

Frustratie op Gelderse landgoederen

Om leegstand en verpaupering op het platteland te voorkomen, kunnen stoppende agrariërs gebruik maken van de zogenoemde landgoederenregeling. Boeren in Gelderland willen wel, maar bureaucratie en het gebrek aan politieke afstemming zorgen vaak voor veel frustratie.

Plannen om een agrarisch bedrijf om te vormen naar een nieuwe bestemming zijn er genoeg. Vooral in Gelderland, waar veel kleine bedrijven door de schaalvergroting verdwijnen. De praktijk wijst echter uit dat realisering van de plannen veelal niet zonder slag of stoot gaat.

DOOR LAURA LENDERINK

Zomaar een voorbeeld uit de boerenpraktijk: Boer A. is 55-plusser en heeft een klein agrarisch bedrijf in de Gelderse Vallei. Uitbreiden kan niet, want het bedrijf ligt niet in een landbouwontwikkelingsgebied. Ook is het bedrijf niet rendabel genoeg voor een eventuele opvolger. De kans om het bedrijf om te vormen naar bijvoorbeeld meerdere bouwkvavels voor woningen klinkt aantrekkelijk. Op deze manier creëert boer A. nieuwe kansen voor zijn (voormalige) bedrijfslocatie.

Pieteer Noordanus is directeur van Accon-avm Rentmeesters. Hij komt dagelijks in contact met boeren, zoals beschreven in het bovengenoemde voorbeeld. Als rentmeester begeleidt en adviseert hij samen met een team van specialisten agrariërs tijdens het traject om agrarische bedrijfslocaties om te vormen naar een nieuwe bestemming.

Gelderland kenmerkt zich door kleinschaligheid", vertelt Noordanus. "Verdeeld over de provincie bevinden zich veel kleine agrarische bedrijven met veel staloppervlak, die dicht op elkaar liggen. Veel boeren in dit gebied zijn 55 jaar of ouder en hebben geen bedrijfsopvolger. Deze boeren zoeken naar nieuwe kansen en kloppen bij ons aan."

Er bestaan al diverse regelingen om leegstand en verpaupering van het buitengebied te voorkomen. Ruimte voor Ruimte is één van die regelingen en heeft tot doel een zo groot mogelijke oppervlakte aan overbodige bedrijfsgebouwen te slopen, waarbij ter compensatie een aantal extra woningen gebouwd mogen worden.

Rood voor Groen, ook wel de landgoederenregeling genaamd, is een regeling waarbij de agrariër minimaal 5 tot 10 hectare landbouwgrond tot zijn beschikking moet hebben, die kan worden omgevormd tot natuur. In ruil hiervoor wordt bouwruimte verkregen voor bijvoorbeeld een landhuis. Het is ook mogelijk om gebouwen een nieuwe functie te geven. Zo kan de onderneming omschakelen van agrarisch naar bijvoorbeeld kantoor of recreatieve voorziening.

Voor het omvormen van landbouwgronden naar natuur bestaan, in de daar-

voor aangewezen gebieden, subsidie mogelijkheden. Om natuurgebieden met elkaar te verbinden is de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) op de kaart van Nederland inge-

tekend. In 2018 moeten deze gebieden met elkaar zijn verbonden. De subsidie Natuurbeheer en de subsidie Agrarisch Natuurbeheer geven een vergoeding voor het beheer en de waardedaling van de grond indien er natuur van wordt gemaakt. Ook vergoeden de subsidieregelingen voor een groot deel de kosten van de aanleg.

De nieuwe regelingen om functieverandering in het buitengebied mogelijk te maken, moeten in een bepaald beleid passen. Een beleid waarover door het rijk, provincie en gemeente overeenstemming bereikt moet worden. In de praktijk blijkt dat het niet eenvoudig is alle neuzen dezelfde kant op te krijgen. Zo werd in maart 2005 het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost goedgekeurd. Iets meer dan de helft van het reconstructiegebied ligt in de provincie Utrecht, de rest in Gelderland. Het plan is tot stand gekomen samen met beide provincies en alle belangenorganisaties die hier actief zijn.

Aanleiding voor de reconstructieplannen is dat er een oplossing moest komen voor de problematiek in landbouwgebieden. De functies wonen, werken, recreatie, natuur en landschap zitten elkaar te vaak in de weg. Met als gevolg dat economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie zich onvoldoende kunnen ontwikkelen, terwijl ook de kwaliteit van natuurbeheer onvoldoende verbetert.

Om deze gestapelde problematiek op een samenhangende manier aan te pakken, heeft het rijk na de varkenspestepidemie van 1997 de Reconstructiewet in het leven geroepen met als doel niet alleen een oplossing te zoeken voor de intensieve veehouderij door concentratie in aparte gebieden, maar ook het realiseren van een leefbaar platteland.

Naast de komst van het reconstructieplan in het gebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, stelde Provinciale Staten van Gelderland in juni 2005 een nieuw streekplan vast. In het streekplan kiest de provincie voor de versterking van de

ruimtelijke kwaliteit in Gelderland.

Streekplannen moeten passen binnen de plannen die het rijk maakt voor Nederland. Net zoals dat de bestemmingsplannen van gemeenten moeten stroken met de provinciale streekplannen. Het blijkt dat het gemeenschappelijk beleid van gemeenten, niet strookt met het beleid van de provincie en het reconstructieplan. Het gevolg is dat sommige gemeenten momenteel nog geen aangepast nieuw beleid hebben op het gebied van functieverandering in het buitengebied.

De boeren in en rondom de Gelderse Vallei lopen tijdens het traject van functieverandering tegen een politieke muur op, die door provincie en gemeenten is gemetseld.

Het enige wat de agrariërs kunnen doen is afwachten totdat de gemeenten en provincie hun beleid op elkaar hebben afgestemd

Volgens rentmeester Noordanus ligt de oorzaak in het verschil in inzicht en bureaucratie. "Gemeenten hebben een bestemmingsplan die niet overeenkomt met de Reconstructiewet. Zij zijn het soms niet eens met de uitvoering van het beleid van de provincie. Deze onenigheid zorgt voor vertraging en stroperigheid", licht Noordanus toe. "Daarnaast moeten te veel ambtenaren kijken naar het hetzelfde beleid voordat een beslissing kan worden genomen. De provincie en gemeenten zijn daarvoor niet slagvaardig genoeg."

Melkveehouder Peter Schrijver, bestuurslid van LTO



LENSINK VAN BERKEL COMMUNICATIE

Noord in de provincie Gelderland, herkent de problematiek. Hij vindt dat er een gezamenlijk beleid moet komen. "Het is voor boeren nu erg onduidelijk, in iedere gemeente wordt men verschillend behandeld", zegt Schrijver. De LTO-bestuurder vindt ook dat de provincie de volkshuisvestingseisen moet laten varen. "De provincie wil graag meerdere woningen zien in één gebouw, maar er is juist meer vraag naar individuele losse bouwkavels. De agrariërs vallen tussen wal en schip en dat frustrleert. De gemeenten en provincie moeten zorgen dat ze zo snel mogelijk op één lijn moeten komen."

Agrariërs lopen volgens Noordanus echter niet alleen vast op het politieke beleid, maar ook op fiscaal gebied. Aan het stopzetten van een agrarisch bedrijf zitten fiscale haken en ogen. Het ondernemingsvermogen moet verplaatst worden naar een privé-situatie. De fiscus wil ook profiteren van de waardestijging van de grond. Over deze waardestijging moet de boer afrekenen. Een boerenbedrijf is bijvoorbeeld 5 ton waard, maar met een bouwkavel is het voormalige bedrijf 1 miljoen euro waard.

Dit betekent in dit geval ruwweg dat er

52 procent van de meerwaarde aan de fiscus moet worden afgedragen. Dit komt neer op een bedrag van 250 duizend euro. De periode vanaf de staking van het agrarisch bedrijf tot de verkoop ervan, kan lang op zich laten wachten. Soms duurt het proces drie jaar en dat betekent drie jaar lang interen op reserves.

Noordanus stelt aan de andere kant dat er ook functieveranderingstrajecten in het gebied zijn, die uitstekend zijn verlopen. De boer staakt de bedrijfsvoering en sloop zijn stallen. De gemeente houdt zich aan het beleid dat is afgestemd met de provincie en na een half jaar is er een bouwkavel op landbouwgrond gerealiseerd. De boer verkoopt zijn grond en verhuist naar een andere plek.

Toch zijn op dit moment dit soort successen meer uitzondering dan regel. De meeste projecten zitten in ambtelijke molens en veel boeren treden hierover nauwelijks naar buiten. Ten eerste willen ze de betrokken gemeente niet tegen zich in het harnas jagen en ten tweede willen ze de fiscus niet direct op hun dak krijgen.

Daarnaast is het emotioneel vaak een zware beslissing. Zelfs boeren die wél de wind in de rug hadden, lopen niet te koop met hun verhaal. Vaak weten zelfs familieleden niet precies hoe de vork in de steel zit. Het blijft een emotionele en financiële gevoelige materie.

Wel de lasten, niet de lusten op landgoed De Aze

Op landgoed De Aze in Terwolde woont Lientje van Uenk (58). Samen met haar man runde ze jarenlang een middelgroot melkveebedrijf op het 19 hectare grote perceel. Begin 2005 overleed haar man. Het melkveebedrijf was toen al niet meer in bedrijf. Om een successieclaim te besparen, heeft ze er voor gekozen een beroep te doen op een nieuwe fiscale regeling, de Natuurschoonwet. Het doel van de regeling is het behoud van natuur in combinatie met landbouw en wonen. Hierbij geldt het "voor wat hoort wat-principe" waarbij de eigenaar het landgoed onder voorwaarden instandhoudt in ruil voor fiscale voordelen. Dit betekent dat het landgoed uit 30 procent bos of natuur moet bestaan. Daarnaast moet het gebied voor 70 procent omzoomd worden door bomen. In sommige gevallen moet het worden opengesteld voor publiek. Het creëren van de natuurbestemming bij De Aze is al begonnen. Er worden wandelpaden gecreëerd en houtwallen rondom het natuurgebied geplaatst. Het bordje dat de toegankelijkheid voor het grote publiek aangeeft staat, inmiddels al op zijn plek. Het woonhuis van Van Uenk is een monumentaal pand. Het huis is te groot voor haar alleen en al gauw ontstond het idee om haar dochter en schoonzoon hierin te laten wonen en de schuur, die vast staat aan de woning om te bouwen tot een aanleunwoning. Ruim twee jaar geleden zijn de onderhandelingen met de gemeente Voorst begonnen, maar er is nog steeds niets veranderd. "Het is verschrikkelijk vervelend", vertelt Van Uenk. "Ik woon nu in mijn eentje in een groot huis. Ik vind dat de gemeente aanvragen individueel moet bekijken en dit niet moet laten afhangen van een bepaald beleid. Ik ben nu al twee jaar bezig en heb nog steeds de vereiste vergunningen voor de bouw niet."





Landgoed Otelaar wel geslaagd project

Landgoed Otelaar is genomineerd voor de Gelderse Prijs voor Ruimtelijke Kwaliteit. Het landgoed wordt omschreven als een goed voorbeeld van functieverandering van een vrijgekomen agrarisch bedrijf naar een nieuw landgoed.

Op het landgoed, dat grenst aan een natuurgebied van Het Gelderesch Landschap zijn zeven landhuizen gebouwd. Eigenaar Henk Olthuis uit Nijmegen kocht in 2001 een flinke lap landbouwgrond aan de Otelaarseweg, ten westen van Barneveld. In september 2001 lag de eerst beschrijving van het plan bij de gemeente op tafel.

Wethouder Aart de Kruijf van de gemeente Barneveld vindt dat dit project terecht is genomineerd. "De gemeente heeft veel ervaring opgedaan en geleerd van een eerder project. Een belangrijke bijstelling van het beleid is dat er een saneringsslag moet worden gemaakt, zodat er duidelijk een functieverandering optreedt. Daarnaast moet je ervoor zorgen dat het groene component ook zijn functie heeft en niet alleen de gebouwen. De rode component moet in evenwicht zijn met de groene component", aldus De Kruijf. Op dit moment lopen in de gemeente Barneveld nog twee pilot-projecten.

Van de Braak door gemeente met kluitje in het riet gestuurd

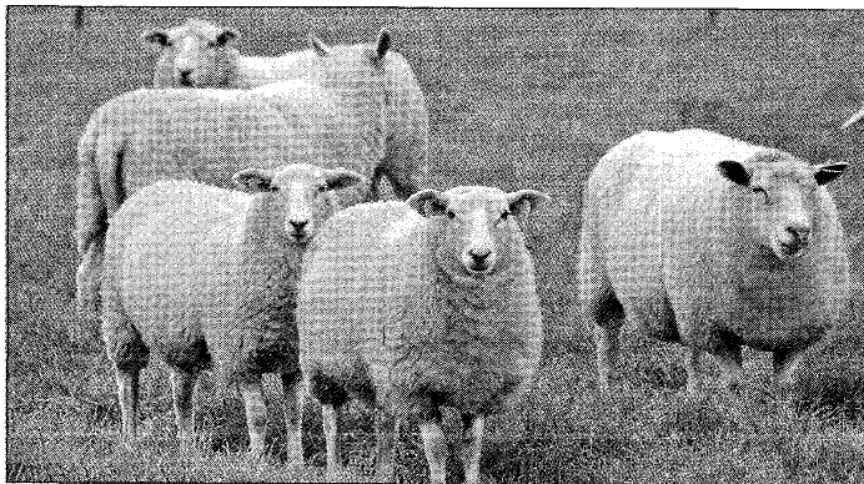
Harry (65) en Teunie (61) van de Braak wonen op een boerderij in Lunteren. Het echtpaar wil graag op dezelfde plek blijven wonen, maar het wordt een te grote opgave om het huis van het nodige onderhoud te voorzien. Een aantal jaren geleden is het idee ontstaan om vóór het bestaande woonhuis een nieuwe woning te bouwen in ruil voor het inleveren van de milieuvergunning en gedeeltelijke sloop van de bedrijfsgebouwen.

"Het lijkt alsof er niets van de grond komt", vertelt Harry van de Braak. "Het is frustrerend, omdat je zelf niks kan doen." Een zoon van het echtpaar wilde de boerderij overnemen, maar het bedrijf blijkt niet rendabel genoeg. De familie heeft nu twee keer een principeverzoek voor een bouwkaavel bij de gemeente Ede ingediend, maar ook voor de tweede keer nul op het rekest gekregen. "We worden door de gemeente steeds met een kluitje in het riet gestuurd."

De gemeente laat per brief weten nog geen beleid te hebben ontwikkeld. In de brief staat vermeld dat de gemeente in februari 2008 meer duidelijkheid kan verschaffen over het beleid. Het werk op het gemengde bedrijf met een klein aantal koeien en varkens wordt te zwaar voor Harry van de Braak, maar hij moet voorlopig doorgaan. "Het wordt steeds vooruit geschoven. We hebben nu geen tijdsbepaling en dat is een lijdensweg. Onze eerste optie is natuurlijk om hier te blijven wonen, maar als het langer duurt zijn we genoodzaakt om het te gaan verkopen. De kans bestaat dat dit dan een agrarische bestemming blijft en dat wil de gemeente volgens mij ook niet", geeft Van de Braak aan.

Geert Butz is beleidsmedewerker bij de gemeente Ede, waaronder Lunteren valt. "Wij hadden van 1994 tot 2006 een goed beleid, waardoor zeker honderd plannen in de gemeente Ede zijn creëert", zegt Butz. "De onduidelijkheid kwam toen het reconstructieplan werd ingevoerd door de provincie. Het daaropvolgende nieuwe streekplan wijkt af van het bestaande bestemmingsplan van de gemeente Ede."

Volgens Butz zijn er tussen de zestig en tachtig boeren uit de gemeente Ede, die een soort gelijke aanvraag hebben ingediend. Zij wachten nu op een aangepast bestemmingsplan.



Bij landgoed De Aze is een begin gemaakt met de aanleg van natuur, maar voor de verbouw van de schuur tot aanleunwoning komt maar geen toestemming.

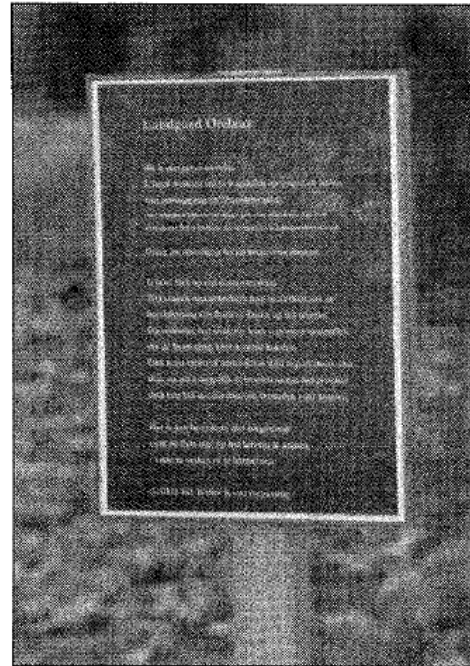


Stappenplan

Traject bij functieverandering buitengebied. De stappen in de ontwikkeling van een functieverandering van landbouwbestemming naar alternatieve bestemming:

1. Boer zoekt nieuwe kansen voor agrarisch bedrijf en benadert specialisten
2. Inventarisatie persoonlijke situatie op fiscaal en planologisch gebied
3. Afstemmen werkzaamheden en tijdsplan
4. Quick Scan: planologische haalbaarheid, financiële haalbaarheid en fiscale haalbaarheid
5. Ontwikkelen landschapsschets en ruimtelijke invulling
6. Afstemming gemeente en overige lagere overheden
7. Indienen principeverzoek aan College van B&W
8. Afwachten besluit College van B&W
9. Besluit College van B&W
10. Opstarten en begeleiden: aanvraag regelingen, bestemmingsplanprocedure, overleg met andere belanghebbende(n), taxatie
11. Aanvragen verschillende offertes, zoals: sloop, beplantingen, grondwerk, bouw en bodemonderzoek
12. Afronden procedures
13. Verkoop, bemiddeling, zelfrealisatie
14. Begeleiding technische realisatie, directie voeren over omvormingswerkzaamheden, fysieke uitvoering
15. Afronding, nazorg, beheer

Bron Accon-avm Rentmeesters



Voor wat hoort wat. Een landgoed moet soms worden opengesteld voor publiek.



Pieter Noordanus van Accon-avm begeleidt boeren bij de functieverandering.



LENSINK VAN BERKEL
COMMUNICATIE



Zeven luxe landhuizen zijn verzezen op het landgoed Otelaar. Het is een geslaagd voorbeeld van functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een nieuw landgoed. Het project is genomineerd voor de Gelderse Prijs voor Ruimtelijke Kwaliteit.



Het oorspronkelijke agrarische bedrijf aan de Otelaarseweg in de gemeente Barneveld is een karakteristieke woonboerderij geworden.



LENSINK VAN BERKEL
COMMUNICATIE



Natuur rondom Otelaar. Regel is dat een landgoed voor 30 procent uit bos of natuur bestaat en dat het gebied voor 70 procent wordt omzoomd door bomen.



Het bedrijf van Van de Braak in Lunteren is niet rendabel genoeg om te worden voortgezet, maar een aanvraag voor een bouwvergunning wordt door de gemeente (nog) niet gehonoreerd.



Harry van de Braak (l) met Pieter Noordanus: "Het lijkt wel of er niets van de grond komt."