

Nieuwe landgoederen in Midden-Drenthe

Inhoudsopgave.

1. Landgoederen.
2. Landgoederen in Midden-Drenthe.
3. Nieuwe landgoederen.
4. Nieuwe landgoederen in Midden-Drenthe.
Wat er aan vooraf ging en waar dat toe leidde.
5. Het doel van de beleidsnotitie.
6. Een nieuw landgoed in Midden-Drenthe.
De voorwaarden.
7. Het verzoek om medewerking.

1. Landgoederen.

Landgoederen zijn niet nieuw. Eigenlijk zijn landgoederen vooral oud. Binnen de Nederlandse landsgrenzen zijn veel, vooral historische landgoederen in veel variëteiten aanwezig. In Noord-Nederland zijn er op grond van hun ontstaansgeschiedenis drie typen oude landgoederen te onderscheiden. De eerste is 'De Veste' die ook wel als State, Borg of Havezate bekend staat. Vestes waren vaak een adellijk bezit en hadden vaak een (beperkte) militaire rol. Daarnaast onderscheiden we 'De Lusthof', historische landhuizen in het landelijk gebied die vaak eigendom waren van rijke handelaren of industriëlen, die de stad ontvluchtten en op het platteland rust zochten.

Het laatste Noord-Nederlandse type is 'De Herenboerderij'.

Gegoede boeren of rijke rentmeesters lieten hun boerderij vaak uitbreiden tot een landhuis en lieten een deel van de omgeving als tuin inrichten.

2. Landgoederen in Midden-Drenthe.

In Midden-Drenthe heeft het landgoed in het verleden weinig opgang gemaakt. Van Vestes is nergens sprake. Tussen Bruntinge en Wijster kennen we wel het landgoed 'Vossenberg', dat wat de omgeving en het landhuis betreft, getypeerd kan worden als een bescheiden lusthof dat zijn oorsprong in het begin van de 20^{ste} eeuw vindt.

Ten zuiden van Hooghalen ligt Dennerode dat in de eerste helft van de vorige eeuw is gesticht. Lokaal is Dennerode beter bekend als de galerij van Maya Wildevuur.

In het Smildeger, tegen het Hijkerveld, bevindt zich het Kortewegse Bos, dat qua opzet een landgoedachtig karakter kent, maar dat nog niet de ontwikkeling heeft doorgemaakt waardoor van een lusthof kan worden gesproken. Bovengenoemde landgoederen worden overigens vermeld in het provinciaal omgevingsplan.

Herenboerderijen zijn geen bekend fenomeen in Midden-Drenthe. Wel is er en was er een aantal kapitale boerderijen. Deze zijn echter nooit bedoeld als herenboerderij, het boeren heeft hier altijd centraal gestaan.



Figuur 1, landgoed in Midden-Drenthe.

3. Nieuwe landgoederen.

Het begrip landgoed en het landgoed zelf zijn dus niet nieuw. Wel nieuw zijn nieuwe landgoederen. In het nationaal bosbeleidsplan (1993) en in de structuurschema groene ruimte (1995) wordt voor het eerst gesproken over nieuwe landgoederen. Met de visie 'stadslandschappen' (1995) heeft de Rijksoverheid de beleidsimpuls doen uitgaan om de ontwikkelingsmogelijkheden voor landgoederen en buitenplaatsen verder te onderzoeken met als voornaamste doel de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. In het kielzog van deze nota kwamen voornamelijk particulieren met initiatieven voor de ontwikkeling van landgoederen.

Nadien is jarenlang flink gediscussieerd over wat onder een landgoed moet worden verstaan, of de ontwikkeling van landgoederen vanuit een sociaal-maatschappelijk perspectief wenselijk is en zo ja onder welke voorwaarden een landgoed kan worden gerealiseerd.

In het provinciaal omgevingsplan, dat op 16 december 1998 is vastgesteld, wordt de Drentse definitie voor een nieuw landgoed beschreven en in dat zelfde provinciaal omgevingsplan wordt het provinciale locatiebeleid ten aanzien van nieuwe landgoederen verwoord.

Het provinciaal omgevingsplan geeft gemeenten de ruimte de ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijk te maken. De provincie zal de oprichting van nieuwe landgoederen stimuleren binnen de mogelijkheden die het omgevingsbeleid biedt mits zij voldoen aan de in het provinciaal omgevingsplan verwoorde voorwaarden. Onder andere zijn de eisen uit de Natuurschoonwet van 1928 (gewijzigd in 1990) en de daaruit voortvloeiende richtlijnen van toepassing.

In het provinciaal omgevingsplan staat dat een nieuw landgoed een functionele eenheid is en een productiedoelstelling heeft.

Vormen van bosbouw en landbouw kunnen onderdeel van de bedrijfsvoering zijn.

Het landgoed heeft uitgesproken ruimtelijke kenmerken met een landhuis van allure. Het landgoed dient een ecologische, esthetische en economische eenheid te vormen. De invulling hiervan wordt bepaald door de aanwezige cultuurhistorie, de bodemgesteldheid en het aanwezige (omliggende) landschap. Een landgoed beslaat tenminste 5 hectare bos en is principe openbaar toegankelijk. Niet onbelangrijk daarbij is dat een landgoed een belangrijke maatschappelijke meerwaarde moet betekenen.



Figuur 2, opengesteld, vrije wandeling op wegen en paden.

4. Nieuwe landgoederen in Midden-Drenthe. Wat er aan vooraf ging en waar dat toe leidde.

Ook in Midden-Drenthe is in de afgelopen jaren het nodige gezegd over nieuwe landgoederen. Onderwerpen die in de discussie over landgoederen centraal hebben gestaan zijn:

- Wordt de nieuwvestiging van woningen in het buitengebied, anders dan agrarische bedrijfswoningen toegestaan als er sprake is van een landgoed,
- Wordt een kleine, welgestelde groep in de samenleving niet bevoordeeld door in de vorm van een landgoed, wonen in het buitengebied mogelijk te maken, en,
- Vormen nieuwe landgoederen een bedreiging voor de huidige functies (landschap, landbouw) in het buitengebied.

Over landgoederen in Midden-Drenthe zou niet veel zijn gezegd als er geen verzoeken uit de samenleving zouden liggen.

Sinds het midden van de jaren negentig van de vorige eeuw, doen particulieren en grondbezitters de gemeente verzoeken om medewerking te verlenen voor de realisatie van een nieuw landgoed in Midden-Drenthe. Meer dan een tiental initiatiefnemers heeft zich tot op heden gemeld. Reden genoeg om een gemeentelijk standpunt te formuleren.

De gemeente Midden-Drenthe kende tot 2002 geen specifiek voor nieuwe landgoederen ontwikkeld en vastgesteld beleid. Midden-Drenthe kent louter het ruimtelijke ordeningsbeleid dat is vastgelegd in bestemmingsplannen voor het landelijk gebied. Daarin wordt zeer summier aandacht aan nieuwe landgoederen besteed.

Het bestemmingsplan landelijk gebied van Smilde zegt niets over landgoederen, evenals dat van Beilen. Alleen het bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Westerbork zegt iets over de mogelijkheid van nieuwe landgoederen in een ecologische verbindingzone.

Ook het in 1999 vastgesteld landschapsbeleidsplan doet weinig uitspraken over de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

Anno 2002 is uit de discussie over nieuwe landgoederen wel duidelijk geworden dat nieuwe landgoederen een belangrijke maatschappelijke meerwaarde kunnen hebben. Deze maatschappelijke meerwaarde is het vertrekpunt voor het opstellen van gemeentelijk beleid dat de realisatie van nieuwe landgoederen in Midden-Drenthe mogelijk moet maken. Zonder aantoonbare, veiliggestelde maatschappelijke meerwaarde geen nieuw landgoed. Zoveel is duidelijk.

5. Het doel van de beleidsnotitie 'Nieuwe landgoederen in Midden-Drenthe'.

Deze beleidsnotitie 'Nieuwe landgoederen in Midden-Drenthe' is bedoeld om duidelijk te maken wat in Midden-Drenthe onder een nieuw landgoed wordt verstaan, op welke plaatsen een nieuw landgoed wel of niet wenselijk is en aan welke minimale eisen een nieuw landgoed moet voldoen.

De beleidsnotitie wordt daarmee het toetsingskader dat nodig is om in een vroeg stadium initiatiefnemers duidelijkheid over de kansen van slagen te kunnen geven voor de realisatie van het gewenste nieuwe landgoed.

Tevens is deze notitie er om het gemeentebestuur een door de gemeenteraad vastgesteld kader in handen te geven om een afweging te kunnen maken voor het wel of niet verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures en vergunningen. Uiteindelijk zal de notitie worden ingebed in een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het landelijk gebied in Midden-Drenthe.

6. Een nieuw landgoed in Midden-Drenthe. De voorwaarden

De gemeente Midden-Drenthe is bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van nieuwe landgoederen en daarmee aan nieuwe woningen in het landelijke gebied van de gemeente onder de hieronder genoemde voorwaarden.

- I. Nieuwe landgoederen zijn niet gewenst in bestaande natuur- en of bosgebieden of in gebieden die in het vigerende begrenzingenplan zijn aangewezen als natuurontwikkelingsgebied of reservaatgebied. Landgoederen zijn bedoeld om ingezet te worden voor de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden. De realisatie van nieuwe landgoederen in bestaande natuurgebieden of in aangewezen te ontwikkelen natuurgebieden kan bovendien de bestaande of te realiseren natuurwaarden aantasten. Wel kunnen bestaande bos- en natuurgebieden alsmede aangewezen en begrensde natuurontwikkelingsgebieden en reservaatgebieden binnen of tegen de begrenzing van een nieuw landgoed liggen. Het landgoed kan dan juist een rol spelen bij de versterking van de waarden in de genoemde gebieden.
- II. Nieuwe landgoederen zijn niet gewenst in cultuurhistorische, kenmerkende, waardevolle landschappen en niet in ecologisch opzicht belangrijke open landschappen. Hieronder vallen alle essen, de in de vigerende bestemmingsplannen aangegeven waardevolle open gebieden en de open beekdalen. Wel kunnen deze gebieden, mits ze behouden blijven, deel uitmaken van de landerijen bij het landhuis. Herkenning, behoud en versterking van het landschap en de landschapstypen is het centrale thema in het landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe.

De tijd, de aanwezige abiotische factoren (bodem, water, wind) en menselijk handelen hebben waardevolle beleefbare, landschappen doen ontstaan waarvan een aantal zeer hoge, algemeen aanvaarde cultuurhistorische en ecologische waarden bezit. Het gaat hierbij om alle essen in Midden-Drenthe en de open beekdalen. Behoud van deze gebieden wordt gewaarborgd door handhaven van het huidige beleid en het huidige gebruik van de gronden. Bebossing of bebouwing van deze gebieden, dat mag duidelijk zijn, kan afbreuk doen aan de aanwezige waarden van deze gebieden. Hierbij moet ook opgemerkt worden dat ook veenontginningsgebieden waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken hebben. Bij de ontwikkeling van een landgoed moeten deze waarden expliciet aandacht krijgen.

- III. Nieuwe landgoederen dienen te passen in het bosclusteringsbeleid. Het landgoed dient aan te sluiten bij bestaande bebossing, natuurgebieden, recreatiegebieden of dorpen en lintbebouwing. Het landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe bepaalt dat nieuw bos bij voorkeur moet aansluiten bij bestaande bebossing teneinde openheid en doorzicht te bewaren. Het provinciaal bosclusteringsbeleid stelt hetzelfde. Het aansluiten van nieuwe bebossing bij gebieden of opstanden anders dan bestaand bos, die reeds in het landschap aanwezig zijn (lintbebouwing, recreatieterreinen, et cetera) zal aan de wenselijke openheid van gebieden geen afbreuk doen.

- IV. Nieuwe landgoederen zijn alleen gewenst in ecologische verbindingzones indien het landgoed zodanig wordt ingericht en ontwikkeld dat een bijdrage wordt geleverd aan de feitelijke realisering van de ecologische verbinding. Landgoederen, lees nieuwe natuur, kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de verbinding van de kerngebieden van de ecologische hoofdstructuur. Van belang is dat een landgoed in deze verbinding (de ecologische verbindingzone) zodanig wordt ontwikkeld dat het landgoed ook dienst kan doen als verbindende schakel. Als twee heidevelden met elkaar worden verbonden door een landgoed, dient het landgoed daar specifiek voor ingericht te worden. In dit geval kan er niet alleen sprake zijn van bosbeplanting. Naast de minimale 5 hectare bos moet er voldoende grond worden ingericht en beheerd worden als schrale (heide)vegetatie, die de verbindingfunctie kan vervullen. De voorkeur gaat er dan ook naar uit om in plaats van aaneengesloten boscomplexen in deze gevallen ecologische passende landschapsstructuren te realiseren waarbij de aanwezige bodem,- relief- en vochtsituatie als uitgangspunt dienen voor de inrichting.
- V. Een nieuw landgoed moet voldoen aan de richtlijnen die in de Natuurschoonwet staan. Dit betekent onder andere dat minimaal 30% van het landgoed uit bos bestaat.
- VI. Een nieuw landgoed heeft als zelfstandig element in zijn algemeenheid een minimale oppervlakte van 15 hectare. Tenminste 5 hectare bestaat uit bos, dat duurzaam wordt beheerd. Tien procent beslaat privé-terrein waarop ook het landhuis staat. De overige hectares dienen ingericht te worden als bos, natuurgebied of cultuurlandschap. Een landgoed heeft iets om het lijf. Slechts 5 hectare bos met een landhuis heeft niet de uitstraling te hebben van een landgoed.

Bovendien is zo een kleine eenheid midden in het landelijk gebied niet landschappelijk inpasbaar. Er ontbreken in dat geval ook de gronden die nodig zijn om de andere doelen te verwezenlijken die met een nieuw landgoed worden nagestreefd. Immers naast 5 hectare nieuw bos moet invulling worden gegeven aan recreatie, landschap, natuur, landbouw en / of andere economische functies. Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat een nieuw landgoed in zijn algemeenheid een minimaal oppervlak heeft van 15 hectare. Er zijn gebieden in de gemeente Midden-Drenthe die kleinschalige landschapsstructuren kennen. Daar zou een kleiner landgoed mogelijk landschappelijk goed inpasbaar zijn en kan met een kleiner oppervlak worden volstaan om de maatschappelijke meerwaarde vorm te geven. Ook aan de randen van de dorpen kan een landgoed dat kleiner is dan 15 hectare inpasbaar zijn. In ieder geval moet er 5 hectare nieuw bos worden gerealiseerd en moet er grond worden ingericht voor de andere doelen die met een nieuw landgoed worden nagestreefd. 90% van het grondoppervlak moet worden opengesteld voor publiek. En dat 90% van het grondoppervlak natuur, landschap en cultuurhistorie uitstraalt. Een streven van de gemeente Midden-Drenthe is om te voorkomen dat er kleine landgoederen ontstaan die door hun omvang onvoldoende bijdrage kunnen leveren aan de maatschappelijke meerwaarde en die door een te kleine omvang over te weinig grond beschikken om een goede landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische inpassing mogelijk te maken. Een landgoed heeft kwaliteit, status, uitstraling en allure.

- VII. De inrichting van het landgoed dient cultuurhistorisch, landschappelijk en ecologisch te zijn afgestemd op de omgeving. Over de inrichting van het landgoed is al veel gezegd. Belangrijk is de inpassing van het landgoed in de omgeving. Cultuurhistorie, landschap en ecologie zijn belangrijke toetsingscriteria. Wie een landgoed wil starten moet zijn verzoek om medewerking vergezeld laten gaan van een door een erkende landschapsarchitect opgestelde landschapsschets of landgoedontwerp.
- VIII. Nieuwe landgoederen moeten een maatschappelijke meerwaarde bieden voor de inwoners en bezoekers van de gemeente Midden-Drenthe. Hieronder moet worden verstaan een verbetering van de kwaliteit van de omgeving, meer bos, natuur en landschapselementen, recreatieve gebruiksmogelijkheden en het veiligstellen of zo mogelijk verbetering van de gewenste milieubasiskwaliteit. Het landgoed van de toekomst is niet des eigenaars. Het nieuwe landgoed levert een flinke bijdrage aan de samenleving in de zin van natuur, cultuur, landschap, recreatie en ontspanning. Deze maatschappelijke meerwaarde moet door de eigenaar van te voren worden aangetoond en veiliggesteld. Hierover en over de naleving daarvan zullen bindende afspraken moeten worden gemaakt. Voorbeelden zijn de bereikbaarheid, de aanleg en het onderhoud van parkeerplaatsen, wegen, fiets- en wandelpaden, informatiepunten et cetera.



Figuur 3, aandacht voor de inrichting van het vrij toegankelijke landgoed.

IX. Nieuwe landgoederen mogen bestaande rechten van omliggende en aangrenzende agrarische bedrijven niet bedreigen. Eigenlijk spreekt dit voor zich. Bij de inrichting van het landgoed dient hier rekening met de omliggende grondgebruikers te worden gehouden.

Lang is stil gestaan bij de vraag of nieuwe landgoederen wel of niet in de POP-zones 1 en 2 zouden moeten kunnen. De agrarische sector is een belangrijke economische factor in Midden-Drenthe. In de gemeentelijke landbouwontwikkelingsvisie wordt er van uitgegaan dat de sector de komende jaren een economische factor van belang blijft. Het aantal agrarische bedrijven zal naar verwachting nog sterk afnemen, daarentegen blijft veel van de aanwezige cultuurgrond een agrarische functie behouden. De blijvers zullen in hoofdzaak aan schaalvergroting gaan doen. Daarnaast zal er sprake zijn van verbreding en verdieping van de agrarische bedrijfsvoering. De verwachting is dat schaalvergroting voornamelijk in de zone gebieden 1 en 2 aan de orde zal zijn. Bij de oprichting van nieuwe landgoederen zal nadrukkelijk worden stilgestaan bij de belangen van de agrarische sector. De sector is en blijft een belangrijke economische pijler van de gemeente Midden-Drenthe. In dit licht bezien en gelet op de gemeentelijke landbouwontwikkelingsvisie zal in de primaire landbouwproductiegebieden het agrarisch belang een expliciete rol spelen in de afweging voor het verlenen van medewerking aan een nieuw landgoed.

Met betrekking tot de ontwikkeling van landgoederen is er een spanningsveld binnen de agrarische sector. Enerzijds kan het bieden van mogelijkheden voor landgoederen de gronddruk doen toenemen en kunnen landgoederen (bebouwing en bebossing) nadelige invloed uitoefenen op de agrarische bedrijfsvoering.

Anderzijds kunnen stoppende agrariërs financiële belangen hebben bij het realiseren van een landgoed. Gelet op de voorwaarden die worden gesteld aan de ontwikkeling van een landgoed, wordt een landgoed niet als grote bedreiging gezien voor de agrarische belangen in het buitengebied. Nieuwe landgoederen moeten voorts een belangrijke bijdrage leveren aan de maatschappelijke meerwaarde. Leefbaarheid van het platteland is daar één van.



Figuur 4, ruimte voor moderne landbouw!

- X. Een nieuw landgoed heeft één gebouw van allure (het landhuis), dat primair een woonfunctie heeft, met bij de schaal van het landhuis passende bijgebouwen. Afhankelijk van de economische maatschappelijke meerwaarde is meer dan één wooneenheid bespreekbaar. De economische functie van het landgoed is overigens altijd één die grondgebonden is. Als vanzelfsprekend is het landhuis een huis met allure, van bijzondere architectuur dat uitstraling heeft en dat de omgeving doet uitstralen. Het verzoek om medewerking moet vergezeld gaan van een door een erkende architect opgesteld beeldkwaliteitsplan voor het landhuis.
- Het landgoed hoeft niet per definitie één wooneenheid te bevatten. Meer mag. Hoeveel meer? Dat hangt er van af! Een goed plan is daarvoor nodig. Zoals al vaker gezegd is de maatschappelijke meerwaarde van het landgoed, de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van belang. Een bijzondere woonvorm of een aparte economische functie of een bijzonder pluspunt voor de samenleving dat een landgoed met meer wooneenheden met zich mee kan brengen kan aanleiding zijn voor het willen verlenen van medewerking aan zo een landgoed. Dingen horen wel met elkaar in verhouding. Een (één) heel erg groot landhuis met meerdere woonheden op slechts 15 hectare lijkt op het eerste gezicht in onbalans. Eén wooneenheid per 15 hectare hoeft echter ook niet per definitie de juiste verhouding te zijn. Waar balans is te vinden zal in deze notitie niet worden aangegeven. Landgoedeigenaren in wording worden uitgenodigd creatieve en ambitieuze voorstellen te doen.

In gemeenten mogen niet meer woningen bouwen dan door de provincie wordt toegestaan. Het zogenaamde woningencontingent. Wooneenheden in de vorm van landgoederen worden niet van het contingent afgetrokken. Een mooi extraatje dus.



Figuur 5, het landhuis, een huis van allure.

- XI. De hoofdfunctie van het landhuis is 'wonen'. Aan de functie wonen is op grond van het bestemmingsplan een aantal aan huis gebonden economisch activiteiten mogelijk. Een mogelijkheid is om van een bestaand agrarisch bedrijf of een nieuw te vestigen grondgebonden agrarisch bedrijf te combineren met een landgoed. In dat geval blijft de agrarisch bestemming gehandhaafd. Andere functies worden op voorhand niet uitgesloten. Grondgebondenheid is wel van belang.

7. Het verzoek om medewerking.

De gemeentelijke bestemmingsplannen laten niet toe dat er in Midden-Drenthe een landgoed wordt opgericht. Met deze door de gemeenteraad van Midden-Drenthe goed te keuren notitie kan echter een vrijstelling van het bestemmingsplan worden verleend. Daarvoor moet een zogenaamde artikel 19 procedure worden gevoerd. Belangrijk voor het willen verlenen van medewerking aan de benodigde vrijstelling van het bestemmingsplan door de gemeente is dat de toekomstige eigenaar van het te ontwikkelen landgoed een goed onderbouwd plan indient. Naast dat moet worden voldaan aan de in hoofdstuk 6 beschreven criteria, wordt veel aandacht gevraagd voor het concretiseren van abstracte begrippen als 'allure' en 'landschappelijke kwaliteit'.

Het ontwerpen, de inrichting en de ontwikkeling van het landgoed vragen om deskundige begeleiding. Een gedegen landschappelijke en ruimtelijke analyse ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteit van een landgoed is onontbeerlijk.

De eis die dan ook wordt gesteld is dat het ontwerpen en ontwikkelen van een landgoed wordt begeleid door een erkende architect en een erkende landschapsarchitect.

Van belang voor de beeldkwaliteit van het geheel zijn de volgende criteria:

1. Een landgoed (het landhuis en de landerijen) heeft een uitgesproken eigen en enige identiteit,
2. De overgangen tussen een landgoed en zijn omgeving zijn soms geleidelijk, soms abrupt maar altijd herkenbaar vormgegeven.
3. De allure en ruimtelijke kwaliteit van bestaande landgoederen in Drenthe zijn de maatstaf voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in Drenthe.
4. Bestaande landschappelijke en aardkundige waarden, maar ook archeologische en cultuurhistorische aspecten worden gebruikt dan wel versterkt en zijn een leidend thema voor het ontwerp van het landgoed.
5. Het ontwerp van een nieuw landgoed omvat moderne thema's als hydrologie, ecologie en duurzaamheid. Vanzelfsprekend wordt het provinciaal convenant duurzaam bouwen als uitgangspunt genomen.
6. Het ruimtelijk concept van het landgoed is een samenhangend geheel van bebouwing, open plekken, natuur en landschap dat door middel van een raamwerk van wegen, lanen, waterlopen of landschapselementen met elkaar is verbonden.
7. Nieuwe landgoederen in Midden-Drenthe weerspiegelen de welvaart en de ambities van de hedendaagse samenleving.

Al met al blijven bovenstaande uitgangspunten voor velerlei uitleg vatbaar. Om kwaliteit te waarborgen dient iedere aanvraag vergezeld te gaan van een door een erkende architect opgesteld landschapsplan. Ook het landhuis dient door een erkende architect te zijn ontworpen. Het ontwerp moet voldoen aan een van tevoren goedgekeurd beeldkwaliteitsplan dat door de architect moet worden opgesteld.

Als vanzelfsprekend moet het verzoek om medewerking vergezeld gaan van een plan van aanpak waaruit blijkt dat de toegankelijkheid voor medegebruik optimaal wordt geregeld en hoe deze blijvend in stand zal worden gehouden.

De realisatie van een landgoed is geen sinecure. Initiatiefnemers hebben een lange weg van overleg met provincie en gemeente te gaan. Formele procedures bieden ruimte voor de inbreng van zienswijzen door maatschappelijke organisaties of omwonenden. Niet ondenkbaar zijn gerechtelijke vervolgstappen.

Gemiddeld gesproken moet de initiatiefnemer rekening houden met een termijn van tenminste vier jaar tussen het eerste verzoek en de openstelling van het gerealiseerde landgoed.



Figuur 6, neem de tijd.