

Concept Report Farm Estate (in Dutch, without pictures)

**‘Boeren voor Natuur’ op Landgoed *de Bleek*
bij Boxtel**
Plan Tweede Concept

Anton Stortelder
Anne-Katrin Engelbrecht
Raymond Schrijver
Herbert Diemont

Wageningen, november 2005

Alterra-rapport no.

Inhoud

Voorwoord

Samenvatting

1 Inleiding

- 1.1 Doelen
- 1.2 Aanleiding
- 1.3 Werkwijze

2 Huidige situatie

- 2.1 Ligging van het plangebied
- 2.2 Knelpunten
- 2.3 De bedrijven

3 Strategie en aanpak 'Boeren voor Natuur'

- 3.1 Keuze voor 'Boeren voor Natuur'
- 3.2 Essenties
- 3.3 Realisatie van doelen
- 3.4 Overige aspecten
- 3.5 Pilots

4 Bestuurlijk kader

- 4.1 Europa
- 4.2 Rijk
- 4.3 Provincie Noord Brabant
- 4.4 Gemeente Boxtel
- 4.5 Natuurmonumenten

5 Naar de praktijk: 'Boeren voor Natuur' op 'de Bleek'

- 5.1 Bedrijfsvoering en toekomstig landgebruik
- 5.2 Water-, Natuur- en landschapsdoelen
 - 5.2.1 Waterhuishouding
 - 5.2.2 Natuur en Landschap
 - 5.2.3 Meerwaarde voor de aangrenzende natuurgebieden
- 5.3 Rood voor Groen
 - 5.3.1 Criteria ten aanzien van de keuze van de locatie van vijf bouwkavels
 - 5.3.2 Criteria ten aanzien van het ontwerp van de nieuwe gebouwen
 - 5.3.3 Alternatieve zoeklocaties
- 5.4 Voor wat hoort wat – Compensatie voor de natuurgerichte bedrijfsvoering

6 Uitwerking instrumentarium

- 6.1 Vastleggen van de afspraken (contracten)
- 6.2 Spelregels
- 6.3 Fiscale aspecten

7 Kosten

- 7.1 Inrichtingskosten
- 7.2 Proceskosten

BIJLAGEN

KAARTEN

Kaart 1: Ligging van het Projectgebied

Kaart 2: Eigendomssituatie

Kaart 3: StructuurvisiePlus Gemeente Boxtel voor het projectgebied

Kaart 4: Plankaart 'De Bleek'

Kaart 5: Historische Kaart Projectgebied

Afkortingen

EHS	Ecologische Hoofdstructuur
GHS	Groene Hoofdstructuur
PB	Programma Beheer
REVZ	Robuuste Ecologische Verbindingszone
SAN	Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer
SN	Subsidieregeling Natuurbeheer
NSW'21	Natuurschoonwet van 1921

Voorwoord

Dit rapport doet verslag van de verkenning van de mogelijkheden om een natuurgericht landgoed te ontwikkelen in het gebied 'De Bleek' ten westen van het gehucht De Roond bij Boxtel. Op verzoek van de Gemeente Boxtel is een plan ontwikkeld dat doelstellingen voor landbouw, natuur en biodiversiteit met elkaar verbindt, gebaseerd op de visie 'Boeren voor Natuur'. Het project maakt onderdeel uit van het Interreg-project *LIFESCAPE- YOUR LANDSCAPE* in het kader van *INTERREG III B North-West Europe*. De Gemeente Boxtel is "Leader" van dit *LIFESCAPE* -project (Transnational Key Action 3.04 (D) – "Farm Estate") en heeft aan Alterra opdracht gegeven een plan voor de inrichting van het landgoed te ontwikkelen, in samenwerking met de desbetreffende boeren en de gemeente.

Het *LIFESCAPE*-project beoogt uitwisseling van ervaringen in pilot-projecten in verschillende landen (België, Duitsland, Engeland, Frankrijk en Nederland) met nieuwe methoden voor plattelandsontwikkeling en –vernieuwing in drie thema's: 1. Communicatie en Mensen, 2. Economie, 2. Mechanismen en Instrumenten van Realisatie.

Van het totale projectbudget voor *LIFESCAPE – YOUR LANDSCAPE* is ruim 2,5 miljoen Euro bestemd voor de uitvoering van specifieke deelprojecten in Noord-Brabant. Het zwaartepunt hiervan ligt bij de Meierij en bij de ontwikkeling van Het Groene Woud als nationaal landschap. Het gaat om acties waarmee bewoners, boeren en bedrijven bewust aan de slag gaan met duurzame ontwikkeling in hun directe leefomgeving. In drie pilot-projecten wordt praktisch invulling gegeven aan het door Alterra ontwikkelde concept van "Boeren voor Natuur". In het voorliggende geval gaat het om de opzet van een landgoed als traditioneel landbouwbedrijf in combinatie met duurzame natuur- en landschapswaarden. (In de twee andere *LIFESCAPE-pilots* gaat het om duurzaam boeren in combinatie met zorgtaken en in combinatie met waterbeheer.) In nauwe relatie met deze proefprojecten wordt gewerkt aan de oprichting van een Streekrekening voor de Meierij zodat vanuit de eigen regio ook investeringen in financiële zin beschikbaar komen. Meer in het algemeen wordt door *LIFESCAPE – YOUR LANDSCAPE* ondersteuning geboden aan de professionalisering en expertiseontwikkeling van agrarische natuurverenigingen. Daarbij staat de uitwisseling van ervaringen met bewoners en ondernemers uit de andere regio's centraal.

Samenvatting

REVZ

Landbouwbedrijven

Duurzaamheid:

- ecologische
- sociale
- duurzaamheid
- economische

Biodiversiteit

- Natuurontwikkeling faciliteren van ~
- Verhogen natuurwaarde
- Landschapsontwikkeling
- Mogelijkheden voor Recreatie
-
-

1 Inleiding

De Gemeente Boxtel, gelegen in het hart van 'Het Groene Woud', wil in zijn buitengebied natuur en landschap versterken. Daartoe wil zij nieuwe sociaal-economische activiteiten stimuleren, die daartoe bijdragen en in de omgeving passen. Extensieve, multifunctionele en natuurgerichte landbouw speelt daarin een belangrijke rol. Om deze op de lange termijn te kunnen financieren, is hier gekozen voor landgoedvorming, een 'Rood voor Groen'-constructie waarbij de inkomstenderving door omschakeling naar een zogenaamde natuurgerichte bedrijfsvoering (gericht op natuurontwikkeling en het verhogen van de biodiversiteit) wordt gecompenseerd door de gunning van een aantal bouwkvavels, die een geïntegreerd onderdeel van het toekomstige landgoed zullen vormen.

De gronden voor het beoogde landgoed zijn momenteel in eigendom bij twee boeren (Oomen en Vermulst) en omvatten tezamen ruim 30 hectare. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door het natuurgebied Kampina en aan de noordkant door het Smalwater. Beide gebieden zijn relatief nat en in eigendom van Natuurmonumenten. Het beheer, in de vorm van extensieve begrazing, wordt uitgevoerd door Oomen. De gronden voor het landgoedplan vormen aldus een verbinding tussen beide natuurgebieden. De ecologische kwaliteit van het gebied is momenteel echter vrij laag.

De landbouw speelt in het cultuurlandschap rond het gehucht De Roond al eeuwenlang een cruciale rol. Kleine percelen, afwisseling van grasland en bouwland, en de aanwezigheid van houtwallen, singels en kleine bosjes waren hier, zoals in veel andere landschappen op het zand, karakteristiek. De economie dwong de boeren de laatste decennia echter tot intensivering, waarbij de ontwatering werd gestimuleerd, de traditionele akkers werden omgezet in monotoon grasland en veel beplantingen werden opgeruimd. Omdat het landbouweconomisch perspectief op de desbetreffende gronden naar de huidige maatstaven toch zeer beperkt is, zoeken de twee betrokken

boeren naar een alternatief. Al enkele jaren bestaat het idee om de gronden om te vormen tot een landgoed, waarbij ter compensatie van de waardedaling die hiervan het gevolg is de vergunning wordt verleend voor een vijftal bouwkavels (drie voor Vermulst en twee voor Oomen). Hiervoor zouden grote delen van de huidige landbouwgronden moeten worden omgezet in bos. Landschappelijk gezien is een dergelijke invulling echter niet passend en het idee van inplanten roept weerstanden op, zowel bij de gemeente Boxtel en Natuurmonumenten, als bij de betrokken boeren en omwonenden. Het idee is nu om het landgoed inhoud te geven door het kleinschalige cultuurlandschap, inclusief de waterhuishouding, te herstellen en vervolgens extensief te gaan beheren volgens het principe van 'Boeren voor Natuur' met een natuurgerichte bedrijfsvoering. Dat laatste houdt in dat de bedrijfsvoering gesloten is en dat er geen mineralen van buiten het bedrijf worden aangevoerd (zie ook hoofdstuk 2).

1.1 Doelen

Het doel van de inzet van Alterra in dit project is het ontwikkelen van een bedrijfsplan voor een landgoed in de Gemeente Boxtel, in harmonie met zijn omgeving, met de volgende onderdelen:

- **Beschrijving van de te behalen landschaps- en natuurdoelen na de inrichting van het landgoed bij een beheer volgens de natuurgerichte bedrijfsvoering.**
- **Het beschrijven van de criteria voor de keuze van de bouwlocaties.**
- **Het aangeven van de economische effecten van de 'Boeren voor Natuur'-methode voor het rendement van de landbouwgronden in verbinding met de 'Rood voor Groen'-compensatie.**
- **Het globaal inschatten van de inrichtingskosten.**

Het eindresultaat is een inrichtingsplan dat, voor het eerst, twee concepten in zich verenigt: 'Boeren voor Natuur' en het concept van landgoedvorming.

'Boeren voor Natuur' is een methode, die boeren op basis van vrijwilligheid bij natuurbeheer betreft. Dit vormt een alternatief voor het aankopen van land voor natuurgebieden.

Deze doelen passen binnen de bredere doelen van de *Transnational Key Action* van LIFESCAPE – Your Landscape, waarvan de Gemeente Boxtel trekker is:

- **Optimalisatie van landbouw, natuur- en landschapsbeheer.**
- **Verbreding van de economische basis voor landbouw met niet-agrarische activiteiten.**
- **Verbetering van voorzieningen voor dagtoerisme en -recreatie in het buitengebied.**

1.2 Aanleiding

Omdat het landbouweconomisch perspectief van de desbetreffende gronden vrij laag is, zoeken de twee betrokken boeren naar een alternatief. Al enkele jaren bestaat het idee om de gronden om te vormen tot een landgoed, waarbij

ter compensatie van de waardedaling die hiervan het gevolg is vergunning wordt verleend voor een vijftal bouw kavels (drie voor Vermulst en twee voor Oomen). Hiervoor zouden, volgens de provinciale 'Rood-voor-Groen'-richtlijnen (zie Bijlage), grote delen van de huidige landbouwgronden moeten worden omgezet in nieuw bos of nieuwe natuur. Landschappelijk gezien is bosaanplant echter niet passend bij het gebied en roept weerstanden op, zowel bij de gemeente Boxtel als bij de betrokken boeren en omwonenden. Omzetten van een belangrijk deel van de grond in natuurgebied is strijdig met de wens naar economische en sociale duurzaamheid, die door voortzetting van de landbouwactiviteiten gewaarborgd zouden kunnen worden. Er moest dus gezocht worden naar een oplossing die landbouwactiviteiten en natuurontwikkeling in zich verenigd en liefst elkaar laat versterken. De nieuwe natuur moet aansluiten bij de karakteristieken en kwaliteiten van het bestaande beekdallandschap en aansluiten bij de nabije Kampina en terreinen van Natuurmonumenten.

De landbouw speelt in het cultuurlandschap rond het gehucht De Roond al eeuwenlang een cruciale rol. Kleine percelen, afwisseling van grasland en bouwland, en de aanwezigheid van houtwallen, singels en kleine bosjes waren hier, zoals in veel andere landschappen op het zand, karakteristiek. Het afwisseingsrijke cultuurlandschap bood onderdak aan een gevarieerde flora en fauna. De economie dwong de boeren de laatste decennia echter tot grootschalig werken, waarbij de ontwatering werd gestimuleerd, de traditionele akkers werden omgezet in monotoon grasland, veel beplantingen werden opgeruimd en er werd kunstmest en herbicides gebruikt, waardoor ook de biodiversiteit drastisch terugliep. Het idee is nu om het landgoed inhoud te geven door het kleinschalige en diverse cultuurlandschap, inclusief de waterhuishouding, te herstellen en vervolgens extensief te gaan beheren en zo de biodiversiteitsontwikkeling op het landgoed te stimuleren. Dit kan worden bereikt met een natuurgerichte bedrijfsvoering volgens het principe van 'Boeren voor Natuur'. Dat laatste houdt in dat de bedrijfsvoering gesloten is en dat er geen mineralen van buiten het bedrijf worden aangevoerd, waardoor uiteindelijk de biodiversiteit en landschappelijke waarde verhoogd worden (zie voor nadere uitleg § 3.2. Essenties: Natuurdoelen) .

1.3 Werkwijze

De eerste stap van de studie was het verkennen van de planologische situatie met de gemeente Boxtel en de beide boeren in kwestie. Vervolgens werd in het terrein verkend wat de mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van een extensief bedrijf met veel streekeigen landschapselementen, half-natuurlijke graslanden en bloemrijke akkers, mede op basis van de vernatting van het gebied. Met Natuurmonumenten (Kapteijs) werden de ideeën afgestemd aan de hand van een voorlopige plankaart. Daarnaast werden in samenwerking met notariskantoor Stevelink modelovereenkomsten voor het natuurgerichte bedrijf besproken en de fiscale aspecten belicht.

Met de gemeente is afgesproken dat geïnteresseerde lokale partijen zullen worden uitgenodigd om in de planontwikkeling te participeren en mee te denken over de inrichting van het gebied.

2 Huidige situatie

2.1 Ligging van het plangebied

De gronden voor het beoogde landgoed zijn momenteel in eigendom bij twee boeren (Oomen en Vermulst) en omvatten tezamen ca. 30 hectare. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door het natuurgebied Kampina en aan de noordkant door het Smalwater. Beide gebieden zijn relatief nat en in eigendom van Natuurmonumenten. Het beheer van ca. 1000ha hiervan wordt in de vorm van extensieve begrazing uitgevoerd door het bedrijf van Oomen. De gronden voor het landgoedplan vormen aldus een verbinding tussen beide natuurgebieden. De ecologische kwaliteit is momenteel echter vrij laag

Het landschap rond het gehucht De Roond is een oud landbouwgebied met een lange historie. Het beoogde landgoed ligt in de geplande robuuste ecologische verbindingszone (REVZ), ten westen van Boxtel tussen de Kampina en het Rivierengebied (via de Maas). De intentie is om in deze zone de natuur- en landschapswaarden te verhogen, terwijl landbouw mogelijk blijft. Hierbij moet de relatie gelegd worden met het reconstructieplan dat gemaakt is in overleg met alle regionale gebiedspartijen, maar ook is afgestemd op het rijksbeleid (Nota Ruimte). De exacte invulling van de verschillende zones moet nog bepaald worden.

Twee jaar geleden heeft er een vrijwillige kavelruil plaatsgevonden op initiatief van de plaatselijke ZLTO als reactie op de landinrichting en de begrenzing van de EHS. Later is daar de REVZ bijgekomen en heeft de provincie een landgoedbeleid opgesteld, zodat de gronden die voor de verbindingszone in aanmerking komen reeds in de goede positie liggen. Verkaveling en natuurontwikkeling hebben het gebied als het ware 'klaargelegd'.

Kaart 1. Ligging Projectgebied

2.2 Knelpunten

Ondanks dat het gebied nog wel kenmerken van oorspronkelijke landschappelijk karakter heeft behouden, zijn er knelpunten aan te wijzen ten aanzien van het ecologisch functioneren. De belangrijkste zijn:

1. Geringe natuurwaarden en daardoor gebrekkig functioneren als ecologische verbindingszone tussen Kampina en Smalwater. Aan landbouwactiviteit gebonden flora en fauna is goeddeels verdwenen. Daarbij moet gedacht worden aan bloemrijke graslanden, akkeronkruiden, schrale perceelsranden en de fauna van het extensieve agrarisch cultuurlandschap, zoals: amfibieën, weidevogels, akkervogels en dagvlinders.
2. Geringe natuurlijkheid van de waterlopen. De oorspronkelijke beekloopjes zijn uitgediept en rechtgetrokken, waarbij de beekflora en – fauna goeddeels zijn verdwenen. Verdroging van zowel aanliggende natuur als landbouwgebied.

3. 'Verharding' van de overgangen in het landschap. Overgangen naar de natuurgebieden zijn abrupt en daardoor soortenarm; vooral tussen natuurlijk terrein (meestal bos) en de agrarische percelen. Juist als deze overgangen wat meer geleidelijk zijn (bos, struweel, mantel, grasland), zijn ze doorgaans rijk aan wilde planten en dieren.

2.3 De bedrijven

Oomen (49 jaar oud) is getrouwd en heeft drie schoolgaande kinderen. Elf jaar geleden is hij omgeschakeld naar de biologische bedrijfsvoering. Op deze locatie is het bedrijf sinds 6 jaar actief. Het bedrijf heeft 15 ha in eigendom, waarvan 9 ha als grasland in gebruik is en 6 ha als maïsland. Daarnaast beheert Oomen voor Natuurmonumenten ca. 1300 ha in het natuurgebied Kampina (extensief grasland, bos en heide) en 52 ha extensief grasland in het Smalwater. Hier wordt geweid met Blonde Acquitaines (Kampina) en Brandrood vee (Smalwater). De veestapel bestaat uit 120 zoogkoeien (waarvan voor 100 koeien premie wordt ontvangen), 150 stuks jongvee, 8 paarden en 50 schapen. Oomen heeft een grote potstal gebouwd, maar het vee komt ook 's winters buiten. Verder beheert het bedrijf nog eens 60 ha bouwland voor Natuurmonumenten. Elk jaar wordt een deel van het vee geslacht; het meeste vlees wordt aan huis verkocht in de vorm van vleespakketten.

Het bedrijf verzorgt rondleidingen voor bezoekers, gedeeltelijk in samenwerking met Natuurmonumenten. Verder biedt het overnachtingsmogelijkheden voor ruiters met paard (8 boxen).

Vermulst (65 jaar oud) woont met zijn vrouw op de boerderij waar hij vroeger een melkveebedrijf had. Zijn kinderen zijn uit huis. Van zijn gronden ligt 6 ha in de EHS en 9,6 ha daarbuiten. Op enige afstand, niet aangesloten, heeft hij nog 2 ha in het reservaatgebied. Tot voor kort had hij hiervoor een beheerscontract voor natuurdoeltype 'natte heide'. Dit is nu losgelaten en het gebied mag weer bemest worden. Vermulst heeft ca. 50 stuks weidevee (Belgische Wit-blauwe).

Kaart 2. Eigendomssituatie

2.4 Keuze voor een beheersmethode

Volgens de provinciale nota 'Rood voor Groen' (zie Bijlage) kunnen anders dan bos ook andere vormen van natuur (bijv. (schraal)grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van het landgoed.

De voorgestelde natuurontwikkeling moet passen bij de omgevingskwaliteiten.

'De meerwaarde voor natuur/ecologie wordt ook bepaald op basis van het soortenbeleid zoals het rijk en de provincie Noord-Brabant⁵ dat opgesteld hebben voor behoud en ontwikkeling van planten en diersoorten in de bos- en natuurgebieden maar ook in het overig landelijk gebied. Daarbij dient men tevens rekening te houden met waterhuishoudkundige waarden en de meerwaarde van het landgoed voor beken, vennen en waterlopen. Agrarische (productie)gronden kunnen eveneens deel uitmaken van een landgoed, dit is echter geen verplichting. Agrarische (productie)gronden beschouwen wij niet als nieuwe natuur.' (Bijlage)

In het geval van Landgoed 'De Bleek' is het echter de wens, volwaardige landschaps- en natuurontwikkeling en landbouw met elkaar te verenigen, om tot een zowel ecologisch als economisch als sociaal duurzame situatie te komen. Er moest dus een vorm van beheer gevonden worden, waarbij landbouw mogelijk blijft, zij het in minder productieve extensieve vorm, terwijl natuurontwikkeling en toename van de biodiversiteit wordt bevorderd.

In de Natuurgerichte landbouw volgens de 'Boeren voor Natuur'-methode is zo'n beheersvorm gevonden, wat in Hoofdstuk 3 verder uiteengezet zal worden. Hier wordt aangetoond, dat het zeer wel mogelijk is, ontwikkeling van waardevolle natuur (inclusief belangrijke biodiversiteitstoename) op landbouwgronden te realiseren, mits aan een aantal beheersvoorwaarden, zoals beschreven in Hoofdstuk 3, wordt voldaan. Er zal eveneens worden aangetoond, dat de natuurontwikkeling op deze landbouwgronden niet onderdoet voor die op de aangrenzende gronden van Natuurmonumenten.

'Er is geen eenduidige definitie van 'nieuwe natuur' te geven. Van belang is dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd, wat per situatie wordt beoordeeld, vooral op basis van de a-biotische (bodem en water), de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvindt. Bij de beoordeling wordt de landelijke systematiek van de natuurdoeltypen gebruikt. De volgende natuurdoeltypen bieden niet de gewenste toename aan natuurkwaliteit die gevraagd wordt: multifunctioneel water; reservaatssakker; wintergastengrasland en weidevogelgrasland. Deze natuurtypen worden derhalve niet aangemerkt als nieuwe natuur.

Bij aanleg van nieuwe natuur is van belang dat de inrichtingsmaatregelen niet zomaar teniet gedaan kunnen worden en dat zij, zonder intensief toezicht, op langere termijn in stand gehouden kunnen worden. Nieuwe natuur dient minimaal te voldoen aan de eisen van de volgende pakketten uit de Subsidieregeling Natuurbeheer: plas en ven, moeras, heide, struweel, bos, nat soortenrijk grasland en/of droog soortenrijk grasland.' (Bijlage)

Er is dus een aanpak nodig, die tot natuurontwikkeling leidt, die uitstijgt boven de genoemde natuurdoeltypen. Hoewel de beoordeling door de provincie gebaseerd zal zijn op natuurdoeltypen, wil dat niet zeggen, dat bij het ontwerp van het landgoed alleen de focus op natuurdoeltypen tot goede resultaten zal leiden. Juist de facilitering van natuurontwikkeling, het scheppen van de juiste omstandigheden zodat natuur zich kan ontwikkelen, met de daarmee gepaardgaande vestiging van nieuwe soorten en uitbreiding van bestaande soorten, biedt de meeste kans op een gevarieerde en stabiele natuur. Een beschrijving van de te verwachten natuurontwikkeling bij een natuurgerichte landbouw volgens 'Boeren voor Natuur' is beschreven in § ...

3 De visie 'Boeren voor Natuur'

3.1 Hoofdelementen van de visie

'Boeren voor Natuur' is een door Alterra ontwikkeld concept op het landelijk gebied en de rol van de boer daarin. Via dit concept kan (agrarisch) natuurbeheer voor de lange termijn worden vormgegeven. Het langdurige karakter van het beheer is gunstig voor de natuurontwikkeling en biedt de beheerder (boer) voldoende zekerheid om te investeren in een aan natuur en landschap aangepaste bedrijfsvoering. Er worden voor de toekomst drie typen agrarische bedrijven onderscheiden, waarvan alleen het laatstgenoemde bedrijfstype in deze studie aan de orde is.

- De *grootschalige* boer die produceert voor de (wereld-)markt en verder geen andere maatschappelijke diensten levert. Hij haalt - ten minste een deel van - zijn inkomsten uit de verkoop van landbouwproducten en krijgt geen verdere financiële ondersteuning.
- De *landschapsgerichte* boer reserveert tot maximaal 10% van zijn grond voor landschapselementen (niet landbouwkundig beheerde groene en blauwe dooradering). Dit geldt voor bestaande en nieuw te ontwikkelen elementen. Voor de nieuwe groenelementen kan hij de grond gebruiken die weinig of zelfs negatief bijdraagt aan de vorming van zijn landbouwkundig inkomen. Voorbeelden zijn schaduwranden langs bossen en houtwallen en moeilijk bewerkbare hoeken van percelen. De landschapselementen worden fysiek, door middel van bijv. een raster of greppel afgescheiden van de landbouwgrond en de boer zorgt ervoor dat de afgesproken structuur in stand blijft. Zijn bedrijfsvoering komt verder overeen met die van de grootschalige boer (gangbare landbouw). Voor de grond waarop de landschapselementen voorkomen, wordt een bedrag betaald dat overeenkomt met de waardedaling van de desbetreffende oppervlakte landbouwgrond.
- Het *natuurgerichte* bedrijf, waarvan dus ook op het landgoed 'de Bleek' sprake is, gaat uit van een gesloten bedrijfssysteem en richt zich als geheel op verdere ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. De natuurgerichte boer spreekt voor zijn gehele bedrijf af dat hij geen mineralen meer aanvoert en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Tevens wordt de waterhuishouding hersteld. Hij gaat qua mineralenkringloop in feite

terug naar de landbouwkundige situatie van vóór de introductie van de kunstmest, met de daarbij horende verschraling (zie voor een verdere uiteenzetting §). De producten die hij kan verbouwen en vermarkten leveren hem een klein inkomen op dat wordt aangevuld met de vergoeding voor groene en blauwe diensten. In dit geval worden de rechten eenmalig afgekocht door de gunning van een aantal bouwblokken op of nabij het toekomstige landgoed.

De wensen en inzichten van de betrokken boeren zijn in hoge mate medebepalend voor natuur- en landschapskwaliteiten die worden geleverd, hoe het agrarische bedrijf zal worden ingericht en hoe de bedrijfsvoering zal zijn. Deze moeten wel passen binnen de natuur- en landschapsdoelen uit de natuurgebiedplannen. De duurzame afspraken worden notarieel vastgelegd in de vorm van erfdienstbaarheden, gekoppeld aan een kwalitatieve verplichting. Binnen het natuurgerichte bedrijf worden over inrichting, veebezetting, *no-input* van mineralen en over het beheer afspraken gemaakt voor de volledige bedrijfsoppervlakte. Voor het landschapsgerichte bedrijf gelden afspraken over inrichting en beheer alleen voor de landschappelijke elementen.

Aan de erfdienstbaarheid en de kwalitatieve verplichting is een kettingbeding verbonden, zodat bij overdracht van eigendom, dan wel bij het verlenen van enig beperkt recht of zakelijk genotrecht, de continuïteit van de overeenkomst is gewaarborgd.

3.2 Realisatie van doelen

Robuuste ecologische verbindingszone (RECZ)

Het geplande landgoed met zijn extensieve landbouwgebruik en landschaps- en natuurontwikkeling ligt midden in de geplande REVZ en vormt daarmee de verbindende schakel tussen het natuurgebied van de Kampina in het zuiden en zuidwesten naar het gebied van Natuurmonumenten in het noorden.

Natuurdoelen

Het voordeel van het natuurgerichte bedrijf boven het gangbare beheer is dat door verschillen in bemesting (het meest op de akkers, matig op de wat hoger gelegen graslanden en slechts incidenteel op de natte graslanden) een voedselrijkdom-gradiënt ontstaat met veel variatie in begroeiing en fauna, samenhangend met de spreiding van de maaiactiviteiten. [Hoe is de bemestingsstand nu en hoe lang duurt het, voordat de verschraling tot een interessant stadium is gevordert?] Gebleken is dat een dergelijk mozaïekbeheer optimaal is voor de fauna (met dicht bij elkaar mogelijkheden voor bijv. broeden, foerageren en schuilen). Het natuurgerichte bedrijf overbrugt als het ware de kloof tussen té intensief landgebruik (op het gangbare bedrijf) en té extensief op verschraalde, verzuurde percelen met o.a. veel Pitrus. [+ uitleg over pitrus?] Tenslotte draagt de ontwikkeling van bloemrijke graslanden, het herstel van graanakkers en de versterking van de groene en blauwe dooradering bij aan de attractiviteit van het landschap, en daarmee aan de recreatiedoelstellingen

Waterdoelen

De doelen van het waterschap voor het toekomstige waterbeheer sluiten aan bij het rijksbeleid (WB 21). Het gaat daarbij in grote lijnen om het herstel van de vroegere afwateringssituatie. Bij de herinrichting wordt de waterhuishouding afgestemd op een combinatie van functies: ontwikkeling van natuurlijke beeklopen, periodieke waterberging op het maaiveld, en

waterberging in de bodem door de grondwaterstand te verhogen (vasthouden, bergen en afvoeren).

Milieudoelen

Daarnaast worden en op het natuurgerichte landbouwbedrijf milieudoelen gerealiseerd, doordat een sterke extensivering wordt doorgevoerd. De veebezetting loopt terug van 1,6 naar 0,6 melkkoe/ha! Hierdoor vermindert de mestproductie per hectare aanzienlijk en wordt de uitspoeling van meststoffen naar het grondwater en de afspoeling naar het oppervlaktewater geminimaliseerd.

Integrale aanpak

Belangrijk punt van de aanpak volgens het principe Boeren voor Natuur is de integraliteit, dat wil zeggen dat het op die manier mogelijk is om vele doelen (zie boven) in samenhang te realiseren. Dit komt voort uit de systeembenadering die aan de benadering ten grondslag ligt. [Uitleggen!]

3.3 Overige aspecten van de visie Boeren voor Natuur

Duurzaamheid

De duurzaamheid van de 'Boeren voor Natuur'-aanpak is – ten opzichte van het bestaande instrumentarium – een van de belangrijkste onderscheidende voordelen, zowel wat betreft de realisatie van natuur- en landschapsdoelen, als wat betreft de bereidheid van de boer/ondernemer om het landschap wezenlijk extensiever te beheren. Door middel van een grondig traject van monitoring en evaluatie worden de veranderingen op de bedrijven bijgehouden, en ook de betekenis daarvan voor de bredere omgeving. Bij ontwikkelingen in een ongewenste richting kan zo onmiddellijk worden bijgestuurd. Bij de opzet en de uitvoering van de monitoring spelen de boeren zelf, maar bijvoorbeeld ook natuurbeschermingsorganisaties zoals Natuurmonumenten met terreinen in de omgeving uit de omgeving en collega-boeren een rol.

Acceptatie door de boer

Uit de gesprekken met een groot aantal boeren in diverse regio's blijkt een grote meerderheid positief over de aanpak volgens het concept 'Boeren voor Natuur'. Over het algemeen is dit terug te voeren op de vrijheidsgraden voor de ondernemer, de eenvoudige controle op naleving, het bieden van een bedrijfsalternatief in kleinschalige gebieden (met veel hout en natigheid), en de hoogte en duurzaamheid van de vergoedingen.

Bij 'Boeren voor Natuur' worden aan het natuurgerichte bedrijf *op bedrijfsniveau* aan de boer één zware, maar eenvoudige beheersvoorwaarde opgelegd: geen aanvoer van mineralen (*no input*, daaronder valt niet alleen (kunst)mest, maar ook voer). Alvorens van start te gaan, vindt herinrichting van het watersysteem plaats, leidend tot vernatting van de laag gelegen gronden. Vervolgens is het aan de boer om zijn bedrijf te optimaliseren, waarbij hij als ondernemer zijn eigen keuzes maakt. Het bedrijfssysteem leidt door het lage bemestingsniveau, gekoppeld aan hoge waterstanden, spontaan tot hoge natuur- en landschapswaarden, waarbij op de landbouwkundig minder goede gronden de hoogste natuurwaarden ontstaan. Uit discussies in diverse regio's blijkt dat voor landbouwbedrijven in relatief kleinschalige, oude cultuurlandschappen, met van oudsher ook natte delen, 'Boeren voor Natuur' (natuurgericht bedrijf) een aantrekkelijk alternatief biedt

om het bedrijf duurzaam te kunnen voortzetten. De ontwikkeling naar een grootschalig bedrijf is hier vaak moeilijk zo niet onmogelijk.

Controle

Controle op de naleving van de voorwaarden is gemakkelijk uit te voeren via de mineralenboekhouding. Het is immers eenvoudig te controleren of er wel of niet mineralen van buiten het bedrijf worden aangevoerd.

Afspraken op systeemniveau

Bij een 'Boeren voor Natuur'-natuurgericht bedrijf geldt de beperking voor de hele bedrijfsoppervlakte, mede omdat het in hydrologisch samenhangende gebieden geen zin heeft de regel 'geen aanvoer van mest en voer' op een beperkt deel van het bedrijf toe te passen. Het bedrijfssysteem als geheel staat ten dienste van de ontwikkeling van natuur en landschap, waarbij de verschillende onderdelen een logisch geheel vormen en van elkaar afhankelijk zijn. Het opzetten van het grondwaterpeil bijvoorbeeld past bij het extensieve hooilandbeheer; hoge grondwaterstanden voorkomen de verzuring van de zode, mits het teveel aan (verzurende) neerslag afgevoerd kan worden via natuurlijke glooiingen of ondiepe greppels.

Sociale aspecten

Door de boeren een grotere rol te geven in het natuur- en landschapsbeheer en door hun de keus te laten, ontstaat eigenverantwoordelijkheid, bewustwording en verinnerlijking. De boerenbevolking krijgt een meer genuanceerde kijk op hun rol in het landelijk gebied en er ontstaat meer draagvlak voor andere functies (natuurbeheer, waterbeheer en recreatie), die in het boerenbedrijf geïntegreerd kunnen worden. Het natuurgerichte bedrijf maakt het mogelijk dat meer boeren hun bedrijf kunnen voortzetten en op het bedrijf kunnen blijven wonen, in plaats van dat ze worden uitgekocht. Dat dit positief doorwerkt voor de leefbaarheid van het platteland is evident. In gebieden met weinig sociaal perspectief kan 'Boeren voor Natuur' een nieuwe basis vormen voor een dynamisch landelijk gebied met volop economische activiteit.

"Boeren voor Natuur" kan zo en grote betekenis voor de gemeenschap hebben en een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van een gebied, zoals natuurbescherming, landschappelijke verfraaiing, levensvatbaarheid van landbouwbedrijven, mogelijkheden voor recreatie, betekenis voor de regionale economie, creatie van banen, etc.

3.4 Pilots

Momenteel wordt de visie Boeren voor Natuur uitgeprobeerd in twee pilotgebieden. Het betreft het landgoed Twickel in Twente (met 50 pachtboeren) en een groot melkveebedrijf in de Polder van Biesland bij Delft. De plannen voor de eerste fase op het landgoed Twickel (met tien deelnemende bedrijven) en voor het bedrijf in de Polder van Biesland zijn gereed. Volgens de plannen voor deze pilots worden de boeren jaarlijks schadeloos gesteld voor de inkomstenderving. Dit wordt gedefinieerd als het verschil tussen het rendement van het natuurgerichte bedrijf en het rendement van een grootschalig gangbaar bedrijf. Voor de bedrijven op Twickel, dat vergelijkbaar is met de landbouwkundige situatie in Boxtel, is de inkomstenderving door DLG vastgesteld op € 1.040/ha/jr. Het wachten is op goedkeuring vanuit Brussel, waar momenteel de 'staatssteuntoets' wordt uitgevoerd. Hier wordt nagegaan of de inkomstenderving juist is berekend, en of de boeren niet te veel betaald krijgen. In dat laatste geval zou sprake zijn van concurrentievervalsing.

In het project Landgoed 'De Bleek', een derde pilot, wordt aan de boeren geen jaarlijks bedrag uitbetaald, maar wordt de natuurprestatie - gepaard aan wijziging van de bestemming van de gronden van landbouw naar natuur, en het aanvragen van de landgoedstatus - eenmalig 'afgekocht' met de gunning van enkele bouwpercelen. Dit maakt deze studie tot een nieuwe toepassing van de visie Boeren voor Natuur, met een aantal specifieke juridische en financiële vraagstukken.

4 Bestuurlijk kader

4.1 Europa

Inhoudelijk past 'Boeren voor Natuur' goed binnen de doelstellingen van het Europese milieu- en plattelandsbeleid. De landbouwproductie gaat immers niet omhoog maar juist omlaag, er wordt geïnvesteerd in natuur en landschap, het milieu verbetert en de maatregelen zijn goed voor de maatschappelijke structuur op het platteland.

Een aanvraag voor een staatssteuntoets voor de vergoedingenmethodiek van Boeren voor Natuur is voorjaar 2004 door LNV in Brussel ingediend.

4.2 Rijk

In de Nota Ruimte is ten westen van Boxtel de Robuuste Ecologische Verbindingszone (REVZ) opgenomen, die loopt van de Belgische grens tot aan de Maas, langs Aa en Smalwater. Zij is enkele honderden meters breed.

Tussen "Boeren voor Natuur" en het Programma Beheer van het ministerie van LNV voor agrarisch natuurbeheer bestaat een groot verschil in uitgangspunt. Boeren voor Natuur stuurt op bedrijfsniveau op het beheer van de omstandigheden waarin planten- en diersoorten kunnen verschijnen door middel van enkele eenvoudige en gemakkelijk te controleren criteria (gesloten mineralenhuishouding). Programma Beheer daarentegen stuurt op perceelsniveau op het realiseren van nauw omschreven natuurdoeltypen, het voorkomen van bepaalde flora- en faunasoorten.

Beide benaderingen kennen fervente voor- en tegenstanders. Er wordt thans onderzocht hoe deze twee benaderingen te verenigen zijn.

4.3 Provincie Noord Brabant

De regionale natuur- en landschapseenheid in dit gebied bestaat uit EHS en GHS (Groene hoofdstructuur) met bufferelementen en beschermende ring waterbeheer.

Het projectgebied valt ook binnen de realisatie van het Groene Woud als Natuurkern EHS tussen Tilburg en St. Oedenrode. De reconstructiecommissie heeft de opdracht om het Groene Woud te verwezenlijken waar het gaat om de Regionale Natuur en Landschapseenheid (EHS en directe omgeving). Deze is via de reconstructie begrensd.

De *reconstructiewet* geeft vele handvaten hoe intensieve veehouderij uit een gebied te verwijderen. Zij kent echter geen instrumenten die extensieve landbouw in een gebied binnenhaalt en/of ontwikkeld.

Binnen de reconstructie is besloten geen uitgewerkt plan voor de REVZ op te stellen, maar dit werkende weg proberen te realiseren, daarbij de REVZ- en Gemeentelijke Structuurvisieplus in het vizier houdend.

De combinatie natuurbeheer en duurzame agrarische exploitatie is nieuw. De Provincie voorziet in landgoederen voor natuurontwikkeling, maar de beheerskant blijft onderbelicht. In de bijlage is de Provinciale Nota "Rood voor

Groen – Nieuwe landgoederen in Brabant” opgenomen. De nota geeft richtlijnen voor de vorming van nieuwe landgoederen, waarbij de kosten voor natuurontwikkeling worden gecompenseerd door de verkoop van kavels met woonbestemming.

”Eén van de rood-voor-groen mogelijkheden heeft betrekking op nieuwe landgoederen. Hierbij gaat het om toestaan van een beperkt aantal wooneenheden (nieuw rood) in het buitengebied in ruil voor een aanzienlijke hoeveelheid nieuw groen waarbij een kwaliteitsimpuls uitgangspunt is. Het rood en groen vormen samen het nieuwe landgoed.” (Bijlage)

Hierbij wordt ‘natuurontwikkeling’ bij voorkeur vertaald als ‘bosaanplant’, maar wordt ook de mogelijkheid geboden ‘natuur met een aan bos vergelijkbare waarde’ te ontwikkelen. Het nieuwe landgoed moet verder toegankelijk zijn voor recreatie doeleinden en de te bouwen huizen moeten qua ontwerp in het gebied passen.

Verder dient er

“... sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied. Nieuwe natuur sluit aan op de karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en vormt een bijdrage aan de te ontwikkelen groenstructuur. ... Ook andere vormen van natuur (bijv. (schraal)grasland, heide, water) kunnen onderdeel uitmaken van het landgoed. Planvoorstellen zullen wij beoordelen aan de hand van voorgestelde natuurdoeltypen in relatie tot de omgevingskwaliteiten. De meerwaarde voor natuur/ecologie wordt ook bepaald op basis van het soortenbeleid zoals het rijk en de provincie Noord-Brabant dat opgesteld hebben voor behoud en ontwikkeling van planten en diersoorten in de bos- en natuurgebieden maar ook in het overig landelijk gebied. Daarbij dient men tevens rekening te houden met waterhuishoudkundige waarden en de meerwaarde van het landgoed voor beken, vennen en waterlopen. Agrarische (productie)gronden kunnen eveneens deel uitmaken van een landgoed, dit is echter geen verplichting. Agrarische (productie)gronden beschouwen wij niet als nieuwe natuur.”

“Er is geen eenduidige definitie van ‘nieuwe natuur’ te geven. Van belang is dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd, wat per situatie wordt beoordeeld, vooral op basis van de a-biotische (bodem en water), de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvindt. Bij de beoordeling wordt de landelijke systematiek van de natuurdoeltypen gebruikt. De volgende natuurdoeltypen bieden niet de gewenste toename aan natuurkwaliteit die gevraagd wordt: multifunctioneel water; reservatsakker; wintergastengrasland en weidevogelgrasland. Deze natuurtypen worden derhalve niet aangemerkt als nieuwe natuur.

Bij aanleg nieuwe natuur is van belang dat de inrichtingsmaatregelen niet zomaar teniet gedaan kunnen worden en dat zij, zonder intensief toezicht, op langere termijn in stand gehouden kunnen worden. Nieuwe natuur dient minimaal te voldoen aan de eisen van de volgende pakketten uit de Subsidieregeling Natuurbeheer: plas en ven, moeras, heide, struweel, bos, nat soortenrijk grasland en/of droog soortenrijk grasland.”

4.4 Gemeente Boxtel

Het landbouwlandgoed is een initiatief van de twee betrokken boerenbedrijven, dat aansluit bij de plannen van de gemeente om extensieve landbouwzones in te richten als overgang tussen de EHS en de zone voor intensieve landbouw. Het is een instrument om structuurdoelstellingen (zoals de REVZ en StructuurvisiePlus) te realiseren en tegelijkertijd economische duurzaamheid in het gebied te waarborgen.

Verder kan de succesvolle realisatie van dit landbouwlandgoed als ervaringsmodel voor vergelijkbare projecten en initiatieven dienen.

De Gemeente Boxtel is geïnteresseerd in het plan om op de twee bedrijven een langdurige natuurgerichte bedrijfsvoering in te stellen in ruil voor bouwpercelen. De langdurigheid van de natuurgerichte bedrijfsvoering en haar kwaliteit moet wel gewaarborgd zijn om de gestelde doelen te bereiken en te (onder)houden, zoals de natuur- en landschapswaarden inclusief de biodiversiteit. Daarom wil ook de gemeente het beheer van de twee bedrijven graag in een hand zien. Een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van nieuwe bouwterreinen is in principe mogelijk.

De provinciale plannen voorzien in eventuele natuurcompensatie door bebossing. De gemeente vindt het in dit geval echter belangrijk het open karakter van het gebied te behouden. De werkwijze van Boeren voor Natuur sluit hier goed op aan.

De gemeente wil graag meedenken in het proces. Daarom vindt zij het belangrijk dat er een plan met alternatieve bouwlocaties komt, waaruit gekozen kan worden en waarin ruimte is voor aanpassingen.

Het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied zal naar verwachting dit najaar (2005) gereed komen.

Op het projectgebied zijn naar aanleiding van de StructuurvisiePlus uit 2002 van de Gemeente Boxtel de in Figuur 4.1 de volgende categorieën van toepassing (zie ook Kaart 3.a).

Fig. 4.1 Categorieën StructuurvisiePlus Gemeente Boxtel

Doelstelling	Gewenste ontwikkelingen	Ongewenste ontwikkelingen	Te stimuleren Acties
--------------	-------------------------	---------------------------	----------------------



Versterking natuurwaarden in verwervingsgebied (GHS)

Behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en versterking van natuurwaarden	Ruimte voor waterberging. Extensivering, verbreding en verduurzaming van agrarisch gebruik.	Nieuwe woningen met uitzondering van incidentele toevoeging gepaard gaande met substantiële toevoeging van waarden.	Ontwikkelen natuurbeheer in het gebied.
Het betreft hier agrarisch gebied binnen de GHS ¹ . Uitwerking: Uitplaatsing van intensieve veehouderij wordt ondersteund			



Versterking kwel

Vasthouden van gebiedseigen water. Verbetering waterkwaliteit.	Vermindering van de ontwatering. Natuurvriendelijke landbouw.	Te diepe sloten.	Onderzoek naar mogelijkheden van vasthouden gebiedseigen water door reconstructie van het drainagesysteem.
Het betreft gebieden waar slootkwel voorkomt. Uitwerking: Bevorderen van reconstructie van het drainagesysteem, kleinschalig beheer van stuwen door agrariërs en ontdiepen en verbreden van sloten. Opnemen van aanleg vergunningenstelsel in Bestemmingsplan Buitengebied.			



Ontwikkeling natuurlijke beekdalen en waterberging

Versterking natuurwaarden. Vertraging waterafvoer. Versterking ecologische verbindingen.	Terugbrengen van de oorspronkelijke meandering en aanpassing van het beekprofiel. Ruimte voor waterberging. Verwijdering overstorten.	Bebouwing, boomteelt, intensivering landbouw.	Hermeandering beken, verbeteren mogelijkheden waterretentie. Nastreven vergroting ecologische ruimte d.m.v. vrijwillige kavelruil.
Het betreft de geomorfologisch bepaalde beekdalen. In principe het hele beekdalsysteem het Smalwater/de Kleine Aa, de Essche Stroom en de Dommel.			




Versterking bebouwingspatroon gehuchten

Versterking van het bebouwingspatroon door zorgvuldig beheer. Verbetering van de ruimtelijke samenhang.	Afspraken over erfbeplantingen en groenvoorziening.	Patroonverstorende stallen en schuren.	Aanleg erfbeplanting; opstellen beeldkwaliteitplan. Afsluiten groenconvenant.
Betreft waardevolle gehuchten en concentraties van lintbebouwing in het buitengebied. Uitwerking: Toevoeging van bebouwing is beperkt mogelijk mits gebouwen en bijgebouwen in vorm en situering de lintstructuur versterken (verdichting met behoud van doorzicht naar het achterland) en waar dit aan de orde is de oude kampstructuren niet aantasten (gespreide bebouwing). Handhaven en/of toevoegen hekken en ondersteunende boombeplanting bevorderen (inheemse soorten, geen geschoren gazons).			

¹ GHS = Groene Hoofdstructuur is een belangrijk begrip in het provinciaal beleid. De GHS bestaat uit bestaande natuurgebieden en gebieden waar natuurwaarden ontwikkeld kunnen worden. Landbouw, bosbouw, recreatie en militaire terreinen kunnen onder voorwaarden binnen de GHS vallen. Ook zijn natte en droge ecologische verbindingzones aangegeven.

De volgende categorie valt buiten het eigenlijke projectgebied, maar sluit er direct op aan. Ook betreft het hier gedeeltelijk land in eigendom van Natuurmonumenten, waar Oomen vee inschaart en dat direct grenst aan het projectgebied.

Doelstelling	Gewenste ontwikkelingen	Ongewenste ontwikkelingen	Te stimuleren Acties
--------------	-------------------------	---------------------------	----------------------

 **Beheer natuurgebied (GHS)**

Behouden van cultuurhistorische waarde. Beschermen en versterken van natuurwaarden. Verbeteren van recreatieve gebruiksmogelijkheden. Streven naar natuurlijke hoge waterstanden (versterking kwel)	Extensivering landbouw: grondgebonden, ecologisch verantwoorde landbouw in combinatie met natuur-, water- en/of landschapsbeheer. Uitplaatsing intensieve veehouderij en bometeelt. Ruimte voor waterberging	Nieuwe woningbouw. Intensivering landbouw en/of veeteelt. Intensieve recreatie. Bometeelt.	
<p>Betreft bestaande bos en natuurgebieden als onderdeel van de groene hoofdstructuur (GHS¹). Bij combinatie van functies blijft dit de hoofdfunctie met daarbij behorende basisdoelstelling. Uitwerking: Zoveel mogelijk verkeersluw maken van wegenstructuur, in samenhang met ontsnippering. Beheer van bos en natuur op ecologische basis. Meewerken aan vergroting biodiversiteit. Meewerken aan bevordering extensief recreatief gebruik, ontsluiting voor voetgangers en fietsers. (Valt buiten projectgebied: Behoud van hoevenlandschap in de zuidoosthoek van de gemeente: schaalvergroting voorkomen, bijzondere architectuur-eisen formuleren. Behoud van kleinschaligheid in beplantings- en verkavelingstructuur in de broekontginningen. In standhouden voorpootrecht populieren, sloten, greppels en houtwallen. Behouden van karakteristieke verkavelingen en padenstructuren in de landgoederen.)</p>			

Kaart 3. Beleidscategorieën Gemeente: Kaart StructuurvisiePlus (2002)

Voordelen van het landbouwlandgoed en de “Boeren voor Natuur”- aanpak voor de Gemeente:

- De vorming van een landbouwlandgoed werkt positief uit op de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het gebied; door de langdurig vastgelegde natuurgerichte bedrijfsvoering nemen de natuurwaarden steeds verder toe.
- Het landbouwlandgoed ligt in de robuuste verbindingzone en zal gaan functioneren als biotoop voor tal van kritische organismen.
- “Boeren voor Natuur” biedt de mogelijkheid aan te tonen, dat natuur in een open beekdal-landschap waardevoller kan zijn dan bos in termen van biodiversiteit en landschappelijke aantrekkelijkheid. In termen van cultuurhistorische waarde, past het open beekdal-landschap beter in dit gebied, dan bijvoorbeeld nieuwe bosaanplant.

Eisen van de Gemeente aan het projectplan:

De inrichting en ontwikkeling van het landbouwlandgoed moeten kwaliteiten aan het gebied toevoegen:

- qua oppervlakte natuur en landschapselementen
- qua soortenrijkdom
- qua cultuurhistorie

De toegevoegde kwaliteit moet gekwantificeerd worden.

De te verwachten natuurontwikkeling na herinrichting en bij gesloten bedrijfsvoering moet aannemelijk gemaakt worden. (Welke natuurontwikkeling is te verwachten? Hoe zeker is de gewenste natuurontwikkeling? Hoe toon je dat aan?)

Ook in het handhaven van kwaliteiten kan toegevoegde waarde zitten, in zoverre deze bedreigd worden.

Gewenste kwaliteiten:

- Extensieve landbouwbedrijfsvoering.
- Vernatting van het gedeelte dat tegen de Kampina aanligt door het verondiepen van de drainage (gedeeltelijk vullen van sloten).
- Terugkeer van halfnatuurlijke vegetatie en daarbijbehorende soorten.
- Terugkeer van de kwaliteiten van het karakteristieke cultuurlandschap door:
 - uitsluiten van kunstmestgebruik;
 - herstellen van de kleinschaligheid;
 - aanleggen van hakhoutsingels waar deze zich voorheen ook bevonden.

4.6 Natuurmonumenten

De positionering van de robuuste verbindingzone, de gronden van Natuurmonumenten en het landbouwlandgoed sluit – niet toevallig – goed bij elkaar aan. Door het hanteren van een duidelijke visie en consequente uitgangspunten t.a.v. ruimtelijke ontwikkeling, kan de ontwikkeling van de verschillende functies in het gebied (natuur, landbouw, wonen, recreatie) goed op elkaar afgestemd worden.

Natuurmonumenten (bij monde van de heer Kapteijns) zou er de voorkeur aan geven om zelf de natuurdoelstellingen in het gebied te realiseren. Maar aangezien het gebied privaat bezit is, is dat geen optie. Natuurmonumenten is in ieder geval positief over het voornemen een plan te ontwikkelen met hogere natuur- en landschapswaarden.

Daardoor kan het gebied gaan fungeren als een ecologische verbinding tussen de beide natuurgebieden van Natuurmonumenten: Kampina en Smalwater. Het inplanten van het gebied met bomen past niet in hun visie voor dit gebied. De reden hiervoor is dat het zowel in de Kampina als in het Smalwater gaat om de biodiversiteit die is gebonden aan open extensief beheerde landschappen, en dus ook de verbindingzone voor deze soorten geschikt moet zijn. Wat Natuurmonumenten betreft zou het toestaan van extra bebouwing strijdig zijn met het functioneren van de ecologische verbinding. Een tweede belangrijk punt is de afstemming van de waterhuishouding; voor de rand van de Kampina is vernatting wenselijk. Men staat positief-kritisch tegenover het idee van landgoedvorming en wil meedenken over de totstandkoming van een natuurgericht bedrijf. Nieuwe vormen van samenwerking met boeren passen binnen de huidige doelstelling van Natuurmonumenten.

Doordat Natuurmonumenten op zijn gronden de gelegenheid tot inscharing heeft gegeven aan het landbouwbedrijf van Oomen, blijft dit bedrijf aan de periferie van grote natuurgebieden levensvatbaar. Omdat het bedrijf deel gaat uitmaken van het te vormen landbouwlandgoed onder een 'Boeren voor Natuur'-aanpak, worden tegelijkertijd de natuurwaarden van die periferie versterkt. Natuurmonumenten steunt agrariërs die functioneren op een wijze die past in de directe omgeving van haar terreinen.

Het bedrijf van Oomen is een goed voorbeeld van de wederzijdse voordelen van samenwerking tussen Natuurmonumenten en boerenbedrijven. Het landgoedplan, dat uitgaat van een natuurgerichte bedrijfsvoering, biedt tevens een basis voor het verder uitbouwen van deze samenwerking. Naast de bufferwerking van het landgoed voor de natte, voedselarme gronden van Natuurmonumenten, ontstaan unieke mogelijkheden van uitwisseling van ervaringen, samenwerking en wederzijdse aanvulling.

5 Naar de praktijk: ‘Boeren voor Natuur’ op ‘De Bleek’

5.1. Bedrijfsvoering en toekomstig landgebruik – Potenties voor een natuurgerichte bedrijfsvoering

Een van de voorwaarden voor het duurzaam functioneren van een natuurgericht bedrijf is dat het een onderneming is met perspectief. Aangezien Vermulst de 65 is gepasseerd, en geen van zijn kinderen het boerenbedrijf overneemt, ligt het voor de hand dat Oomen de gronden van Vermulst gaat beheren. Er moet immers voldaan worden aan de eis dat sprake is van beheer van de gronden door een landbouwbedrijf, dat bovendien voldoet aan de eis van een gesloten bedrijfsvoering. De beide boeren regelen onderling de voorwaarden waaronder de gronden bij Oomen in beheer worden genomen.

De bodemkundige situatie is principieel geschikt om een natuurgericht bedrijf op te richten, omdat de fysieke ondergrond veel variatie vertoont, de waterhuishouding in relatie tot de stoffenstromen goed is en de fysisch-chemische gradiënt in principe intact is. Het natuurgerichte bedrijf kan inspelen op het natuurlijke patroon van de ondergrond door de productie van voedergewassen voor het vee (granen) te concentreren op de verspreid aanwezige esgronden en de lagere gronden te benutten als weiland en hooiland. Extra mineralen kunnen worden gevonden op de heide, bijvoorbeeld door plaggen te benutten voor de potstal. Hierdoor ontstaat weer het bedrijf dat eertijds de bijzondere natuurwaarden voortbracht door de natuurlijke contrasten te versterken in plaats van op te heffen, en door duurzaam hetzelfde beheer te voeren. Uitgangspunt is dat de landschapsstructuren, en de afgesproken vormen van grondgebruik in stand blijven; zo wordt het graslandareaal niet periodiek omgezet wordt in akkerland of omgekeerd.

Kaart 4: Plankaart ‘De Bleek’

5.2. Water-, natuur- en landschapsdoelen

‘Boeren voor Natuur’ betekent op termijn een sterke impuls voor de natuurwaarden en de cultuur-historie van het landschap. De toename van het aantal landschapselementen en de natuur die gerealiseerd wordt, betekent een aanzienlijke versterking van de ecologische infrastructuur, onder andere door de extensivering van het landbouwkundig gebruik en door een forse uitbreiding van het aanbod aan mantel- en zoombegroeiingen. Door de natuurgerichte bedrijfsvoering (op circa 30ha) wordt een aanzienlijke natuurwinst behaald, met name in de natuurdoeltypen 'bont hooiland', 'bonte hooiweide' en 'akkerflora en fauna (chemie- en kunstmestvrij)'. Door herinrichting van het watersysteem profiteert ook de waterafhankelijke natuur in de Kampina.

Hieronder wordt de realisatie van de doelen verder uitgewerkt.

5.2.1 Waterhuishouding

Huidige situatie

De gronden van het landgoed 'De Bleek' liggen ingeklemd tussen de natuurgebieden Kampina (aan de zuidkant) en Smalwater (aan de noordkant). Het gebied watert af in noordelijke richting via een zijstroompje van het Smalwater dat ontspringt in de Kampina. Dit stroompje en wat zijsloten die daar op uitkomen, zijn in het verleden sterk 'genormaliseerd' en uitgediept en hebben daardoor momenteel een lage ecologische kwaliteit. Aan de rand van de Kampina is een stuw geplaatst om het grondwaterpeil zo hoog mogelijk te houden.

Waterhuishouding bij natuurgerichte bedrijfsvoering

Voor de inrichting van het natuurgericht bedrijf wordt het watersysteem aangepast en afgestemd op een combinatie van functies: ontwikkeling van een natuurlijk beekloopje, waterberging in de bodem, natuurontwikkeling op de graslandpercelen, en creëren van voorwaarden voor natuurherstel in de aanliggende natuurgebieden. In de nieuwe situatie benadert het waterpeil de historische grondwaterstand. Grofweg komt dit neer op grondwatertrap III voor de vochtige graslanden (< 40/80cm - 120cm beneden maaiveld), grondwatertrap I/II (0cm - <50-80cm beneden maaiveld) voor de natte hooilanden en grondwatertrap VI (40-80cm - >120cm beneden maaiveld) voor de hogere essen. Voor het beekloopje wordt gestreefd naar een klein, ongestuwd stroompje met ondiepe bodem.

Om de gewenste situatie te bereiken zijn de volgende inrichtingsmaatregelen noodzakelijk.

- In de bovenloop van het stroompje wordt de stuw opgeheven en wordt beekbodem aldaar opgehoogd tot het stuwpeil. Verder noordwaarts wordt de beekbodem zodanig opgehoogd dat de nieuwe diepte 60 cm bedraagt.
- Verondieping van de detailontwateringsloten tot circa 40cm.

Effecten

Door de uitvoering van de voorgenomen maatregelen wordt een bijdrage geleverd aan een natuurlijk waterbeheer. Ook wordt verdroging van de Kampina tegengegaan. Inschatting van de te verwachten natuurdoeltypen zijn hier: nat schraal tot matig voedselrijk grasland (Dotterbloemhooilanden en Kamgrasweiden) en matig bemeste chemievrije graanakkers. Door de voorgenomen ingreep wordt in de landbouwgronden (30ha) meer water vastgehouden.

5.2.2 Natuur en landschap

Huidige situatie

Landbouwpercelen

De landbouwgronden van het huidige bedrijf bieden momenteel weinig mogelijkheden voor wilde planten en dieren. Dit geldt voor de relatief laaggelegen graslanden maar ook voor de hogere gronden (essen), die vroeger als permanent bouwland werden beheerd en momenteel zijn ingezaaid met raaigras. De wilde planten in dit grasland bestaan uit triviale akkeronkruiden zoals Vogelmuur, Paardebloem, Kruipende boterbloem, Herderstasje en Paarse dovenetel en enkele grassoorten. Ook voor de fauna zijn de huidige landbouwpercelen van weinig betekenis.

Landschapselementen

Ondanks dat de waterlopen zijn uitgediept, komen hier en daar op de oever relicten voor van oude boswallen, waaronder Bosanemoon. Het voorkomen van Hennegras in en langs de sloten wijst erop dat hier voorheen sprake was van een Elzenbroekbos-milieu. In het stroompje groeit op diverse plaatsen Waterviolier; hieruit kunnen we afleiden dan in het gebied grondwater opkwelt, een belangrijke indicator voor hoge natuurpotenties. In de sloot aan de westkant vinden we Koningsvaren, een plant die wel meer dan 100 jaar oud kan worden en die eveneens een indicator is voor natte omstandigheden.

Enkele nog aanwezige houtsingels op het bedrijf bestaan voornamelijk uit Zwarte Els; deze werden vroeger beheerd als hakhout. Van de eikenhakhoutsingels, die vroeger op de hogere delen voorkwamen is niets meer overgebleven.

Zeer kenmerkend voor dit gebied zijn de schrale bermen langs de onverharde weggetjes. Doordat deze niet verhard zijn spoelen meststoffen die erop terecht komen niet af naar de berm, zodat deze wegganten ook lang schraal blijven. Waar deze bermen beschaduwd worden vinden we hier plaatselijk fraaie begroeiingen met Hengel, Tormentil, Struikhei en Havikskruiden. Dit begroeiingstype, dat landelijk beschreven is als de Associatie van Boshavikskruid en Gladde witbol, kwam vroeger op het zand algemeen voor maar is thans - in goed ontwikkelde vorm - vrij zeldzaam. Het huidige beheer van deze bermen is niet optimaal, aangezien ze worden geklepeld (en daardoor wat bemest!), terwijl maaien en afvoeren optimaal zou zijn.

Op het land van Oomen is enkele jaren geleden een kikkerpoel gegraven. De oeverbegroeiing bestaat uit moerasruigte en wat struweel. Om de poel open te houden zal op gezette tijden (om de 2 à 3 jaar) gemaaid worden.

Natuurwaarden bij natuurgerichte bedrijfsvoering

Landbouwpercelen

Door de natuurgerichte bedrijfsvoering wordt op alle percelen veel meer ruimte geboden aan wilde planten en dieren die vanouds op een gemengd agrarisch bedrijf thuishoren. De herinrichting van de waterhuishouding leidt tot het ontstaan van grote verschillen in waterstanden; dit is zowel bepalend voor de aard van het grondgebruik als voor het type vegetatie en de fauna.

Het landgebruik wordt ingedeeld in de volgende categorieën:

- Nat hooiland (8ha)
- Vochtig grasland (15ha)
- Bouwland (graanakker, 10ha)
- Landschapselementen
- Broekbos

Nat hooiland

De laaggelegen percelen lenen zich voor een hooilandbeheer. Deze graslanden worden doorsneden door ondiepe greppels die het regenwater afvoeren, maar de grond niet verder draineren. Hierdoor blijft de vegetatie in contact met het basenrijke grondwater, waardoor geen verzuring optreedt en (zowel natuurtechnisch als landbouwkundig) ongewenste soorten als Pitrus minder kans krijgen. Om dit te ondersteunen wordt naar behoefte, bijvoorbeeld om de drie jaar, licht bemest in het voorjaar. Omdat de grasgroei op het natuurgerichte bedrijf veel trager op gang komt dan op een gangbaar bedrijf (dat de beschikking heeft over kunstmest), en omdat de bodem in het voorjaar nog zeer nat is, kan in de regel pas in juli worden gemaaid. Afhankelijk van de weersomstandigheden in de nazomer en de nagroei wordt nabeweid of een tweede snede gemaaid. Het gebruik van licht materieel voorkomt dat de zode beschadigd wordt. Het hooiland zal zich geleidelijk ontwikkelen in de richting van een soortenrijk Dotterbloemhooiland (Associatie van Boterbloemen en Waterkruiskruid), met onder meer Echte koekoeksbloem, Moerasrolklaver, Kruipende boterbloem, Pinksterbloem, Grote wederik, Brunel, Veldrus en Zwarte zegge. Het tempo waarmee de karakteristieke hooilandplanten zich vestigen is mede afhankelijk van de hoeveelheid fosfaat dat nog in het bodemprofiel is opgeslagen.

Bloemrijke, natte hooilanden zijn voor weidevogels geschikte broedplaatsen, maar door relatief beplantingen zal dat hier beperkt zijn. Wel is de Wulp te verwachten, omdat die ook wel in besloten landschappen broedt, en voorts de Graspieper. Verder is het hooiland voor veel insecten en kleine zoogdieren van belang; deze trekken op hun beurt predatoren aan (zangvogels, zwaluwen, marterachtigen). Of zich hier weidevogels zullen vestigen is ongewis; in het algemeen prefereren ze minder besloten graslandgebieden.

Vochtig grasland (Kamgrasweide)

Alle gronden die niet als bouwland in gebruik zijn, worden gekenmerkt door vrij hoge voorjaarswaterstanden, zij het in mindere mate dan in het natte hooiland. De vochtige graslanden worden gehooid en regelmatig beweid (voorbeweid of nabeweid) door schapen. De vegetatie die zich hier kan ontwikkelen is bekend onder de naam Kamgrasweide, met veel grassoorten zoals Engels raaigras, Timoteegras, Gestreepte witbol, Grote vossenstaart, Beemdlangbloem, Rood zwenkgras, Veldbeemdgras, en Zachte dravik. Verder komen in dit graslandtype kruiden voor als Witte klaver, Madeliefje, Scherpe en Kruipende boterbloem, Veldzuring, Vertakte leeuwentand en Pinksterbloem. Door de wat hogere bemesting van de graslanden op de huiskavel is hier een rijker bodemleven, wat deze gronden bij diverse vogels tot een geliefd foerageergebied maakt. Kievit en Patrijs kunnen hier broeden. De graslanden, althans de luchtruimte hierboven, zijn bovendien belangrijke foerageergebieden voor Boerenzwaluw en Huiszwaluw die op het erf broeden, resp. in schuren en tegen de gevels.

Bouwland

De hoger gelegen essen worden weer als graanakkers, in beheer genomen, eventueel afgewisseld met Luzerne. Doordat geen chemische onkruidbestrijding meer plaatsvindt, kunnen diverse soorten akkeronkruiden

terugkeren; door mechanische bestrijding met de wiedeg wordt voorkomen dat deze te veel concurreren met het gewas. Door zaadzuivering en chemische bestijding zijn de akkerplanten de laatste 40 jaar sterk achteruitgegaan en het zal vermoedelijk zeker enkele jaren duren voordat de tegenwoordig vaak zeldzame akkeronkruiden hun plek weer hebben gevonden. Op de zandige essen mogen vooral soorten worden verwacht van de Korensla-associatie (met fraaie soorten als Korenbloem, Gewone hennepnetel, Akkerviooltje, Smalle wikke, Ringelwikke en Windhalm), en voorts van de Hanenpoot-associatie.

Voor de fauna bieden deze extensief beheerde akkers mogelijkheden voor inmiddels zeldzame broedvogels als Patrijs, Kwartel, Gele kwikstaart en Veldleeuwerik.

Landschapselementen

Op het beoogde landgoed worden veel nieuwe landschapselementen aangelegd. Er is gekozen voor landschapselementen die cultuur-historisch passend zijn (streekeigen), zoals extra elzenhakhoutsingels langs de natte graslanden en eikenhakhoutwallen langs de hogere essen. Al deze beplantingen worden om de 15 jaar (in fasen) gekapt, waarbij de betekenis voor flora en fauna met de tijd verandert. De eerste jaren na het afzetten broeden hier: Grasmus, Bosrietzanger, Geelgors en wellicht Roodborsttapuit. Bij het verder uitgroeien vinden we ook Fitis, Tuinfluiter, Matkop en Spotvogel, en nog weer later worden de eerstgenoemde soorten opgevolgd door bosvogels als Tjiftjaf en Zwartkop.

Extra mogelijkheden voor hoge natuurwaarden ontstaan door het aanbrengen van een onbemeste strook gras langs de akkers. Hier broeden Geelgors, Parijs en Veldleeuwerik. Ook voor kleine zoogdieren (muizen) en hun predatoren zijn dergelijke randen belangrijk. De plantengroei op deze stroken kan door de verschraling verder aan kwaliteit en bloemrijkdom toenemen als het beheer adequaat wordt uitgevoerd. Het afvoeren van het maaisel is hierbij cruciaal. Een attractieve, bonte rand draagt extra bij aan de landschapsbeleving voor de wandelaars die gebruik maken van de onverharde weggetjes.

De schrale bermen met Hengel, Havikskruiden en Struikhei kunnen verder worden uitgebreid langs alle onverharde wegen en paden in het gebied. Laat in de zomer maaien en afvoeren is het devies. Dergelijke zandweggetjes met een variatie aan kruiden, struiken en bomen, zijn geschikt voor de bijzondere Roodborsttapuit, maar ook voor Patrijs, Geelgors en Ringmus. De laatstgenoemde soort 'baadt' graag in het zand.

De schrale, half-beschaduwde zandbermen zijn ook rijk aan paddestoelen, waaronder bijzondere boleten en de fraaie Vliegezwam.

Broekbos

Van een deel van de laagste grond aan de westkant van het gebied, wordt 30cm afgegraven. Vervolgens wordt de spontane ontwikkeling (successie) afgewacht. Deze grond zal in natte tijden regelmatig blank staan, maar 's zomers opdrogen. De eerste jaren ontstaat een moerasbegroeiing met veel soorten uit de Rietklasse, zoals Hennegras, Rietgras, Waterweegbree,

Wolfspoot, Watermunt, Kattenstaart en Gele lis. Door de aanwezigheid van kwel zullen ook andere plantensoorten zich hier vestigen, waaronder de nu al plaatselijk aanwezige Waterviolier en Bosbies. Al vanaf het eerste jaar zullen ook Grauwe wilg, Schietwilg en Zwarte els opslaan. De wilgen vormen samen met de els al na 3 tot 5 jaar een dicht struweel. Uiteindelijk wint de els het gevecht om licht en ruimte en neemt de rol van de wilgen (met name de Grauwe wilg af). Na 10-15 jaar is een beekdal-broekbos ontstaan met moerasplanten in de ondergroei.

Het ontwikkelen van een dergelijk broekbos betekent een belangrijke impuls voor de fauna, aanvankelijk met vogelsoorten als Watersnip, diverse eenden, amfibieën en libellen, later met bossoorten als Nachtegaal, Tuinfluiter en Zwartkop. Met het ouder worden van het bos, dat om de 15 jaar wordt gekapt (hakhout) vestigen zich hier Rode Lijst-soorten als Matkop en Gekraagde roodstaart.

5.2.3. Meerwaarde voor de aangrenzende natuurgebieden

Huidige situatie

De gronden van Oomen en Vermulst grenzen in het zuiden aan de Kampina, van oorsprong een groot, voedselarm, vochtig heidegebied met vennen. Voor 1900 was de heide open en werd beweid met schapen. Op de lagere delen werden plaggen gestoken voor de potstal. Doordat de heiden sindsdien steeds minder geplagd en beweid werden, en door ontwatering van de omliggende landbouwgronden, is de Kampina geleidelijk dichtgegroeid, aanvankelijk met opslag van Grove den en berken, later ook van Zomereik, waarbij in de ondergroei de karakteristieke combinatie van dwergstruiken als Dophei en Struikhei, met vele korstmossen en bladmosse geleidelijk werd verdrongen door dominante grassen als Pijpenstrootje en Bochtige smele. Om verdere verbossing tegen te gaan heeft Natuurmonumenten de begrazing (door middel van het inscharen van het vee van Oomen) weer ter hand genomen. Het waterbeheer is gericht op het tegengaan van verdroging, o.a. door het plaatsen van stuwen.

Aan de noordkant grenst het gebied aan het 'Smalwater', een terrein met een meanderende beek die geflankeerd wordt door vochtige tot natte weilanden. De weilanden worden begraasd door het vee van Oomen. Op de natte plekken ontwikkelt zich veel opslag van wilgen en Zwarte els, waardoor het gebied op termijn meer zal dichtgroeien. Een ander punt van aandacht is de toename van het aandeel biezten (Pitrus) in de vegetatie. Dit is noch voor de biodiversiteit, noch voor het duurzaam beheer met koeien een gunstige ontwikkeling.

Situatie bij natuurgerichte bedrijfsvoering

Door de natuurgerichte bedrijfsvoering in het projectgebied worden vier belangrijke voorwaarden gecreëerd die bijdragen aan het voortbestaan van de natuurkwaliteit in de Kampina en het Smalwater:

1. het herstel van de waterhuishouding aan de rand van de Kampina;
2. extensivering van het grondgebruik, en daarmee het stoppen van de voedselverrijking van natuur vanuit de landbouw (eutrofiering);
3. impuls voor de continuïteit van het beheer;
4. het ontstaan van een ecologische verbindingzone tussen de beide natuurgebieden.

Ad 1.

Na de herinrichting van het watersysteem worden waterstanden die overeenkomen met de historische situatie. Dit leidt tot optimale condities voor de natte heiden en natte graslanden die in de Kampina worden nagestreefd. Momenteel dreigen de zomerwaterstanden te laag te worden door wegzijging van water.

Ad 2.

Waar landbouwgronden grenzen aan natuurgebieden treedt in de regel niet alleen verdroging op, maar ook vermesting. Dit komt doordat intensievere vormen van landbouw gepaard gaan met verlies van meststoffen naar het milieu (via het water of via de lucht) die uiteindelijk ergens anders in de omgeving, zoals in aanliggende natuurgebieden, terecht komen. Verrijking met voedingsstoffen is met name in voedselarme natuurgebieden als de Kampina funest. Het leidt tot ongewenste vergassing van heidevelden en bossen. Natuurgerichte landbouw wordt juist gekenmerkt door een tekort aan mineralen. Er wordt minder gemest dan het gewas kan opnemen en het verlies van mineralen is nihil. Het vermestende effect van het landbouwkundige gebruik op aangrenzende natuur wordt hierdoor opgeheven.

Ad 3.

Door over te schakelen op de natuurgerichte bedrijfsvoering op de eigen bedrijfsgronden, in combinatie met het extensief beheren van natuur, ontstaat een bedrijfssysteem dat duurzaam is. Ook in het verleden werd een landbouwbedrijf gekenmerkt door het intelligent halen en brengen van mineralen. Halen op de heiden en de schrale graslanden, en brengen op de akkers en een klein deel op de graslanden. Op deze wijze staat het natuurbeheer weer in dienst van de landbouwgronden (die hiermee enigszins vruchtbaar gehouden kunnen worden) en de landbouw in dienst van het natuurbeheer (waar verdere verbossing wordt voorkomen).

Ad 4.

Het inrichten van een extensief landbouwkundig beheerd cultuurlandschap als schakel tussen de beide natuurgebieden (die eveneens extensief landbouwkundig worden beheerd), leidt ertoe dat organismen zich gemakkelijk van het ene naar het andere gebied kunnen verplaatsen. Een dergelijke verbindingzone fungeert ook als fourageergebied voor dieren die zich in de natuurgebieden voortplanten en omgekeerd. Er ontstaat een groot landschappelijk complex op de overgang (gradiënt) van het heidesysteem van de Kampina naar het beekdalsysteem van het Smalwater. In deze context bezien ligt het nieuwe landgoed op een unieke locatie.

5.3. Rood voor Groen

De natuurgerichte bedrijfsvoering (groen) wordt gefinancierd door de verkoop van 5 bouw kavels (rood). Hieronder worden de criteria ten aanzien van de rode inrichting en locaties uiteengezet.

De criteria en opties voor locaties alsmede de daarmee verbonden voor- en nadelen zijn met de gemeente besproken. Criteria zijn bijvoorbeeld of de nieuw te bouwen huizen zo dicht mogelijk bij de reeds bestaande bebouwing moet komen of juist gespreid; beperking van mogelijk overlast voor burens zoals blokkeren van het uitzicht; etc.

Eventuele bezwaren uit de buurt worden eerst door de gemeente behandeld. Als deze de bezwaren ongegrond verklaart kan de klager het bezwaar aan de Raad van State voorleggen, die vervolgens controleert of de Gemeente de procedures juist heeft toegepast. De procedure kan echter ongeveer twee jaar duren.

De deelnemende boeren willen het liefst zo gauw mogelijk beginnen. De omschakeling van de bedrijven heeft echter ook enkele jaren nodig.

5.3.1. Criteria ten aanzien van de keuze van locaties voor vijf bouw kavels

In het kader van landgoedvorming op de agrarische bedrijven Oomen en Vermulst worden vijf bouw kavels aangewezen, waarvan twee op het bedrijf van Oomen en drie op het bedrijf van Vermulst. Teneinde de meest geëigende locaties van deze kavels te bepalen, is door Alterra in overleg met de Gemeente Boxtel en de eigenaren een aantal criteria opgesteld, waaraan de te bepalen locaties moeten voldoen. Onderstaande criteria hebben betrekking op de landschappelijke inpassing. Fysieke criteria, zoals bereikbaarheid, rekening houden met de ligging van ondergrondse infrastructuur, geschiktheid van de ondergrond, etc. zijn in een volgende fase aan de orde.

A) Behoud van het karakter van het omliggende gebied

Bij keuze van de bouwlocaties moet voorop staan, dat het karakter van het omliggende landelijke gebied niet wordt aangetast. Dat betekent dat de bebouwing moet passen binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden (Beleidsnota "Rood voor Groen").

Het betreft een open agrarisch landschap met enkele opgaande elementen (laanbeplanting, knotwilgen) en richting zuidwesten de rand van de Kampina. In het kader van de landgoedvorming en omvorming tot natuurgericht bedrijf zullen ook nieuwe landschapselementen worden aangelegd, waarmee in de keuze van de bouwlocaties en erfinrichting rekening gehouden moet worden. In tegenstelling tot traditionele landgoederen, bestaat hier geen geïsoleerd oud landhuis binnen een groot oud park.

Hier ligt een unieke kans een "landgoed" een in zijn omgeving geïntegreerde uitstraling te geven, volgens het stramien van "splendid integration rather than splendid isolation".

Ook het ecologisch functioneren van het gebied als verbindingzone voor planten en dieren is gebaat bij een structuur die aansluit op die van de

omgeving. Het open karakter van de rand van de Kampina en van het Smalwater vereist een verbinding die qua structuur past bij de structuur van die natuurgebieden, i.c. open gebied met korte, extensief beheerd vegetatie, afgewisseld met landschapselementen als singels, boomgroepen en schrale randen.

B) Bewaren van de samenhang van de REVZ

Het plangebied ligt in de REVZ als een noord-zuid-verbinding tussen de natuurgebieden (in eigendom van Natuurmonumenten) van de Kampina in het zuiden en langs het Smalwater in het noorden. Om deze verbinding zo functioneel mogelijk te maken/houden, zou daarbinnen zo weinig mogelijk bebouwing gesitueerd moeten zijn/worden. Dit is ook een van de belangen van Natuurmonumenten. Aan de andere kant voorziet de gemeentelijke StructuurvisiePlus een versterking van het bebouwingspatroon van het gehucht “De Roond” (zie Kaart 3). Als deze versterking aan de oostkant van het plangebied plaats zou vinden

C) Principe van Clustering

Het principe van clustering houdt in dat er zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande gebouwenclusters. Dit is in overeenstemming met het eerste criterium, het behoud van het open karakter van het omringende landschap. De gebouwen van Vermulst en Oomen bevinden zich reeds binnen een groep van andere gebouwen, het gehucht “De Roond”, bestaande uit agrarische bedrijven en woonhuizen (voormalige boerderijgebouwen). Volgens de gemeentelijke StructuurvisiePlus is het de bedoeling het bebouwingspatroon te versterken.

Verder moet rekening gehouden worden met de bestaande indeling van het gehucht, afstanden tussen woongebouwen, ligging ten opzichte van elkaar en de weg, etc.

Het principe van clustering sluit ook aan bij het toetsingskader van de Provincie Noord Brabant² voor nieuwe landgoederen. Volgens dit kader moet de realisatie van 5 of meer wooneenheden plaatsvinden in maximaal twee compacte bouwvlakken (landgoederen > 15 ha). In dit geval gaat het dan om één bouwvlak voor Vermulst (3 kavels) en één voor Oomen (2 kavels). Nieuwbouw hoeft niet op een bestaand (agrarisch) bouwblok plaats te vinden (bij landgoederen < 15 ha is dit wél zo).

D) Behoud van belangrijke zichtlijnen

² De beleidsnota “Rood voor Groen, nieuwe landgoederen in Brabant” definieert een nieuw landgoed als volgt: “Een functionele eenheid, bestaande uit bos of andere natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is (voor 90%) openbaar toegankelijk. Op het landgoed staat een woonhuis met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.”

De perceptie van het landschap wordt grotendeels bepaald door bestaande zichtlijnen. Blokkering van belangrijke zichtlijnen kan het karakter van een landschap sterk veranderen en de beleefde kwaliteit ervan doen verminderen. Als fysiek uitgangspunt voor bestaande zichtlijnen kunnen gelden de meest gebruikte wegen en – ook met blik op het 5e principe – bestaande woongebouwen. Omdat nooit alle bestaande zichtlijnen behouden kunnen blijven, moeten de meest karakteristieke en belangrijke zichtlijnen gedefinieerd en geprioriteerd worden.

Vanuit de buitenruimte moet het zicht op de nieuw te bouwen huizen en hun (gedeeltelijk) omringende erfbeplanting zo interessant mogelijk worden. Voor zichtlijnen vanuit de huizen zelf geldt dat ernaar gestreefd wordt de karakteristieke aspecten van het omringende landschap onverminderd te tonen.

E) Toevoeging aan de landschappelijke kwaliteit

Dit criterium heeft invloed op 2 niveaus:

- a) de vormgeving van het landgoed als geheel en
- b) de inrichting van de bouwkavels en met name de erfbeplanting.

Ervan uitgaande dat de toekomstige erfbeplanting op zich als waardevol landschapselement kan worden aangemerkt en positief bijdraagt aan de uitstraling, kan een gunstige positionering ervan in de nabijheid van zichtlijnen het landschap verlevendigen en optisch verdiepen. Ook moet aandacht besteed worden aan de aansluiting (fysiek dan wel optisch) van de erfbeplanting bij de omliggende beplantingen. Verder kan moet de erfbeplanting bijdragen aan versterking van het landgoedkarakter en optische samenhang van de gebouwen.

F) Inpassing en beeldkwaliteit

De inrichting van het nieuwe landgoed moet aansluiten bij het bestaande gehucht. Ook de nieuwe gebouwen moeten in het totaalbeeld geïntegreerd worden (Zie ook punten 1 en 4.). Daarbij kan gedacht worden aan omsluiting van de landgoedbebouwing door een in het omringende landschap passende erfbeplanting als landschapselement. Ook vanuit deze optiek is het interessant zijn, de bouwkavels te groeperen om de samenhang in het landschappelijk ontwerp te vergemakkelijken.

De landschappelijke kwaliteit kan gewaarborgd worden door een beeldkwaliteitplan³.

Het beeldkwaliteitplan fungeert als ontwerpkader voor inrichting en ontwerp en geeft zo sturing aan de ruimtelijke beeldkwaliteit. Het beschrijft hoe het gewenste landschapsbeeld en de juiste uitstraling worden gerealiseerd.

G) Rekening houden met belangen van andere bewoners van de cluster

Met het behoud van belangrijke zichtlijnen vanaf de omliggende woningen en toevoeging aan de landschappelijke kwaliteit, wordt aan de belangen van andere clusterbewoners tenminste gedeeltelijk reeds tegemoet gekomen. Het

³ Vaak wordt er in een beeldkwaliteitsplan van uitgegaan dat het gebruik van dezelfde beeldelementen, en dus vermijding van heterogeniteit, tot een hogere beeldkwaliteit leiden. Dit is een wat eenzijdige interpretatie van 'beeldkwaliteit'. Beeldkwaliteit is meer dan het gebruik van bepaalde materialen en elementen. Ook de beleving die men wenst te bereiken bij de verschillende gebruikersgroepen moet geformuleerd worden.

is raadzaam hen vooraf te raadplegen, welke andere belangen bij hen kunnen spelen.

H) Rekening houden met belangen van de eigenaren

In het belang van de eigenaren is het, dat de bouwkavels op een aantrekkelijke plek liggen, wat hun verkoopwaarde zal verhogen. Ook aantrekkelijke zichtlijnen vanuit de kavels vallen hieronder. Maar ook een mooie erfbeplanting kan hiertoe bijdragen.

Verder is een goede verstandhouding met de omgeving belangrijk, wat terugverwijst naar criterium F.

5.3.2 Criteria ten aanzien van het ontwerp van de nieuwe gebouwen

A) Afmetingen

Oppervlakte bouwkavels: Volgens het provinciale landschapsplan mag bij landgoedvorming maximaal 10% van de grond als bouwkavels worden uitgegeven.

Volgens het Brabantse toetsingskader moet de maatvoering van de nieuwe bebouwing in verhouding staan tot de grootte van het landgoed, maar is verder afhankelijk in het ontwerp.

De inhoud van de woningen is in beginsel op maximaal 1500 m³ per wooneenheid gesteld.

Met betrekking tot de afmetingen van de huizen moet aangesloten worden bij de Ruimte-voor-ruimte-regeling.

Er moet rekening worden gehouden met de gemeentelijke bepalingen ten aanzien van

oppervlakte en hoogte van de woningen. Aanbevolen wordt de afmetingen binnen de bestaande variatie in De Roond te houden.

B) Bouwstijl

De bouwstijl moet aansluiten bij de andere gebouwen in het gehucht en bij voorkeur een landelijke uitstraling hebben die past binnen de historische bouwstijlen van de regio.

Wensen van de gemeente Boxtel ten aanzien van de nieuwe bebouwing:

- "Soberheid met stijl";
- Gebruik van boerderij-elementen;
- De bebouwing moet zich voegen in het landschap;
- De bebouwing moet passen binnen het geheel van het landgoed;
- De bebouwing en erfinrichting moeten de bestaande beeldkwaliteit verhogen;
- Het dakvlak is groter dan het muurvlak;
- Toevoegen van groene elementen;

- Gebruik van materiaal uit de streek;
- Gebruik van passende stijlelementen;
- Niettegenstaande het bovenstaande, mag het ontwerp modern zijn;

C) Inrichting van het erf

In overleg met eigenaren, Gemeente en ontwerper te bepalen:

- Afmeting woonerf;
- Positionering van de gebouwen;
- Positionering en soortkeuze van beplanting.

5.3.3. Alternatieve zoeklocaties

In overleg met de Gemeente en met Natuurmonumenten werd besloten om voornamelijk een aantal alternatieve zoeklocaties vast te stellen, uitgaande van bovengenoemde criteria. De twee zoeklocaties binnen het plangebied worden weergegeven op de plankaart (zie verderop). Op basis van verdere discussie kan in het vervolg van het proces een definitieve afweging worden gemaakt.

N.B. Natuurmonumenten had graag ook zoeklocaties buiten het plangebied in overweging genomen zien worden. Daar deze echter geen eigendom van de betrokken boeren zijn, zou financiering van het plan met een 'Rood voor Groen'-constructie hiermee onmogelijk worden.

In onderstaande tabel worden de zoeklocaties op een aantal belangrijke criteria met elkaar vergeleken.

Criteria Locatie	Ecologisch e verbinding	Principe v. Clusterin g	Behoud zichtlijne n	Eenheid Landgoe d	Belangen omwonende n	
Zoeklocatie 1	Niet optimaal	Niet Optimaal	OK	OK	Weinig bezwaarlijk	
Zoeklocatie 2	OK	OK	Niet optimaal	OK	Bezwaarlijk	

Conclusie

Zoeklocatie 1 is uit oogpunt van het ecologisch functioneren als verbindingzone minder geschikt. Nieuwbouw werkt als een barrière in het gebied voor bijvoorbeeld doortrekkende fauna, hoewel aan de oostzijde een smalle strook openblijft en aan de westzijde, buiten het plangebied, het gebied ook nog relatief open is. Ook wordt bij deze locatie minder voldaan aan het principe van clustering van de bestaande bebouwing: hier wordt alleen met het bedrijf van Vermulst geclusterd. Zoeklocatie 2 ligt bij de hoofdmoot van de bebouwing van het gehucht en voldoet daarmee beter aan dit criterium. Aan de andere kant is het de bedoeling van de Gemeente het bebouwingspatroon van de Roond te versterken, waardoor zoeklocatie 1 wél een gunstige ligging heeft. Het is duidelijk, dat hier een afweging aan de orde is van de belangen van gehuchtversterking en een zo open mogelijke ecologische verbinding.

Zoeklocatie 2 twee betekent zowel (beperkte) aantasting van de zichtlijnen vanaf de weg op het gebied, alsmede de aantasting van het uitzicht vanuit enkele bestaande woningen. Deze bewoners hebben reeds te kennen gegeven grote moeite te hebben met eventuele nieuwbouw op deze plek. In het belang van meer ruimte voor ecologische 'doorstroming', is dit wel de betere locatie.

5.4 Voor wat hoort wat - Compensatie voor natuurgerichte bedrijfsvoering

De familie Oomen heeft een zoogkoeienbedrijf, aangevuld met enkele paarden en een kleine kudde schapen. Om in de voedervoorziening van de dieren te voorzien is grond nodig. Als vuistregel geldt dat per hectare grasland maximaal ongeveer één zoogkoe (met bijbehorend jongvee) kan worden gehouden. In het geval van de familie Oomen is dus minimaal 120 ha grond nodig. De familie heeft momenteel zelf 15 ha in eigendom (9 ha grasland en 6 ha bouwland). Daarnaast gebruikt de familie grond die in eigendom is van natuurmonumenten. Het gaat om 60 ha bouwland en een relatief groot areaal grasland dat deel uitmaakt van het 1100 ha grote natuurgebied van de Kempen. De precieze omvang van het areaal grasland is niet bekend (dat schommelt), het is echter voldoende om in de voederbehoefte te voorzien. Wel is geconstateerd dat er steeds meer, door de koeien niet begraasde biezen (Pitrus) in het grasland verschijnen. Hierdoor neemt het aandeel grassen af, en dat kan in de toekomst een probleem gaan vormen. In het bedrijfsplan met Boeren voor Natuur wordt het bedrijf van de familie Oomen uitgebreid met 15,6 ha landbouwgrond van de familie Vermulst, waarvan een gedeelte (6 ha) in de EHS ligt.

...

6 Uitwerking instrumentarium

6.1 Vastleggen van de afspraken (contract, zie Bijlage)

Erfdienstbaarheid, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

Een tweetal belangrijk principes bij de visie Boeren voor Natuur is dat de boer eigenaar blijft van de grond die hij inzet voor het leveren van groene en blauwe diensten, en dat hij zijn handelingen als agrarisch ondernemer zoveel mogelijk zelf stuurt binnen heldere kaders. Bij het maken van de contracten wordt hierop ingespeeld. Het raamwerk van de verplichtingen voor de betrokken bedrijven wordt vastgelegd in de *akte vestiging erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding*. In de zogeheten *beheersovereenkomsten* worden de gemaakte afspraken per bedrijf nader uitgewerkt, zoals de precieze locatie en de structuur van de landschapselementen en de invulling van het natuurgerichte landbouwkundig gebruik van de grond.

De essentie van een erfdienstbaarheid en een kwalitatieve verplichting is dat de structuur van landschapselementen en de aard van het landgebruik is gekoppeld aan de grond. Voor zover afspraken niet in de vorm van een erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting kunnen worden gegoten, zijn ze opgenomen in een kettingbeding.

Inhoudelijk beperken de erfdienstbaarheid en de kwalitatieve verplichting zich tot hetzelfde terrein: het moet gaan om een verplichting om op, boven of onder een onroerende zaak (bijvoorbeeld de gronden behorende bij het landbouwbedrijf, het zogeheten dienende erf) *iets te dulden of niet te doen*; het gaat daarbij om dulden of nalaten van feitelijke handelingen.

Verplichtingen tot een *doen* kunnen - in beginsel - niet in de vorm van een erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting worden gegoten; wel kan een verplichting tot een *doen* worden

overeengekomen in de vorm van een zogeheten kettingbeding. In principe is men vrij om te bepalen wat een kettingbeding inhoudt, voor zover dit niet in strijd is met de wet, openbare orde. Zo kan het voeren van een gesloten, natuurgericht bedrijf ook op nieuw te verwerven gronden voor het desbetreffende bedrijf in de vorm van een kettingbeding worden gegoten.

Uit de redactie van de akte vestiging erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding blijkt derhalve dat de gemeente voor drie ankers gaat liggen. De verplichtingen uit hoofde van die akte worden vastgelegd in de vorm van een erfdienstbaarheid en voor zover zulks niet mogelijk is in de vorm van een kwalitatieve verplichting en indien ook dat niet mogelijk is in de vorm van een kettingbeding.

Nadeel van verplichtingen gekoppeld aan een kettingbeding is echter dat die verplichtingen - in tegenstelling tot een erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting - niet van rechtswege op de nieuwe verkrijger overgaan, maar dat die aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd. Indien bij een overdracht de verplichtingen uit hoofde van een kettingbeding niet worden opgelegd aan de nieuwe verkrijger, is die er dus niet aan gebonden.

Eigenaar en pachter

Op het landgoed 'De Bleek' is in de toekomst sprake van één landbouwbedrijf (Oomen) en twee eigenaren (Oomen en Vermulst). Vermulst zal, om de kwalitatieve verplichting waar te kunnen maken, zijn gronden verpachten aan Oomen. De beide eigenaren ondertekenen een contract met de gemeente.

In dit 'Boeren voor Natuur'-contract wordt vastgelegd hoe de percelen beheerd gaan worden; voorts worden hierin afspraken gemaakt over de pacht. Omdat Natuurmonumenten eigenaar is van een deel van de gronden die onderdeel uitmaken van de natuurgerichte bedrijfsvoering van Oomen tekent Natuurmonumenten mee. Natuurmonumenten moet er dan wel op toezien dat de 'kwalitatieve verplichting' ook echt wordt ingewilligd.

De contracten kunnen alleen worden ontbonden door de contractpartijen (Gemeente Boxtel, de beide boeren en Natuurmonumenten in onderling overleg of door de rechter). Eenzijdige opzegging is niet mogelijk.

6.2 Spelregels

Wanneer de contracten zijn afgesloten kunnen er om allerlei redenen wijzigingen optreden in de bedrijfssituatie. Hieronder wordt ingegaan op de rechten en plichten die daarbij gelden.

Verkoop van gronden

Bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van de tot het natuurgerichte bedrijf behorende onroerende zaken, alsmede bij

verlening daarop van enig beperkt recht of zakelijk genotrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genot- of gebruiksrecht, geldt dat:

- de verplichtingen die uit hoofde van de erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting op de grond rusten van rechtswege overgaan op de nieuwe verkrijger;
- de verplichtingen uit hoofde van het kettingbeding aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd; om oplegging te waarborgen, is in de akte een boete opgenomen, onverminderd het recht van de gemeente nakoming te vorderen.

Indien bijvoorbeeld de beoogd koper bovenbedoelde verplichtingen niet wenst te aanvaarden, zal de eigenaar vanwege de dreiging van de hoge boete niet aan die koper willen verkopen.

De nieuwe verkrijger is dus gehouden om de verplichtingen uit hoofde van de erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting alsmede de *door hem aanvaarde* verplichtingen krachtens kettingbeding na te leven; bij weigering kan naleving juridisch worden afgedwongen.

Bij overlijden worden de erfgenamen geacht in de rechten en plichten van de overledene te zijn getreden. Erfgenamen van de overledene zijn derhalve gebonden aan de verplichtingen aangegaan de overledene.

Beheer van gronden (o.a. natuurgebieden) van derden

In het geval 'De Bleek' worden ook natuurgebieden in de bedrijfsvoering betrokken. Hiertegen bestaat uit oogpunt van de doelstelling van het natuurgerichte bedrijf geen bezwaar (is zelfs wenselijk), zolang aan de voorwaarde van gesloten bedrijfsvoering wordt voldaan. Er is geen beperking aan de oppervlakte waarmee een natuurgericht bedrijf aldus wordt uitgebreid. Deze gronden moeten wel *duurzaam*, bijv. in de vorm van een langjarig pachtcontract, onderdeel uitmaken van het bedrijfssysteem.

Samenvoeging van de bedrijven

De bedrijfsvoering wordt samengevoegd onder leiding van Oomen. De gronden blijven in eigendom van de huidige eigenaren. Vermulst verpacht zijn grond aan Oomen, die hem zal beheren volgens de richtlijnen voor natuurgericht boeren. Pacht en beheerskosten vallen daarbij tegen elkaar weg (om niet). Hiervoor zal een overkomst tussen beide partijen gesloten worden.

Landgoedstatus

Op het moment dat het verzoek tot verkrijging van Landgoedstatus wordt ingediend bij LNV, gaat de NSW (Natuurschoonwet 1921) regeling – en de daarmee verbonden belastingvoordelen – in. LNV toetst of aan de voorwaarden voor landgoed/natuurgebied is voldaan. Mocht dat niet het geval zijn, moet de over de toetsingsperiode verschuldigde belastinggeld alsnog betaald worden.

Aan de voorwaarden moet gedurende een periode van 30 jaar voldaan worden, anders vervalt de landgoedstatus en daarmee de belastingvoordelen.

6.3 Fiscale aspecten

Grondwaarde en Belastingen

Over de meerwaarde van de bouwkavels moet belasting betaald worden.

Uitgezocht moet worden, of de waardedaling van de overige gronden, die rond 80% minder productief zullen worden, ten laste van de opbrengst van de bouwkavels gebracht mag worden. In de richting van de fiscus kan de stelling worden betrokken dat door de beperkingen die opgelegd worden aan de eigenaar van de grond de waarde zou dalen, het geen fiscale voordelen biedt. Een en ander zal uit de praktijk moeten blijken. Omdat de belastingtechnische kant voor dit soort gevallen niet standaard geregeld is, zal hierover apart onderhandeld moeten worden met de inspecteur der belastingen in Den Bosch. Doel van dit overleg is een mogelijkheid te vinden hoe de waardedaling van de gronden met de waardestijging van de bouwkavels verdisconteerd kan worden. Vervolgens moeten de bouwkavels en overige gronden alsmede hun waardestijging c.q. –verlies getaxeerd worden volgens het principe van “minnelijke waardering” (beide partijen, eigenaar en belastingdienst, stellen elk een taxateur, die in onderhandeling met elkaar de betreffende waarden bepalen).

De waardedaling van landbouwgrond die wordt omgezet naar natuurgerichte landbouwgrond wordt elders door de overheid bepaald op 80%.

De vorming van een BV Landgoed is aan te bevelen. Landgoed en BV vallen buiten het successierecht en eveneens buiten de 6% registratiekosten.

Waterschap

Met de verandering van status van de gronden na omvorming in een landgoed van “landbouwgrond” in “natuurgrond” is een lagere waterschapsbelasting verschuldigd. (De gronden van Natuurmonumenten die agrarisch beheerd worden, worden ook als “natuurgrond” beschouwd.)

7 Kosten

De totale kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het hier gepresenteerde plan worden geraamd op € 89.600. Het grootste gedeelte hiervan (€ 68.000) komt voor rekening van de inrichtingskosten; daarnaast is er € 21.600 nodig om de uitvoering te organiseren en te begeleiden (proceskosten).

7.1 Inrichtingskosten

De inrichtingskosten voor de twee landschapgerichte bedrijven samen bedragen € 68.000,-. Het gaat hierbij om een globale indicatie van de te verwachten kosten en is exclusief de kosten van begeleiding van de uitvoering. De grootste kostenpost voor de natuurgerichte bedrijven wordt gevormd door de herinrichting van het watersysteem. Daarnaast worden inrichtingskosten gemaakt voor de aanleg van landschapselementen. Ook zijn er overige kosten opgevoerd als communicatie, monitoring en directievoering.

Voor afgravingen en ophogingen wordt er zoveel mogelijk gewerkt met een gesloten grondbalans. Als er grond tekort is dan wordt het van elders gehaald. Daarnaast worden een aantal struwelen zo ontwikkeld dat er mantel/zoombegroeiingen ontstaan. Er wordt een nat elzenbroekbos aangelegd en enkele perceelranden opgehoogd ten behoeve van eikenhakhout.

Tabel Inrichting en Kosten Landschapselementen en Waterlopen

Omschrijving	Globale Afmeting	Inrichting/Maatregel	Globale omvang	Globale Kosten
Bloemrijke akkerrand	1400 m	inzaaien		p.m.
Sloten	800 m	verondiepen => opvullen	360 m ³	€ 4.500,-
Detailontwatering (greppels)	700 m	verondiepen => opvullen	100 m ³	€ 1.250,-
Eikenhakhout wallen	1000 m	wallen ophogen Eiken Eiken planten	900 m ³ 1000 stuks 1000 stuks	€ 1.100,- € 500,- € 1.500,-
Elzenbroekbos	6000 m ²	afgraven (0.30 cm)	1800 m ³	€ 22.500,-
Struweel	200 m	Struiken planten	300 stuks 300 stuks	€ 100,- € 450,-
Elzensingles	950 m	Elzen	950 stuks	€ 400,-

		planten	950 stuks	€ 1.500,-
Boomgroepen (Eiken)	10 groepen	Eiken (stamomvang 10-12 cm) planten	80 stuks 80 stuks	€ 9.000,- € 500,-
Totaal				€ 43.300,-

7.2 Proceskosten

Onder proceskosten worden de uitgaven gerekend die gedaan moeten worden om het project verder gestalte te geven, te organiseren en te continueren. Hierbij worden de volgende onderdelen te onderscheiden:

- het afsluiten van de contracten (notariskosten);
- de organisatie en de inhoudelijke begeleiding van de uitvoering;
- de communicatie intern (binnen het landgoed) en extern over het project;
- (eventueel) het opstellen van een plan voor monitoring.