

Omgevingsplan biedt ruimte voor ondernemen

Een omgevingsplan en een handvest die het mogelijk maken nieuwe economische dragers van de grond te krijgen, in plaats van een beperkend en aan alle kanten knellend bestemmingsplan. Dat is de kern van de pilot waaraan vijf landgoederen in de gemeente Ommen deelnemen.

E

en van die landgoederen is Junne (ruim 1.000 ha), dat al sinds 1937 deel uitmaakt van de beleggingsportefeuille van Delta Lloyd. Namens deze treedt ing. Jeroen van den Hout van ingenieurs- en adviesbureau LBPSIGHT op als rentmeester. "De vier andere landgoederen zijn allemaal al generaties lang in familiebezit, dus in die zin wijken wij met Junne wel af", zegt hij. "Maar wat ons bindt, is dat we als doel hebben onze landgoederen in stand te houden, te verfraaien en duurzaam te ontwikkelen. Wat in geen geval mag gebeuren, is dat ze in handen vallen van mensen die er een hek omheen zetten en de gebieden dus afsluiten voor publiek gebruik."

Ontwikkelruimte

De eigenaren van de vijf landgoederen (samen zo'n 2.500 ha) in Ommen gaan dus niet in de eerste plaats voor de winst, maar voor continuïteit. Dat wil niet zeggen dat ze geen moderne ondernemers zouden zijn, integendeel. "Door het Gemeentelijk Omgevingsplan en het handvest krijgen we juist meer ruimte om te ondernemen en nieuwe economische dragers te genereren", zegt Van den Hout. "Dat betekent niet dat we een blanco cheque hebben ontvangen en maar onze gang kunnen gaan. Maar wel dat we van de gemeente Ommen en de provincie Overijssel het vertrouwen hebben gekregen om onze landgoederen als goed huisvader te beheren en daar hoort ook ontwikkelruimte bij. Daardoor ontstaat er voor

alle betrokkenen een win-winsituatie. Ook voor de overheden, die graag allerlei doelen willen realiseren maar die -zeker momenteel- geen financiële mogelijkheden hebben om bij te dragen."

Ommen heeft de landelijke primeur met het hanteren van een Gemeentelijk Omgevingsplan in plaats van een bestemmingsplan. Het begon in 2012 met het opstellen van het Handvest Nieuwe Ruimte voor Kwaliteit, vooral dankzij het enthousiasme van de toenmalige wethouder en haar ambtenaren, die de landeigenaren meer ruimte van handelen wilden geven. Inmiddels is afgelopen jaar formeel het Gemeentelijk Omgevingsplan (ofwel: het GOP) van kracht geworden. De pilot die moet uitwijzen of deze aanpak ook op langere termijn echt werkt, heeft een looptijd van tien jaar. Daarna volgt een evaluatie.

Jeroen van den Hout heeft er alle vertrouwen in dat bestemmingsplannen voor landgoederen hun langste tijd hebben gehad en dat de toekomst aan de GOP-benadering is. "We merken nu al dat het werkt", zegt de rentmeester. "Kijk, bij een bestemmingsplan ligt voor zo ongeveer elke vierkante meter de functie vast en dat betekent dat je niet flexibel kunt zijn. In de nieuwe situatie heeft de gemeente een cirkel om het landgoed getrokken en is de bestemming simpelweg: landgoed. Daarbinnen kunnen we als eigenaren en beheerders, in goed overleg met overheden, functies aanpassen. Uiteraard met behoud van identiteit en karakter."

Bittere noodzaak

Die nieuwe aanpak is niet alleen voor de gemeente praktischer, efficiënter en overzichtelijker, ze is in wezen gewoon bitter noodzakelijk. Pasten landgoederen zich in de loop der eeuwen altijd al aan aan wisselende omstandigheden, ook nu is een adequate reactie geboden. Immers, de economische basis onder het gezond exploiteren van landgoederen is de afgelopen jaren drastisch veranderd. Van den Hout somt op: "De subsidies van de overheden zijn vanwege de slechte economische toestand vrijwel tot nul gereduceerd en na het vertaalen van de pachtwetgeving in 2007 zijn de pachten met tientallen procenten verlaagd, net zoals dat met de vierkante meterprijs van kantoren gebeurde. Wat dan overblijft is de verkoop van hout, een markt die altijd erg wisselend is", aldus de rentmeester. "De traditionele inkomstenbronnen kwamen dus erg onder druk te staan."

De ondernemende landeigenaren moesten dan ook op zoek naar nieuwe economische dragers, maar werden daarbij ernstig beknoot door de geldende bestemmingsplannen. Nu is die ruimte er wel en blijken er volop mogelijkheden te zijn om nieuwe economische dragers te realiseren. "Nogmaals -en ik kan het niet genoeg benadrukken- zonder de boel te ver-



Ing. Jeroen van den Hout, rentmeester van landgoed Junne

omgeving er beter van worden." De eerste ervaringen zijn dus positief en ook de gemeente en provincie zijn er blij mee. "Deze aanpak werkt gewoon en de samenwerking kan alleen nog maar groeien", zegt Van den Hout. "De Federatie Particulier Grondbezit heeft dit concept inmiddels ook omarmd en wil het gaan gebruiken als voorbeeld naar andere gemeenten en landgoedeigenaren toe. En terecht ook wel. Als landgoedeigenaren laten we zien, dat de maatschappelijke waarden die we realiseren goed passen bij de gemeentelijke ambities van Ommen. We zijn maatschappelijk partner bij het realiseren van overheidsdoelen."

Elkaar versterken

Met andere woorden: de landeigenaren en de overheid zitten elkaar niet in de weg, maar versterken elkaar. Ze willen namelijk allemaal hetzelfde: die prachtige landgoederen in stand houden en zo veel mogelijk ten goede laten komen aan de inwoners en andere bezoekers. "Het alternatief zou zijn, dat de landgoederen in den duur niet meer te exploiteren zijn en dus omvallen, in delen worden verkocht of ten prooi vallen aan 'het nieuwe geld'. Dat er een hek omheen wordt gezet, waardoor anderen er niet meer van kunnen genieten", aldus Van den Hout. "En dat willen we toch niet?"

kwanselen, want dat is in niemands belang", zegt Van den Hout. "Behoud van het landgoed is en blijft het doel."

Behoud van het landgoed is en blijft het doel

Recreatie op een landgoed

Omdat recreatie voor Ommen heel belangrijk is, ligt het voor de hand ook daarin in de eerste plaats de mogelijkheden af te tasten. En die mogelijkheden zijn er dus, net als de ideeën trouwens. "Je kunt bijvoorbeeld denken aan bescheiden hercovoorzettingen, die op grond van de bestemmingsplannen ondenkbaar waren, maar die nu wel kunnen worden gerealiseerd", merkt de rentmeester van Junne op. "Slecht weer-accommodaties, zoals een binnenspeeltuin, passen ook heel goed op een landgoed. En je kunt een lege houtzagerij of jachthut gebruiken voor educatieve doeleinden met daarbij wat horeca." Maar er zijn meer ideeën, aldus Van den Hout. "Wat denk je van een zorghotel, heerlijk midden in het groen? En de Vecht loopt langs Junne. Daar zou je sloepen kunnen verhuren. Ook die activiteit kan voor inkomsten zorgen." En tenslotte behoort ook nog steeds het wonen tot de mogelijkheden.

Het gaat niet alleen om de dagelijkse exploitatie van de landgoederen, zegt de rentmeester. "Als ondernemers moet je ook vooruit kijken en dus anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Je moet nu al nieuwe economische dragers realiseren en daarmee financiële ruimte maken om straks, in slechtere tijden, tegenvallers te kunnen opvangen. En voor een gezonde bedrijfsvoering moet je de financiële ruimte herinvesteren in het landgoed. Nogmaals, bij zo'n planologische benadering met economische mobiliteit heb je geen geld meer van de overheid nodig."

Wat denk je van een zorghotel, heerlijk midden in het groen?

Samenwerking

De vijf landgoederen in Ommen trekken gezamenlijk op. Van den Hout: "We hebben allemaal dezelfde belangen en lopen tegen dezelfde problemen aan. Nu we met het handvest en het GOP meer vrijheid van handelen hebben, kunnen we ook beter op gelijkwaardige wijze onze activiteiten op elkaar afstemmen. Als een ander landgoed bijvoorbeeld wat zorgappartementen wil neerzetten, moeten wij dat niet gaan doen. We moeten elkaar niet gaan beconcurreren, maar elkaar aanvullen, zodat het geheel van de vijf landgoederen en hun



Foto: LBPSIGHT

De verkoop van hout is voor een landgoed altijd een sterk wisselende inkomstenbron

H.J.A. van Dam, communicatieadviseur bij bureau paapstvandam