

Behandelingsvoorstel voor de statencommissie Ruimte en Groen

Onderwerp: Subsidie aankoop landgoed Groot Stoutenburg en gronden boerderij Stoutenburgerlaan 8a door Stichting Het Utrechts Landschap (HUL)

Cie-datum : 27 januari 2003

Cie-nummer: 2003REG9

Procedure: in GS (na Cie. Vergadering) op: 17 december 2002 inspraak: nee
eerdere behandeling in cie: nee op: n.v.t.

Behandelend ambtenaar: I.A.Bos

toestel: 2583424
b.g.g.: 2583318

Samenvatting (inclusief communicatie):

Stichting Het Utrechts Landschap heeft een subsidieverzoek ingediend voor de aankoop van het landgoed Groot Stoutenburg en de aankoop van de gronden van de boerderij Stoutenburgerlaan 8a. De twee aankopen zijn gelegen in de gemeente Amersfoort en vormen een samenhangend geheel. Het landgoed Groot Stoutenburg (ca. 29 ha) en de gronden van Stoutenburgerlaan 8a (ca. 2,5 ha) vormen een belangrijke schakel in de te realiseren EHS ter plaatse en in de groenblauwe dooradering rond Amersfoort (agenda 2010). Het is een van de weinige bestaande natuur- en recreatieve elementen in het gebied.

Subsidiëring door LNV

Naar verwachting zullen beide aankopen ook door LNV worden gesubsidieerd. Door de Regiodirectie van LNV en DLG-Utrecht zal aan de DG Natuur van LNV worden voorgesteld dat LNV € 1.330.000 subsidieert (ca. € 95.000 minder dan als provinciale subsidie wordt voorgesteld). De Regiodirectie van LNV en DLG-Utrecht gaan voor de subsidiabele kosten van het landgoed Groot Stoutenburg niet uit van de daadwerkelijke aankoopkosten, maar van de (vooraf) getaxeerde waarde van het landgoed. Daarbij wordt in feite HUL bij de onderhandelingen geen marge gegund. Deze benadering wordt niet juist geacht. Als HUL zelf objecten mag aankopen, hoort daar ook een zekere onderhandelingsruimte bij voor HUL. Deze hanteert DLG ook in de praktijk.

Ook in het verleden hebben LNV en provincie wel afwijkende subsidiebedragen toegekend (b.v. Wulperhorst, kasteel Stoutenburg, Beukenburg).

Stand Reserve Aankopen natuurterreinen

Door de subsidiëring van deze aankopen resteert nog ca. € 1 ton in de Reserve aankopen natuurterreinen. Dit bedrag moet echter gereserveerd blijven voor de uitgaven van de zgn. PVG-subsidies.

Opgemerkt wordt verder dat de verwachting is dat in 2003 aanzienlijk minder zal worden aangekocht, vooral voor bestaande natuur, omdat LNV niet of nauwelijks geld heeft voor aankopen. Dit heeft rechtstreeks invloed op de uitgaven van de provinciale Reserve aankopen natuurterreinen. Niet uitgesloten is echter dat er toch een beroep wordt gedaan op een provinciale subsidie voor aankopen en de middelen in de Reserve voor 2003 onvoldoende zullen zijn.

De aankoop wordt aan uw commissie voorgelegd omdat er gebouwen in het geding zijn.

Veiligstellingsoverleg

De aankoop dient tevens voorgelegd te worden aan het Veiligstellingsoverleg omdat een deel van het landgoed slechts aankoopwaardig is op basis van de NSW-status van het landgoed.

Communicatie verloopt via een persbericht.

Wordt geagendeerd:

Om advies over de volgende vraag:

Instemmen met de subsidietoekenning aan stichting Het Utrechts Landschap van € 1.552.281 voor de aankoop van het landgoed Groot Stoutenburg en de gronden van de boerderij Stoutenburgerlaan 8a, waarvan € 1.007.829 ten laste van de Reserve Aankopen natuurterreinen en € 544.452 ten laste van de Convenantsmiddelen.

Toelichting bij het voorstel voor de statencommissie Ruimte en Groen

Belang en aankoopwaardigheid van de aankopen

Landgoed Groot Stoutenburg

Het landgoed Groot Stoutenburg is 29,2 ha groot. Het landgoed is vanuit het oogpunt van cultuur, recreatie, natuur en landschap zeer waardevol. Het landgoed vormt een duidelijk herkenbaar element in de omgeving. De flora en fauna zijn bijzonder. Op het landgoed zijn twee woningen (en nog een aantal minder belangrijke opstallen) gelegen. Het landgoed bestaat verder uit 14,3 bos, 11,9 ha landbouwgrond en 3 ha tuin/ondergrond/erf bij de woningen.

Het landgoed Groot Stoutenburg (en ook de gronden van de boerderij Stoutenburglaan 8a) maakten vroeger deel uit van het historisch landgoed Stoutenburg (ooit ca. 800 ha). Dit historische landgoed is versnipperd en uiteengevallen. HUL streeft ernaar om de kern van dit landgoed te herstellen. Deze kern bestaat uit Kasteel Stoutenburg (reeds in eigendom van HUL en door de provincie gesubsidieerd in 1998), het landgoed Groot Stoutenburg en het tussenliggende beekdal van de Barneveldse Beek (door de provincie in het Natuugebiedsplan Gelderse Vallei begrensd als nieuwe natuur). Door het herstel komt niet alleen de historische samenhang beter tot zijn recht, maar ontstaat ook een grote eenheid natuur (de te herstellen kern maakt in zijn geheel onderdeel uit van de EHS) en ruimte voor recreatief medegebruik. Dit herstel van de kern sluit daarmee ook goed aan op het project Groen en Blauw rond Amersfoort (agenda 2010).

Als het landgoed niet door HUL wordt aangekocht, zal het landgoed naar verwachting uiteenvallen in twee kleinere NSW-landgoederen en losse landbouwpercelen. Dit zal ten koste gaan van het herstel van de historische samenhang, de realisatie van een samenhangende, grote eenheid natuur, de toegankelijkheid en de mogelijkheden voor het recreatief medegebruik van het gebied.

Het landgoed Groot Stoutenburg is in zijn geheel aankoopwaardig (c.q. komt op basis van het Plan Veiligstelling Gebieden (PVG), vastgesteld door PS in 1996, voor een provinciale aankoopsubsidie in aanmerking). De bestaande natuur (ca. 18 ha) is in het PVG aangegeven als aankoopwaardig. Van de landbouwgrond is ca. 8 ha door de provincie begrensd als nieuwe natuur (Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei, vastgesteld door GS in 2001) en op basis daarvan aankoopwaardig. De overig 3 ha landbouwgrond van het landgoed is aankoopwaardig op basis van de NSW-status van het landgoed. Met HUL is afgesproken dat de woningen (met bijbehorende overige opstallen) beide met 0,5 ha erf en ondergrond buiten de subsidiëring blijven.

Gronden boerderij Stoutenburglaan 8a

Dit betreft een aankoop door HUL van een boerderij (woning en schuur) met 0,6 ha tuin/ondergrond/erf en 2,5 ha weiland. De aankoop vormt een samenhangend geheel met het landgoed Groot Stoutenburg. De gronden zijn door de provincie begrensd als nieuwe natuur (Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei) en op basis daarvan aankoopwaardig. Met HUL is afgesproken dat de woning en schuur met 0,6 ha erf en ondergrond buiten de subsidiëring blijven.

Financiën

Landgoed Groot Stoutenburg

Het landgoed Groot Stoutenburg is door HUL aangekocht voor € 4.310.912,-. Taxateurs van DLG hebben het landgoed in november 2000 getaxeerd op € 4.134.000,-. Gelet op deze taxatiewaarde zijn de aankoopkosten als een redelijk onderhandelingsresultaat aan te merken.

Met HUL is afgesproken dat de twee woningen op het landgoed (met bijbehorende overige opstallen) beide met 0,5 ha erf en ondergrond buiten de subsidiëring blijven. Gelet hierop heeft DLG in november 2002 de opbrengst getaxeerd van verkoop van de twee woningen (met bijbehorende overige opstallen) met uitgifte van de ondergrond en een erf/tuin met een oppervlakte van 0,5 ha in erfpacht (met gebruiksbeperkingen zodat wordt voorkomen dat het gebruik van de woningen afbreuk doet aan de natuurwaarden van de omliggende terreinen). Deze taxatie leverde een mogelijke opbrengst voor beide woningen op van € 1.468.650. HUL heeft met de verkopers afgesproken dat deze voorlopig van de woningen gebruik zullen blijven maken en dat HUL in ruil hiervoor € 1.361.340,- (f 3,0 mln.) van de koopsom pas hoeft te betalen bij het vertrek van de verkopers.

HUL vraagt voor de aankoopkosten (inclusief notariskosten, € 8.300) minus de aftrek van de koopsom 50% subsidie aan bij de provincie. In afwijking hiervan wordt voorgesteld voor de subsidiabele kosten uit te gaan van de aankoopkosten (inclusief notariskosten) minus de getaxeerde opbrengst van verkoop van de twee woningen. De subsidiabele kosten komen hiermee op € 2.850.562,- en de provinciale subsidie (50%) komt hiermee op € 1.425.281,-, waarvan € 1.007.829,- ten laste komt van de Reserve aankopen natuurterreinen en € 417.452,- ten laste komt van de Convenantsmiddelen (Groenfonds). Het subsidie voor de als nieuwe natuur (oorspronkelijk natuurontwikkelingsgebied) begrensde gronden (8,2 ha) komt ten laste van de Convenantsmiddelen. Voor de berekening van het subsidie hiervoor is uitgegaan van een evenredig deel van het totale subsidie (8,2 ha van de 28,2 ha die als natuur in gebruik zullen worden genomen).

Door de Regiodirectie van LNV en DLG-Utrecht zal aan de DG Natuur van LNV worden voorgesteld dat LNV € 1.330.000 subsidieert (ca. € 95.000 minder dan als provinciale subsidie wordt voorgesteld). De Regiodirectie van LNV en DLG-Utrecht gaan voor de subsidiabele kosten niet uit van de aankoopkosten minus de getaxeerde opbrengst van de woningen, maar gaan uit van de getaxeerde waarde van het landgoed minus de getaxeerde opbrengst van de woningen. Daarbij wordt in feite HUL bij de onderhandelingen geen marge gegund. Deze benadering wordt niet juist geacht. Als HUL zelf objecten mag aankopen, hoort daar ook een zekere onderhandelingsruimte bij voor HUL. Deze hanteert DLG ook in de praktijk.

Ook in het verleden hebben LNV en provincie wel afwijkende subsidiebedragen toegekend (b.v. Wulperhorst, kasteel Stoutenburg, Beukenburg).

Uitgaande van het voorstel voor de provinciale subsidie en de subsidie van LNV bedraagt de eigen bijdrage van HUL aan deze aankoop ca. € 200.000. Daar komt nog eens bij dat het risico voor de opbrengst van de woningen (op termijn) volledig bij HUL ligt.

Gronden boerderij Stoutenburglaan 8a

Met HUL is afgesproken dat de woning en schuur met 0,6 ha erf en ondergrond buiten de subsidiëring blijven. De boerderij aan de Stoutenburglaan 8a is door HUL aangekocht voor € 1.361.341,-. DLG heeft de aankoop van de woning met schuur en 3,1 ha grond in oktober 2002 getaxeerd op € 1.100.000,-. Gelet op het grote verschil tussen de aanloopprijs en de taxatiewaarde wordt voorgesteld de aankoopkosten niet als uitgangspunt te nemen voor de subsidiëring.

Voorgesteld wordt voor de subsidiëring als uitgangspunt te nemen de (economische) waarde van de (na verkoop van de woning met 0,6 ha) resterende 2,5 ha. weiland. Deze waarde is door DLG en provincie ingeschat op € 250.000. De notariskosten bedragen ca. € 4.000,-. De subsidiabele kosten komen hiermee op € 254.000,- en de provinciale subsidie komt hiermee op € 127.000. Deze subsidie komt ten laste van de Convenantsmiddelen (Groenfonds), omdat de nieuw natuur waar het hier omgaat oorspronkelijk begrensd was als natuurontwikkelingsgebied.

Door de Regiodirectie van LNV en DLG-Utrecht zal aan de DG Natuur van LNV eveneens het voorstel worden gedaan een bedrag van € 127.000 te subsidiëren. Uitgaande van het voorstel voor de provinciale subsidie en de subsidie van LNV bedraagt de eigen bijdrage van HUL aan deze aankoop ca. € 150.000. Daar komt nog eens bij dat het risico voor de opbrengst van de woning volledig bij HUL ligt.

1 Algemeen

Zie eerder in de Toelichting.

Voor de beschrijving van het perceel, de specificatie, aankoopmotivering en de verwervingskosten wordt tevens verwezen naar het subsidieverzoek van HUL (bijlage 1).

II De waarden van natuur en landschap

Het landgoed omvat waardevolle boselementen, vochtige graslanden en kwelmilieus. Direct ten noorden van de Barneveldse Beek zijn gronden als nieuwe natuur begrensd met het doel het beekecosysteem te verbeteren. Bos hoofdfunctie natuur. De graslanden kunnen worden ontwikkeld tot soortenrijke vochtige graslanden.

Het gehele gebied tussen kasteel Stoutenburg en het landgoed Groot Stoutenburg vormt een belangrijke schakel in de ecologische verbindingzone tussen de overgangszone Utrechtse Heuvelrug en het gebied Kallenbroek. Er is sprake van een landgoedkarakter. Delen van het beekdal van de Barneveldse Beek zijn aardkundig waardevol gebied.

III Beleidsuitspraken m.b.t. de aankoop

A. Natuur en landschap

a. Beleidsplan natuur en landschap provincie Utrecht

Het gebied vormt een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

b. Bestaande of nieuwe natuur

Het betreft deels bestaande natuur en deels nieuwe natuur.

B. Aankoopwaardigheid

Het landgoed Groot Stoutenburg is in zijn geheel aankoopwaardig (c.q. komt op basis van het Plan Veiligstelling Gebieden (PVG), vastgesteld door PS in 1996, voor een provinciale aankoopsubsidie in aanmerking). De bestaande natuur (ca. 18 ha) is in het PVG aangegeven als aankoopwaardig. Van de landbouwgrond is ca. 8 ha door de provincie begrensd als nieuwe natuur (Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei, vastgesteld door GS in 2001) en op basis daarvan aankoopwaardig. De overige 3 ha landbouwgrond van het landgoed is aankoopwaardig op basis van de NSW-status van het landgoed.

C. Planologie

a. Streekplan

Streekplan provincie Utrecht. Aanduiding: deels landelijk gebied 2 en landelijk gebied 4.

b. Bestemmingsplan

Bestemmingsplan buitengebied Leusden 1996. Bestemmingen: deels agrarisch gebied met landschapswaarden, deels agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden.

IV Financiële aspecten

a) Gevolgen voor middelen

begrotingspost naam	: Reserve aankopen natuurterreinen	Convenantsmiddelen (via Nationaal Groenfonds)
oorspronkelijk beschikbaar	: per 1-1-2003 ca. € 1,11 mln (jaarlijkse storting + extra storting van 4 ton)	n.v.t.
reeds eerder aangewend	: -	-
voorstel nu aan te wenden	: € 1.007.829,=	€ 417.452,=
nog aan te wenden	: € 0,1 mln.	
begrotingswijziging	: nee	

b) Gevolgen voor de beheerslasten

n.v.t. : beheer gaat via Programma Beheer.

c) Prijsstelling

De prijs ligt binnen de normen voor dit gebied.

V Voorwaarden te verbinden aan subsidie

a. gebruikelijke voorwaarden

- toestemming nodig voor vervreemding bezwaren van het onroerend goed: ja
- toestemming nodig voor wijziging karakter: ja
- vrije toegankelijkheid: ja.

b. bijzondere voorwaarden

De naamsbekendheid van de provincie als subsidiegeefster dient nadrukkelijk aandacht te krijgen. Bij publicatie over deze aankoop en bij bebording van het gebied dient de naam van de provincie genoemd te worden.

VI Conclusie

Wij zijn voornemens om HUL voor de aankoop Groot Stoutenburg een subsidie te verlenen van € 1.425.281,= resp. voor € 1.007.829,= ten laste van de Reserve aankopen natuurterreinen en € 417.452,= ten laste van de Convenantsmiddelen.

1 Algemeen

Zie eerder in de Toelichting.

Voor de beschrijving van het perceel, de specificatie, aankoopmotivering en de verwervingskosten wordt tevens verwezen naar het subsidieverzoek van HUL (bijlage 1).

II De waarden van natuur en landschap

De graslanden kunnen worden ontwikkeld tot soortenrijke vochtige graslanden, waarmee het beekecosysteem van de Barneveldse Beek kan worden verbeterd. De graslanden maken onderdeel uit van een te ontwikkelen grote eenheid natuur tussen het kasteel Stoutenburg en het landgoed Groot Stoutenburg.

Het gehele gebied vormt een belangrijke schakel in de ecologische verbindingszone tussen de overgangszone Utrechtse Heuvelrug en het gebied Kallenbroek. Er is sprake van een landgoedkarakter. Delen van het beekdal van de Barneveldse Beek zijn aardkundig waardevol gebied.

III Beleidsuitspraken m.b.t. de aankoop

A. Natuur en landschap

a) Beleidsplan natuur en landschap provincie Utrecht

Het gebied vormt een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

b) Bestaande of nieuwe natuur

Het betreft nieuwe natuur.

B. Aankoopwaardigheid

Dit betreft een aankoop door HUL van een boerderij (woning en schuur) met 0,6 ha tuin/ondergrond/erf en 2,5 ha weiland. De aankoop vormt een samenhangend geheel met het landgoed Groot Stoutenburg. De gronden zijn door de provincie begrensd als nieuwe natuur (Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei) en op basis daarvan aankoopwaardig. Met HUL is afgesproken dat de woning en schuur met 0,6 ha erf en ondergrond buiten de subsidiëring blijven.

C. Planologie

a). Streekplan

Streekplan provincie Utrecht. Aanduiding: deels landelijk gebied 2 en landelijk gebied 4.

b) Bestemmingsplan

Bestemmingsplan buitengebied Leusden 1996. Bestemming: agrarische en landschappelijke waarden.

IV Financiële aspecten

a) Gevolgen voor middelen
Convenantsmiddelen (via het Nationaal Groenfonds)
€ 127.000,=

b) Gevolgen voor de beheerslasten
n.v.t. : beheer gaat via Programma Beheer.

c) Prijsstelling
De prijs ligt binnen de normen voor dit gebied.

V Voorwaarden te verbinden aan subsidie

a) gebruikelijke voorwaarden

- toestemming nodig voor vervreemding bezwaren van het onroerend goed: ja
- toestemming nodig voor wijziging karakter: ja
- vrije toegankelijkheid: ja.

b) bijzondere voorwaarden
De naamsbekendheid van de provincie als subsidiegeefster dient nadrukkelijk aandacht te krijgen. Bij publicatie over deze aankoop en bij bebording van het gebied dient de naam van de provincie genoemd te worden.

VI Conclusie

Wij zijn voornemens om HUL voor de aankoop van de gronden Stoutenburgerlaan 8a een subsidie te verlenen van € 127.000,= ten laste van de Convenantsmiddelen.