



# **WEIDELANDGOED DE HOEKEN : EEN EVALUATIE**

INITIATIEFGROEP BINNENSTEBUITEN  
30 juni 2018

## INHOUD

---

1	De locatie.....	2
2	Motivering voor bebouwing.....	3
3	De criteria voor een landgoed.....	3
4	Toetsing aan gemeentelijk beleid .....	5
5	Toetsing aan partijpolitieke programma's .....	5
5.1	VVD.....	5
5.2	CDA.....	5
5.3	PvdA.....	6
5.4	CU, 2010-2014 (recenter programma niet op internet beschikbaar) .....	6
5.5	Coalitie akkoord.....	6
6	Heeft het plan ook voordelen? .....	7
7	Alternatieven.....	8
	Bijlage 1. Vergoeding voor natuurbeheer .....	10

Er is door de Initiatiefgroep Binnenstebuiten (IBB) uitgebreid aandacht besteed aan het voorstel voor een weidelandgoed. Binnenkort nemen B&W een principebesluit hierover. Dit document zet argumenten voor en tegen systematisch op een rij. We beoordelen de argumenten voor de locatie en we toetsen het plan inhoudelijk aan de criteria voor een landgoed, aan geformuleerd gemeentelijk beleid en de programma's van de politieke partijen in de gemeenteraad.

## 1 DE LOCATIE

---

De structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon uit 2008 benoemt de mogelijkheid, in een kader (deel I, p. 26) van landgoederen. *Landgoederen worden alleen toegestaan in ruimtelijke en agrarisch onrendabele restgebieden die dreigen te verrommelen. Agrarische restgebieden betreffen gebieden die slecht bereikbaar zijn en gekenmerkt worden door een slechte agrarische structuur. Een voorbeeld van een restgebied in Giessenlanden is de locatie ten noordoosten van Hoornaar.*

De criteria zijn dus 'agrarisch onrendabel' en 'dreigende verrommeling'. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met ruimtelijk restgebied. Agrarisch onrendabel wordt niet aangetoond, verrommeling wordt niet toegelicht.

Voor zover de opbrengst van de percelen lager zou zijn dan elders, dan komt dat natuurlijk tot uiting in de aankoopprijs. De lagere opbrengst moet dan worden afgezet tegen die lagere aankoopprijs, waardoor het rendement geenszins lager hoeft te zijn. Op verzoek van de IBB heeft ing. H.J. van Bruchem, taxateur landelijk vastgoed en beëdigd rentmeester NVR te Meerkerk de grond getaxeerd<sup>1</sup>. Onder het hoofd 'courantheid' wordt geconcludeerd: "De percelen kunnen worden gekenmerkt als redelijk courant, niet optimaal, *maar zeker goed te exploiteren door een (melk-)veehouder*. Ontsluiting is een punt van aandacht, zeker in combinatie met de erfdiensbaarheden die moeten worden verleend. Deze situatie heeft een drukkend effect op de waarde van voornamelijk perceel Hoornaar sectie B nummer 1024 en 1023" (cursivering IBB). De totale waarde van het terrein wordt getaxeerd op een gemiddelde prijs per hectare van 57.148 euro. Het 'drukkend effect' behelst 2.000 euro per hectare voor de genoemde 2 percelen (samen 8.9 ha van de 21 ha): 56.0000 euro per hectare in plaats van 58.000. In de periode van april 2017 tot april 2018 bedraagt de prijs van grasland in de Alblasserwaard-Vijfherenlanden, gemiddeld over 12 maanden, 55.498 euro<sup>2</sup>. Het is moeilijk vol te houden dat de grondwaarde in De Hoeken op een agrarisch onrendabel restgebied wijst.

Dreigende verrommeling is ook niet aangetoond, de relevante percelen liggen er open, weids en onverstord bij. Als verrommeling dreigt dan moet de dreiging schuilen in het beheer door de bewoners van de Hoge Giessen van hun achtertuinen. Hun grond valt echter niet binnen het

---

<sup>1</sup> Taxatierapport Gronden te Hoornaar & Noordeloos, ing. H.J. van Bruchem, Meerkerk, 11 juni 2018. Op verzoek beschikbaar.

<sup>2</sup> <https://www.boerderij.nl/landbouwgrond/grondprijzen/?gebied=2807#pricescontent>. De prijzen zijn berekend als gemiddelden van prijzen geregistreerd door het kadaster; vergelijking met taxatiewaarden is niet geheel zuiver door twee verstoringen. Kadasterprijzen bevatten verpacht en onverpacht land, wat een prijsdrukkend effect heeft. Er wordt echter aanzienlijk minder verpacht dan onverpacht land verkocht. De transacties kunnen ook boerderijen omvatten; inclusief opstallen valt de berekende prijs per hectare grasland aanzienlijk hoger uit.

landgoedplan, er is een ruime marge tussen plangebied en die gronden, met andere woorden: de dreiging van verrommeling kan niet worden beteugeld met dit plan.

## 2 MOTIVERING VOOR BEBOUWING

---

In de folder en in de nota van Brons & partners wordt woningbouw noodzakelijk genoemd voor financiering van natuurbehoud. De bewering wordt niet onderbouwd met enige evidentie. Omdat geen enkele evidentie wordt geleverd vereist toetsing enkele veronderstellingen over onderliggende parameters. Op grond van alleszins als redelijk verdedigbare aannames blijkt de bewering op zijn minst schromelijk overdreven. De vergoeding die verkoop van percelen voor woningbouw oplevert voor de kosten van natuurbescherming gaat ver uit boven een redelijk minimum. Het is een veelvoud van het bedrag dat doorgaans wordt ontvangen voor natuurvriendelijk beheer. Zie Bijlage 1.

## 3 DE CRITERIA VOOR EEN LANDGOED

---

De gemeentelijke visie geeft voor een landgoed de volgende criteria (Structuurvisie 2008):

*Het landgoed dient een weidelandgoed te zijn (dus geen bosgebied) dat aansluit op het bestaand stedelijk gebied met een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 10 ha en maximaal 20 ha. Het landgoed moet een landschappelijke meerwaarde hebben en mag de bestaande structuur niet aantasten: het karakter van het open veenweidegebied met koeien dient behouden te blijven. Het landgoed moet tevens een meerwaarde hebben in de vorm van een recreatief uitloopgebied waarbij minimaal 90% uit openbaar gebied bestaat. Daarom dient het landgoed in de nabijheid van een kern te worden gerealiseerd.*

De criteria zijn afgeleid van de criteria die de provincie Zuid-Holland hanteerde voor een landgoed. Deze regeling kent geen begrip 'weidelandgoed'; de term is gemunt door belanghebbenden die een ruimhartige toepassing van de regeling zochten. De landgoedregeling is inmiddels als toetsingsconcept buiten gebruik gesteld. De regeling werd uiteengezet in

[http://landgoederen.net/landgoed\\_beleidsregels/index.php?p=nieuw\\_landgoed\\_zuid\\_holland:](http://landgoederen.net/landgoed_beleidsregels/index.php?p=nieuw_landgoed_zuid_holland:)

*-> het landgoed wordt minimaal 5 hectare groot en bestaat in principe uit een aaneengesloten gebied; minimaal 90 procent van het nieuwe landgoed is voor het publiek toegankelijk. De recreatieve functies op het landgoed hebben een extensief karakter en mogen niet conflicteren met de bij het gebied passende natuurdoeltypen en natuurwaarden.*

*-> deze 90 procent wordt ingericht met groene en/of blauwe functies die voldoen aan bij het gebied passende natuurdoeltypen (conform het landelijk Handboek Natuurdoeltypen). Landbouwkundig gebruik van deze gronden is alleen toegestaan als beheersmaatregel voor instandhouding van de natuurdoel-typen.*

*-> maximaal 10 procent van het nieuwe landgoed behoort tot het private deel. Dit deel wordt de huiskavel genoemd. De huiskavel mag voor maximaal 20 procent worden bebouwd. Op de huiskavel mag één woonhuis met maximaal drie wooneenheden worden opgericht. Per 5 hectare is daarmee maximaal 1.000m<sup>2</sup> bebouwing inclusief bijgebouwen toegestaan.*

*-> het landhuis dient allure en uniciteit te hebben. De bouwhoogte is in belangrijke mate bepalend voor de beeldkwaliteit. De bouwhoogte zal daarom passend moeten zijn in de onmiddellijke omgeving. Er dient een redelijke verhouding te zijn tussen het bebouwd oppervlak van de woning en de bijgebouwen.*

*-> voor het landhuis en de bijgebouwen zijn de gebruiksmogelijkheden nauwkeurig omschreven en bepaald. Toegestaan wordt gebruik voor activiteiten uit categorie 1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG. Het bedrijfsdeel blijft echter ondergeschikt aan het wonen. Bijgebouwen dienen ten dienste te staan van de functies van het woonhuis.*

*-> de recreatieve functies op het landgoed sluiten waar mogelijk aan bij de recreatieve structuren in de omgeving en bevorderen de automobilititeit naar en op het landgoed niet in onevenredige mate.*

*-> het inrichtingsplan van het landgoed en het architectonische ontwerp van het landhuis en de bijgebouwen worden voorgelegd aan de gemeente, die beide toetst aan het onderhavige planologisch beleidskader en daarbij beoordeelt of het plan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert.*

*-> het inrichtingsplan bevat een paragraaf inzake 'uitvoering en beheer', waarmee de continuïteit van het beheer in de beoogde vorm wordt gegarandeerd. Om de ontwikkeling, duurzame instandhouding en het beheer van de verschillende onderdelen van het landgoed benevens de publieke openstelling ervan met voldoende zekerheid te borgen wordt een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten tussen het betreffende gemeentebestuur en de eigenaar/initiatiefnemer.*

*Vanzelfsprekend zijn deze voorwaarden niet uitputtend en dient er sprake te zijn van maat-werk, waarbij de eerder genoemde uitgangspunten het kader vormen. Afwijkende voorstellen waar toch een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering van uitgaat, zullen ter advies aan de PPC worden voorgelegd.*

Het plan De Hoeken is ingericht op het voldoen aan een aantal kwantitatieve criteria maar niet aan de geest en intentie van de regeling<sup>3</sup>. Een 'huiskavel', een 'landhuis met bijgebouwen', 'bijgebouwen ten dienste van de functies van het woonhuis', dat roept het beeld op van een klassiek landgoed in een bosrijk gebied, iets met de allure van Mariënwaard. Het oorspronkelijke plan, waarop het principebesluit van 2014 was gebaseerd, stond veel dichterbij de geest van de regeling, met huizen gecombineerd in blokjes van 3, in plaats van een rij huizen aan een straat. De provinciale regeling roept geen beeld op van een open weidegebied met een rij villa's in het midden. In de isolatie van bossen en omsloten velden kun je fiets- en wandelpaden aanleggen voor publieke recreatie. Maar dwars door een open weidegebied, waar je rust en stilte verstoort over het gehele terrein, dat is een aantasting van de essentie. Ook elders heeft men zich gerealiseerd dat de regeling in de praktijk anders wordt ingevuld dan de bedoeling was. Inmiddels is de regeling door de provincie afgeschaft. Wethouder De Groot heeft in het overleg met de IBB op 19 april j.l. gezegd dat hij vasthoudt aan de provinciale regeling, aangevuld met de specifieke gemeentelijke criteria. Dit blijkt ook uit het raadsvoorstel. Maar toetsing aan de oude provinciale regeling kan op geen enkele manier overtuigen. Al wordt braaf voldaan aan enkele kwantitatieve normen, geest en intentie van de oude regeling worden evident geschonden. Maar de regeling is door de provincie afgeschaft omdat hij niet voldeed. Waarom zou je daar dan nog aan toetsen?

---

<sup>3</sup> Onduidelijk en dus moeilijk te beoordelen is de positie van twee 'landschuren' in het plan (aangeduid met S op de kaart). Tellen die mee in de toepassing van de kwantitatieve normen? Zo ja, hoe dan?

## 4 TOETSING AAN GEMEENTELIJK BELEID

---

In het begeleidende document 'reactie op raadsvoorstel' en onze eerdere brieven is uitgebreid ingegaan op de toetsing aan het gemeentelijk beleid.

## 5 TOETSING AAN PARTIJPOLITIEKE PROGRAMMA'S

---

We beschouwen hier het plan tegen informatie ontleend aan partijpolitieke programma's. Voor zover binnen ons bereik gebruiken we de verkiezingsprogramma's 2014-2018. Op deze programma's zijn immers de raadsleden verkozen. Niet alle programma's zijn direct beschikbaar op internet, maar we denken dat we toch wel een beeld hebben kunnen krijgen van de intenties en voorkeuren van partijen.

### 5.1 VVD

De VVD staat duidelijk voor een keus tussen overwegingen die tegenover elkaar staan. Het programma verwelkomt creativiteit en het organiserend vermogen van burgers, ondersteunt goede initiatieven van ontwikkelaars, bouwbedrijven en particulieren voor woningbouw en wil ook kleinschalige recreatieve/toeristische activiteiten faciliteren en vrijliggende fiets-, wandel- en ruiterspaden aanbieden. Maar de kwaliteit van milieu en woonomgeving krijgt ook prominente aandacht: "In een afweging van belangen moet de gemeente veel prioriteit geven aan rust, ruimte en groen in een schone en veilige omgeving". Nieuwe vormen van natuur- en landschapsbeheer verdienen nadrukkelijk de aandacht. De VVD staat voor het behoud van het open en weidse karakter van het polderlandschap met hoofdzakelijk agrarisch gebruik. Goede initiatieven van ontwikkelaars en bouwbedrijven verdienen alleen steun voor woningbouw *binnen de bebouwingscontour*. (cursivering IBB). En het passend aanbod van koop- en huurwoningen moet worden afgestemd op de vraag van ouderen, starters, alleenstaanden en gezinnen met kinderen.

Het kost geen enkele moeite om afwijzing van het plan te motiveren vanuit het VVD-programma. Privaat initiatief, hoe welkom ook, zal toch ook moeten sporen met maatschappelijke belangen. Een vrijliggend fiets- en wandelpad ligt al langs De Hoeken, tot groot genoegen van inwoners en recreërende toeristen. En een extra aanbod van welgestelden staat niet als urgent in het programma. Het zal eerder moeilijk zijn dit plan te motiveren als welkom particulier initiatief als 1.100 inwoners een petitie tegen het plan tekenen.

### 5.2 CDA

Ook het CDA apprecieert initiatieven die uit de samenleving opkomen. Ze kent daarbij een belangrijke rol toe aan de dorpsraad, maar die is merkwaardig genoeg in het hele proces van voorbereiding niet aan bod gekomen. Het CDA wil graag woningen bouwen op inbreilocaties. Nieuwbouwprojecten dienen zoveel mogelijk plaats te vinden binnen de kern van het dorp, langs de randen van de kern, of in het lint. Voor het CDA is het open veenweidelandschap een belangrijke kernwaarde voor Giessenlanden. De agrariër is bij uitstek degene die het buitengebied in stand kan houden door rendabel gebruik te maken van de open ruimte, natuurbeheer, verbreding en energieproductie. Door een positieve bijdrage te leveren aan duurzaamheid, dierenwelzijn, het landschap en rekening te houden met de samenleving verdient de agrariër alle ruimte om die taak uit te voeren. De leefbaarheid in onze kleine kernen is onbetaalbaar. Dat geldt ook voor ons landschap,

voor onze kleine detailhandel of de boerenbedrijven die vaak al decennia aan het dorp verbonden zijn. CDA'ers zijn rentmeesters van wat van waarde is.

Met dit programma kun je eigenlijk maar één kant op. Het CDA is bij uitstek de partij van het rentmeesterschap, het zorgzame beheer van natuur en milieu, het behoud van wat waardevol is aan wat vorige generaties ons nalieten. Als je dan ook nog alleen maar wil bouwen binnen de bestaande belijning kun je toch niet anders dan dit plan afwijzen? Welke agrariër wordt door afwijzing in zijn ambities gefrustreerd?

### 5.3 PvdA

In het programma van de PvdA vinden we alleen een relevante uitspraak over woningbouw: betaalbare starterswoningen! En goede communicatie met de dorpsraad: Belangrijk daarbij is dat dorpsraden goed communiceren met hun dorpsgenoten, dat dorpsraden professioneel begeleid blijven worden en dat gemeentebestuurders de dorpsraden serieus blijven nemen. Verder geen specifieke uitspraken over de aard en locatie van de bebouwing, wel een roep om een stedenbouwkundige visie op Giessenlanden.

### 5.4 CU, 2010-2014 (RECENTER PROGRAMMA NIET OP INTERNET BESCHIKBAAR)

De ChristenUnie ziet de gemeente als een dienstbare overheid en bondgenoot van de samenleving. Bij samenwerking met projectontwikkelaars moet de rol van gemeenten en het publieke belang van de leefomgeving voldoende geborgd zijn. Rentmeesterschap is een richtsnoer voor een verantwoordelijke en dus duurzame manier omgaan met de schepping. De CU kiest voor zoveel mogelijk behoud van het groene buitengebied en investeren in meervoudig ruimtegebruik. Bouwen op inbrei-locaties is goed, maar de leefbaarheid mag niet in het geding komen. Bouwen in het weiland heeft de voorkeur boven zicht locaties (b.v langs water) in de lintbebouwing. Hier zit dus duidelijk een spanning: de randen van De Hoeken dichtbouwen is niet aantrekkelijk in deze optiek. Om dan ook niet midden in De Hoeken te bouwen moeten we de CU overtuigen dat deze weilanden zich daar niet voor lenen. Daar hebben we goede inhoudelijke argumenten voor gegeven. Bovendien hecht de CU zelf expliciet aan draagvlak in het buitengebied, als cruciaal voor de uitvoering van plannen. Onze petitie wijst op sterke weerstand tegen het plan.

De CU kiest ook voor voldoende (sociale) woningbouw, met name voor starters, jonge gezinnen en senioren. En voor het behoud en waar mogelijk het versterken van het landelijke karakter. De CU wil bij voorkeur bouwen bij de dorpskernen zodat het open gebied in tact blijft en daarbij rekening houden met het specifieke landschappelijke karakter van Giessenlanden als plattelandsgemeente in het Groene Hart.

In het CU-programma pleiten diverse argumenten tegen woningbouw in De Hoeken: behoud van het specifieke landelijke karakter, voorkeur voor bouwen binnen de dorpskern, behoud van natuurwaarden op grond van rentmeesterschap. Bouwen in het weiland wordt niet uitgesloten, maar gezien de expliciete voorkeur voor categorieën woningzoekers ligt bebouwing met villa's niet voor de hand.

### 5.5 COALITIE AKKOORD

Het coalitieakkoord geeft weinig details maar biedt in de formulering wel uitgangspunten voor een beoordeling van de plannen. Overigens valt ook hier weer op hoeveel belang men toekent aan de

dorpsraad. “De dorpsraden doen veel goed werk en zijn niet meer weg te denken. We zetten het beleid ten aanzien van het kerngericht werken daarom voort en zullen de samenwerking met de dorpsraden de komende periode Intensiveren. Dat vraagt om korte lijnen tussen dorpsraden, college van burgemeester en wethouders en ambtenaren.” Des te merkwaardiger dat een plan dat inwoners zo in beroering blijkt te brengen nooit in de dorpsraad is besproken.

Giessenlanden heeft veel te bieden: het is centraal gelegen, biedt rust en natuur, heeft een hoog voorzieningenniveau en de sociale cohesie is groot. Dat moet behouden blijven. We willen de ruimtelijke kwaliteit van Giessenlanden behouden en versterken. Dat doen we door goede samenwerking tussen gemeente, bewoners en bedrijven, maar ook met onze buurgemeenten en de provincie. Ontwikkelingen op het gebied van gebouwen en infrastructuur willen we toetsen aan de positieve landschaps- en omgevingskwaliteiten.

Het akkoord biedt goede argumenten voor afwijzing van woningbouw in De Hoeken (behoud van rust en natuur, samenwerking met bewoners), maar de uitkomst van “toetsing aan positieve landschaps- en omgevingskwaliteiten” zonder de gewichten van de criteria te kennen is moeilijk voorspelbaar.

#### Conclusie

De minimale conclusie luidt dat de politieke programma's voor iedere partij ampele argumenten bieden voor afwijzing van woningbouw in De Hoeken: geen enkel programma leidt eenduidig naar acceptatie, geen kiezer kan zich bedrogen voelen.

Een sterkere conclusie is ook mogelijk: de programma's leggen zoveel nadruk op behoud van openheid, groen, rust, rentmeesterschap, op bouwen voor anderen dan welgestelden, op draagvlak in de samenleving dat afwijzing van de bouwplannen een voor de hand liggende voorspelling is van de uitkomst van het politieke proces. De nadruk op ruimte voor particulier initiatief kan deze voorspelling moeilijk omdraaien: het initiatief dat wordt afgewezen heeft geen aangetoonde steun in de samenleving, en agrarische belangen, die zwaar wegen in onze samenleving, worden niet geschaad.

SGP: geen programma gevonden

## 6 HEEFT HET PLAN OOK VOORDELEN?

---

De grote verdienste van het plan is aandacht voor behoud en zelfs uitbouw van de natuurwaarden. Onze stelling is dat dit ook kan zonder woningbouw. Als er overige voordelen aan het plan zijn moeten die komen van de woningbouw, met mogelijke bevolkingsgroei met maximaal 12 welgestelde gezinnen en extra toeristen. Over de toeristen kunnen we kort zijn: als die komen, komen ze niet voor de woningbouw maar voor de natuur. Daar ligt dus geen twistpunt.

De extra 12 welgestelde gezinnen kunnen een bijdrage leveren aan de lokale economie, aan het lokale culturele leven, aan de gemeentelijke financiële basis (WOZ) en aan de verjonging van de leeftijdsopbouw. De bijdrage aan de lokale economie heeft een tijdelijke, eenmalige component (bouw van 12 woningen, infrastructuur, aanplant boomgaard etc.) en een permanente component: extra bestedingen bij lokale middenstand (slager, supermarkt, kapper, tuinonderhoud etc). Veel kan dat niet zijn. 12 extra gezinnen van zeg 4 personen op 1.800 inwoners is goed 2,5%. Zou alles proportioneel groeien, dan zouden de lokale ondernemers 2,5 % extra inkomen genieten. Maar



zouden het voornamelijk gezinnen van buiten zijn die hun bestedingen grotendeels buiten de gemeente blijven doen dan blijft er niet veel over.

## 7 ALTERNATIEVEN

---

We hebben ons als initiatiefgroep nadrukkelijk bereid verklaard om mee te denken over natuurbehoud als het plan-De Leeuw door de gemeente wordt afgewezen. Door de nadruk op reacties op het voorgestelde plan hebben we nog niet veel tijd kunnen besteden aan het formuleren van alternatieven. Maar we hebben daar zeker ideeën over. We zijn van plan om als volgt te werk te gaan:

1. De eerste optie is doorgaan op de huidige voet. Die beslissing is aan de initiatiefnemer. Dhr. De Leeuw heeft aangegeven bij een negatieve beslissing zijn bezit te willen verkopen, dus de kans op gewoon doorgaan is niet hoog. Toch willen we in overleg treden met de initiatiefnemer om na te gaan of met aanvullende maatregelen (zie onder) het huidige beheer kan worden voortgezet. Met het huidige beheer zijn belangrijke natuurwaarden bewaard gebleven. Er zijn tal van voorbeelden van succesvol natuurvriendelijk agrarisch beheer, zelfs in onze eigen gemeente: weidevogelvriendelijk en biologisch beheer wordt ook hier al toegepast.
2. Bij verkoop door dhr. De Leeuw kan worden nagegaan of voortzetting op de oude voet kan worden gerealiseerd met een nieuwe eigenaar, en in hoeverre dhr. De Leeuw wil meewerken aan het veiligstellen van deze optie.
3. Afhankelijk van de uitkomsten onder 1 en 2 kan worden onderzocht in hoeverre verdergaand natuurbehoud mogelijk is zonder financiering middels verkoop van kavels voor woningbouw. Als uitgangspunt kan het plan dienen zoals geschetst in de Flora-inventarisatie: uitgraven en verbreding van sloten en verdrassing. Hiertoe kan overlegd worden met natuurbeschermingsorganisaties als Zuid-Hollands Landschap (die recent percelen heeft aangekocht aan de Diefdijk), Vogelwacht en Vogelbescherming, organisaties waarmee al contacten bestaan. Ook overleg met het waterschap is nodig, ivm eisen aan grondwaterpeil. De investeringskosten van dat plan lijken niet onoverkomelijk. Wellicht kan de gemeente ook haar diensten aanbieden (zoals ook is gebeurd bij De Wielen). Lokale ondernemers kunnen worden benaderd als sponsor, bijv voor een bijdrage aan de landinrichting in natura. Het Waterschap Rivierenland heeft een subsidieprogramma voor natuurvriendelijke oeveraanpassing. De provincie Zuid-Holland heeft een subsidieregeling (Subsidieregeling Kwaliteitsimpuls Natuur- en Landschap Zuid-Holland 2013). Er kan worden nagedacht over een private organisatie waarin bewoners financieel kunnen participeren, met bijdragen die fiscaal aftrekbaar zijn (als goed doel). Mogelijk is een natuurbeschermingsorganisatie zelfs bereid tot aankoop, zoals recent het Zuid-Hollands Landschap een perceel aankocht aan de Diefdijk.
4. Voor het beheer kan eveneens contact worden gezocht met natuurbeschermingsorganisaties. Er kan ook gebruik worden gemaakt van subsidieregelingen voor natuurvriendelijk beheer, en mogelijk subsidie van de gemeente. En er zijn natuurlijk pachtopbrengsten.

5. Met eigenaren van percelen tussen De Hoge Giessen en de percelen van de initiatiefnemers , kan worden overlegd om na te gaan of het gebied in natuurbeheer kan worden uitgebreid, en zo de dreigende verrommeling daadwerkelijk kan worden tegengegaan.
6. Er kan overlegd met initiatieven waarbij schoolkinderen worden ingeschakeld in een combinatie van natuureducatie en onderhoud zoals Prachtlint en Idylle (<https://www.prachtlint.nl/parels>; <http://idylle.vlinderstichting.nl/idylle/idylles>).

## BIJLAGE 1. VERGOEDING VOOR NATUURBEHEER

---

Op dit moment is een hectare ruwweg 60.000 euro waard. De initiatiefnemers hebben aangegeven 12 percelen grond, ruwweg 18.000 vierkante meter (10 x 1667 plus 2 x 800), te willen verkopen voor 300.000 euro (voor de grote percelen, nemen we aan). Dit levert een winst op van  $11 \times 300.000 - 18000 \times 6$  = ruwweg 3,2 miljoen. Daarvan moet de verbetering van natuurwaarden en andere voorzieningen worden gefinancierd. Die kosten stellen we op 1,2 miljoen euro, volgens insiders geen onredelijke schatting. Dan blijft een kapitaal van 2 miljoen euro over om uit de jaarlijkse opbrengst natuurbeheer te financieren (sloten op maat houden, vogelvriendelijk maaibeheer etc). Robeco<sup>4</sup> geeft een rendement op aandelen op lange termijn (1900-2014) van 5%. Zo'n rendement over 2 miljoen euro levert jaarlijks een bedrag van 100.000 euro op dat kan worden besteed om de tekorten op de bedrijfsvoering te dekken: 5.500 euro per jaar per hectare voor de overblijvende 18 hectare, bijna 10% van de waarde, bovenop de baten van de extensieve bedrijfsvoering. Dat mag gerust royaal genoemd worden. Volgens een rapport van Wageningen Universiteit<sup>5</sup> was het rendement in een regulier melkveebedrijf tussen 2011 en 2015 niet meer dan 1,7%. Volgens onze informatie wordt in onze omgeving voor weidevogelvriendelijk beheer zo'n 1.250 euro per hectare vergoed<sup>6</sup>. In onze schatting is er ruimte voor 4 maal zoveel opbrengst uit gerealiseerde verkoopwinst als subsidie, terwijl subsidie volgens onze informatie (uit onze gemeente) rendabele bedrijfsvoering goed mogelijk maakt. Het is overigens goed denkbaar dat de subsidie er nog bovenop komt.

Bovenstaande berekening kan niet meer dan een globale benadering zijn, omdat niet alle relevante informatie in het voorstel wordt verstrekt. Alleen de oppervlakte en beoogde verkoopprijs van de kavels zijn door de initiatiefnemer zelf genoemd.

De investeringen voor natuur en recreatie betreffen volgens het plan van Brons&partners (7 december 2016):

*Aandacht voor **meer natuurwaarde** door:*

*o De aanleg van een **robuuste natuurvriendelijke oever** ter versterking van het potentiële weidevogelgebied binnen het landgoed,*

*o De verbreding van diverse dichtslibbende sloten,*

*en voor de recreatie: kano-opstap, visplekken, vogelkijkhut en een fiets/wandelpad*

Daar zijn geen kolossale sommen voor nodig<sup>7</sup>.

Op dit moment is niet duidelijk hoe de ontsluitingskosten zullen worden verdeeld tussen kopers en verkopers van de kavels, met andere woorden of die inbegrepen zijn in de 300.000 euro of er bovenop komen. Direct aan de woningen gekoppeld zijn de toegangsweg, de parkeerplaats, de notenlaan en de vruchtenboomgaard. Per woning zijn er aansluitingskosten voor riolering,

---

<sup>4</sup> <https://www.robeco.nl/actueel/beleggen/2017/05/realistisch-rendement.jsp>

<sup>5</sup> Geciteerd in: <http://www.boerenbusiness.nl/artikel/10875806/melkveebedrijf-blijft-achter-op-akkerbouwbedrijf>

<sup>6</sup> Wij zijn niet geëquipeerd om alle subsidieregels uit te pluizen, en moeten ons baseren op eenvoudig beschikbare informatie. Maar bij lagere subsidiebedragen wordt de vergelijking nog schrijnender.

<sup>7</sup> Bovendien zijn er subsidieregelingen, zoals van Waterschap Rivierenland en de Provincie Zuid-Holland (Subsidieregeling Kwaliteitsimpuls Natuur- en Landschap Zuid-Holland 2013; interessant is vooral artikel 13 dat aangeeft dat nagenoeg alle investeringskosten van De Hoeken in aanmerking komen voor 100% subsidiëring; [http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zuid-Holland/CVDR465939/CVDR465939\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zuid-Holland/CVDR465939/CVDR465939_1.html)).

waterleiding, electra en internet. Het natuurvriendelijk beheer zal geen excessieve kosten met zich meebrengen. Volgens het rapport Brons gaat het om *“De verdere ontwikkeling van het potentiële weidevogelgebied door het nemen van specifieke beheermaatregelen t.b.v. de weidepercelen waardoor broed- en fourageermogelijkheden toenemen”*.

Laten we, om voorzichtiger te schatten, de berekening omdraaien. Omdat hier natuurbeheer mogelijk verder gaat dan het weidevogelvriendelijk beheer dat met vergoedingen wordt gecompenseerd, stellen we de kosten op 2.500 euro per hectare per jaar. Dit is het dubbele van bovengenoemde vergoeding (waarmee dus volgens lokale informatie rendabel beheer heel goed mogelijk is). Nemen we beleggingsrendement ook krap, op 2% per jaar, dan is een kapitaal nodig van 500.000 euro om uit de opbrengst de kosten van natuurbescherming te betalen. Uit de winst op grondverkoop ad 3,2 miljoen blijft dan  $3,2 - 0,5 = 2,7$  miljoen over voor de investeringskosten voor natuur, woningbouw en ondernemerswinst. Ook onder extreme veronderstellingen zijn geen 12 landhuizen nodig om de kosten van natuurbescherming te dekken. Het argument is zwaar overdreven<sup>8</sup>.

Het argument van de wethouder (in het gesprek met de IBB, 19 april 2018) dat het resterend weidegebied na realisatie van de plannen slechts met verlies kan worden verkocht omdat er een natuurbeheerplicht op rust snijdt geen hout. Dat ‘verlies’ is juist opgevangen in de baten van de grondverkoop. Bij verkoop van het weide-/recreatiegebied zal het kapitaal voor het natuurvriendelijk onderhoud als het ware moeten worden meegegeven. Dit kapitaal is gevormd uit de verkoopprijs van de huizen, en wordt doorgegeven als reductie van de verkoopprijs. Stel het natuurvriendelijk onderhoud kost 10.000 euro per jaar. Bij een rente van 5% is dan een kapitaal van 200.000 euro nodig. Met dit bedrag zal dus de verkoopprijs van het weide-/recreatiegebied naar verwachting worden verlaagd. Maar dat is geen verlies, dat is doorgeven van een vergoeding voor onderhoudsplicht die eerder was ontvangen.

---

<sup>8</sup> Onbekend is voor ons ook in hoeverre het gerealiseerde project zou kwalificeren voor Europese subsidies.