

Lonkend landgoed

FD Persoonlijk - zaterdag 23 september 2006



Etienne Schoenmakers voor de gerestaureerde boerderij op landgoed Vijverhoeve. Onder: het geheel uit oude materialen nieuw opgetrokken bakhuis. FOTO'S MATTHIJS SMITS

Lonkend landgoed

Verpauperde boerderijen of opgegeven agrarisch land omtoveren tot landgoederen van allure — de rijksoverheid wil het aanmoedigen met 'ruime subsidiemogelijkheden'. Maar de realiteit blijkt heel wat harder: initiatiefnemers raken verstrikt in een woud van geldverslindende regels » Matthijs Smits

Rapport na rapport plukt hij van een grote stapel. Zeker anderhalve ton heeft Etienne Schoenmakers er in totaal aan besteed en elke keer als hij dacht dat hij alle benodigde stukken voor elkaar had, diende zich wéér iets aan waarover een officiële — en dure — rapportage nodig was.

Schoenmakers (48) creëert een landgoed. Dat overkwam hem min of meer, want concreet van plan was hij het nooit. Zijn wens ging niet verder dan buiten willen wonen, en toen zijn oog viel op een ernstig vervallen boerderij in Huijbergen (ten zuiden van Bergen op Zoom, tegen de Belgische grens) besloot hij er tevens een deel van zijn organisatieadviesbureau ESO Management Partners in onder te brengen.

En daarmee ging Schoenmakers een traject in dat hij nooit had kunnen voorzien. Op boerderij — rijksmonument inclusief bakhuis en waterput — en grond (16 ha) rustte een agrarische bestemming. Daar mocht dus

niet zomaar worden gewoond en een ander soort bedrijf worden uitgeoefend. Toen kwam de optie in beeld om een landgoed te creëren. 'Alleen dán kon ik een woonvergunning bemachtigen', zegt hij tijdens een rondgang langs wat hij sedert 2002 inmiddels op Vijverhoeve al voor elkaar heeft gebracht.

Henk Olthuis (62) is een ander verhaal. De voormalig directeur van de Bloedbank in Nijmegen, van huis uit laboratoriumapotheker, wilde bewust een landgoed. 'Zie het maar als grootschalig tuinieren', zegt hij. 'Je huurt natuurlijk wel allerlei mensen in, maar je stuurt het geheel zelf aan en ziet het groeien tot iets fraais.'

Landgoed Otelaar in Barneveld (20 ha) is echter niet voor Olthuis' eigen bewoning bestemd, althans niet méér. Oorspronkelijk had de initiatiefnemer één van de zeven 'huizen van allure' zelf willen betrekken, maar verkoop was uiteindelijk nodig om het project financieel rond te krijgen.

Het legt meteen een eerste pijnpunt bloot.



Een van de vele, want een landgoed creëren is geen sinecure. Zo simpel als de aanbeveling van de rijksoverheid oogt, zo complex is de realiteit. Landgoedcreatie wordt sinds 1995 door het Rijk gestimuleerd om de ruimte die vrijkomt door het staken van agrarische bedrijfsvoering, een maatschappelijk nuttige invulling te geven. Het scheppen van

LANDGOEDCREATIE WORDT GESTIMULEERD OM OUDE LANDBOUWGROND NUTTIGE INVULLING TE GEVEN

nieuwe (openbaar toegankelijke) natuur plus het bouwen van 'huizen van allure' in een verhouding van 90% versus 10%. Omkleed met 'ruime subsidiemogelijkheden voor de aanleg en de eerste jaren van beheer'. Vijf hectare is daarbij een minimumomvang,

al hanteren sommige provincies tien of zelfs vijftien hectare als ondergrens.

Tot zover de globale en ogenschijnlijk eenvoudige theorie; de praktijk is een stuk weerbarstiger. Dat strekt zich in verschillende richtingen uit: de lagere overheden, gemeentes voorop, zijn voor landgoedcreatie veel belangrijker dan Den Haag, allerlei instanties van milieu- en landschapsorganisaties tot waterschappen spreken een woordje mee en subsidieregelingen beloven meer dan ze dikwijls waarmaken. En last but not least: van het allergegrootste belang is de naaste omgeving, de omringende boeren voorop.

'Het wijzigen van een bestemmingsplan — een eerste voorwaarde voor het kunnen creëren van een landgoed op landbouwgrond — is een zaak van de gemeente', zegt Jan Helder (59), voorzitter van de Federatie Particulier Grondbezit (FPG). 'Dat blijkt vaak meteen het grootste knelpunt. Want ook al wordt met het aanleggen van natuurgebied op agrarische grond de landschappelijke waar-