POSITIEF BESLUIT HEEFT GENOMEN VOOR HET OPSTARTEN VAN DE GENOEMDE PROCEDURE, WORDT HET VOORGENOMEN BESLUIT GEPUBLICIEERD. PUBLICATIE VINDT PLAATS BINNEN **TWEE WEKEN**, NADAT HET COLLEGE HET BESLUIT GENOMEN HEEFT.
3. HET DOSSIER LIGT GEDURENDE **ZES WEKEN** TER INZAGE. IN DEZE PERIODE HEBBEN BELANGHEBBENDEN DE MOGELIJKHEID HUN ZIENSWIJZE KENBAAR TE MAKEN.
4. HIEROP STELT DE AMBTENAAR VAN RUIMTELIJK ORDENING EEN NIEUWE COLLEGEVOORSTEL OP. HIERIN DIENST HET VOORGENOMEN BESLUIT VAN HET COLLEGE TE WORDEN AFGEWOGEN TEGEN DE ZIENSWIJZE CQ. BEDENKINGEN DIE HIEROVER BINNENGEKOMEN ZIJN.
5. INDIEN HET COLLEGE ONDANKS DE ZIENSWIJZEN EN BEDENKINGEN BESLUIT OM DE PROCEDURE VOORT TE ZETTEN WORDEN ALLE HIERVOOR GENOEMDE STUKKEN NAAR DE PROVINCIE GESTUURD.
6. DE PROVINCIE DIENST BINNEN **ACHT WEKEN** EEN OORDEEL TE GEDEN OVER DE INGESTUURD STUKKEN, WAARBIJ BESLOTEN WORDEN OF BEZWAAR VAN GEDUPEERDE STATEN WORDT AFGEGEVEN.
7. INDIEN HET BESLUIT VAN GEDUPEERDE STATEN POSITIEF IS, DIENST DE GEMEENTE DIT TE PUBLICEREN. DAARNA ZAL HET DOSSIER GEDURENDE **ZES WEKEN** TER INZAGE LIGGEN EN KUNNEN BELANGHEBBENDEN BEROEPE INSTELLEN BIJ DE RAAD VAN STATEN.
8. WANNEER HET BEROEPE NIET GEGROND WORDT VERKLAARD, IS DE NIEUWE BESTEMMING GOEDGEKEURD.

HET WIJZIGEN VAN EEN BESTEMMINGSPLAN IS EEN LANGDURIG PROCES VAN VELE STAPPEN. DOOR DE PERIODEN GESTELD ZIJN, DE MOGELIJKHEDEN TOT HERZIENINGEN EN DE TIJD DIE NODIG IS VANUIT DE INITIATIEFNEMER OM STAPPEN VOORT TE BEREIDEN DUURT DIT PROCES MINIMAAL EEN HALF JAAR. ECHTER VAAK KAN DIT PROCES ENKELE JAREN IN BESLAG NEMEN.

### 1.2.4 GRONDEXPLOITATIEWET

EEN BELANGRIJK ONDERDEEL VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING IS DE GRONDEXPLOITATIEWET (GREX-WET). DEZE WET BIEDT DE GEMEENTEN INSTRUMENTEN OM GEMAAKTE KOSTEN BIJ PLANONTWIKKELING EN/OF PLANSCHADE BIJ DE INITIATIEFNEMERS CQ. ONTWIKKELAARS TE VERHALEN (BRAND ET AL, 2008). OP HET MOMENT DAT SPRAKE IS VAN EEN LANDGOEDONTWIKKELING EN VOOR EEN SUCGESVOLLE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED EEN WIJZIGING VAN EEN RUIMTELIJK BESLUIT (MEESTAL BESTEMMINGSPLAN) NODIG IS, IS DE GEMEENTE CONFORM DE WRD VERPLICHT HAAR KOSTEN TE VERHALEN. (BRAND ET AL, 2008). DOELSTELLING VAN DE GRONDEXPLOITATIEWET IS DUS EEN GOEDE REGELING VOOR HET KOSTENVERHAAL EN ENKELE LOCATIE-EISEN BIJ PARTICULIERE PROJECTONTWIKKELING, DAARNAAST WIL DE REGERING OOK MEER TRANSPARANTIE, ZEGGENSCHAP VOOR DE CONSUMENT EN CONCURRENTIE (BRAND ET AL, 2008). IN DE GRONDEXPLOITATIEWET IS GEKOZEN VOOR EEN GEMENGDE STELSEL, DUS ZOWEL EEN PRIVAATRECHTELIJK ALS EEN PUBLIEKRECHTELIJK SPOOR.

## PRIVAATRECHTELIJK SPOOR

PRIVAATRECHTELIJK HOUDT IN DAT DE BETROKKEN PARTIJEN ONDERLING TOT OVEREENSTEMMING KOMEN OP BASIS VAN VRIJWILLIGE SAMENWERKING. DE AFSPRAKEN WORDEN VASTGELEGD IN EEN PRIVAATRECHTELIJKE OVEREENKOMST. HET PRIVAATRECHTELIJKE SPOOR, ZOALS OMSCHREVEN IN DE GRONDEXPLOITATIEWET OMVAT DE VOLGENDE ASPECTEN:

- *WETTELIJKE BASIS VOOR CONTRACTEN OVER GRONDEXPLOITATIE*  
DE WET LEGT EEN STEVIGE BASIS VOOR PRIVAATRECHTELIJKE OVEREENKOMSTEN OVER GRONDEXPLOITATIE TUSSEN GEMEENTEN EN PROJECTONTWIKKELAARS EN ANDERE PARTICULIERE EIGENAREN.
- *BOVENPLANSE VEREVENING*  
IN EEN OVEREENKOMST OVER GRONDEXPLOITATIE MOGEN OOK AFSPRAKEN WORDEN GEMAAKT OVER FINANCIËLE BIJDRAGEN AAN RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN BUITEN DE LOCATIE, DUS IN EEN GROTER GEBIED. TE DENKEN VALT BIJVOORBEELD AAN BIJDRAGEN AAN GROEN- EN RECREATIEGEBIEDEN. DERGELIJKE AFSPRAKEN ZIJN BINNEN HET HUIDIGE WETTELIJK KADER VEELAL NIET RECHTSGELDEND. ALS EIS VOOR DERGELIJKE AFSPRAKEN STELT DE WET DAT ZE MOETEN PASSEN IN EEN RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE.
- *EXPLOITATIEVERORDENING*  
DE GEMEENTERAAD IS IN HET NIEUWE STELSEL NIET VERPLICHT EEN EXPLOITATIEVERORDENING OP TE STELLEN, MAAR HET MAG WEL. DE VERORDENING KAN PROCEDUREREGELS VOOR HET AANGAAN VAN OVEREENKOMSTEN EN INHOUDELIJKE REGELS BEVATTEN. DE EXPLOITATIEVERORDENING BEHOEFT GEEN INHOUDELIJKE REGELS MEER TE BEVATTEN.
- *TRANSPARANTIE*  
OM DE TRANSPARANTIE VAN HET GEMEENTELIJK GRONDBELEID TE BEVORDEREN IS BEPAALD DAT DE GEMEENTE IN DE GEMEENTEBERICHTEN MELDING MOET MAKEN VAN GESLOTEN OVEREENKOMSTEN. DERGELIJKE OVEREENKOMSTEN VALLEN ONDER DE WET OPENBAARHEID VAN BESTUUR.

## PUBLIEKRECHTELIJKE OVEREENKOMST

INDIEN DE GEMEENTE ER NIET IN GESLAAGD MET DE INITIATIEFNEMER CQ. ONTWIKKELAAR IN EEN GEBIED EEN OVEREENKOMST TE SLUITEN OVER DE GRONDEXPLOITATIE, MOET DE GEMEENTE PUBLIEKRECHTELIJK KOSTEN VERHALEN BIJ PARTIJEN WAARMEE NIET GECONTRACTEERD IS. (BRAND ET AL, 2008) HET PUBLIEKRECHTELIJK INSTRUMENT VOOR HET KOSTENVERHAAL IS DUS AANVULLEND EN WERKT ALS STOK ACHTER DE DEUR. HET INSTRUMENT TREEDT BIJ BOUWLOCATIES IN DE PLAATS VAN DE BAATBELASTING. (BRAND ET AL, 2008). HET INSTRUMENT IS ALLEEN VAN TOEPASSING BIJ BESTEMMINGSPLANNEN EN PROJECTBESLUITEN OP GROND VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING DIE VOOR DE EERSTE MAAL VOORZIEN IN NIEUWBOUW OF IN BELANGRIJKE EN OMVANGRIJKE VERBOUWPLANNEN MET FUNCTIEWIJZIGINGEN, ZOALS DE VERANDERING VAN EEN FABRIEKSGEBOUW IN APPARTEMENTEN. (BRAND ET AL, 2008).

### 1.3 BELEIDSINSTRUMENTEN

#### 1.3.1 REGELINGEN

WAAR HET LANDGOEDERENBELEID ALS OORSPRONKELIJK DOEL HAD OM BOSBOUW TE STIMULEREN, MAAKT HET SLECHTS DEEL UIT VAN EEN GROTER DOEL. IN DE NOTA RUIMTE WIL DE RIJKSOVERHEID VERROMMELING VAN HET BUITENGEBIED TEGENGAAN, OPDAT DIT KAN BIJDRAGEN AAN EEN STERKE ECONOMIE, EEN VEILIGE EN LEEFBARE SAMENLEVING EN EEN AANTREKKELIJK LAND. NAAST DE WET RUIMTELIJKE ORDENING HEEFT DE OVERHEID REGELINGEN OPGESTELD DIE DE DOELEN UIT DE NOTA RUIMTE KUNNEN STIMULEREN. TEN AANZIEN VAN HET BUITENGEBIED ZIJN DE VOLGENDE BELEIDSINSTRUMENTEN OPGESTELD (KON, 2007).



### VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING-BELEID (VAB-BELEID)

HET VAB-BELEID STIMULEERT DAT VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING EEN NIEUWE BESTEMMING KRIJGEN. HIERBIJ KAN EEN AGRARISCHE BESTEMMING BIJVOORBEELD OMGEZET WORDEN IN EEN WOON- OF MAATSCHAPPELIJKE BESTEMMING OF IN EEN BESTEMMING VOOR KLEINSCHALIGE BEDRIJVIGHEID.(NIKKELS, 2009)

### RUIMTE VOOR RUIMTE-REGELING (RVR-REGELING)

DE RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING STAAT HET TOE DAT AGRARISCHE OPSTALLEN GESLOOPT MOGEN WORDEN EN IN RUIL DAARVOOR - EN VOORAL TER FINANCIERING DAARVAN - NIEUWE WONINGEN TERUGGEBOUWD MOGEN WORDEN ('RUIMTE VOOR RUIMTE'). HIERDOOR WORDT VOORKOMEN DAT AGRARISCHE GEBOUWEN LANGDURIG LEEGSTAAN EN ZODDENDE VERPAUPEREN. (NIKKELS, 2009)

### ROOD VOOR GROEN-REGELING (RVG-REGELING)

DE RVG-REGELING GENEREERT MET DE NIEUWBOUW VAN ENKELE ROYALE WONINGEN IN HET BUITENGEBIED FINANCIËLE MIDDELEN, WAARMEE GROOTSCHALIG GROEN GEREALISEERD KAN WORDEN. RVG-PROJECTEN STAAN OOK WEL BEKEND ALS 'NIEUWE LANDGOEDEREN'. (NIKKELS, 2009)

IN HET BIJZONDER DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING IS INTERESSANT VOOR LANDGOEDEREN EN HIER WORDT DAN OOK GEBRUIK VAN GEMAAKT DOOR INITIATIEFNEMERS O.P. ONTWIKKELAARS, EVENTUEEL GECOMBINEERD MET ANDERE REGELINGEN.

#### 1.3.2 ROOD-VOOR-GROEN REGELING

BIJ DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN WORDT DE REALISATIE VAN EEN WONING IN HET BUITENGEBIED GECOMPENSEERD MET DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE NATUUR. IN PRINCIPE KOSTEN DE GROENE FUNCTIES MEER DAN ZE OPLEVEREN EN SCHIETEN DE MIDDELEN DIE DE OVERHEID HIERVOOR TER BESCHIKKING STELT VAAK TEKORT (NIKKELS, 2009). FUNCTIES WORDEN HIERDOOR ALS FINANCIËLE DRAGER STEEDS BELANGRIJKER. EEN MARKT VOOR WONEN IN HET BUITENGEBIED LIJKT OOK AANWEZIG, OMDAT DE VRAAG NAAR LANDSCHAPPELIJK WONEN TOENEEMT EN MEN OOK BEREID IS HIERVOOR EEN MEERPRIJS TE BETALEN (LEI, 2007). EEN BELANGRIJKE VRAAG IS - GEZIEN DE HUIDIGE WERELDWIJDE FINANCIËLE CRISIS - HOE HOOG DEZE MEERPRIJS IS.

DAAR HET BIJ DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING GAAT OM GROTE WONINGEN VAN ALLURE WORDT GESPROKEN OVER DE LANDGOEDREGELING. DIT SOORT PROJECTEN KENMERKEN ZICH DOOR EEN INTEGRAAL KARAKTER EN GEBIEDSGERICHTE AANPAK. (NIKKELS, 2009) OP LOKAAL NIVEAU DIENEN VERSCHILLENDE FUNCTIES EN FINANCIERINGSSTRUCTUREN TE WORDEN GEÏNTEGREERD. IN TEGENSTELLING TOT DE WRO HEEFT DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING GEEN WETTELIJK KADER, MAAR IS DIT GEBASEERD OP STIMULERINGSREGELINGEN EN AFSPRAKEN VAN PROVINCIE EN DE RIJKSOVERHEID. (NIKKELS, 2009)DE REGELING IS UNIEK OMDAT DEZE REGELING HET GEBRUIKELIJKE BELEID VOOR HET BUITENGEBIED HEEFT VERANDERD. TOT ENKELE JAREN GELDEN WAS HET GEBRUIKELIJK DAT NATUUR EN BUITENGEBIED WERDEN GEFINANCIËRD DOOR SUBSIDIABELE GELDEN VANUIT DE OVERHEID. DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING GAAT UIT VAN HET VEREVENEN VAN KOSTEN EN OPBRENGSTEN, WAARDOOR DEZE REGELING DE HISTORISCHE SCHEIDING TUSSEN STAD EN PLATTELAND DOET VERDWIJNEN EN MARKTPARTIJEN, BEWONERS EN MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES WORDEN BETROKKEN BIJ NATUURONTWIKKELING (ASHOUWER, 2005).

DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING KAN VOOR VEEL PARTIJEN INTERESSANT ZIJN, OMDAT HET NAAST EEN PLANOLOGISCH INSTRUMENT OOK EEN FINANCIËEL INSTRUMENT IS EN VERSCHILLENDE DOELSTELLINGEN BEHAALD KUNNEN WORDEN MET DEZE REGELING. (NIKKELS, 2009) DE ROOD-VOOR-GROEN REGELING KAN WORDEN GEZIEN ALS EEN VORM VAN PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING, AANGEZIEN BEIDE PARTIJEN ELKAAR NODIG HEBBEN VOOR EEN SUCCESVOLLE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED. DIT HOUDT IN DAT BEIDE PARTIJEN EEN PRO-ACTIEVE EN CONSTRUCTIEVE HOUDING DIENEN AAN TE NEMEN. ECHTER DOOR HET ONTBREKEN VAN KENNIS EN DE AANWEZIGHEID VAN WANTROUWEN

TUSSEN BEIDE PARTIJEN, OVER DE AGENDA EN HET FUNCTIONEREN VAN DE ANDER LIJKEN VEEL ALTERNATIEVEN VROEGTIJDIG TE STRANDEN.  
(VAN DER DOES, 2007)

## 2.1 VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES

### 2.1.1 ACHTERGROND

OP HET MOMENT DAT EEN AGRARIËR BINNEN DE HUIDIGE WET- EN REGELGEVING Kiest om over te gaan tot het omvormen van zijn landbouwgrond naar een landgoed verandert zijn positie. De initiatiefnemer is ineens geen boer meer, maar is een ontwikkelaar van onroerende goederen geworden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer zich ineens met een heel ander vakgebied dient bezig te houden, die van projectontwikkeling. De Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) hanteert de volgende beschrijving van een projectontwikkelaar:

*“EEN PROJECTONTWIKKELAAR OPEREERT OP HET SNIJVLAk VAN ALLE VASTGOEDMARKTEN BINNEN EEN RUIMTELIJK EN MAATSCHAPPELIJK KADER DAT MEDE BEPAALD WORDT DOOR PUBLIEKRECHTERLIJKE REGEL- EN WETGEVING EN MAATSCHAPPELIJKE BELANGEN. DE PROJECTONTWIKKELAAR ZOEKT EN VERWERFT GRONDPOSITIES, ONDERHANDELT MET GRONDEIGENAREN, BELEGGERS EN HUURDERS, DOET MARKTONDERZOEKEN, CONTRACTEERT AANNEMERS, STUURT HET ONTWERPTEAM EN EEN TEAM VAN JURIDISCHE, FINANCIËLE, TECHNISCHE ADVISEURS AAN, SLUIT DIVERSE KOOPOVEREENKOMSTEN, HUUROVEREENKOMSTEN, CONVENANTEN EN CONTRACTEN, DOET MEE AAN PRIJSVRAGEN EN TENDERS.”*

IN HET KORT BETEKENT DIT DAT DE ONTWIKKELAAR DE SPIN IN HET WEB IS BIJ VASTGOEDONTWIKKELINGEN EN HIERDOOR VAN ALLE MARKTEN THUIS MOET ZIJN. DE ONTWIKKELAAR VAN EEN LANDGOED IS EIGENLIJK EEN ‘NORMALE’ PROJECTONTWIKKELAAR, WAARBIJ DE INITIATIEFNEMER NIET ENKEL VASTGOED ONTWIKKELT, MAAR OOK FORS INVESTEERT IN DE NATUUR. ECHTER HET GROTE VERSCHIL IS DAT EEN PROJECTONTWIKKELAAR NA AFRONDING VAN HET PROJECT HET PROJECT AFSLUIT EN VERDER GAAT MET EEN NIEUW PROJECT, WAARBIJ WINSTMAXIMALISATIE VEELAL HET HOOFDDOEL IS. DE ONTWIKKELENDE AGRARIËR Kiest DAARENTEGEN VOOR HET ONTWIKKELEN VAN EEN NIEUW LANDGOED, OMDAT HAAR HUIDIG BEDRIJFSVOERING NIET MEER RENDABEL BLIJKT TE ZIJN. VOORNAAMSTE DOELSTELLING ZAL DAN OOK ZIJN BLIJVEN WONEN IN DE BOERDERIJ EN CONTINUÏTEIT REALISEREN IN DE BEDRIJFSVOERING. DAARNAAST ZAL DE INITIATIEFNEMER GRAAG EEN EENMALIGE WINSTMARGE WILLEN BEHALEN, MAAR DAT ZAL NOOIT DE HOOFDDOELSTELLING ZIJN. WANNEER DE AGRARIËR WINSTMAXIMALISATIE ALS HOOFDDOELSTELLING HEEFT ZAL HIJ/ZIJ KIEZEN VOOR EEN VERHUIZING EN VERKOOP VAN DE AGRARISCHE ONDERNEMING. DE KEUZE VOOR LANDGOEDONTWIKKELING IS DUS EEN KWESTIE VAN OVERLEVEN, MAAR HEEFT OOK IDEALISTISCHE ACHTERGROND.

### 2.1.2 PROCES

DE NEPROM HANTEERT EEN BEPAALDE VERDELING VAN HET VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES IN HAAR HANDBOEK PROJECTONTWIKKELING. HET PROCES VAN VASTGOEDONTWIKKELING IS ALTIJD UNIEK DOORDAT DE LOCATIE NIEUW IS, DE OPGAVE VERSCHILT EN DE COMBINATIE VAN PARTIJEN ANDERS IS. DESONDANKS IS SPRAKE VAN EEN BEPAALDE FASERING BINNEN DIT VAKGEBIED (NEPROM, 2000).

#### INITIATIEFFASE

IN DEZE FASE BESTUDEERT DE INITIATIEFNEMER ( BIJV. AGRARISCH ONDERNEMER), AL DAN NIET IN SAMENWERKING MET EEN ONTWIKKELAAR, HAAR LOCATIE OP HAALBAARHEID TEN AANZIEN VAN LANDGOEDONTWIKKELING. HET IDEE WORDT GEVORMD, SCENARIO'S WORDEN VASTGESTELD EN DEZE WORDEN GETOETST AAN MAATSCHAPPELIJKE, RUIMTELIJK-BESTUURLIJKE, TECHNISCHE EN FINANCIËLE (ON)MOGELIJKHEDEN. (NEPROM, 2000) DEZE FASE EINDIGT MET EEN GO /NO-GO MOMENT, WAARBIJ AAN HET EINDE VAN DEZE FASE DUIDELIJK DIEN'T TE ZIJN OF HET REALISTISCH IS OM DE PLANNEN VOORT TE ZETTEN.

## LOCATIEVERWERVING

OP EEN BEPAALD MOMENT ONTSTAAT DE MOGELIJKHEID OM TOT AANKOOP VAN DE LOCATIE TE KOMEN, INDIEN DEZE NOG NIET IN EIGENDOM IS. (NEPROM, 2000).

## PLANONTWIKKELING

IN DEZE FASE WORDEN DE IDEEËN VANUIT DE INITIATIEFFASE GECONCRETISEERD EN GEVISUALISEERD. DE EERSTE ONDERZOEKEN TEN AANZIEN VAN MILIEU, NATUUR, MARKETING EN VASTGOED WORDEN GEDAAN. DAARNAAST ZAL BEGONNEN WORDEN MET EERSTE TEKENINGEN WAT DIENT TE LEIDEN TOT EEN VOORLOPIG ONTWERP VAN DE ARCHITECT. (NEPROM, 2000). HIERDOOR ZAL EEN HAALBAARHEIDSSTUDIE ONTSTAAN DIE ZAL WORDEN INGEDIEND BIJ DE BETREFFENDE GEMEENTE, OM ZO DE BENODIGDE MEDEWERKING VAN DE GEMEENTE TE VERKRIJGEN. IDEALITER ZAL IN DEZE FASE EEN PRIVAATRECHTELIJKE OVEREENKOMST TUSSEN INITIATIEFNEMER EN GEMEENTE WORDEN GETEKEND. HIERMEE WORDT DE SAMENWERKING EN DE BIJBEHORENDE VERPLICHTINGEN TUSSEN BEIDE PARTIJEN VASTGELEGD (NEPROM, 2000). IN DEZE FASE KAN HET VOORLOPIGE ONTWERP WORDEN DOORGEZET RICHTING EEN DEFINITIEF ONTWERP. BELANGRIJKSTE ONDERDEEL VAN DEZE FASE IS HET BEWERKSTELLIGEN VAN EEN BESTEMMINGSPLANHERZIENING. BIJ HET AANVRAGEN VAN EEN NIEUWE BESTEMMING BEHOREN VELE ONDERZOEKEN EN DOCUMENTEN. DEZE ONDERZOEKEN DIENEN TE PASSEN BIJ DE BESTAANDE PLANNEN, DAARNAAST HEBBEN DEZE ONDERZOEKEN EN HET UITEINDELIJKE PLAN GOEDKEURING NODIG HEBBEN VAN DE GEMEENTE. (NEPROM, 2000)

## FINANCIERING

EEN BELANGRIJK ONDERDEEL VAN HET GEHELE VASTGOEDONTWIKKELINGSPROCES IS DE FINANCIERING VAN HET PROJECT. DE BOUW EN INRICHTING VAN HET PLAN-ONTWIKKELINGSGBIED ZAL MOETEN WORDEN BEKOSTIGD. DE INITIATIEFNEMER IS VAAK NIET IN STAAT OM DIT TE BEKOSTIGEN VANUIT ZIJN/HAAR EIGEN VERMOGEN, WAARDOOR BIJVOORBEELD EEN BANK EEN GEDEELTE VAN HET PROJECT ZAL DIENEN TE FINANCIEREN.

## REALISATIEFASE

DEZE FASE IS GERICHT OP HET DAADWERKELIJK REALISEREN VAN HET PROJECT, WAARBIJ DE VOLGENDE DEELACTIVITEITEN KUNNEN WORDEN ONDERSCHIEDEN:

- VOORBEREIDING WERK
- UITVOERING
- OPLEVERING
- INGEBRUIKNAME

DEZE FASE KENMERKT ZICH VOORAL DOOR HET BEWAKEN VAN OPGESTELDE BUDGETTEN, PLANNINGEN EN DE KWALITEIT DIE MEN VOOR HET LANDGOED VOOR OGEN HEEFT. (NEPROM, 2000).

## VERHUUR EN/OF VERKOOP

INDIEN HET PROJECT GEREALISEERD IS KUNNEN DE VASTGOEDOBJECTEN WORDEN VERKOCHT OF VERHUURD. IN DE PRAKTIJK ZAL BLIJKEN DAT ONTWIKKELAARS DEZE FASE VAAK NAAR VOREN SCHUIVEN OM OP DEZE WIJZE EEN GEDEELTE VAN HET FINANCIËLE RISICO WEG TE KUNNEN HALEN EN DE FINANCIERING VAN HET PROJECT GEMAKKELIJKER ZAL VERLOPEN.

## EXPLOITATIEFASE

IN DEZE FASE IS HET LANDGOED OVERGEDRAGEN AAN EEN DERDE PARTIJ OF IS DE INITIATIEFNEMER LANDGOEDEIGENAAR/BEHEERDER

GEWORDEN. WANNEER HET LANDGOED IN EXPLOITATIE IS GENOMEN HOUDT DIT IN DAT ZORG GEDRAGEN DIENST TE WORDEN VOOR DE NATUUR, BEWONING EN DE (COMMERCIËLE) ACTIVITEITEN DIE PLAATSVINDEN OP HET LANDGOED, OPDAT HET LANDGOED DEGENNIA LANG KAN BLIJVEN VOORTBESTAAN.

### 2.1.3 KENMERKEN

DE INITIATIEFNEMER/ONTWIKKELAAR DRAAGT GEDURENDE HET PROCES HET FINANCIËLE RISICO TOT HET MOMENT DAT HET GEREALISEERDE VASTGOED IS VERKOCHT. DAARNAAST DIENST HIJ INVESTERINGEN TE DOEN OM DE ONTWIKKELING MOGELIJK TE MAKEN. IN ESSENTIE IS DIT EEN NORMAAL ONDERNEMERSRISICO, ECHTER IN HET GEVAL VAN VASTGOEDONTWIKKELING KLEVEN HIERAAN NOG SPECIFIEKE VASTGOEDRISICO'S (NEPROM, 2000).

#### LANGDURIG EN KOSTBAAR

HET ONTWIKKELINGSproces DUURT IN NEDERLAND MINIMAAL 2 JAAR, MAAR VEELAL LANGER EN VERGT MEDE DOOR DE HOGE GRONDPRIJZEN EEN HOOG INVESTERINGSBEDRAG. (NEPROM, 2000). TIJDENS DE ONTWIKKELING KUNNEN MARKTOMSTANDIGHEDEN VERANDEREN. DOOR DE LANGE DOORLOOPTIJDEN EN HET BEPERKTE VERMOGEN OM VRAAGMECHANISMEN TE MODELLEREN IS DE VRAAG ZELDEN AFGESTEMD OP HET AANBOD. (NEPROM, 2000) ZO ONTSTAAT OP DE VASTGOEDMARKT PERIODEN WAARIN OVERAANBOD EN TEKORTEN ELKAAR AFWISSELEN EN KRIJGT DE VASTGOEDMARKT HET KARAKTER VAN EEN VARKENSCYCLUS. (NEPROM, 2000).

#### INFLEXIBEL

VASTGOED EN NATUUR ZIJN LOCATIEGEBONDEN. HET IS SLECHTS OP BEPAALDE PLEKKEN MOGELIJK EN VRIJWEL NIET TE VERPLAATSEN. (NEPROM, 2000) VERANDERINGEN IN DE OMGEVING, MARKT ETC. KUNNEN HIERDOOR MOEILIK WORDEN OPGEVANGEN (NEPROM, 2000).

#### ILLIQUIDE

HET OMZETTEN VAN GELD IN ONROEREND GOED, OF HET OMZETTEN VAN ONROEREND GOED IN GELD IS LASTIG EN DUUR. (NEPROM, 2000). DIT KOMT MEDE DOOR DE COMPLEXITEIT EN HET TIJDSBESLAG, WAARDOR VEEL ADVISEURS NODIG ZIJN. DAARNAAST KOST DIT GELD DOOR DE BELASTINGEN DIE HIEROP WORDEN GEHEVEN.

## 2.2 STAKE- EN SHAREHOLDERS

UIT DE VOORAFGAANDE PARAGRAAF IS GEBLEKEN DAT HET ONTWIKKELINGSproces VAN EEN NIEUW LANDGOED ERVOOR ZORGT DAT DE INITIATIEFNEMER IN AANRAKING KOMT MET VELE PARTIJEN EN VERSCHILLENDE VAKGEBIEDEN. HIERBIJ HEEFT IEDERE PARTIJ HAAR EIGEN VISIE, DOELSTELLING EN BELANG. VEELAL WORDT HIERBIJ ONDERSCHIED GEMAAKT IN STAKE- EN SHAREHOLDERS. HIERBIJ WORDT DE STAKEHOLDER GEDEFINIEERD ALS EEN PARTIJ MET EEN PERSOONLIJK OF MAATSCHAPPELIJK BELANG, ZIJ KUNNEN GERAAKT WORDEN DOOR DE NEGATIEVE OF POSITIEVE GEVOLGEN VAN DE PLANNEN. (DAAMEN, 2005) EEN SHAREHOLDER IS EEN PARTIJ MET EEN FINANCIËEL BELANG, WAARBIJ OPVALLEND IS DAT SHAREHOLDERS MET GRONDEIGENDOM VAAK EEN BEPALENDE ROL HEBBEN IN HET ONTWIKKELINGSproces. (DAAMEN, 2005). DE KOPPELING TUSSEN HET RECHT VAN EIGENDOM EN HET RECHT VAN BOUWEN IS DUS ESSENTIEEL.

### 2.2.1 SHAREHOLDERS

#### EIGENAAR/INITIATIEFNEMER

DE BELANGRIJKSTE SHAREHOLDER IS DE PARTIJ DIE HET GRONDEIGENDOM HEEFT. OVER HET ALGEMEEN BETREFT DIT DE INITIATIEFNEMER VAN EEN NIEUW LANDGOED. DE COMBINATIE VAN EIGENDOM EN BOUWRECHT ZORGT ERVOOR DAT INVLOED UITGEDEFEND KAN WORDEN IN DE

GEDACHTE VAN 'WIE BETAALT, BEPAALD'. (DAAMEN, 2005).

ONDANKS DAT DE INITIATIEFNEMER VAN LANDGOEDONTWIKKELING VEELAL EEN IDEALISTISCHE INSLAG HEEFT IS HET VAN BELANG DAT HET NIEUWE LANDGOED RENDABEL IS. HET LANDGOED DIENST GOED IN DE 'MARKT' LIGGEN OPDAT ENIGE WINST BEHAALD KAN WORDEN. DAARNAAST DIENST HET LANDGOED NA REALISATIE RENDABEL TE EXPLOITEREN ZIJN VOOR EEN LANGERE PERIODE. HET PROCES VAN LANDGOEDONTWIKKELING LIJKT ECHTER COMPLEX EN TIJDROVEND TE ZIJN. TEN EERSTE DIENST DE GEHELE PROCEDURE TE WORDEN DOORLOPEN, WAT VEEL INZET EN - IN HET BIJZONDER - TIJD VERGT. DIT KAN DERMATE VEEL TIJD VERGEN DAT HET ECONOMISCH GEZIEN LASTIG GOED TE MAKEN IS. EEN TWEDE ASPECT IS DAT DE MARKT VOOR LANDGOEDEREN EEN BEPERKTE MARKT IS. IN NEDERLAND ZIJN NIET VEEL PARTICULIEREN BIJ MACHTE OM TE GAAN WONEN IN EEN LANDGOED. HIERBIJ OPGEMERKT DAT DIEGENE DIE WEL BIJ MACHTE ZIJN NIET ALLEMAAL OP EEN LANDGOED WILLEN WONEN. (DLG, 2002). HET VOORNAAMSTE BELANG VAN DE EIGENAAR EN/OF INITIATIEFNEMER IS DAAROM HET REALISEREN VAN EEN HOOGWAARDIG LANDGOED BINNEN EEN BEPAALDE TIJSPANNE, WAARBIJ HET GEHEEL FINANCIËEL RENDABEL IS. (DLG, 2002)

### INVESTEERDERS / FINANCIËRS

DAAR DE INITIATIEFNEMER OVER HET ALGEMEEN NIET DE FINANCIËLE MIDDELEN HEEFT OM DE GEHELE PLANVORMING TE BEKOSTIGEN DIENST DEZE GESTEUND TE WORDEN DOOR EEN BELEGGER OF PROJECTFINANCIËR. DIT KUNNEN PRIVATE PARTIJEN, FONDSEN OF BANKEN ZIJN (HORCHNER, 2003). DEZE PARTIJEN WORDEN HIERDOOR AUTOMATISCH SHAREHOLDER WAT ALS GEVOLG HEEFT DAT ZIJ GEBAAST ZIJN BIJ EEN GOED EINDRESULTAAT. BELANGRIJKER IS ECHTER DAT ZIJ GEGARANDEERD ZIJN VAN HET TERUGKRIJGEN VAN HUN INVESTERING MET HIERBIJ EEN BEPAALD RENDEMENT. (HORCHNER, 2003). WAAR DE INITIATIEFNEMER NOG BESLISSINGEN ZAL NEMEN OP BASIS VAN IDEALISTISCHE OVERWEGINGEN ZAL DE INVESTEERDER OVER HET ALGEMEEN ENKEL GEÏNTERESSEERD ZIJN IN HET BEHALEN VAN EEN GOED RENDEMENT OP HAAR INVESTERING. (HORCHNER, 2003).

### ADVISEURS/ARCHITECT

DE ROL VAN DE ADVISEUR IS NIET ALTIJD EVEN HELDER. UIT DE PRAKTIJK BLIJKT DAT ADVISEURS VAN LANDGOEDEIGENAREN VAAK KOMEN UIT KENNIS- OF FAMILIAIRE KRINGEN. DE FINANCIËLE AFSPRAKEN DIE MET DEZE ADVISEURS WORDEN GEMAAKT VERSCHILLEN, MAAR VEELAL GELDT DAT ZIJ GEBAAST ZIJN MET EEN SUCCESSVOLLE AFRONDING VAN HET PROJECT, ZOWEL MOREEL ALS FINANCIËEL. ADVISEURS ZIJN HIERMEE SHAREHOLDER VAN HET PROJECT. DAARNAAST BLIJKT UIT DE PRAKTIJK DAT ARCHITECTEN TROTS EN TEVREDEN WILLEN ZIJN OP DATGENE WAT ZIJ ONTWERPEN EN REALISEREN. DAT WIL ZEGGEN DAT ZIJ NIET OVERAL HUN 'HANDTEKENING' ONDER WILLEN ZETTEN EN MEE WILLEN BESLISSEN OVER VORMGEVING EN ONTWERP.

## 2.2.2 STAKEHOLDERS

### OVERHEID

DE BETROKKENHEID VAN DE OVERHEID BIJ DE INRICHTING VAN HET LANDELIJK GEBIED LIJKT VANZELFSPREKEND. VOORNAAMSTE OORZAAK IS DOORDAT HET DIRECTE RAAKVAKKEN HEEFT MET WONINGBOUW, LANDBOUW EN INFRASTRUCTUUR. ECHTER IN VERGELIJKING MET BIJVOORBEELD GROOT-BRITTANNIË REGULEERT NEDERLAND HET LANDELIJK GEBIED IN GROTE MATE. (RLG, 2010) IN GROOT-BRITTANNIË IS DE ORDENING VEEL MEER BEPERKT GEBLEVEN TOT DE BASISFUNCTIE; HET REGULEREN VAN HET LANDGEBRUIK. (RLG, 2010) EEN VOORNAAMSTE OORZAAK VAN DEZE REGULERING IS DE DICHTTE BEVOLKING OP EEN KLEIN OPPERVAK WAAR ESSENTIËLE WAARDEN VOOR GEZONDHEID, SOCIALE SAMENHANG, IDENTITEIT EN ECONOMIE WORDEN GEHAALD (RLG, 2010). DE OVERHEID HEEFT DUS EEN MAATSCHAPPELIJK BELANG TE VERDEDIGEN TEN AANZIEN VAN TOEVOEGING VAN NIEUWE NATUUR EN BEHOUD VAN HET BUITENGEBIED. (RUIMTELIJK PLANBUREAU, 2006) DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN KAN DIT MAATSCHAPPELIJKE BELANG OP SOMMIGE LOCATIES SCHADEN, ONDANKS DAT EEN

BELEID IS ONTWIKKELT DOOR DE OVERHEID TEN AANZIEN VAN LANDGOEDEREN. HET IS DAAROM VAN BELANG DAT DE GEMEENTE EN/OF PROVINCIE DIT CONTROLEERT EN EVENTUEEL REGISSEERT. (RUIMTELIJK PLANBUREAU, 2006)

### BURGERS

DAAR DE OVERHEID DE VERTEGENWOORDIGER IS VAN HET VOLK Zouden de meningen over het ruimtelijk gebied van burger en overheid op een lijn dienen te liggen. De overheid vecht echter voor een algemeen belang, daar een burger geneigd is te kiezen voor een individueel belang. Een eeuw geleden was het buitengebied enkel bestemd voor de agrarische ondernemer. (RUIMTELIJK PLANBUREAU, 2006) Tegenwoordig is het buitengebied een domein geworden waar de burger voedsel, rust, stilte, natuur, recreatie en wonen wil vinden. (RUIMTELIJK PLANBUREAU, 2006) Diverse belangen die in sommige gevallen met elkaar samengaan, maar meestal tegenstrijdig zijn. (RUIMTELIJK PLANBUREAU, 2006) Of zoals de Raad Landelijk Gebied het formuleert; "HET LANDELIJK GEBIED IS EEN TOERNOOIVELD MET VELE PARTIJEN GEWORDEN." DE BURGER KAN BIJ WIJZIGINGEN IN HET LANDELIJK GEBIED INDIVIDUEEL INVLOED UITOEFENEN.(ZIE HOOFDSTUK 3) WANNEER DE BURGER HET IDEE HEEFT DAT ZIJ GESCHAAD WORDT IN HAAR BELANG ZAL ZIJ GEBRUIK MAKEN VAN DIT MACHTSMIDDEL. HIERMEE IS DE BURGER EEN BELANGRIJKE STAKEHOLDER GEWORDEN IN ONTWIKKELINGEN IN HET LANDELIJK GEBIED. (RUIMTELIJK PLANBUREAU, 2006)

### BELANGENGROEPERINGEN

EEN BELANGRIJKE SPELER IN ONTWIKKELINGEN IN HET LANDELIJK GEBIED ZIJN DE BELANGENGROEPINGEN ALS NATUURMONUMENTEN, FEDERATIE LANDELIJK GEBIED, MILIEUDEFENSIE ETC. (DAAMEN, 2005). DIT BETREFFEN VERTEGENWOORDIGERS VAN PARTICULIEREN, ONDERNEMERS EN ORGANISATIES. ZIJ ZETTEN ZICH IN VOOR EEN GESTELD DOEL IN HET LANDELIJK GEBIED, WAARBIJ NATUUR EN MILIEU VEELAL HET HOOFDTHEMA IS. (DAAMEN, 2005). ENERZIJD'S HOUDT DIT IN DAT ZE PROJECTEN EN/OF VERANDERINGEN TEGENWERKEN, AANGEZIEN DIT HET GESTELDE DOEL TEGENWERKT. ANDERZIJD'S WILLEN DEZE ORGANISATIES GRAAG IETS TOEVOEGEN AAN HET LANDELIJK GEBIED EN ONTPLOOIEN ZIJ NIEUWE INITIATIEVEN OM HUN WOORDEN KRACHT BIJ TE ZETTEN. (VERGUNST .P, BOCK, B, 2005) HIERMEE KUNNEN ZE EEN PARTNER ZIJN BIJ DE ONTWIKKELING VAN NIEUWE LANDGOEDEREN, MAAR IS HET OOK MOGELIJK DAT ZE TEGENSTANDER WORDEN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN. (VERGUNST .P, BOCK, B, 2005)

### 2.2.3 OMGAAN MET STAKEHOLDERS

#### POWER, LEGITIMACY, URGENCY

OM ALS INITIATIEFNEMER CQ. ONTWIKKELAAR TE WETEN HOE OM TE GAAN MET DE STAKEHOLDERS VAN HET PROJECT IS HET VAN BELANG TE WETEN WIE DE STAKEHOLDERS ZIJN EN WELKE INVLOED ZIJ KUNNEN UITOEFENEN. EEN MODEL OM DE STAKEHOLDERS IN KAART TE BRENGEN IS HET POWER, LEGITIMACY AND URGENCY MODEL VAN MITCHEL, AGLE AND WOOD UIT 1997.

IN DIT MODEL WORDEN DE STAKEHOLDERS ONDERVERDEELD IN:

- DE **MACHT** VAN DE STAKEHOLDER OM DE ORGANISATIE TE BEÏNVLOEDEN.
- DE **LEGITIMITEIT** VAN DE RELATIE EN ACTIE VAN DE STAKEHOLDER MET DE ORGANISATIE IN TERMEN VAN JUISTHEID, WENSELIJKHEID EN GEPASTHEID.
- DE **URGENTIE** VAN DE EISEN DIE AAN DE STAKEHOLDER WORDEN GESTELD IN TERMEN VAN CRUCIAALHEID EN TIJD-GEVOELIGHEID VAN DE STAKEHOLDER.

AFHANKELIJK OF DE STAKEHOLDER ÉÉN OF MEERDERE KENMERKEN HEEFT, GEEFT DE IMPORTANTIE VAN DE STAKEHOLDER WEER. EEN STAKEHOLDER DIE EEN LEGITIEM BELANG HEEFT DIE ZEER URGENT IS EN HIERBIJ OOK DE MACHT HEEFT OM INVLOED UIT TE OEFENEN OP DE ORGANISATIE KAN ZEER BELANGRIJK EN GEVAARLIJK ZIJN VOOR HET MANAGEMENT. EEN STAKEHOLDER DIE SLECHTS ÉÉN VAN DE KENMERKEN

IN ZICH HEEFT ZAL VAAK NIET OPVALLEN EN ZAL MINDER INVLOED UITOEFENEN. EEN OVERHEIDSINSTANTIE KAN DE MACHT HEBBEN OM EEN LANDGOEDONTWIKKELING TE BEÏNVLOEDEN. INDIEN ZIJ LEGITIEME ARGUMENTEN HEBBEN OM HET PROJECT TE BEÏNVLOEDEN EN ZE HECHTEN HIER TEVENS VEEL WAARDE AAN KAN DE ONTWIKKELAAR VAN HET LANDGOED VOOR EEN VOLDOINGEN FEIT KOMEN TE STAAN. DE INITIATIEFNERMER CQ. ONTWIKKELAAR KAN DIT VOORKOMEN DOOR VOORAF DE BELANGEN EN MOGELIJKHEDEN VAN DE STAKEHOLDER IN TE SCHATTEN EN HIEROP IN TE SPELEN. HIERBIJ DIEN TE WORDEN VERMELD DAT HET DE SUBJECTIEVE WAARNEMING IS VAN DE INITIATIEFNERMER CQ. ONTWIKKELAAR OM HAAR STAKEHOLDER TE CATEGORISEREN.

#### THE MUTUAL GAINS APPROACH

WANNEER DE BELANGHEBBENDEN ZIJN GECATEGORISEERD EN DE BELANGEN ZIJN INGESCHAT DIEN TE WORDEN NAGEDACHT HOE PROBLEMEN OF GESCHILLEN MET DEZE BELANGHEBBENDEN KUNNEN WORDEN VOORKOMEN. EEN METHODE OM DIT TE BEWERKSTELLIGEN IS ' THE MUTUAL GAINS APPROACH', DIT IS DE THEORIE VAN LAWRENCE SUSSKIND IN ZIJN BOEK "DEALING WITH AN ANGRY PUBLIC". DIT BOEK ZET UITEEN HOE OVERHEID EN BEDRIJFSLEVEN DIENEN OM TE GAAN MET HAAR CRITICI. HIERBIJ WORDT GESTELD DAT DE SAMENLEVING VELE REDENEN HEEFT OM KWAAD, TELEURGESTELD OF ARGWANEND TE ZIJN TEGENOVER HET BEDRIJFSLEVEN EN DE OVERHEID. DE OORZAAK HIERVAN LIGT DAT VEEL POLITIEK LEIDERS, CEO'S EN ANDERE PUBLIEKE PERSONEN HUN FOUTEN MASKEERDEN, MISLEIDENDE UITSPRAKEN DEDEN EN ACHTERAF BLEEK DAT ZE SIMPELWEG GELOGEN HEBBEN (SUSSKIND, 1996). HET GEVOLG IS DAT DE STAKE- EN SHAREHOLDERS VAN DEZE PROJECTEN LEGITIEME REDENEN HEBBEN OM KWAAD, ARGWANEND, VEELEISEND ETC. TE ZIJN EN PROJECTEN TEGEN KUNNEN WERKEN DOOR GEBRUIK TE MAKEN VAN HUN MACHTSMIDDELEN. LAWRENCE SUSSKIND HEEFT MET DE ' THE MUTUAL GAINS APPROACH' ZES PUNTEN GEFORMULEERD DIE EEN RAAMWERK KUNNEN BIEDEN OM EFFECTIEVER EN EFFICIËNTERE MET STAKE- EN SHAREHOLDERS VAN EEN PROJECT OM TE GAAN. DEZE ZES PUNTEN LUIDEN ALS VOLGT:

1. ERKEN DE ONGERUSTHEDEN VAN DE ANDERE ZIJDE;
2. MOEDIG HET VINDEN VAN FEITEN AAN;
3. INDIEN DE TEGENPARTIJ NEGATIEVE GEVOLGEN ONDERVINDT BIEDT ZE COMPENSATIE AAN;
4. ACCEPTEER DE VERANTWOORDELIJKHEID; GEEF FOUTEN TOE EN DEEL DE MACHT;
5. ACTEER TEN ALLE TIJD IN EEN VERTROUWELIJKE OMGEVING;
6. FOCUS IN HET AANGAAN VAN LANGE TERMIJN RELATIES.

HIERUIT BLIJKT DAT HET OMGAAN MET DE STAKE- EN SHAREHOLDERS VAN EEN PROJECT HET NODIGE VERGT VAN DE INITIATIEFNERMER CQ. ONTWIKKELAAR. HIJ DIEN TE INVESTEREN IN DEZE RELATIES OM TE VOORKOMEN DAT PROJECT TEGENWERKEN. HET ACTEREN ALS 'SPIN IN HET WEB' BLIJKT LASTIG TE ZIJN EN WANNEER DEZE TAAK NIET MET ZORG WORDT UITGEVOERD KAN DIT ALS GEVOLG HEBBEN DAT DE ONTWIKKELAAR IN LANGDURIGE PROCEDURES TERECHT KOMT.



### 3.1 INLEIDING

DE BASIS VOOR ALLE BEREKENINGEN BIJ HET ONTWIKKELEN VAN PROJECTEN IS HET VERKRIJGEN VAN INZICHT IN DE KASSTROMEN. DIT HOUDT IN HET ZO EXACT MOGELIJK RAMEN EN IN DE TIJD FASEREN VAN DE KASSTROMEN VERBONDEN AAN EEN PROJECT. (VLEK, 2009) IN FIGUUR 1.6 IS HET KASSTROOM-SCHEMA SCHEMATISCH WEERGEGEVEN DAT TOEPASBAAR IS OP DE ONTWIKKELING VAN EEN LANDGOED. DE NETTO OPBRENGST UIT VERKOOP AAN EIGENAAR/GEBRUIKER WORDT PAS GEREALISEERD BIJ DE OPLEVERING VAN HET LANDGOED. ALLE KOSTEN IN DE VOORBEREIDING WORDEN TEN LASTE VAN HET PROJECT GEBRACHT. (VLEK, 2009) VOOR EEN LANDGOED GELDT DAT VOORDAT BEGONNEN KAN WORDEN MET DE VERKOOP VAN DE BOUWKAVELS OF LANDHUIZEN HET LANDGOED GRO-TENDEELS AANGELEGD DIENT TE ZIJN.

### 3.2 KOSTENPOSTEN

DE TOTALE STICHTINGSKOSTEN VAN ONROEREND GOED ZIJN ONDER TE VERDELEN IN VERSCHILLENDE KOSTENPOSTEN. IN EEN ONDERZOEK NAAR DE KOSTEN-POSTEN BIJ HERONTWIKKELING HEEFT DHR. HASENBROEK ONDERZOEK GEDAAN NAAR DE DIVERSE KOSTENPOSTEN. IN FIGUUR 1.7 ZIJN VERSCHILLENDE OPVATTINGEN OVER EEN ONDERVERDELING NEERGEZET. DE MEESTE KOSTENPOSTEN KOMEN BIJ VERSCHILLENDE BRONNEN OVEREEN. BESLOTEN IS OM IN DIT ONDERZOEK AAN TE SLUITEN BIJ DE ONDERVERDELING VAN NOZEMAN (2008), DAAR DEZE HET MEEST GEDETAILLEERD IS. ECHTER AAN DEZE ONDER-VERDELING WORDT NOG EEN KOSTENPOST AAN TOEGEVOEGD; DE FAALKOSTEN.



## FAALKOSTEN

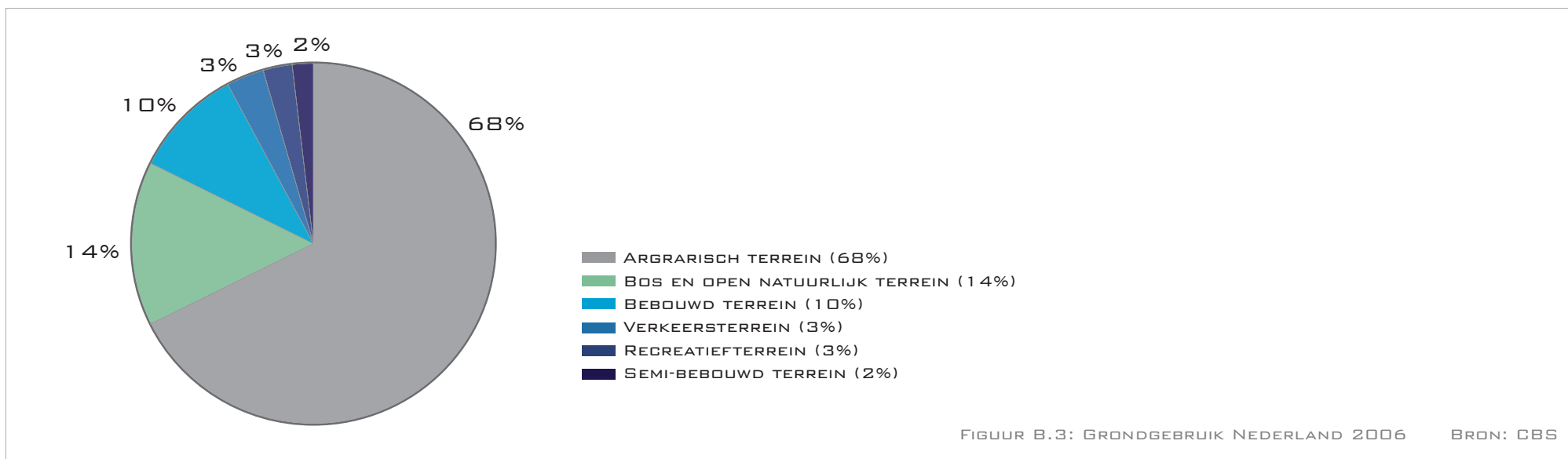
HET BEGRIIP FAALKOSTEN IS EEN TERM DIE VEELVULDIG VOORKOMT IN DE BOUW-WERELD. FAALKOSTEN ZIJN ALLE KOSTEN DIE ONNODIG TEN BEHOEVE VAN HET EINDPRODUCT ZIJN GEMAAKT. (SBR.NL) FAALKOSTEN WORDEN VERDOORZAAKT DOORDAT HET BOUWPROCES ONNODIG INEFFICIËNT VERLOOPT, HET EINDPRODUCT NIET AAN DE AFGESPROKEN KWALITEITSEISEN VOLDOET DAN WEL DOOR HET FEIT DAT ER ZAKEN MOETEN WORDEN HERSTELD OF VERVANGEN (SBR.NL). FAALKOSTEN WORDEN GROTENDEELS PAS OPGEMERKT TIJDENS DE UITVOERINGSFASE, MAAR DE EIGENLIJK OORZAAK LIGT VAAK EERDER IN HET PROCES (SBR.NL). UIT DIVERSE ONDERZOEKEN BLIJKT DAT DE FAALKOSTEN IN DE BOUW GEMIDDELD ZO'N 5-13 % VAN DE OMZET BEDRAGEN(SBR.NL).

## GRONDKOSTEN

HET BELANGRIJKSTE ONDERDEEL VAN EEN VASTGOEDONTWIKKELING IS HET EIGENDOM VAN DE GROND OF HET RECHT OM TE ONTWIKKELLEN OP EEN BEPAALDE LOCATIE. VANAF DE JAREN ZESTIG VAN DE TWINTIGSTE EEUW BEPAALDE GEMEENTES DE GRONDPRIJS OP BASIS VAN HET BLAUWE EN BRUINE GROND-KOSTEN BOEKJE. (LUIJT, 2007). IN DIT BOEKJE WAREN NORMEN EN KENGETALLEN OPGENOMEN OVER WAT GROND IN BOUWRIJPE FORME KOST. BELANGRIJKSTE UITGANGSPUNT HIERBIJ WAREN DE KOSTEN VOOR HET BOUWRIJF MAKEN (LUIJT, 2007).VOLGENS HET CONVENTIONELE NEOKLASSIEKE GEDACHTEGOED WORDEN DE PRIJS EN DE VERHANDELDE HOEVEELHEID VAN EEN PRODUCTIEMIDDEL BEPAALD DOOR DE INTERACTIE VAN VRAAG EN AANBOD (LUIJT, 2007). ECHTER DE NEDERLANDSE OVERHEID INTERVENIEERT OP DE GRONDMARKT DOOR GEBRUIKSFUNCTIES TOE TE KENNEN AAN DE GROND DOOR MIDDEL VAN STRUCTUURVISIES EN BESTEMMINGSPLANNEN. HIERDOOR IS DE GRONDMARKT IMPERFECT. IN FIGUUR 1.8 IS TE ZIEN DAT DE FUNCTIES VAN GROND STERK VERSCHILLEN IN GEBRUIK EN OMVANG.

ANDERE BELANGRIJKE KENMERKEN VAN DE GRONDMARKT ZIJN (KOEKOEK, 2010):

- GROND IS SCHAARS, DAAR (AFGEZIEN VAN INPOLDERING) NIET MEER GROND GEPRODUCEERD KAN WORDEN DAN VOORRADIG IS;
- GROND IS PLAATSGEBONDEN, WAARDOOR GEOGRAFISCHE MARKTEN ONTSTAAN;
- GROND IS AFHANKELIJK VAN DE FUNCTIE DIE HET HEEFT.



IN HET BIJZONDER HET LAATSTE KENMERK IS STERK VAN INVLOED OP DE WAARDE DIE GROND HEEFT. DIT SLUIT AAN DIE BIJ DE THEORIE UIT DE 19E EEUW VAN DE ENGELSE ECONOOM DAVID RICARDO, DAT SINDS DE JAREN '90 VAN DE TWINTIGSTE EEUW GEMEENGOED IS IN NEDERLAND. UITGANGSPUNT VAN DEZE THEORIE WAS DAT GROND HAAR WAARDE NIET ONTLEENT AAN ZICHZELF, MAAR AAN HET GEBRUIK VAN DE GROND. (VLEK, 2009) GROND IS HIERBIJ ÉÉN VAN DE PRODUCTIEFACTOREN VOOR HET REALISEREN VAN VASTGOED (VLEK, 2009). DOOR DE IMPERFECTE MARKT EN DE RESIDUELE WAARDERING VAN GROND KAN DE VOORRAAD ZICH NIET OF SLECHTS LANGZAAM AANPASSEN AAN EEN VERANDERING VAN DE VRAAG. (LUIJT, 2007). DAARNAAST HEEFT DIT TOT GEVOLG DAT DE WAARDE VAN NATUURGROND, LANDBOUWGROND EN BEBOUWD TERREIN STERK VERSCHILLEN. IN 2009 WAS DE GEMIDDELDE GRONDPRIJS VOOR LANDBOUWGROND € 47.051 PER HECTARE, WAT NEERKOMT OP € 4,70 PER M2 (DLG, 2010). AFHANKELIJK VAN DE REGIO IN NEDERLAND KON DE GEMIDDELDE PRIJS HOGER OF LAGER UITVALLEN(DLG, 2010). OP HET MOMENT DAT GROND ONDER STEDELIJKE INVLOED IS (BIJV. WONINGBOUWLOCATIES) STIJGT DE GEMIDDELDE PRIJS ENORM. IN 2009. BEDROEG DE GEMIDDELDE GRONDPRIJS VOOR 'RODE' TRANSACTIES CIRCA € 380.000 PER HECTARE, WAT NEERKOMT OP CIRCA € 38,- PER M2 (DLG, 2010). INDIEN DE GROND VOLLEDIG BOUWRIJP IS KAN DE GRONDPRIJS STIJGEN NAAR ENKELE HONDERDEN EURO'S PER M2. IN VERGELIJKING DE GROND DE BESTEMMING BOS EN OPEN NATUURLIJK TERREIN HEEFT KAN DE PRIJS PER M2 GROND DALEN NAAR € 1,-.

HET BEDRAG DAT DE INITIATIEFNEMER cq. ONTWIKKELAAR DIENT TE BETALEN VOOR DE GROND IS AFHANKELIJK VAN DE LOCATIE EN DE GEBRUIKSFUNCTIE DIE OP HET GRONDGEBIED IS AANGEMERKT. DAARNAAST DIENEN CONJUNCTURELE ONTWIKKELINGEN TE WORDEN MEEGENOMEN. SINDS IN 1963 DE OVERHEID DE PRIJS VAN LANDBOUWGROND HEEFT VRIJGELATEN, HEEFT IN NEDERLAND TOT TWEEMAAL TOE EEN EXPLOSIEVE STIJGING PLAATSGEVONDEN, TELKENS GEVOLGD DOOR EEN BIJNA EVEN GROTE DALING. (LUIJT, 2007). DEZE FACTOR DIENT DAARDOOR OOK WORDEN MEEGNOMEN IN DE INVESTERINGSBESLISSING. (LUIJT, 2007).

### BOUWKOSTEN

DE BOUWKOSTEN ZIJN KOSTEN DIE VOORTVLOEIEN UIT AANGEGANE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN DE REALISERING VAN EEN BOUWPROJECT TOT EN MET DE OPLEVERING VAN HET GEBOUW (HASENBROEK, 2008). DE BOUWKOSTEN VAN EEN LANDHUIS ZIJN IN DIT ONDERZOEK NIET VAN BELANG, DAAR HET GAAT OM DE UIT TE GEVEN KAVELS. DE PRIJS DIE BETAALD DIENT TE WORDEN VOOR HET ONTWIKKELLEN VAN EEN LANDHUIS HANGT AF VAN HET KWALITEITSNIVEAU, MATERIAALGEBRUIK ETC., WAARBIJ DE KOSTEN EN OPBRENGSTEN IN EVENWICHT DIENEN TE ZIJN. DE BELANGRIJKSTE KOSTENPOSTEN ZIJN HIER DE KOSTEN DIE SAMEN HANGEN MET HET BOUW- EN WOONRIJP MAKEN VAN DE BOUWKAVELS. HIERBIJ KAN GEDACHT WORDEN AAN AANLEGGEN RIJDLERING, AFSCHIEDING, GRONDWERK ETC.

### INRICHTINGSKOSTEN

ONDER INRICHTINGSKOSTEN KUNNEN VELE KOSTENPOSTEN WORDEN BESCHOUWD, ECHTER IN DIT ONDERZOEK WORDT ONDER INRICHTINGSKOSTEN 'HET INRICHTEN VAN HET LANDGOED' VERSTAAN. VOORDAT KAN WORDEN BEGONNEN MET DE BOUW VAN 'RODE' FUNCTIES DIENT DE INITIATIEFNEMER cq. ONTWIKKELAAR EERST DE 'GROENE' FUNCTIES IN TE RICHTEN. DIT IS AFHANKELIJK VAN DE PROVINCIE, MAAR VEELAL WORDT EEN MINIMUM GESTELD VAN 60 %. DAARNAAST WILLEN VEEL LANDGOEDEREN ZICH LATEN RANGSCHIKKEN ONDER DE NATUURSCHOONWET, WAT ALS GEVOLG HEEFT DAT BINNEN 3 JAAR NA RANGSCHIKKING DE VOORGENOMEN BEPLANTING EN/OF OMVORMING TOT NATUURTERREINEN DAADWERKELIJK GEREALISEERD MOET ZIJN (LUIJT, 2007). ALS UITGANGSPUNT KAN WORDEN GENOMEN DAT PER BOUWKAVEL, 5 HECTAREN NATUUR AANGELEGD DIENT TE WORDEN. OOK HIERVOOR GELDT DAT AFHANKELIJK VAN HET AMBITIENIVEAU EN LOCATIE DE INRICHTINGSKOSTEN WORDEN BEPAALD. DESONDANKS IS EEN EENHEIDSPRIJS VAN € 30.000,- PER HECTARE EEN NORMALE KOSTPRIJS.

## BIJKOMENDE KOSTEN

ONDER DE BIJKOMENDE KOSTEN WORDEN ALLE OVERIGE KOSTEN BESCHOUWD. DE NEN 2631 VERDEELD DE BIJKOMENDE KOSTEN IN DE VOLGENDE DEELPOSTEN:

1. VOORBEREIDINGS- EN BEGELEIDINGSKOSTEN. (ARCHITECT, ADVISEURS, HONORARIA ETC.);
2. HEFFINGEN; LEGES, AANSLUITKOSTEN;
3. VERZEKERINGEN;
4. AANLOOPKOSTEN;
5. FINANCIERINGSKOSTEN;
6. RISICO-VERREKENINGEN;
7. ONVOORZIENE UITGAVEN;
8. ONDERHOUDSKOSTEN VAN VERWORVEN TERREIN;
9. OMZETBELASTING

NIET ALLE DEZE KOSTENPOSTEN ZIJN VAN TOEPASSING BIJ HET ONTWIKKELEN VAN EEN LANDGOED. EEN BELANGRIJKE KOSTENPOST IN DEZE ZIJN DE VOORBEREIDINGS- EN BEGELEIDINGSKOSTEN. DEZE KUNNEN SNEL OPLOPEN DOOR DE VERPLICHTE ONDERZOEKEN DIE DE INITIATIEFNEMER CQ. ONTWIKKELAAR DIEN UIT TE VOEREN. VEELAL WORDT EEN MARGE AANGEHOUDEN VAN TUSSEN DE 20% EN 30% VAN DE BOUWKOSTEN DIE GELDEN ALS BIJKOMENDE KOSTEN (HASENBROEK, 2008).

## ALGEMENE KOSTEN

ALGEMENE KOSTEN ZIJN KOSTEN DIE GEEN DIRECTE RELATIE HEBBEN MET DE UITVOERING VAN EEN BOUWPROJECT, MAAR WEL TOEGEREKEND WORDT AAN HET BOUWPROJECT. (HASENBROEK, 2008). HET GAAT HIERBIJ OM KOSTEN DIE TE MAKEN HEBBEN HEBBEN MET BEDRIJFSVOERING ZOALS ARBEIDSKOSTEN, AFSCHRIJVINGSKOSTEN EN HUURKOSTEN. (HASENBROEK, 2008) IN HET BIJZONDER DE ARBEIDSKOSTEN ZIJN INTERESSANT IN DIT ONDERZOEK. DE ONTWIKKELING VAN EEN NIEUWE LANDGOED HEEFT EEN LANGE DOORLOOPTIJD, WAARDOOR DE INITIATIEFNEMER CQ. ONTWIKKELAAR EEN KORTE OF LANGE PERIODE GEEN INKOMSTEN KAN HALEN UIT DE BEDRIJFSVOERING. HIERVOOR DIEN EEN VOORZIENING VOOR TE WORDEN GETROFFEN.

## WINST EN RISICO

DE KOSTEN VOOR WINST EN RISICO IS EIGENLIJK EEN VOORZIENING TEN BEHOEVE VAN DE DEKKING VAN DE WINST- EN RISICO VAN DE INITIATIEFNEMER CQ. ONTWIKKELAAR. DIT OM TEGENVALLERS IN DE BEGROTING EN DE PLANNING TE KUNNEN OPVANGEN. (HASENBROEK, 2008).

### 3.3 ONTWIKKELINGSOPBRENGSTEN

#### 3.3.1 WAARDERINGSMETHODEN

BINNEN EEN LANDGOEDONTWIKKELING VORMT DE VERKOOP VAN BOUWRIJPE KAVELS (DE GRONDWAARDE) DE BELANGRIJKSTE OPBRENGSTENPOST IN DE TOTALE BUSINESS CASE. EVENTUELE ANDERE OPBRENGSTEN KUNNEN SUBSIDIES, TIJDELIJKE EXPLOITATIE OF VERREKENINGEN ZIJN. OM DE NETTO OPBRENGST EN DE HAALBAARHEID VAN EEN ONTWIKKELING JUUST IN TE SCHATTEN, DIEN DE MARKTWAARDE AAN HET EIND VAN DE ONTWIKKELINGSPERIODE TE WORDEN INGESCHAT. BIJ HET BEGRIIP MARKTWAARDE GAAT HET OM HET BEDRAG DAT ZOU KUNNEN WORDEN VERKREGEN DOOR VERKOOP VAN HET ONROEREND GOED OP DE VRIJE MARKT. (VLEK, 2009) DE

INITIATIEFNEMER cq. ONTWIKKELAAR DIENT EEN INSCHATTING TE MAKEN VAN DE MARKTPRIJZEN EN DE ONTWIKKELING VAN DE PRIJZEN IN DE TIJD. OM DE WAARDE VAN DE GROND IN JUUST IN TE SCHATTEN KUNNEN ENKELE BENADERINGEN VAN BELANG ZIJN. (VLEK, 2009) VOLGENS KLASSIEKE ECONOMEN ALS VON THÜNEN EN RICARDO WORDEN DE PRIJZEN BEPAALD DOOR DE VRIJE PRODUCTIE EN HET VERZORGEN VAN VOLDOENDE AANBOD. ONDANKS DAT VANUIT HET ECONOMISCH DENKEN VEEL KRITIEK BESTOND OVER DE KLASSIEKE THEORIEËN, HEEFT IN HET BIJZONDER DE THEORIE VAN RICARDO BIJGEDRAGEN AAN DE VEEL VOORKOMENDE WAARDERING VAN GROND; DE RESIDUELE GRONDWAARDE. (VLEK, 2009). DAARNAAST ZIJN OOK NOG ANDERE METHODEN MOGELIJK.

#### DIRECTE VERGELIJKING

OP BASIS VAN DEZE METHODE WORDEN DE BOUWKAVELS VERGELEKEN MET DE TRANSACTIEPRIJZEN VAN SOORTGELIJKE KAVELS (VAN GOOL, 2007). INDIEN DE VERSCHILLEN NIET TE GROOT ZIJN, KAN OP EENVOUDIGE INSCHATTING WORDEN GEMAAKT VAN DE MARKTWAARDE.

#### KOSTPRIJSBENADERING

EEN METHODIEK DIE DOOR GEMEENTEN TOT VOOR KORT WERD TOEGEPAST IS DE KOSTPRIJSBENADERING. DE GRONDPRIJS IS GELIJK AAN DE PRODUCTIEKOSTEN VAN BOUWRIJPE GROND. (VAN GOOL, 2007). OP BASIS VAN DE UITKOMST VAN DEZE EENHEIDSPRIJS KAN WORDEN BEPAALD OF DE GRONDWAARDE REËEL IS.

#### RESIDUELE GRONDWAARDE

DE RESIDUELE GRONDWAARDE IS DE WAARDE VAN EEN OBJECT MINUS DE KOSTEN VOOR HET VOORTBRENGEN VAN EEN OBJECT (VAN GOOL, 2007).. DEZE METHODE IS GANGBAAR BIJ GEMEENTEN EN ONTWIKKELAARS. VOOR ONTWIKKELAARS IS DEZE METHODE VOORNAMELIJK INTERESSANT TER BEPALING VAN DE MAXIMALE WAARDE VAN DE TE VERWERVEN GROND.

#### GRONDQUOTE

DE GRONDQUOTE IS HET QUOTIËNT VAN DE GRONDWAARDE EXCLUSIEF BTW BIJ START BOUW EN DE NETTO OPBRENGSTEN EXCLUSIEF BTW. GRONDQUOTES VARIËREN MEESTAL TUSSEN DE 20% EN 30 %. HIERDOOR KUNNEN DE VERWACHTE OPBRENGSTEN OP JUUSTHEID WORDEN INGESCHAT (VLEK, 2009).

IN DE PRAKTIJK ZAL HET OP NEERKOMEN DAT DE INITIATIEFNEMER cq. ONTWIKKELAAR ZAL GAAN VAN DE MAXIMALE HAALBARE VERKOOPPRIJS. ECHTER OM EEN INSCHATTING TE KUNNEN MAKEN KUNNEN BOVENSTAANDE BEREKENING DE HAALBAARHEID EN JUUSTHEID VAN DE PLANNEN ONDERSTEUNEN.

#### 3.3.2 OPBRENGSTEN

VOOR DE ONTWIKKELING VAN ONROERENDE GOEDEREN ZIJN VEEL KOSTEN GEEBAAT. DE INITIATIEFNEMER, DIE DE ROL HEEFT ALS ONTWIKKELAAR VAN EEN LANDGOED, ZAL TEVENS OPBRENGSTEN DIENEN TE GENEREREN. DE WINST VAN DE INITIATIEFNEMER / ONTWIKKELAAR IS GELEGEN IN DE WIJZIGING VAN DE BESTEMMING. ZOALS UIT VORIG HOOFDSTUK BLEEK IS HET MERENDEEL VAN NEDERLAND GEDEKT MET BESTEMMINGSPLANNEN DIE GEEN BEBOUWING VAN ENIGE OMVANG TOESTAAN. OP LOCATIES WAAR DOOR EEN WIJZIGING VAN DE BESTEMMING BEBOUWING IS TOEGESTAAN ONTSTAAT EEN SUBSTANTIËLE WAARDESTIJGING; DE ONTWIKKELINGSWINST. DE WAARDE VAN DE GROND KAN MET EEN FACTOR 5 TOT 10 STIJGEN ENKEL DOOR EEN WIJZIGING VAN DE BESTEMMING, DOORDAT GROND MET BESTEMMING WONEN/BOUWEN EEN HOGERE WAARDE HEEFT DAN AGRARISCHE GROND. DE ONTWIKKELAAR ZAL TEVENS EEN VERGOEDING VOOR VERRICHTTE WERKZAAMHEDEN (GOÖRDINEREN, MANAGEMENT ETC.) EN HET RISICO (BESTEMMINGWIJZIGING, VERKOOP) DAT ZIJ LOPEN WILLEN ONTVANGEN. DE MINIMALE VERGOEDING HIERVOOR DIENT TEVENS TE WORDEN INGESCHAT EN MEEGENOMEN. DAARNAAST ZAL HET GEBIED DAT VAN AGRARISCHE GROND

WORDT OMGEVORMD NAAR NATUUR EEN STEVIGE WAARDEDALING KENNEN. VAN CIRCA € 5,- PER M<sup>2</sup> DAALT DE WAARDE NAAR CIRCA € 1,- PER M<sup>2</sup>. OOK DEZE WAARDEDALING DIEN'T TE WORDEN GECOMPENSEERD IN VERKOOPWAARDE VAN DE BOUWKAVELS. HIERDOOR KAN DE VERKOOPWAARDE VAN DE BOUWKAVEL STIJGEN NAAR ZEER HOGE BEDRAGEN PER VIERKANTE METER BOUWKAVEL.

### 3.4 KOSTEN EN OPBRENGSTEN IN DE TIJD

IN FIGUUR 4 ZIJN DE TOTALE STICHTINGSKOSTEN VAN EEN GEMIDDELDE WONING IN NEDERLAND WEERGEGEVEN IN DE TIJD. DEZE KOSTEN ZIJN ONDERVERDEELD IN BOUWKOSTEN; BIJKOMENDE KOSTEN, GRONDKOSTEN; ONTWIKKELKOSTEN EN EVENTUELE KWALITEITSVERBETERING. WAT HIERBIJ OPVALT DAT DE BOUWKOSTEN EN DE GRONDKOSTEN HET GROOTSTE GEDEELTE VAN DE TOTALE INVESTERINGSKOSTEN IN BESLAG NEMEN. TEVENS VALT OP DAT DE GRONDKOSTEN IN 10 JAAR TIJD VERDRIEDUBBELD ZIJN, TERWIJL DE BOUWKOSTEN SLECHT EEN KLEINE TOENAME KENNEN. OOK DE OVERIGE KOSTENPOSTEN KENNEN GEEN SPECTACULAIRE TOENAMES. GECONCLUDEERD KAN WORDEN DAT DE GRONDPRIJS DE BELANGRIJKSTE FACTOR VORMT VOOR DE TOTALE INVESTERINGKOSTEN. WANNEER DE PRIJSONTWIKKELING VAN DE GROND IN DE AFGELOPEN DECENNIA NADER WORDT BEKEKEN VALT OP DAT HOGERE PRIJZEN VOOR VASTGOED ZIJN NEERGESLAGEN IN DE GRONDPRIJZEN (DAALHUIZEN, 2007). SINDS 1985 ZIJN DE NIEUWBOUW-PRIJZEN GESTEGEN MET EEN FACTOR 4,56 TERWIJL DE GRONDPRIJZEN ZIJN GESTEGEN MET EEN FACTOR 7,42. (DAALHUIZEN, 2007). MEDIO JAREN '70 BEDROEG DE GRONDQUOTE VAN VASTGOEDPROJECTEN ONGEVEER 20 %. DEZE GRONDQUOTE IS OPGELOPEN NAAR 35 % TOT 40 %. DE GRONDPRIJZEN ZIJN ZEER HOOG GEWORDEN EN DE GEMEENTELIJKE GRONDBEDRIJVEN HEBBEN DOOR HUN RESIDUELE BEREKENINGEN IN EEN OPGAANDE MARKT BIJGEDRAGEN AAN DE OPSTUWING VAN DEZE GRONDPRIJZEN. (DAALHUIZEN, 2007).

BIJ DE ONTWIKKELING VAN LANDGOEDEREN IS VANUIT DE OVERHEID HET UITGANGSPUNT GEWEEST DAT DE OPBRENGSTEN UIT 'RODE' ONTWIKKELINGEN DE 'GROENE' ONTWIKKELINGEN, DIE GELD KOSTEN, RUIMSCHOOTS COMPENSEREN. DE VRAAG IS OF IN TIJDEN VAN OPBESTUWDE GRONDPRIJZEN EN WERELDWIJDE CRISIS DIT UITGANGSPUNT HOUDBAAR IS.

