

Nieuwe landgoederen in 'Brabants landschap'

Carlo Braat is werkzaam bij het Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap en functioneert als spin in de web wat betreft nieuwe landgoedplannen in de regio Noord-Brabant West. Als landgoedbewoner weet hij als geen ander hoe het voelt te wonen in een rustige omgeving en de natuur rondom te ervaren. Zijn werk is wat dat betreft zijn hobby. Als intermediair heeft hij contacten met uiteenlopende personen uit diverse geledingen. Of het nu een particulier betreft, een burgemeester, een commerciële projectontwikkelaar of een gedeputeerde, Braat onderhoudt met deze partijen contact. Als non-profit 'projectontwikkelaar' weet hij als geen ander deze partijen bijeen te brengen opdat nieuwe landgoedplannen worden geïmplementeerd; onder het motto: 'de schop in de grond'. Brabants Landschap acht het van groot belang dat onderlinge afstemming plaatsvindt tussen aanverwante organisaties als de Brabantse Milieu Federatie (BMF), Staatsbosbeheer (SBB) en Natuurmonumenten (NM). Zo is er bijvoorbeeld gezamenlijk meegedacht bij de ontwikkeling van de Provinciale beleidsnotitie *Rood voor groen Nieuwe landgoederen in Brabant*, gelanceerd in november 2004. Een zogeheten down-top beleidsmethode.

Het issue nieuwe landgoederen ligt gevoelig vertelt hij. Het huidige provinciaal beleid predikt eigenlijk: niet bouwen in het buitengebied, in tegenstelling tot de woonvraag. Dat geldt bijna voor alle provincies. Door middel van het nieuwe landgoederenbeleid is het echter mogelijk om hiervan af te wijken. Bij de ontwikkeling van een substantiële oppervlakte nieuwe natuur worden mogelijkheden voor buiten wonen gecreëerd. Rood (wonen) vormt dan slechts een onderdeel van groen (bos, natuur). Overigens is de realisatie van nieuwe landgoederen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) uitgesloten in Brabant. De regeling is bedoeld voor die gebieden waar een kwaliteitsimpuls op zijn plaats is en waarvoor geen reguliere middelen bestaan.

Wie zijn de toekomstige landgoedeigenaren of bewoners?

Om de realisatie van een nieuw landgoed tot een goed einde te brengen moet je met beide benen op de grond staan. Sowieso is het van belang dat een dergelijke onderneming economisch perspectiefvol is. Vroeger waren de motieven voor het starten van een landgoed wellicht idealistischer. Nu vormt het creëren van een nieuw landgoed een optie uit meerdere die tegen het licht worden gehouden. Tot dusverre betroffen de meeste initiatiefnemers veelal particulieren; dat kunnen uiteraard ook projectontwikkelaars zijn. Grotendeels betreffen het agrariërs die de nieuwe landgoedoptie onder de loep nemen, in tegenstelling tot in bijvoorbeeld de provincie Limburg. Veel Brabantse agrariërs hebben geen bedrijfsopvolger. Lang niet alle kinderen voelen er voor een boerenbedrijf over te nemen. Vaak is er in de naaste omgeving geen belangstelling tot overname, daar bedrijven simpelweg te klein zijn; niet rendabel dus. Het is met name deze groep mensen die een alternatief zoekt voor hun gronden. Er is derhalve momenteel dan ook vrij veel grond te koop.

Door de creatie van een nieuw landgoed worden diverse belangen verenigd; op particulier en provinciaal of gemeentelijk niveau. Doelen die zijn vastgelegd in bijvoorbeeld gemeentelijke plannen zoals StructuurvisiePlus en landschapbeleidsplan of in een Reconstructieplan. Bovenal wordt door de realisatie van nieuwe landgoederen tegemoet gekomen aan een aantal maatschappelijke wensen, waarvan recreatie de grootste vormt, gecombineerd met esthetiek en ecologie. Eerlijk is eerlijk: de realisatie van nieuwe landgoederen vormt voor de provincie Noord-Brabant eerder een middel, en geen doel op zich.

Zijn er voorkeurlocaties voor de realisatie van nieuwe landgoederen? Wat is het beleid hieromtrent?

Zonering, ofwel het aanbrengen van structuren (zoals gordels) in het landschap speelt een voorname rol bij de realisatie van de nieuwe landgoederen. Een aantal Brabantse gemeenten werkt het beleid hieromtrent momenteel uit. Per gemeente wordt hierover overigens divers gedacht. Nadelig aan het vastleggen van een dergelijke beleidsvisie is dat initiatiefnemers in bezit van grond buiten een dergelijke aangemerkte zone buiten de boot vallen. Brabants Landschap ondersteunt beleid waarin wordt gekeken naar goede initiatieven; ongeacht de toekomstige ligging. Vroeger ontstonden er landgoedclusters en dergelijke mede op basis van bodemcondities, geografische ligging, en om esthetische of sociale redenen. Dat laatste is wellicht te vergelijken met een populaire winkelstraat, waar de ene luxe winkel zich naast de andere vestigt. Op zandgronden zijn, in tegenstelling tot in een zeekleigebied, structuren divers en is tevens meer sprake van structuurverweving. In zeekleigebieden zijn structuren duidelijker aanwezig met zijn dijken, kreken en dorpen. De schaal betreft op zandgronden ook een andere, zo ontstaat er vanzelf verspreide bebouwing.

Het achterliggende motief van de realisatie van dergelijke zones is wellicht mede gebaseerd op een angst voor verrommeling in het landschap. Van verrommeling is sprake als een bepaalde bebouwing niet meer past bij een bepaald type landschap. Dat geldt in principe ook voor de uitbreidingen in een gemeente als Etten-Leur, die soms eindigen in lintbebouwing. Ook dat kun je scharen onder de categorie verrommeling. Vandaag de dag ontcom je daar niet geheel aan. De populatie in het buitengebied is nu eenmaal veranderd; er wonen gaandeweg minder boeren. Het verdient hoe dan ook aandacht om elk potentieel nieuw landgoedplan te schatten op zijn eigen waarde. Commerciële projectontwikkelaars zijn zich dat uiteraard ook bewust; die proberen door goede samenwerking binnen de (beleids)marges te zoeken naar wat acceptabel is. Het allerbelangrijkst is dat er goed wordt gelet op het totaalplaatje van rood en groen; een integrale interdisciplinaire aanpak past daarbij het beste, waarbij idealiter de uiteenlopende visies worden gebundeld door een projectcoördinator.

Wat is jullie rol hierbij als Brabants Landschap?

Brabants Landschap helpt initiatiefnemers op hun gronden graag op weg via een weloverwogen stappenplan. Van het creëren van een goed idee, naar het verlenen van gemeentelijke planologische medewerking, het zoeken naar een bureau dat is gespecialiseerd in ruimtelijke ordening of in stedenbouw en een landschapsarchitect. Dergelijke bureaus zorgen er tevens voor dat een bestaande bestemming -veelal agrarisch gebied- wordt omgezet in een nieuwe landgoedbestemming, middels een nieuw bestemmingsplan. Alvorens het bestemmingsplan uitgewerkt kan worden moet eerst een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt. Zo'n beeldkwaliteitsplan waaraan architect en landschapsarchitect bij voorkeur samen werken betreft een plan waarin op schetsmatige wijze de toekomstige situatie is weergegeven. Zij verfijnen veelal de grove ideeën en letten bijvoorbeeld op de positionering van gebouwen en de nadere invulling van het (bestaande) landschap. Verbeeldende plaatjes zijn daarbij gewenst, evenals het op voorhand tonen van potentieel materiaalgebruik, stijlgebruik en dergelijke. En dat is nog maar het begin. Van groot belang is dat je initiatiefnemers bij de start van een dergelijke onderneming erop attendeert dat naast het samenspel van rood en groen, kwaliteit zich tevens uitdrukt in ecologie, cultuurhistorische elementen en landschappelijke waarden in een gebied.

De meeste agrariërs hebben daarvoor begrip. Het feit dat, conform de overheidseis, 90 % openbaar toegankelijk gebied betreft, schrikt mensen nogal eens af. Een dergelijke bestemming wordt overigens gerealiseerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Tevens is het van belang dat omwonenden tijdig geïnformeerd worden over de nieuwe plannen. Afgunst speelt soms een rol, evenals de angst voor overlast van toekomstig recreatief publiek. *Wat doe je in dat geval?*

Het organiseren van bijeenkomsten waarin de toekomstige meerwaarde van een nieuw landgoed voor een gebied uiteengezet wordt, neemt vaak de wind uit de zeilen.

Welke ontwerpmogelijkheden hebben landschapsarchitecten eigenlijk in dit nieuwe landgoederenverhaal?

De artistieke vrijheid die een landschapsarchitect zich kan permitteren hangt tevens af van de locatie in situ en de wens van de gemeente. Betreft het bijvoorbeeld een reconstructie van een voormalig landgoed, zoals bij het toekomstige nieuwe landgoed Kraaiveld, dan is de uitkomst daarvan misschien grotendeels een 1:1 relatie.

In zo'n situatie is het zaak een landschapsarchitect te betrekken die hiernaar oren heeft. Maar in een ander geval kan de aanpak en uitkomst van een nieuw landgoedplan een geheel ander karakter krijgen. Dat hangt tevens sterk af van de wensen, ofwel 'het pakket van eisen' van initiatiefnemers. Datzelfde geldt uiteraard ook bij de keuze van een architect. Zoveel mensen, zoveel wensen.

Dragen jullie als organisatie een esthetische, stilistische, of programmatische visie uit met betrekking tot de 'invulling' van nieuwe landgoederen?

Als organisatie stimuleren wij eigentijdse opvattingen omtrent de invulling van een nieuw landgoed. Het stereotiepe beeld dat men wellicht heeft van een groot landhuis op een landgoed is niet meer van deze tijd. Ook binnen de bestaande landgoederen is er veel diversiteit. Er zijn in Brabant ook een aantal historische agrarische landgoederen waarop slechts boerderijen zijn gelegen; landgoed Hoevens bijvoorbeeld. De provincie Noord-Brabant heeft niet gekozen voor de formule waarbij de wooneenheden in één huis gerealiseerd moeten worden. Veel initiatiefnemers voelen er in de praktijk weinig voor om een slordige 300.000 euro te besteden aan een project waarbij je geacht wordt het landhuis te delen met anderen. Een dergelijke omvangrijke investering vraagt om alternatieven. Een cluster van bijvoorbeeld drie afzonderlijke woningen is waarschijnlijk aantrekkelijker, ook in financieel opzicht.

Nogmaals, alle aanvragen dienen bekeken te worden op hun eigen merites, in relatie tot de landschappelijke context, ter plekke.

Een nieuw landgoed kan qua functioneren misschien nog het beste omschreven worden als een eigentijdse creatie die is gebaseerd op twee historische typen: de buitenplaats en het landgoed. Het kenmerkende van een buitenplaats is toch wel dat het een landhuis van grandeur bezit. In Brabant is dat in het geval van een landgoed niet perse noodzakelijk en ligt de nadruk op de totale beeldkwaliteit. Binnen diverse projecten blijft ook landbouw een rol spelen. Dat het landgoederenbeleid succesvoller lijkt te zijn dan het buitenplaatsenbeleid van een aantal jaren terug, heeft met name van doen met de relatief goedkope grond in het buitengebied, in tegenstelling tot de zogeheten 'warme' grond rondom stedelijke gebieden waarin deze buitenplaatsen werden gepland.

Met dank aan Carlo Braat en het hartelijk ontvangst op 'zijn' landgoed

©Ina eskes, Amsterdam, 15 maart 2005.