

## Landgoed in Nederland



Een hemelbed, voornaam meubilair en oude familieportretten op landgoed Duivenvoorde.

# Chique commercie

*Wie droomt er niet weg bij Funda? Een landhuis met vijftien majestueuze slaapkamers, tien hectare grond erbij, een prieel en een orangerie. De verkoop van landgoederen zit (bescheiden) in de lift. Hoe voelt een eigen oprijlaan van een halve kilometer nou?*

Door **Marjolein Schipper** Foto's **APA, Serge Ligtenberg, Anne van der Woude**



**S**la er eens een paar landgoederen op na en het kwijlniveau is hoog. Neem Huis te Jaarsveld. Een 'lommerrijke buitenplaats' volgens de omschrijving. Twee grachtengordels, een koetshuis, diverse tuinen

en een historie die teruggaat tot 1384. Prins Willem van Oranje en Anna van Buren zijn er nog te gast geweest. Prijs? Als u dat moet vragen, kunt u het niet betalen... Bijna drie miljoen.

Maar wanneer is een landgoed een landgoed en

wanneer is het een groot huis? 'Landgoed' is geen beschermde titel, dus maken makelaars er vrijelijk gebruik van om zelfs onooglijke stulpjes iets extra's mee te geven.

Er is pas écht sprake van een landgoed wanneer het ofwel een historische

buitenplaats met een eeuwenoude geschiedenis betreft ofwel wanneer het terrein gerangschikt is onder de Natuurschoonwet (NSW) waarbij de grondoppervlakte minimaal vijf hectare beslaat. Als één geheel, dus niet her en der een lapje



## Behoud familiebezit gegarandeerd

**Landgoed Duivenvoorde, Voorschoten (Zuid-Holland), 260 hectare.**

**A**cht eeuwen lang was landgoed Duivenvoorde via vererving in eigendom van de families Van Wassenaer (13e-18e eeuw), Steenbracht (19e eeuw) en Schimmelpenninck van der Oye (20e eeuw). In 1960 bracht de laatste eigenares, Ludolphine Henriette barones Schimmelpenninck van der Oye, Duivenvoorde in een stichting onder.

Adrienne Vriesendorp-Dutilh is momenteel voorzitter van deze stichting. Een eer, vindt zij: „Duivenvoorde heeft een enorm lange historie en het is mooi om zo'n oud familiebezit de toekomst in te begeleiden. Leden van de familie Schimmelpenninck van der Oye wonen trouwens nog steeds in een van de vleugels.”

Vriesendorp noemt het een wijze beslissing om het geheel in een stichting onder te brengen. „Nu is het behoud gegarandeerd. Een eigen verdienmo-

del zoeken is de uitdaging waarvoor de huidige landgoedbeheerder zich gesteld ziet. Met die aantekening dat elk landgoed anders is: de een maakt er een hotel van, de ander creëert een natuurbegraafplaats of voedselbossen.”

Duivenvoorde maakt nog steeds, net als in vroeger tijden, gebruik van 'pachtinkomsten' die afkomstig zijn van een aantal aan het landgoed verbonden boerderijen. Verder zijn er enkele bloemenwekers en volkstuinders.

Maar Duivenvoorde is vooral een museum waar tentoonstellingen en rondleidingen worden georganiseerd. Tevens kan er worden getrouwd. „Publiek is nodig voor de instandhouding van het kasteel en de omliggende 260 hectare grond”, legt Vriesendorp uit. „Alleen het onderhoud van het dak kost al een kapitaal. Een modern landgoed is een bedrijf, in welke vorm dan ook.” >>

Adrienne Vriesendorp-Dutilh: „Het is een eer om dit familiebezit de toekomst in te mogen begeleiden.”

1,5 miljoen euro. In totaal telt ons land er zo'n 5650.

De twaalf landgoederen die in de eerste helft van 2016 zijn verkocht, hebben een gemiddelde verkoopprijs van ruim negen ton. Dat zijn dus vooral de kleinere en wat minder 'uitbundige' exemplaren.

In heel 2013 en heel 2014 werden er vijftien per jaar verkocht. Verkopende partijen moeten nog steeds een lange adem hebben; de gemiddelde verkooptijd is meer dan een jaar. De meeste landgoederen bevinden zich in Gelderland, Overijssel, >>





## Slaap-experience onder kroonluchter

**Landgoed De Klinze, Aldtsjerk (Friesland), 8 hectare.**

Als klein jongetje gluurde Dirk van der Meulen al nieuwsgierig door het hek van landgoed De Klinze. Het landgoed fascineerde hem bovenmatig. Maar de statige oprijlaan, maar liefst een halve kilometer lang, durfde hij niet op. Aan het eind zou hij ongetwijfeld worden opgewacht door een boze landheer, al dan niet met geweer in de aanslag. Nu is Van der Meulen samen met zijn vrouw Pauline trotse eigenaar van De Klinze. „In 1680 gebouwd en al vrij snel in handen gekomen van de adellijke familie Van Sminia. Haar nazaten hebben er tot 1966 gewoond.” De stille droom werd dit voorjaar werkelijkheid toen de eigenaar van vier beddenzaken in het topsegment (Jensen, Auping) op zoek ging naar een toonzaal annex hotel waar zijn klanten kunnen 'proefslapen'. „Altijd al gewild. Toch raar dat je een matras koopt zonder dat je weet of je er lekker op slaapt? Opeens kwam De Klinze, al jaren in gebruik als hotel,



Het fraaie trappenhuis van landgoed De Klinze.

te koop. Een en een was twee.” De bezichtiging was op een maandag, vijf dagen later was de deal beklonken. Van der Meulen enthousiast: „Fantastisch om erdoorheen te lopen. De kroonluchters, de gestuukte plafonds, de 'ridderzaal', de foto's van de familie Van Sminia. Maar ook de grond plus de bijgebouwen zoals de tuinmanswoning en de orangerie.” Vijf suites worden als slaap-experience ingericht. Van der Meulen vindt dat niet oneerbiedig. „We gaan dat met respect doen. Veel elementen zullen blijven zoals ze zijn zoals het acht hectare grote landschapspark, in



De familie Van der Meulen: „We moeten eerst onze sporen verdienen. Laat ons maar in het tuinmanshuis wonen.”

1822 aangelegd door Lucas Pieter Roodbaert.” Afgelopen week is de familie naar het landgoed verhuisd. Naar de tuinmanswoning! „Wij zijn jonge ondernemers van begin dertig, we moeten eerst onze sporen verdienen. Ik vind het geweldig dat ik als Friese plattelandsjongen op dit landgoed mag wonen.”

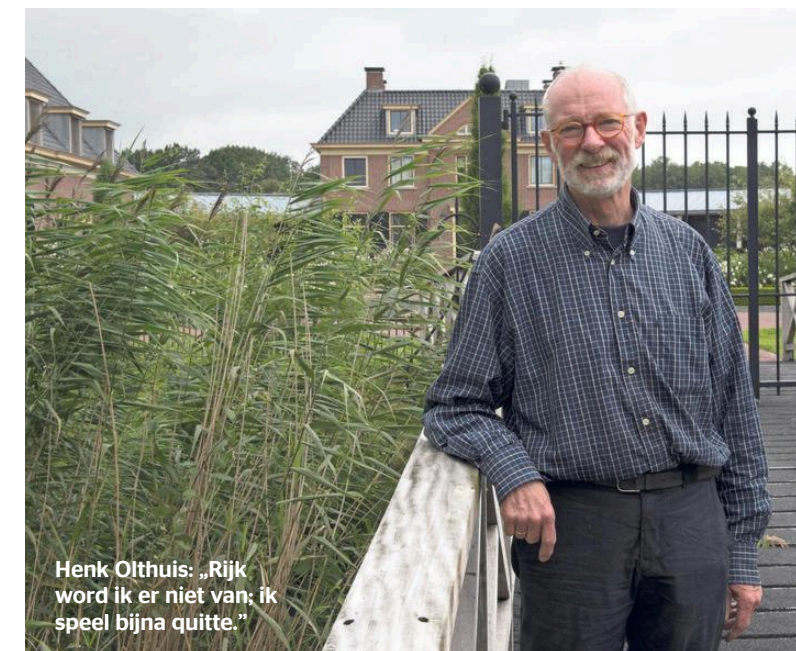
## Landheer met jachthonden? Museum, hotel, trouwlocatie!

duale eigenaren. In de 17e en 18e eeuw opgericht door de welgestelde burgerij dichtbij de grote steden. Aan het eind van de Gouden Eeuw was de grootste concentratie langs de Vecht. Het zijn die romantische buitenplaatsen en 'states' die

vaak zo tot de verbeelding spreken.” Tegenhanger zijn de nieuwe planologische landgoederen, begin jaren 90 ontstaan om bosuitbreiding door particulieren te stimuleren. „Die landgoederen moeten vooral bijdragen aan

maatschappelijke doelen zoals nieuwe natuur, toegankelijkheid voor het publiek en kwaliteit van het landelijke gebied.” Bouwman ziet het als een uitdaging om in samenwerking met de initiatiefnemers een nieuw eigentijds landgoed te

ontwerpen. „Waarvan komende generaties kunnen genieten. Maar ook het financiële plaatje is heel belangrijk. De grote vraag is: hoe gaan we dit landgoed exploiteren zodat we het ook in de toekomst gezond houden?”



Henk Olthuis: „Rijk word ik er niet van; ik speel bijna quitte.”

## 'Tuinman' creëert eigen landschap

**Landgoed Otelaar, Barneveld (Gelderland), 20 hectare.**

Met een grote knipschaar de overhangende takken bij een wandelpad wegnippen of riet uit de paddenpoel verwijderen. Henk Olthuis geniet dan met volle teugen. Wandelaars zien hem dikwijls voor de tuinman aan en zetten grote ogen op wanneer blijkt dat Olthuis (72) de eigenaar van landgoed Otelaar is. Dat had Olthuis, tot vijftien jaar geleden werkzaam in de bloedtransfusie, ook nooit gedacht. Na een reorganisatie besloot hij van zijn hobby zijn beroep te maken en een baan in natuurbeheer te zoeken. Dat bleek niet zo gemakkelijk voor de vijftiger, tot dat iemand hem wees op overheidsplannen om natuur op landbouwgrond te ontwikkelen. Stimulatie van het ontstaan van 'nieuwe' landgoederen via subsidies en fiscale voordelen is hierbij een belangrijk instrument. „Dat was in 2001”, vertelt Olthuis terwijl hij in de

Noord Brabant en Utrecht. Zo'n 75 procent is in particuliere handen. Nu heeft de overheid bedacht dat landgoederen de landschappelijke kwaliteit van Nederland ten goede komen waardoor (nieuwe) eigenaren bepaalde fiscale voordelen

genieten, weet landschap-architect Floris Bouwman. Via zijn bureau B40 Landschapsarchitectuur + Stedenbouw begeleidt hij eigenaren in spe, maar ook huidige bewoners die bestaande landgoederen anders willen inrichten

en/of willen gaan exploiteren. „Wie een zogenoemd NSW-landgoed koopt, hoeft geen overdrachtsbelasting te betalen”, aldus Bouwman. „Onder bepaalde voorwaarden is de grond ook vrijgesteld van de ozb. Wordt het terrein

opengesteld voor het publiek, dan is het na vererving bovendien vrij van successierechten.” Bouwman onderscheidt twee soorten landgoederen: „Historische buitenplaatsen, in het verleden bepaald door de vorm, wil en het kapitaal van indivi-





grote werkschuur een warme appeltaart snijdt. „Ik heb dat natuurlijk goed onderzocht en heb met een bevriende ondernemer als mede-investeerder een boerderij (Otelaaar genaamd) met 20 hectare grond gekocht.”

Het forse landbouwareaal werd flink onderhanden genomen. Het nieuwe landgoed Otelaaar moest de uitstraling van een buitenplaats krijgen. In totaal werden op twee nieuw aangelegde 'eilandjes' zes stijlvolle woningen geplaatst. Olthuis stortte zich tegelijkertijd op zijn grote passie: natuur op de resterende gronden creëren.

„Ik hoef niet in een landhuis te wonen, het gaat me om het landschapsbeheer”, vertelt hij tijdens een rondleiding over zijn landgoed. Het advies om laarzen aan te trekken, was niet overbodig. Olthuis struint met zichtbaar genoegen dwars door paddenpoelen en bramenstruiken en wijst op de eikenbomen: „Twaalf jaar geleden is er zes hectare bos aangeplant: 25.000 bomen. Elzen en essen, beuken en eiken. Nu al kun je je niet meer voorstellen dat het ooit akkergrond was. Via mijn buurman, een biologische boer, grazen er brandrode runderen op het grasland.”



Bij landgoed Otelaaar werden 25.000 bomen geplant en tevens zes woningen gebouwd om het project te kunnen bekostigen.

De woningen zijn vooral neergezet om aankoop en onderhoud van het landgoed te bekostigen. „Fantastisch om het landschap te zien ontwikkelen. Vrijwilligers van het Instituut voor natuureducatie en duurzaamheid, IVN, komen regelmatig helpen om meidoornheggen te vlechten. Daarin kunnen muizen schuilen en op die muizen komen weer uilen af. Kijk, zie je daar de groene kikkers springen?”

Wanneer het af is, werd hem laatst gevraagd. Nou: nooit. „Natuurbeheer is nooit af, het is een dynamisch proces. Rijk ben ik er trouwens niet van geworden, ik speel zo'n beetje quitte. Enkele jaren geleden kreeg ik de Groene Pluim van de IVN. Daarop ben ik trots en ook op complimentjes van wandelaars, want het is toegankelijk voor het publiek. Ik heb de smaak te pakken, want ik ga nu in Nijmegen een soortgelijk landgoed ontwikkelen.”

## ***'Het gaat me puur om het landschapsbeheer'***

Zo zijn de tijden dat de landheer fluitend over zijn terrein kon sjokken, enkele jachthonden in zijn kielzog, voltooid verleden tijd. Landgoederen zijn tegenwoordig veelvuldig in gebruik als hotel, als museum, als trouwlocatie, als b&b of

als zorghotel.

Zo realiseert de stichting Linge's Zorglandgoed (gemeente Geldermalsen) een kleinschalige woonvorm voor dertig mensen met dementie op een nieuw landgoed van 17,5 hectare.

Met bospercelen, water-

lopen en duurzame bebouwing; niet verwonderlijk dat er inmiddels wachtlijsten zijn.

Dat commerciële gebruik is overigens niet zo vreemd. Ook in vroeger tijden hield de landgoedeigenaar slechts het hoofd boven water door-

dat de boeren op zijn terrein pacht aan hem afdroegen.

Bouwman: „Gelukkig hebben de meeste eigenaren de passie om deze bijzondere plekken te exploiteren. Zodat ze voor de komende generaties behouden blijven.” ●