

# NSW-rangschikking golfbanen vraagt aanpassingsvermogen

**NSW-gerangschikte landgoederen met een golfbaan moeten straks uit 50 procent natuur en bos bestaan om gerangschikt te kunnen blijven. Landgoed Anderstein en Landgoed Zelle werken daarom toe naar een nieuwe rangschikking. Dat vraagt aandacht, tijd en aanpassingsvermogen.**

**Auteur:** Drs. Minou van Dillen, MBA, redacteur van De Landeigenaar

“Ik begrijp de aanleiding voor de aanscherping van de rangschikking voor golfbanen wel”, zegt Gerrit Jan Liet. Hij is landgoedbeheerder en parttime directeur van Landgoed Zelle. “Er zijn in het verleden golfbanen onder de NSW gerangschikt waarvan je je kunt afvragen of dat de bedoeling van de regeling was.” Rentmeester Wilbert Nijlant van 't Schoutenhuis is het met Liet eens. “Een ontwikkelaar die een boerderij koopt om op de verworven 65 hectare een 27 holes baan aan te leggen met wat bos eromheen, heeft geen landgoed.”, illustreert Nijlant. “Maar er kon in zo'n situatie toch gebruik gemaakt worden van de regeling. Dat werd vooral gedaan voor de vrijstelling van de onroerendezaakbelasting en de overdrachtsbelasting.” Zowel Liet als Nijlant waren betrokken

bij de NSW-evaluatie, toen de golfbanen er helemaal uit dreigden te vallen. Beiden zijn tevreden dat landgoederen met een golfbaan rangschikbaar blijven, weliswaar onder zwaardere eisen. NSW-landgoederen met een golfbaan moeten voortaan voor 50 procent uit bos of natuur bestaan, in plaats van 30 procent zoals het geval was. Bovendien moeten natuureenheden straks minimaal 0,5 hectare groot zijn. “Ik denk dat we met de huidige oplossing kunnen leven, maar er zijn nog open eindjes zodat een nieuwe rangschikking geen vanzelfsprekendheid is”, zegt Liet.

## Rangschikking is essentieel

“Dat de golfbaan een NSW-rangschikking behoudt is van wezenlijk belang voor Anderstein”, zegt Daan van Beuningen, sinds januari lid van de Raad van Bestuur van het landgoed. “De doelstelling van onze vennootschap is het beheer en de instandhouding van landgoederen zoals bedoeld in de Natuurschoonwet. De honderd hectare die is verhuurd aan Golfclub Anderstein, is niet alleen een belangrijke economische drager voor het landgoed, maar is ook wat betreft oppervlak substantieel”, legt Van Beuningen uit. Anderstein heeft vier NSW-rangschikkingen in een totaal van

220 hectare. Eén rangschikking, van 120 hectare, bevat ook de golfbaan. Het Zelle heeft twee NSW-beschikkingen. “De golfbaan en het landgoed zijn nu nog apart gerangschikt”, zegt Liet. De huidige NSW-beschikkingen met golfbaan van Anderstein en Zelle voldoen nog niet aan de nieuwe eisen. Beide landgoederen zijn van plan aanpassingen te realiseren en vervolgens een nieuwe NSW-rangschikking aan te vragen. Daarbij is de overgangsregeling van wezenlijk belang, maar er zitten adders onder het gras, zodat goed uitkijken geboden is.

## Waar ligt de grens?

Om te bepalen of de golfbaan aan de nieuwe rangschikkingseisen voldoet, moet eerst vastgesteld worden wat de golfbaan is. In de Nota van Toelichting van het Rangschikkingsbesluit NSW 1928 staat dat de oppervlakte van een golfbaan in ieder geval de holes, de roughs en eventueel de rangschikbare functionele opstallen en parkeerterreinen omvat. Wat exact de grenzen van de golfbaan zijn, met andere woorden waar gaat de golfbaan over in de omliggende natuurterreinen en houtopstanden van de rest van het landgoed, zal wellicht niet altijd duidelijk zijn. Dit zal in redelijkheid en in samenspraak tussen de



*Daan van Beuningen, Landgoed Anderstein: “Dat de golfbaan een NSW-rangschikking behoudt is van wezenlijk belang”  
Foto: Anderstein*

“Op het moment dat de bestaande beschikking muteert, vervalt de overgangstermijn”

De Anderstein golfclub Foto: Maaïke van Heek



Gerrit Jan Liet, Landgoed Zelle: “Ik begrijp de aanleiding voor de aanscherping van de rangschikking wel” Foto: Minou van Dillen

eigenaar en de uitvoerende instanties, RVO en Belastingdienst, bepaald moeten worden. Aan de hand van de praktijk kunnen daarvoor zo nodig richtlijnen ontwikkeld worden, aldus de Nota. “Dat is precies waar het open einde zit bij de aanvraag van één nieuwe rangschikking voor Landgoed Zelle, zoals we van plan zijn”, zegt Liet.

Nijlant legt uit hoe hij deze problematiek benadert: “Wij bepalen eerst het oppervlak van de greens, de fairways, de holes en dergelijke. Dat is het oppervlak van de golfbaan. Daaruit volgt een even groot oppervlak aan gekwalificeerde na-

tuur en bos dat minimaal nodig is voor rangschikking. Op Anderstein planten wij nieuw bos aan op landbouwgrond, waardoor we naar verwachting precies aan de eisen gaan voldoen.” Het aanplanten gaat echter niet zonder een provinciale ontheffing omdat het een archeologisch gebied is. Bovendien is een aanlegvergunning van de gemeente nodig. “Deze vergunningen moeten wel verleend worden”, zegt Nijlant. “Dat kost tijd. En, heel belangrijk, benodigde grondtransacties moeten hebben plaatsgevonden vóór 1 januari 2021.”

### Adder onder het gras

De overgangsregeling loopt tot 1 januari 2031. Dat lijkt een ruime tijd voor eventuele aanpassingen. Maar er zit een adder onder het gras. “Op het moment dat de bestaande beschikking muteert, vervalt de overgangstermijn”, zegt Nijlant. “Dat is een punt van aandacht als er aanpassingen gedaan moeten worden om een landgoed rangschikbaar te maken onder de nieuwe regels.” Van Beuningen licht toe dat als de bosaanplant op Anderstein niet tot een nieuwe rangschikking zou leiden, er nog de optie is om twee NSW-beschikkingen aan elkaar te verbinden door middel van een houtwal. “Maar daarvoor is een

Wilbert Nijlant,  
‘t Schoutenhuis:  
“Benodigde grond-  
transacties moeten  
hebben plaats-  
gevonden vóór 2021”  
Foto: ‘t Schoutenhuis



grondruil nodig en dat geeft een risico”, zegt hij. “Ook mutaties om andere redenen kunnen de overgangstermijn doen vervallen”, waarschuwt Nijlant.

‘t Schoutenhuis is rentmeester voor meerdere landgoederen met een golfbaan. Nijlant heeft de indruk dat de meeste landgoedgolfbanen niets hoeven doen om hun rangschikking te behouden, of dat er met een tijdige aanpassing een nieuwe rangschikking aangevraagd kan worden. “Maar als er geen landbouwgrond is om te beplanten of eigendom samengevoegd kan worden, dan is dat over tien jaar wel slikken. Daar waar de landgoedgolfbaan een aparte beschikking heeft omdat die door een brede weg is afgesneden van het landgoed, zou het zelfs onredelijk zijn”, stelt Nijlant tot slot.