



LEIDRAAD

Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen

Hulpmiddel bij het vertalen van de uitzonderingsregel voor buitenplaatszones op het verstedelijkingsverbod landelijk gebied



VOORWOORD

Voor u ligt de leidraad “Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen”. De provincie is blij met eigenaren en beheerders die zich inzetten voor het behoud van buitenplaatsen, kastelen en landgoederen. Nu en in de toekomst. De buitenplaatsen geven een gezicht aan het verleden en geven richting aan de toekomst. Het zijn plaatsen van rust, ontspanning en verwondering en plaatsen waar bijzondere momenten gevierd worden.

De provincie wil ervoor zorgen dat de buitenplaatsen ook in de toekomst blijven bestaan. Daar zijn vier dingen voor nodig: enthousiaste eigenaren, investeringen, welwillende overheden en regels.

Deze leidraad is bedoeld als hulpmiddel voor eigenaren en beheerders van buitenplaatsen, initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen (*verstedelijking*) op buitenplaatsen én voor gemeenten die deze initiatieven moeten beoordelen.

De leidraad is gekoppeld aan de Omgevingsverordening. In het landelijk gebied geldt een verstedelijkingsverbod, waardoor ruimtelijke ontwikkelingen vrijwel onmogelijk zijn. Indien er sprake is van financiële noodzaak voor het behoud van de buitenplaats, kan onder voorwaarden een uitzondering worden gemaakt. Het verstedelijkingsverbod en de uitzonderingsregel voor buitenplaatsen staan in de Omgevingsverordening. Deze leidraad laat zien hoe deze uitzonderingsregel werkt en geeft richting aan het onderbouwen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op buitenplaatsen.

De leidraad geeft daarnaast beknopt inzicht in andere thema's waar initiatiefnemers rekening mee kunnen houden bij het opstellen van plannen voor verstedelijking op buitenplaatsen. Vanuit deze thema's gelden mogelijk aanvullende regels. Regels uit andere beleidsthema's zijn *geen* onderdeel van deze leidraad.

Wanneer heeft het nut om de leidraad te lezen?

Deze leidraad is gekoppeld aan de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. In deze verordening is een uitzonderingsregel op het verstedelijkingsverbod in landelijk gebied opgenomen voor historische buitenplaatsen. De uitzondering op het verstedelijkingsverbod is alleen mogelijk voor plannen waarin sprake is van kleinschalige en goed ingepaste verstedelijking. Gaan uw plannen over een ruimtelijke ontwikkeling die niet als 'verstedelijking' kan worden aangemerkt? Dan is deze leidraad niet van toepassing.

Van verstedelijking is sprake *“als een omgevingsplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies”* (Omgevingsverordening Provincie Utrecht).

De leidraad is daarnaast nuttig voor gemeenten die ruimtelijke ontwikkelingen op buitenplaatsen, landgoederen en kastelen moeten beoordelen.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	2
1 Inleiding	5
1.1 Wat betekent “Behoud door ontwikkeling”?	5
1.2 Wat is de leidraad ‘Behoud door ontwikkeling op buitenplaatsen’?	5
1.3 Voor wie is deze leidraad bedoeld?	6
1.4 Wat verstaan de provincie onder “nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen”?	6
2 Ruimtelijke ontwikkelingen op buitenplaatsen	7
2.1 Uitzondering verstedelijkingsverbod historische buitenplaatszone	8
A. Een kleinschalige ontwikkeling	9
B. Aantonen noodzaak ruimtelijke ontwikkeling voor nieuwe economische dragers	9
C. Zorgvuldig inpassen in de omgeving	11
2.2 Overige relevante thema’s	11
3 Wie wanneer nodig?	15
3.1 Wanneer (en hoe) moeten overheden bij een plan betrokken worden?	15
3.2 Rolverdeling eigenaar, gemeente en provincie	15
3.3 Andere partijen	15
4 Ondersteuning en contact	17
4.1 Erfgoed expert team	17
4.2 Steunpunt archeologie en monumenten Utrecht (STAMU)	17
Bijlagen	19
I. Begrippenlijst	19
II. Voorbeeld opbouw totaalvisie buitenplaats	23
Colofon	24



INLEIDING

In de provincie Utrecht liggen bijna 300 buitenplaatsen, kastelen en/of landgoederen¹. Ze helpen om de geschiedenis levend te houden en geven identiteit aan het omliggende gebied. Ze zijn van grote betekenis geweest voor de inrichting van gebieden zoals we ze nu herkennen. De buitenplaatsen hebben niet alleen een historische waarde, maar kennen ook hoge natuurwaarden en landschappelijke kwaliteiten. Het zijn daarnaast belangrijke plaatsen voor recreatie en ontspanning.

De provincie vindt het belangrijk dat de buitenplaatsen ook in de toekomst behouden blijven. Het in stand houden van een buitenplaats (de gebouwen, de natuur en de landschappelijke indeling) is niet eenvoudig. Het kost de eigenaar veel tijd en geld om te kunnen zorgen voor een duurzame instandhouding. De kosten van het onderhoud zijn vaak hoog, keren steeds terug en stijgen bovendien. Er zijn daarnaast beperkte subsidiemogelijkheden voor instandhouding. Eigenaren en beheerders zijn doorlopend bezig met het vinden van alternatieve inkomstenbronnen om kosten voor instandhouding te dekken. Op veel plaatsen neemt ook de recreatieve druk toe. De stijgende bezoekersaantallen maken het steeds moeilijker voor beheerders om de gebieden veilig, beleefbaar en van goede kwaliteit te houden. Daarnaast brengen andere opgaven zoals maatregelen rondom klimaatverandering en energietransitie uitdagingen met zich mee.

Doordat de buitenplaatsen vaak in landelijk gebied liggen gelden er in veel gevallen strikte (natuur)regels en wetgeving. Daarbij is het door een verstedelijkingsverbod in het landelijk gebied bijna niet mogelijk om nieuwe gebouwen te bouwen die kunnen zorgen voor meer inkomsten. Het verstedelijkingsverbod en andere regels uit het provinciale beleid die te maken hebben met de omgeving staan in de **Omgevingsverordening**.

1.1 WAT BETEKENT “BEHOUD DOOR ONTWIKKELING”?

Het motto van de provincie is “*behoud door ontwikkeling*”. Dat betekent dat buitenplaatsen moeten meegroeien met de tijd en zich zodanig blijven ontwikkelen dat ze behouden blijven voor de toekomst. De provincie is afhankelijk van de inspanningen van eigenaren en wil hen graag ondersteunen in het behouden van de buitenplaats. De provincie heeft (behalve specifiek voor restauratie vanuit het Fonds Erfgoedparels) geen financiële middelen om de eigenaren te ondersteunen bij instandhouding. Wel wil de provincie de duurzame instandhouding van de historische buitenplaatsen ondersteunen via het beleid. Daarom heeft de provincie een *uitzonderingsregel voor historische buitenplaatszones* gemaakt voor het verstedelijkingsverbod in het landelijk gebied². Om aan deze uitzonderingsregel te voldoen, zijn er aan een aantal voorwaarden van belang. In hoofdstuk 2 worden deze voorwaarden toegelicht.

1.2 WAT IS DE LEIDRAAD ‘BEHOUD DOOR ONTWIKKELING OP BUITENPLAATSEN’?

De vertaling van de regels uit de verordening naar de praktijk wordt soms als ingewikkeld ervaren. De provincie heeft daarom de leidraad als hulpmiddel ontwikkeld waarin de *uitzonderingsregel voor historische buitenplaatsen* wordt uitgelegd. In de leidraad wordt stap voor stap duidelijk hoe de onderliggende voorwaarden kunnen worden aangetoond en meegenomen in de afweging van het plan.

In deze leidraad leest u:

- Hoe u inzichtelijk kunt maken dat uw plan binnen de regels en voorwaarden past van de *uitzondering buitenplaatsen op het verstedelijkingsverbod*;
- Wanneer u de *overheid moet betrekken*;
- Welke vormen van *ondersteuning* initiatiefnemers verder kunnen helpen.

¹ De leidraad geldt voor buitenplaatsen, kastelen en landgoederen. Hierna wordt de term buitenplaats(en) aangehouden.

² De regel geldt ook voor militair erfgoed.

Wat is de leidraad niet?

De leidraad is een *hulpmiddel* voor eigenaren en gemeenten, maar het document is géén losstaand beleidsstuk, wet, verplichting of regel. Deze leidraad is gekoppeld aan de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. In de toelichting op het artikel waarin de uitzonderingsregel voor *historische buitenplaatszones* in de verordening staat uitgelegd, wordt verwezen naar deze leidraad.

1.3 VOOR WIE IS DEZE LEIDRAAD BEDOELD?

Voor eigenaren van buitenplaatsen, landgoederen en kastelen

Deze leidraad helpt eigenaren om de ruimtelijke regels die gelden vanuit het provinciale beleid beter te begrijpen. De leidraad gaat over de uitzonderingsregel op het verstedelijkingsverbod voor historische buitenplaatsen, maar biedt verderop in het document ook suggesties voor overige thema's die relevant kunnen zijn voor de planvorming.

Voor gemeenten

De leidraad helpt gemeenten om te beoordelen of ingediende plannen passen binnen de regels van de provincie. Gemeenten toetsen plannen aan hun eigen regels en beleid, maar zijn ook verantwoordelijk voor het toetsen van plannen aan het beleid en regels van de provincie en het Rijk. De gemeente is daarnaast bevoegd gezag voor het verlenen van vergunningen voor het wijzigen van een rijksmonumentale buitenplaats.

1.4 WAT VERSTAAN DE PROVINCIE ONDER “NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN”?

De leidraad gaat over *nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen*. We spreken van ruimtelijke ontwikkeling als het gaat om één (of meer) van de volgende situaties:

- Er is een *wijziging van functie* van een bestaand gebouw;
- Er is sprake van het *uitbreiden of uitbouwen van bestaande gebouwen*;
- Er worden *nieuwe functies* ontwikkeld voor het terrein;
- Er wordt *nieuwe aanleg/bebouwing* ontwikkeld.

Voorafgaand aan de leidraad: ontwikkelen vanuit een totaalvisie helpt!

Alle verschillende voorwaarden, regels en waarden worden in samenhang afgewogen. Het helpt daarom om plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vanuit een langetermijnvisie op te stellen. Waar staat de buitenplaats voor? Wat is er nodig voor de duurzame instandhouding van de buitenplaats, bijvoorbeeld op gebied van bebouwing, inrichting, aanleg, landschap en natuur? Welke stappen moeten daarvoor worden ondernomen? Welke consequenties hangen hieraan vast? De ontwikkeling kan zo worden beoordeeld als onderdeel van een groter geheel. Het maakt ook duidelijk waarom de ontwikkeling bijdraagt aan de instandhouding op de langere termijn. Als er nog geen totaalvisie voor de buitenplaats bestaat, is het aan te raden om daarmee te starten. Er zijn verschillende adviesbureaus die gespecialiseerd zijn in ruimtelijke vraagstukken op buitenplaatsen. In bijlage 2 staat een voorbeeld inhoudsopgave van een totaalvisie.



2 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN OP BUITENPLAATSEN

Op elke locatie in Nederland gelden regels en wetten over wat er gebouwd mag worden en wat er niet is toegestaan. De ruimtelijke regels van de provincie Utrecht staan onder andere in de **Omgevingsverordening**. Ook op buitenplaatsen gelden er uiteraard regels en wetten. Vaak zijn er veel verschillende regels en wetten van toepassing.

Initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen worden op verschillende onderdelen beoordeeld en door verschillende overheden getoetst aan de regels. Bijna nergens gelden exact dezelfde regels. Dat heeft te maken met onder andere natuurwaarden, beschermde objecten, lokaal beleid van de gemeente en andere onderdelen op de locatie. In dit hoofdstuk leest u meer over de *uitzondering op het verstedelijkingsverbod* en overige thema's waar initiatiefnemers mee te maken kunnen krijgen.

2.1 UITZONDERING VERSTEDELIJKINGSVERBOD HISTORISCHE BUITENPLAATSZONE

De provincie vindt het belangrijk dat buitenplaatsen, landgoederen en kastelen duurzaam in stand gehouden worden. Veel buitenplaatsen liggen in landelijk gebied, waar een verstedelijkingsverbod geldt. Omdat de provincie wil bijdragen aan duurzame instandhouding van buitenplaatsen, is er een uitzondering op het verstedelijkingsverbod opgenomen in de Omgevingsverordening. Deze uitzondering komt in beeld als er sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (*verstedelijking*) en financiële noodzaak om verstedelijking toe te passen voor behoud van de buitenplaats. In onderstaand fragment staat het artikel uit de verordening.

Fragment uit de Omgevingsverordening:

Artikel 7.10 Instructieregel uitzondering verstedelijkingsverbod Historische buitenplaatszone en Militair erfgoed

1. In afwijking van artikel 9.3 kan een omgevingsplan verstedelijking toestaan in de Historische buitenplaatszone en het Militair erfgoed, onder voorwaarde dat de verstedelijking:
 - a. kleinschalig is;
 - b. gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone dan wel het Militair erfgoed; en
 - c. zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.
2. Een motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Belangrijk! Deze uitzondering geldt alleen voor het *verstedelijkingsverbod* en geldt niet als uitzondering voor de rest van de regels. Overige regels, zoals natuurregelgeving, zijn dus nog steeds van toepassing.

De uitzonderingsregel op het verstedelijkingsverbod op buitenplaatsen geldt dus pas als:

- nieuwe economische kostendragers waarvoor verstedelijking nodig is, noodzakelijk zijn voor behoud van de buitenplaats, én;
- besparing niet genoeg helpt, én;
- alternatieve inkomstenbronnen niet genoeg opleveren of niet mogelijk zijn, én;
- andere ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing niet genoeg opleveren of niet mogelijk zijn binnen het geldende omgevingsplan.

Hoe maakt een eigenaar inzichtelijk dat het plan aan de uitzonderingsregel voldoet?

Binnen de uitzonderingsregel gelden drie belangrijke voorwaarden:

- A. Het gaat om **een kleinschalige ontwikkeling**;
- B. **Financiële noodzaak is de aanleiding** voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- C. De nieuwe ontwikkelingen moeten **zorgvuldig ingepast in de omgeving**.

A. Een kleinschalige ontwikkeling

Het beoordelen van kleinschaligheid is maatwerk en afhankelijk van onder andere de grootte van de buitenplaats. Het is dan ook belangrijk dat de plannen laten zien dat de gewenste ontwikkeling qua schaal past bij de omvang van de buitenplaats. Een ontwikkeling mag de *cultuurhistorische waarden* van de buitenplaats in elk geval niet aantasten. Een nieuwe ontwikkeling mag de buitenplaats ook niet gaan overheersen. Het dient ondergeschikt te blijven aan de historische bebouwing. De gewenste ontwikkeling moet aansluiten bij de historische, landschappelijke en natuurwaarden van de buitenplaats. Dat kan eventueel aangetoond worden door een cultuurhistorische analyse, landschapsbiografie of waardestellend onderzoek te laten uitvoeren.



B. Aantonen noodzaak ruimtelijke ontwikkeling voor nieuwe economische dragers

De uitzonderingsregel is gericht op het creëren van economische kostendragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats. Initiatiefnemers moeten kunnen onderbouwen dat de nieuwe ontwikkelingen vanuit financieel oogpunt noodzakelijk zijn voor het behoud van de buitenplaats. Om te kunnen inschatten of de economische kostendragers versterkt moeten worden, is het belangrijk om het plan financieel te onderbouwen. Daarvoor zijn deze stappen.

Voordat de uitzonderingsregel van toepassing is, moeten initiatiefnemers eerst laten zien dat *besparing, alternatieve inkomstenbronnen* en *ontwikkelingen in bestaande gebouwen* onvoldoende opleveren om de buitenplaats duurzaam te kunnen behouden voor de toekomst. In de verordening vallen deze stappen onder de *ontwikkelladder*. De stappen van de ontwikkelladder zijn los van elkaar te doorlopen, maar moeten wel allemaal onderbouwd worden. Als blijkt dat de stappen uit de ontwikkelladder niet voldoende opleveren, kan pas aanspraak worden gedaan op de uitzonderingsregel.

→ **1. Doorloop de ontwikkelladder (figuur 1):**

Initiatiefnemers beschrijven in een aparte notitie wat ondernomen is (of ondernomen gaat worden) om:

- A. Kosten te besparen, en;
- B. Alternatieve inkomsten te genereren, en;
- C. Mogelijkheden voor ontwikkelingen binnen bestaande gebouwen te onderzoeken.

→ **2. Maak (minimaal) twee exploitaties:**

Maak eerst een exploitatie op basis van de huidige situatie. Breng daarna de *verwachte exploitatie* in beeld. Dat gaat om de situatie na uitvoering van de plannen voor ontwikkelingen. Neem in het opstellen van de toekomstige exploitatie óók de acties uit stap 1 op. Daarmee toont u aan wat de financiële consequenties zijn van voorgenomen kostenbesparing en mogelijke alternatieve inkomstenbronnen. Met andere woorden: u laat zien dat de stappen uit de ontwikkelladder niet voldoende opleveren om de buitenplaats in stand te houden.

U kunt ook meerdere exploitaties maken, met verschillende scenario's. Idealiter kunt u in de toekomstige exploitatie al meteen in cijfers uitdrukken wat u gedaan heeft om te besparen en alternatieve inkomstenbronnen aan te boren. Zo laat u zien dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van de buitenplaats.



Heeft u ondersteuning nodig bij het vinden van mogelijkheden om kosten te besparen, het zoeken van alternatieve functies/inkomstenbronnen of bij het opstellen van uw exploitatie? U kunt een adviesgesprek aanvragen bij het Erfgoed Expert Team.

Figuur 1: Schema voor het onderbouwen van economische noodzaak voor een bepaalde mate van verstedelijking.

C. Zorgvuldig inpassen in de omgeving

Een ontwikkeling mag de *cultuurhistorische waarden* van de buitenplaats niet aantasten. De cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone ligt met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtassen en zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de omgeving;
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

Het is belangrijk dat initiatiefnemers in het plan laten zien dat de gewenste ontwikkeling past in de omgeving van de buitenplaats. Het plan moet aansluiten bij cultuurhistorische en landschappelijke waarden en bij de natuurwaarden. Ook hier helpt een langetermijnvisie. Voor specifieke kenmerken over het gebied rondom uw buitenplaats kunt u de **Buitenplaatsbiotoop** raadplegen.

2.2 OVERIGE RELEVANTE THEMA'S

Het zoeken van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is ingewikkeld en geen kwestie van een checklist afvinken. Per initiatief worden de verschillende waarden (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarde, natuurwaarden en landschappelijke waarde) integraal afgewogen. Het beoordelen van initiatieven waarvoor een uitzondering gemaakt moet worden op het verstedelijkingsverbod is daarom altijd maatwerk.

Daarom is het belangrijk om goed in kaart te brengen wat de gewenste ontwikkelingen betekenen voor de verschillende waarden in het gebied. Het verschilt per plan welke thema's relevant zijn om te beschrijven. Het opereren vanuit een totaalvisie op de buitenplaats kan ook hierbij helpen. Op de volgende pagina staat een beknopt overzicht van mogelijke relevante thema's.

Er zijn meer thema's die relevant kunnen zijn voor een ontwikkelingsvraag op een buitenplaats. Daarbij geldt mogelijk aanvullende regelgeving. Het is verstandig om in een vroeg stadium te onderzoeken welke thema's aansluiten bij het ontwikkelplan. Als de ontwikkelingen aansluiten bij vigerend beleid, zijn de plannen makkelijker te onderbouwen. In de volgende paragrafen volgen enkele relevante thema's, maar deze lijst is niet uitputtend. De thema's *natuur, cultuur & erfgoed en recreatie en toerisme* zijn vrijwel altijd relevant bij ruimtelijke ontwikkelingen op buitenplaatsen en worden daarom apart toegelicht.

Natuur

Historische buitenplaatsen en natuur zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De aanleg van het groen, historische lanen, tuinen, gebouwen en paden vormt één uniek geheel. De natuur is van grote (recreatieve) waarde, maar moet ook beschermd worden. De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Op buitenplaatsen is bijvoorbeeld bescherming van oude bosgroeiplaatsen van groot belang. Het zijn daarnaast ook belangrijke gebieden voor instandhouding en bescherming van soorten.

Een groot deel van de historische buitenplaatsen ligt binnen de grens van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of de Groene contour (=toekomstige NNN). Dat is een beschermde zone waarin kwetsbare natuur zich kan herstellen en een robuust systeem vormt voor een gezonde toekomst. Alle voorgenomen ontwikkelingen binnen deze zones moeten worden afgewogen aan de hand van de impact op de natuur. Binnen het NNN mag er volgens de regels geen aantasting plaatsvinden van *wezenlijke kenmerken en waarden*, de samenhang en de oppervlakte (zie artikel 6.2 en 6.3 van de Omgevingsverordening). Binnen de Groene contour worden de toekomstige mogelijkheden voor natuurontwikkeling beschermd.

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is vrijwel altijd een aantasting van de *wezenlijke kenmerken en waarden*. Het is belangrijk om in een vroeg stadium na te gaan of het mogelijk is om uw plan zodanig aan te passen dat er geen aantasting aan de natuur plaatsvindt. Indien dat volgens het plan niet te vermijden is, moet er een NNN-toets worden uitgevoerd waarin bekeken wordt of en onder welke voorwaarden (zoals compensatie) een aantasting aanvaardbaar is. Ook in die gevallen moet onderbouwd worden dat de aantasting zo beperkt mogelijk is.

Het helpt om in het plan een natuurvisie op te nemen waarin bovenstaande duidelijk wordt beschreven en onderbouwd. Soms is het namelijk mogelijk om ontwikkelingen hand in hand te laten gaan met het versterken van het NNN. Dat sluit aan bij een van de uitzonderingsmogelijkheden voor aantasting³. Een visie op natuur vormt daar een bouwsteen voor. Zo'n natuurvisie staat niet los van het plan, maar vormt een samenhangend geheel samen met de cultuurhistorische visie en de rest van uw plan. In bijlage 2 staat een voorbeeld van waar een totaalvisie op het landgoed uit kan bestaan. Meer over Natuurnetwerk Nederland in de provincie Utrecht leest u [hier](#).

Belangrijk! De onderbouwing is geen garantie voor succes. Het helpt u om het gesprek aan te gaan met gemeente en provincie en om samen te zoeken naar mogelijkheden.



Cultuur en erfgoed

De plannen voor ontwikkeling mogen de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats niet aantasten. Gemeente en provincie beoordelen of de ontwikkeling ruimtelijk gezien mogelijk is of dat het een te grote aantasting is van de cultuurhistorische waarden. Tegelijkertijd kunnen goede plannen juist bijdragen aan versterking van deze waarden. Mogelijk sluiten uw plannen goed aan op de doelen uit het cultuur- en erfgoedbeleid van de provincie en de gemeente. Dat maakt de onderbouwing voor de gewenste ontwikkeling sterker.

³ artikel 6.2 en 6.3 Omgevingsverordening

Recreatie en toerisme

De ontwikkelplannen op de buitenplaats kunnen mogelijk bijdragen aan de beleidsdoelen van gemeente en provincie op gebied van recreatie en toerisme. De provincie richt zich onder andere op divers en voldoende recreatief aanbod, maar ook op een evenwichtige spreiding van toeristen en recreanten over stad en landelijk gebied. Aansluiting van nieuwe ontwikkelingen op bestaande recreatieve infrastructuur (bijvoorbeeld het padennetwerk) is in het kader van toegankelijkheid en bereikbaarheid ook een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast draagt erfo goed bij aan lokale gebiedsidentiteit en kan ervoor zorgen dat gebieden aantrekkelijker worden voor een bezoek.

Overige thema's

Andere thema's die mogelijk spelen op uw buitenplaats en van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkeling:

- Overig natuurbeleid en -wetgeving (Natura2000, houtopstanden, soortenbescherming)
- Energietransitie, verduurzaming en klimaatadaptatie
- Biodiversiteit
- Aardkundige waarden
- Archeologie
- Gezonde leefomgeving
- Mobiliteit
- Onderdeel zijn van andere zones zoals het werelderfgoed van de Hollandse Waterlinies of nationale parken

Omgevingswet

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Deze ene wet vervangt een groot aantal wetten die de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving reguleren. Hierdoor kunnen burgers, bedrijven en overheden met één klik op de kaart zien welke (omgevings)regels er op een locatie gelden en kunnen zij beschikbare informatie raadplegen. Het omgevingsbeleid van de provincie omvat de Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma. Voor de leidraad zijn de visie en de verordening het meest van belang.

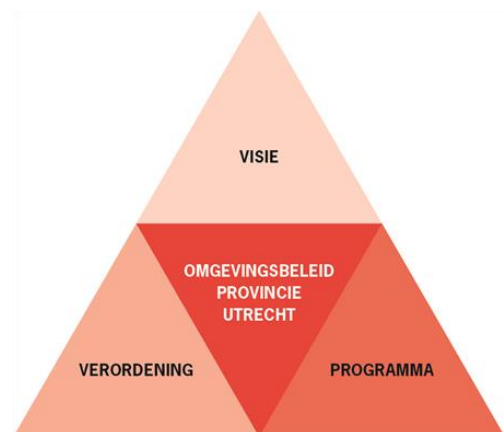
Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie geeft weer hoe de provincie er in 2050 uit moet zien. De Omgevingsvisie van de provincie is in de vorm van een kaartviewer te raadplegen via onderstaande knop.

Omgevingsverordening

Om de Omgevingsvisie goed te laten werken zijn regels nodig. Deze regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.

Meer informatie over de Omgevingswet leest u [hier](#).



Figuur 2: "Omgevingsdriehoek" geeft samenhang weer tussen Omgevingsbeleid, Omgevingsvisie, -verordening en -programma

[Klik hier voor de Omgevingsvisie \(kaartviewer\)](#)



3 WIE WANNEER NODIG?

3.1 WANNEER (EN HOE) MOETEN OVERHEDEN BIJ EEN PLAN BETROKKEN WORDEN?

De eigenaar of initiatiefnemer maakt zelf een plan voor ruimtelijke ontwikkeling. Vaak is het plan al onderdeel van een ontwikkelingsvisie of een meerjarenplan/masterplan. Het is verstandig om de gemeente en andere gebiedspartijen al in een vroeg stadium te betrekken bij plannen voor ontwikkelingen, bijvoorbeeld door een voorgesprek met de gemeente aan te vragen. Het kan ook helpen om een locatiebezoek te organiseren voor overheden en alle andere stakeholders die betrokken moeten worden bij het planvormingsproces.

3.2 ROLVERDELING EIGENAAR, GEMEENTE EN PROVINCIE

De eigenaar:

- Is initiatiefnemer en trekker van het plan;
- Is verantwoordelijk voor het opstellen van het ontwikkelplan;
- Is verantwoordelijk voor het aanvragen van de beoordelingsprocedure bij de gemeente;
- Is verantwoordelijk voor het financieren en uitvoeren van het ontwikkelplan.

De gemeente:

- Is verantwoordelijk voor het integraal beoordelen en toetsen van plannen aan:
 - het landelijke beleid
 - het provinciale beleid
 - het gemeentelijke beleid
- Is bevoegd gezag voor het wijzigen en vaststellen van een omgevingsplan;
- Is bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunningen, onder meer voor het wijzigen van gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Kan ook een begeleidende rol aannemen om de eigenaar te helpen met de beoordelingsprocedure.

De provincie:

- Adviseert de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen op buitenplaatsen;
- Adviseert de gemeente bij vergunningverlening voor het wijzigen van een rijksmonument in landelijk gebied;
- Beoordeelt voorgenomen ontwikkelingen binnen de grenzen van het *Natuurnetwerk Nederland* of de *Groene Contour*
- Is bevoegd gezag voor Wet natuurbescherming (onthefingen en vergunningen met betrekking to o.a. soortenbescherming en houtopstanden);
- Beoordeelt of de gemeente in het nieuwe omgevingsplan op de juiste manier invulling heeft gegeven aan het beleid van de provincie;
- Is bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffing van het kapverbod;
- Faciliteert (via het Erfgoed Expert Team) kennis van experts voor complexe vraagstukken.

3.3 ANDERE PARTIJEN

Soms kan het uw plan helpen om andere (gebieds)partijen te betrekken, bijvoorbeeld het Waterschap, (lokale) natuurorganisaties, terreinbeheerders en andere partijen. Daarnaast is op buitenplaatsen soms sprake van versnipperd eigendom. Het is verstandig om te weten welke eigenaren allemaal betrokken kunnen of moeten worden bij uw planvorming. Bovendien kan samenwerking het draagvlak vergroten.



4 ONDERSTEUNING EN CONTACT

4.1 ERFGOED EXPERT TEAM

De provincie biedt ondersteuning aan via het Erfgoed Expert Team. Het Erfgoed Expert Team bestaat uit ervaren externe adviseurs uit verschillende vakgebieden die meedenken over complexe vraagstukken over ontwikkelingen rondom erfgoed. De provincie heeft een coördinerende en faciliterende rol. Via het Erfgoed Expert Team kunnen eigenaren en ondernemers specialistische kennis aanvragen over erfgoed en duurzaamheid, restauraties, financiën, marktwerking, hospitality en natuur. Het Erfgoed Expert Team kan bijvoorbeeld adviseren bij vraagstukken rondom het doorlopen van de ontwikkelladder (zie paragraaf 2.1).

Het Erfgoed Expert Team kan initiatiefnemers op drie verschillende manieren helpen:

- Een los advies
- Brainstorm
- Projectcasus

[Klik hier voor meer informatie over het Erfgoed Expert Team](#)

4.2 STEUNPUNT ARCHEOLOGIE EN MONUMENTEN UTRECHT (STAMU)

Het Steunpunt Archeologie en Monumenten Utrecht (STAMU) ondersteunt gemeenten in de provincie Utrecht op het gebied van hun wettelijke taken ten aanzien van ruimtelijk erfgoed. Het steunpunt geeft advies en informatie en biedt de gemeenten een platform voor het bevorderen en uitwisselen van kennis op het gebied van cultureel erfgoed. Het is een samenwerking van Landschap Erfgoed Utrecht en MooiSticht en wordt gesubsidieerd door de Provincie Utrecht. Mochten er bij een gemeente vragen zijn over ruimtelijke ontwikkelingen op historische buitenplaatsen, dan is het mogelijk om het steunpunt daarvoor te benaderen.

[Klik hier voor meer informatie over het Steunpunt Archeologie en Monumentenzorg Utrecht](#)



BIJLAGEN

I. BEGRIPPENLIJST

Buitenplaats: 'Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel vormen van een landgoed. het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen, ornamenten. de samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en –lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn door opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van de historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming.' (*Definitie complex historische buitenplaats, uit Besluit rijkssubsidiëring historische Buitenplaatsen 1988.*)

Buitenplaatsbiotoop: een gegevensbestand in kaartvorm waarin verschillende kenmerkende, ruimtelijke aspecten van buitenplaatsen op kaart zijn gebracht, zoals hoofdhuizen en bijgebouwen, lanen, waterpartijen, zichtlijnen, moestuinen en de begrenzing van het park. De Buitenplaatsbiotoop beperkt zich tot de ruimtelijke, zichtbare bouwstenen van een buitenplaats. Zowel de huidige ruimtelijke situatie als 'verdwenen zaken' staan op de kaart. Het is een informatie- en kennisbron voor beleid en biedt inspiratie bij planvorming. De Buitenplaatsbiotoop staat **hier**.

Buitenplaatszone: zones van buitenplaatsen met elk een eigen karakter. Onderdeel van het thema Historische buitenplaatsen van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Deze zones kennen elk hun eigen karakter.

Er zijn elf buitenplaatszones:

- Stichtse Lustwarande
- Langbroekerwetering
- Vecht
- Amersfoortseweg/Wegh der Weegen
- Laagte van Pijnenburg
- Valleilandgoederen
- Amelisweerd
- Kasteel de Haar
- Landgoed Linschoten
- Maarsbergse Flank
- Prattenburg-Remmerstein

Voor elke zone zijn de kenmerken en waarden verder uitgewerkt, te vinden in de **Cultuurhistorische Atlas Provincie Utrecht (CHAT)**.

Cultuurhistorie: in het kader van ruimtelijk beleid zijn drie aspecten van cultuurhistorische waarde relevant:

- *Historische (steden)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg*; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten.

- *Archeologie*: sporen en vondsten van menselijk handelen die in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. alle archeologische waarden bij elkaar vormen het 'bodemarchief'. deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden, zoals bijvoorbeeld in het geval van verdrinken nederzettingen of scheepswrakken.
- *Cultuurlandschap/historische geografie*: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen. (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, n.d.)

Cultuurhistorische atlas Provincie Utrecht (CHAT): biedt een overzicht van cultuurhistorische data en het beleid dat de provincie hierop voert. Er zijn aparte kaarten voor de provinciale erfgoedthema's militair erfgoed, kastelen en buitenplaatsen, agrarisch cultuurlandschap, historische infrastructuur en archeologie.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS): het geheel van voor de provincie Utrecht historisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang.

Erfgoed Expert Team: multidisciplinaire denktank van onafhankelijke adviseurs, gecoördineerd en gefaciliteerd door de provincie, inzetbaar bij complexe vraagstukken rond de ontwikkeling van erfgoed.

Groene contour: zone die in de toekomst onderdeel zal uitmaken van Natuurnetwerk Nederland. Zie ook: Natuurnetwerk Nederland.

Historische buitenplaats: zie definitie 'buitenplaats'.

Instructieregel verstedelijkingsverbod Landelijk gebied: verbod opgenomen in de Omgevingsverordening. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in de Omgevingsverordening anders is bepaald. Zie ook: *Instructieregel uitzondering verstedelijkingsverbod Historische buitenplaatsen en Militair Erfgoed*.

Instructieregel uitzondering verstedelijkingsverbod Historische buitenplaatszone: een uitzondering op de instructieregel verstedelijkingsverbod Landelijk gebied uit de Omgevingsverordening, die ruimte geeft aan een beperkte mate van verstedelijking op buitenplaatsen onder voorwaarden. De uitzondering is gekoppeld aan deze leidraad.

Landgoed: een grote ruimtelijke eenheid van aan elkaar grenzende landerijen met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en met een economische functie, zoals landbouw, wonen, werken, of recreatie. Het wordt gekarakteriseerd door een samenhangend beheer van een combinatie van natuur-, bos-, landbouw-, water- en/of parkelementen, eventueel met gebouwen (*Bron: op basis van Buitenplaatsbiotoop en Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland*).

Natuurnetwerk Nederland: nationaal netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. De provincie is verantwoordelijk voor NNN op het land. Natuurnetwerk Nederland vervangt sinds 2013 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zie ook Groene contour. (*Bron: Rijksoverheid*)

Omgevingswet: wet op basis van bundeling van regels voor de fysieke leefomgeving. Van kracht vanaf 1 januari 2024. De wet zorgt voor één digitaal loket waar initiatiefnemers terecht kunnen voor alle vergunningen.

Omgevingsverordening: bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsverordening bevat het verstedelijkingsverbod en de uitzonderingsregel voor buitenplaatsen waar deze leidraad aan gekoppeld is.

Ruimtelijke kwaliteit: de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een dynamisch begrip, dat van betekenis is bij het zo goed mogelijk afstemmen van een bestaande situatie en een nieuwe ontwikkeling. Ruimtelijke kwaliteit heeft daarmee betrekking op zowel het

behoud van het bestaande (het goede behouden) als het creëren van nieuwe kwaliteit (kwaliteitsverbetering). Wat onder ruimtelijke kwaliteit kan worden verstaan verschilt per situatie (*uit: Omgevingsverordening Provincie Utrecht*).

Ruimtelijke ontwikkeling: we spreken van ruimtelijke ontwikkeling als het gaat om één (of meer) van de volgende situaties:

- Er is een *wijziging van functie* van een bestaand gebouw;
- Er is sprake van het *uitbreiden of uitbouwen van bestaande gebouwen*;
- Er worden *nieuwe functies* ontwikkeld voor het terrein;
- Er wordt *nieuwe bebouwing* ontwikkeld.

Verstedelijking: van verstedelijking is sprake als een omgevingsplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies (*uit: Omgevingsverordening Provincie Utrecht*).



II. VOORBEELD OPBOUW

TOTAALVISIE BUITENPLAATS

1. Beschrijving huidige situatie
 - 1.1. Ligging
 - 1.2. Ontstaanswijze
 - 1.3. Eigendomssituatie
 - 1.4. Maatschappelijke waarde van de buitenplaats
 - 1.4.1. Landschappelijke waarde
 - 1.4.2. Cultuurhistorische waarde
 - 1.4.3. Ecologische waarde
 - 1.4.4. Recreatieve waarde
 - 1.4.5. Overige waarden
 - 1.5. Functie(s) van de buitenplaats
 - 1.6. Blick op de toekomst
 - 1.6.1. Langetermijnvisie op de buitenplaats
 - 1.6.2. Missie
2. Exploitatie
 - 2.1. Exploitatieplan met toelichting
 - 2.2. Subsidies
 - 2.3. Pacht- en huurafspraken
 - 2.4. Inkomsten uit beheer
 - 2.5. Beheeruitgaven
 - 2.6. Fiscale voordelen
3. Beschrijving raakvlak met beleid
 - 3.1. Landelijk beleid
 - 3.2. Provinciaal beleid
 - 3.3. Gemeentelijk beleid
4. Planbeschrijving ontwikkelingen
 - 4.1. Toekomstvisie inclusief plankaart en verbeeldingen
 - 4.2. Ontwikkeling per thema:
 - 4.2.1. Cultuurhistorische elementen
 - 4.2.2. Natuur & landschap
 - 4.2.3. Agrarische of aan agrarische productie verbonden grondgebruiksvormen zoals productiebos of landbouw
 - 4.2.4. Recreatie en toerisme
 - 4.2.5. Overige ontwikkelingen
 - 4.3. Nieuwe bebouwing
 - 4.4. Begroting
 - 4.5. Borging nieuwe situatie
 - 4.5.1. Exploitatie voor en na ontwikkeling
 - 4.5.2. Waarborging duurzame instandhouding
 - 4.6. Afspraken met (samenwerkings)partners

COLOFON

Deze leidraad is een initiatief van de provincie Utrecht en kwam tot stand in samenwerking met Bureau BUITEN.

Tekst

Bureau BUITEN (Desiree van der Heide)

Opmaak

Provincie Utrecht

© provincie Utrecht, juli 2023

Provincie Utrecht

Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

T 030 25 89 111

