



Nieuw landgoed:

# HEIDEVLOED IN BRONCKHORST

Nieuwe landgoederen bieden de mogelijkheid om maximaal 3 gezamenlijke wooneenheden te ontwikkelen op een flinke lap grond. Twee enthousiaste collega's zagen daar wel wat in en vonden een perceel in de buurt van Doetinchem. Omdat voor hen de natuurbouw voorop stond, gaven ze hun architect de vrije hand voor wat betreft de woningen. En met succes. Het project werd genomineerd in de 'voorrunde regio Oost' van de architectuurprijs 'BNA Gebouw van het Jaar 2011'.

Tekst: Judith Bakkers

**Een nieuw landgoed** creëren om nieuwe natuur te ontwikkelen: het terugbrengen van de oorspronkelijke heidevelden en het scheppen van een biotoop voor bijzondere dieren. Dat was in het kort de wens van Sander en Marjon Nijhuis. Het ontwerpen van de toegestane bebouwing was eigenlijk bijzaak. Samen met een bevriend en even enthousiast stel zetten ze in 2005 de bestemmingsplanwijziging en financiële procedure in gang. Terugkijkend: "Dergelijke voorbereidingen duren anderhalf jaar, even aangenomen dat er geen bezwaar wordt gemaakt." Om hun



Foto: Nelly de Vries



plan goed te onderbouwen moesten ze een hele reeks onderzoeken laten uitvoeren: naar archeologische kwaliteiten, waterhuishouding, flora & fauna, etc., allemaal ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure. “Dat was circa 50.000 euro op voorhand en daarna nog eens 16.500 euro aan leges voor de bestemmingsplanwijziging. Ook moest er al een schetsontwerp van de bebouwing liggen van de architect om toestemming van provincie en gemeente te krijgen.”

Voor het ontwerp hadden ze Architectenbureau Vincenth Schreurs in de arm genomen, in samenwerking met Architectenbureau WZH+. Vincenth zou naast de architectonische kant ook de bouwbegeleiding voor zijn rekening nemen, want Nijhuis en zijn bevriende collega wilden slechts één aanspreekpunt hebben tijdens de bouw. Zijzelf wilden zich vooral richten op de natuurontwikkeling en gaven hun architect daarom carte blanche.

### Eisen

Vincenth vindt dit project één van de meest interessante opdrachten die hij tot nu toe heeft

gedaan. Het is immers vrij bijzonder dat particulieren landbouwgrond aankopen om er een modern landgoed te ontwikkelen. “De opdrachtgevers waren zich zeer bewust van de eisen die de provincie Gelderland en de gemeente Bronckhorst aan een nieuw landgoed stelden. Op een goede locatie hadden ze acht hectare grond bemachtigd en waren van plan drie wooneenheden van in totaal 2000 m<sup>2</sup> te bouwen. Twee voor de opdrachtgevers zelf en één voor een geïnteresseerde koper. Conform de eisen, die aan een nieuw landgoed worden gesteld, waren ze bereid de omringende natuur te ontwikkelen en 90% van hun landgoed open te stellen voor publiek.”

Aan Vincenth de schone taak om het landhuis te ontwerpen met daarin ruimte voor drie gezinnen. Het globale programma van eisen: veel privacy per wooneenheid, de natuur centraal stellen, een moderne uitstraling en opgaan in de omgeving. Iedere wooneenheid kreeg een andere indeling: één voor een gezin met kinderen, één voor een huishouden zonder kinderen, terwijl de indeling van de laatste woning open werd gehouden. Vincenth: “In een aantal gesprekken met de opdrachtgevers heb ik eerst de behoefte aan interne leefruimte geformuleerd. Over het exterieur hadden ze nog geen vast omliggend idee, alleen dat er absoluut een groendak op moest komen.”

### Samen bouwen

De architect ervoer hoe plezierig het was dat zijn opdrachtgevers in gezamenlijkheid wilden bouwen. “Tijdens de gesprekken inspireerden ze elkaar, lieten ze elkaar nadenken en leerden ze van elkaar. De meerwaarde van een collectief.” Hoewel de initiatiefnemers officieel niet volgens Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) werkten, verliep het voorbereidingsproces wel op vergelijkbare wijze. Nijhuis: “Omdat we eigenlijk maar met twee stellen waren en het goed met elkaar konden vinden, hebben we er geen vereniging of stichtingsvorm van gemaakt. Dat was ook niet nodig, want de woningen hadden een eigen kostenofferte en werden individueel gebouwd. Het bebouwde gedeelte

hoort officieel trouwens niet bij het landgoed, maar is gewoon een afsplitsing van het perceel met daarop afzonderlijke kavels met een woonbestemming. Wel hebben we, net als in CPO, voor dit

## ‘geen CPO, wel samenwerking’

bouwproject één architect en één aannemer aangetrokken en gekozen voor eenheid in materialen en uitstraling.” Die onofficiële werkwijze had overigens wel gevolgen. Omdat ze geen echte CPO waren, kwamen ze niet in aanmerking voor provinciale subsidie.

### Bijzonder ontwerp

CPO of niet, de opdrachtgevers en de architect kwamen gezamenlijk tot een mooi ontwerp. Omdat het een gebouw met allure moest worden, met de opzet van een traditioneel landgoed als het nabijgelegen Kasteel Slangenburgh in het achterhoofd, heeft Vincenth het geheel ontworpen in de vorm van een halve cirkel. Het ensemble is opgebouwd uit een dominerende middenwoning en twee zijwoningen met een lager volume die de illusie van zijvleugels geven.

Vincenth: “Het middelste huis is bijzonder omdat het hoger is, met een split level indeling zonder gangen. Je cirkelt er als het ware naar boven, van de ene ruimte naar de andere.” De entree van de woningen ligt binnenin de cirkel. De achterzijde opent zich volledig naar het landschap; door de ronding hebben alle afzonderlijke wooneenheden maximale privacy.

Vincenth heeft de begane grond in geelgrijs beton met een ruwe structuur laten uitvoeren. Dat trekt mos aan waardoor het gebouw met de omgeving zal versmelten. De bovenbouw is uitgevoerd in

natuursteenleien. Er is veel aandacht besteed aan het sober houden van het ontwerp door een robuust, minimalistisch materiaalgebruik met zo min mogelijk verschillende materialen. Het ruwe beton komt deels in de woningen terug.

### Projectontwikkelaars

Toen het hele ontwerp klaar was, op de definitieve invulling van de materialen na, besloot het bevriende stel uit het woonproject te stappen. Om juridische redenen bleven ze wel mede-eigenaar van het landgoed. Van een onofficiële mini-CPO waren Sander en Marjon nu opeens noodgedwongen projectontwikkelaars geworden. Gelukkig vonden ze vrij snel enthousiaste gelijkgestemden voor beide te verkopen woningen.

**Landgoed kopen?**

Als u zich de moeite van het zelf ontwikkelen van een landgoed wilt besparen, kunt u er ook voor kiezen om een bestaand landgoed te kopen. De website LandgoedKopen.nl geeft per provincie een overzicht van landgoederen die te koop staan in Nederland.

[www.landgoedkopen.nl](http://www.landgoedkopen.nl)

De nieuwe bewoners werden geen mede-eigenaar van het landgoed. Ze konden alleen een bouwka-vel kopen, inclusief het ontwerp van het casco. Iedereen kon vervolgens zijn eigen huis afbouwen, maar wel onder strikte voorwaarden. Nijhuis: "We hebben hele duidelijke gedragsregels vastgelegd in de verkoopakte. Zo is het bijvoorbeeld niet toegestaan om beeldverstorende zaken als schut-tinkjes neer te zetten of de afscheidingsmuur te schilderen. De uitstraling van het exterieur was al door de architect bepaald. Alleen qua interieur konden de nieuwe bewoners zelf beslissen wat ze wilden. Wie zich niet wilde conformeren aan deze eisen, kon dus ook het huis niet kopen. Daar waren we heel streng in. Het is immers een heel bijzondere plek met bijzondere architectuur. Daar moet je helemaal voor gaan."

**Zeldzame brilschappen**

Als landgoedeigenaren en natuurontwikkelaars zijn Sander en Marjon nu dag en nacht bezig om het landgoed te onderhouden en te verbeteren. "Ons hoofddoel was het realiseren van nieuwe natuur. Binnen één jaar hebben we velden waar voorheen aardappels en maïs op stonden, om-gevoerd tot een gebied met zeer diverse plan-tengroei. Door de bovenste laag van de grond weg te schrapen kwam een laag boven met daarin nog zaden van de eeuwenoude heide. Daarnaast zijn er kruidenrijke weilanden, heggen en bos aangelegd. Inmiddels hebben we al bij-zondere hagedissen en zelfs de zwarte ooievaar. Op de heide lopen zeldzame brilschappen. Vanuit ons huis zien we fazanten, hazen en reeën. Het is hier echt een fantastisch natuurgebied aan het worden." Ze hebben het hier enorm naar hun zin. "We hebben leuke burens gevonden en wonen op een unieke plek."

**NIEUWE LANDGOEDEREN****Definitie**

volgens de ministeries van LNV en VROM:

*"Een nieuw landgoed is een nieuw te ontwikkelen en duurzaam te beheren boscomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin één gebouw (woonhuis) van allure met daarin maximaal 2 à 3 wooneenheden. Het gebouw heeft primair een woonfunctie. De minimale omvang van de bebouwing is vijf hectare. Maximaal 10% van het totale oppervlakte is privé-terrein, de rest is openbaar toegankelijk. Het geheel heeft een belangrijke maatschappelijke meerwaarde."*

**Landgoederen Net**

Nederland kent inmiddels meer dan 1500 onder de Natuurschoonwet (NSW) gerangschikte landgoederen. Ook interesse? De website Landgoederen.Net fungeert als online startpunt voor alle informatie over nieuwe landgoederen: definities, wetgeving, eisen ten aanzien van natuurontwikkeling, een stappenplan en verhalen van mensen die recent een landgoed hebben opgezet.

Op de website krijgt u ook concrete antwoorden op vragen als:

- Wat is een nieuw landgoed?
- Wat is het beleid van de verschillende provincies t.a.v. nieuwe landgoederen?
- Hoe maak ik een nieuw landgoed?
- Wat zijn de mogelijkheden van mijn terrein?
- Hoe lang duren de procedures?
- Welke subsidieregelingen zijn er?

[www.landgoederen.net](http://www.landgoederen.net)



Provincie	Minimumoppervlakte	Bebouwing van allure
Friesland	10 ha*	1 woongebouw met max. 3 wooneenheden
Groningen	25 ha (landgoed), 5 ha (buitenplaats)	1 woongebouw
Drenthe	5 ha	1 woonhuis
Overijssel	10 ha	1 woonhuis van min. 1.000 m <sup>3</sup>
Flevoland	5 ha	1 woongebouw per 5 ha
Gelderland	5 ha	1 woongebouw met max. 3 wooneenheden
Utrecht	10 ha (bij voormalig agrarisch bedrijf 5 ha, bij sloop min. 1000 m <sup>2</sup> bedrijfsbebouwing)	2 wooneenheden van ca. 1.500 m <sup>3</sup>
Noord-Holland	5 ha	1 woongebouw met gering aantal wooneenheden
Zuid-Holland	5 ha max.	3 wooneenheden per 5 ha
Zeeland	5 ha	1 of meer woongebouwen, max. 3 wooneenheden, samen max. 4.500 m <sup>3</sup>
Noord-Brabant	10 ha	bij 10-15 ha: max. 3 wooneenheden (à ca. 1.500 m <sup>3</sup> ) >15 ha: voor iedere extra 2,5 ha nieuwe natuur 1 extra wooneenheid (maar nooit meer dan 1 eenheid/5 ha nieuw landgoed)
Limburg		bij bestaande bebouwing 5 ha nieuw groen bij nieuwe bebouwing 1 gebouw tegen 10 ha nieuw groen

\*ha=hectare

*Let op, niet iedere locatie is geschikt om er een nieuw landgoed op te ontwikkelen. Dit is van veel factoren afhankelijk. Bovendien kan een gemeente eigen eisen stellen ten aanzien van nieuwe landgoederen, waardoor het gemeentelijk beleid kan afwijken van het provinciale beleid.*

Bron: Landgoederen Net

© Nieuwe Landgoederen Informatie Startpunt

**NieuwLandgoed.nl**

Op zoek naar hulp of benieuwd naar de haalbaarheid van omvorming van een agrarisch terrein tot landgoed? Floris Bouwman, landschapsarchitect en gespecialiseerd in functiewijzigingen in het landelijk gebied, begeleidt met zijn bureau B4o in heel Nederland initiatiefnemers. Bouwman: "Een nieuw landgoed is meer dan een mooie woning in een natuurlijk gebied. Net als de rijke burgers die ooit de oude landgoederen stichtten, bouwen de eigenaren in feite aan een nalatenschap voor komende generaties."

[www.nieuwlandgoed.nl](http://www.nieuwlandgoed.nl),  
[www.b4o.nl](http://www.b4o.nl)