

HERONTWIKKELING CULTUREEL ERFGOED EN LANDGOEDEREN

Nederland kent veel cultureel erfgoed en landgoederen. Onze branchegroep Cultureel Erfgoed en Landgoederen richt zich op deze bijzondere objecten.

Op landgoederen zijn vaak monumentale opstallen gelegen. Daarnaast bestaan landgoederen veelal uit bos, natuurterreinen en cultuurgronden. In belangrijke mate dragen landgoederen bij aan het behoud van de biodiversiteit en het landschappelijk karakter. Om versnippering van eigendom en aantasting van het natuurschoon te voorkomen, kent de Natuurschoonwet 1928 diverse fiscale faciliteiten voor eigenaren van landgoederen. Wij hebben ons gespecialiseerd in landgoederen en verwijzen u in dit verband ook door naar onze specialistenpagina over Natuurschoonwet 1928.

Het instandhouden van cultureel erfgoed en landgoederen is kostbaar. Voor het behoud en de exploitatie van cultuurhistorisch erfgoed en landgoederen is het daarom soms van belang dat nieuwe “economische” dragers worden gevonden en er nieuwe verdienmodellen worden ontwikkeld. Daarbij kan gedacht worden aan de ontwikkeling van nieuwe functies zoals horeca, congressentra, bedrijfsruimte, woningen en woonzorgcomplexen. Wij zijn u graag van dienst bij het creëren en inpassen van nieuwe functies met oude waarden.

Die nieuwe functies op landgoederen, in kerken, industrieel erfgoed en overige monumenten passen echter niet altijd in het bestemmingsplan. Wij kunnen u behulpzaam zijn met een snelle bestemmingsplancheck. Door nieuwe regelgeving is het eenvoudiger om leegstaande gebouwen in afwijking van het bestemmingsplan (tijdelijk) een andere gewenste functie te geven. Daardoor ontstaan kansen voor transformatie van cultureel vastgoed en van landgoederen. In bijna alle gevallen is een ontwikkeling 'maatwerk', waarbij er per locatie bekeken zal worden hoe de activiteiten en functies planologisch moeten worden ingepast. Het kiezen van de juiste strategie voorkomt vaak ellenlange procedures. Wij kunnen u daarbij begeleiden.

Heeft u een omgevingsvergunning voor wijziging van een monument nodig of wordt deze geweigerd? Wilt u bezien of een nieuwe functie op uw landgoed gerealiseerd kan worden zonder gevolgen voor de rangschikking van het landgoed? Wilt u opkomen tegen een aanwijzing tot monument of heeft u een afwijking nodig op grond van het vigerende bestemmingsplan? Lijdt u planschade omdat u in uw gebruiks- of bebouwingsmogelijkheden wordt beperkt? Heeft u te maken met natuur- en milieukwesties? Wet- en regelgeving op het gebied van cultureel en agrarisch erfgoed is zeer complex en wordt met regelmaat van de klok gewijzigd. Kennis en inzicht op dit gebied is cruciaal als u wilt opkomen tegen bestuurlijke besluitvorming.

Bij de herontwikkeling van cultureel erfgoed is er vaak een samenwerking tussen verschillende partijen. Deze samenwerking kan op meerdere manieren worden vormgegeven, afhankelijk van de doelstellingen en wensen. Afspraken kunnen worden vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten. Soms kan het aantrekkelijk zijn voor de herontwikkeling een aparte rechtspersoon op te richten en het vastgoed aan deze rechtspersoon over te dragen.

Het cultureel erfgoed kan op verschillende wijzen in gebruik worden gegeven aan een ontwikkelaar. Er kan bijvoorbeeld worden gekozen voor het sluiten van een huurovereenkomst of voor het vestigen van een recht van erfpacht. Met name bij cultureel erfgoed en landgoederen kan erfpacht een waardevol instrument zijn.

De fiscaliteit is een belangrijk punt van aandacht, evenals de financiering. Let u ook op een eventuele verplichting tot aanbesteding. Indien er wordt herontwikkeld ten behoeve van de zorg, dient ook aandacht te worden besteed aan de relevante regelgeving hieromtrent.

Wilt u goed beslagen ten ijs komen, belt u dan eens met onze advocaten of notarissen van de branchegroep Cultureel Erfgoed & Landgoederen. Een quick scan vooraf vergroot de (juridische) slagingskansen van een project aanzienlijk.