



LEIDRAAD

BEHOUD DOOR ONTWIKKELING OP HISTORISCHE BUITENPLAATSEN

EEN HANDREIKING VOOR PROCES EN REALISATIE





LEIDRAAD

BEHOUD DOOR ONTWIKKELING OP HISTORISCHE BUITENPLAATSEN

Een handreiking voor proces en realisatie

Juli 2014

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	7
<hr/>	
1. INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doel	10
1.3 Voor wie?	11
1.4 Totstandkoming	12
<hr/>	
2. INTEGRALE ONTWIKKELING BUITENPLAATS	13
2.1 Kaders en randvoorwaarden	13
2.2 Ontwikkeling als laatste optie	14
2.3 Besparingsmogelijkheden	15
2.4 Alternatieve inkomstenbronnen	16
2.5 Ontwikkelmogelijkheden binnen bestaande bebouwing	17
2.6 Ontwikkeling van nieuwe bebouwing	19
<hr/>	
3. HET ONTWIKKELPLAN	21
3.1 Format ontwikkelplan	21
- <i>Huidige situatie</i>	22
- <i>Exploitatie</i>	22
- <i>Beleidscontext</i>	23
- <i>Voorstel tot ruimtelijke ontwikkeling</i>	23
- <i>Kwaliteitsverbetering</i>	27
- <i>Situatie na ontwikkeling</i>	27
3.2 Proces	28
- <i>Initiatieffase</i>	28
- <i>Planvormingsfase</i>	29
- <i>Borgingsfase</i>	29
- <i>Procedurefase</i>	32
<hr/>	
BIJLAGEN	34
Bijlage 1: Begrippen	35
Bijlage 2: Format ontwikkelplan	39
Bijlage 3: Buitenplaatsexploitatie	46
Bijlage 4: Hulpmiddel – waardenmatrix	51
<hr/>	
COLOFON	55



Slot Zuylen



Beerschoten

SAMENVATTING

De Leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' biedt buitenplaats-eigenaren en gemeenten houvast bij het opstellen c.q. beoordelen van ontwikkelplannen die een bijdrage moeten leveren aan de duurzame instandhouding van historische buitenplaatsen. Deze leidraad helpt om de mogelijkheden en regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening te vertalen naar plannen op het niveau van de buitenplaatsen.

De aanleiding voor het opstellen van deze leidraad is de constatering dat veel buitenplaatseigenaren moeite hebben om hun exploitatie sluitend te krijgen en te houden. Dat bedreigt het behoud van de buitenplaatsen en de bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden die de buitenplaatsen vertegenwoordigen. Het doel van deze leidraad is om gemeenten en buitenplaatseigenaren te helpen om te komen tot goede ontwikkelplannen waarin reële ontwikkelvragen zijn opgenomen.

De planontwikkeling doorloopt een ontwikkelladder, waarin achtereenvolgens de volgende vragen aan de orde komen:

- zijn er besparingen mogelijk?
- kunnen alternatieve inkomstenbronnen worden aangeboord?
- kan er ontwikkeld worden binnen bestaande bebouwing?

Pas als na het doorlopen van deze ladder is vastgesteld dat die stappen niet volstaan om de exploitatie structureel gezond te krijgen, komen de mogelijkheden van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op de buitenplaats aan de orde.

Een ontwikkelplan is nodig voor een goede onderbouwing van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op buitenplaatsen. De leidraad geeft hier bouwstenen voor. In het ontwikkelplan geeft de eigenaar een compleet beeld van de huidige situatie, van de voorgestelde veranderingen en van de toekomst van de buitenplaats. Het in de leidraad beschreven proces om te komen tot een zorgvuldig ontwikkelplan, is getest op basis van enkele pilots. Het proces bestaat uit de initiatieffase, de planvormingsfase, de borgingsfase en de procedurefase.

Bij plannen voor ontwikkeling op buitenplaatsen zijn de gemeente en de buitenplaatseigenaar de belangrijkste betrokken partijen. De gemeente is het bevoegd gezag voor het wijzigen en vaststellen van het bestemmingsplan en is vanuit die hoedanigheid verantwoordelijk voor een integrale beoordeling en toetsing van een ontwikkelplan aan het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. De buitenplaatseigenaar is de trekker van het initiatief en verantwoordelijk voor het opstellen van een ontwikkelplan.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 beschrijft de totstandkoming en de toepassing van dit document. Hoofdstuk 2 gaat in op de integrale, ruimtelijke ontwikkeling van buitenplaatsen. Het uitgangspunt bij het opstellen van een ontwikkelplan is, dat op een buitenplaats de ontwikkelladder moet worden doorlopen. Pas na het doorlopen van deze ladder is het onder voorwaarden mogelijk om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan die tot doel heeft kwaliteitsbehoud en -ontwikkeling op de buitenplaats te financieren. De term 'ontwikkelplan' wordt in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt. Dit hoofdstuk bevat een voorzet voor een format voor het ontwikkelplan, evenals een beschrijving van het proces om tot een dergelijk plan te komen, de partijen die daarbij betrokken zijn en de rollen die zij daarin vervullen. Tenslotte geeft dit hoofdstuk aan welke kennis eigenaren van buitenplaatsen nodig hebben om tot een goed ontwikkelplan te komen.



Zuylestein

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In 2012, het jaar van de buitenplaats, stelde de provincie Utrecht vast dat de historische buitenplaatsen¹ in de provincie meer provinciale aandacht verdienen. De vele buitenplaatsen in Utrecht dragen substantieel bij aan belangrijke provinciale waarden: natuurschoon, monumentale kwaliteiten, historische waarde en recreatieve mogelijkheden. Dat vertaalt zich ook in economische waarde, zoals recent onderzoek duidelijk heeft aangetoond.² Niettemin staat de exploitatie van buitenplaatsen onder druk. Het kost eigenaren moeite om de exploitatie sluitend te krijgen. Structurele subsidies lopen terug, kosten stijgen en de mogelijkheden voor verhuur zijn in de huidige markt beperkt. Eigenaren proberen vaak eerst om de kosten omlaag te krijgen door bezuinigingen door te voeren. Dat leidt niet zelden tot het zodanig extensiveren van beheer dat het kwaliteitsniveau van de meest intensief gebruikte delen van de buitenplaats eronder begint te lijden.

De provincie en andere overheden hebben te maken met met een sterk verminderd subsidiebudget en kunnen eigenaren van buitenplaatsen daardoor financieel niet of nauwelijks te hulp schieten. Om desondanks een bijdrage te leveren aan de instandhouding van (de provinciale waarden van) de buitenplaatsen, heeft de provincie Utrecht besloten om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken die kunnen bijdragen aan een gezonde exploitatie van buitenplaatsen. Daartoe heeft de provincie Utrecht het volgende in artikel 2.10 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgenomen:

“Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Historische Buitenplaatszone: de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt.”*

De provincie benadrukt dat ruimtelijke ontwikkelingen op buitenplaatsen altijd gezien moeten worden als laatste redmiddel om de financiële balans op orde te krijgen. Eigenaren dienen eerst serieus werk te maken van besparingen en zo mogelijk van (betere) verdienmogelijkheden op of binnen de bestaande gronden en opstallen.

¹ Voor de definitie van een historische buitenplaats volgen wij de officiële omschrijving van de ministeries van LNV en OCW uit 1988: ‘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.’

² Rapport Historische buitenplaatsen en landgoederen in de provincies Utrecht, Overijssel en Gelderland. In opdracht van de provincies Utrecht, Overijssel en Gelderland opgesteld door Witteveen en Bos, juli 2012.

1.2 DOEL

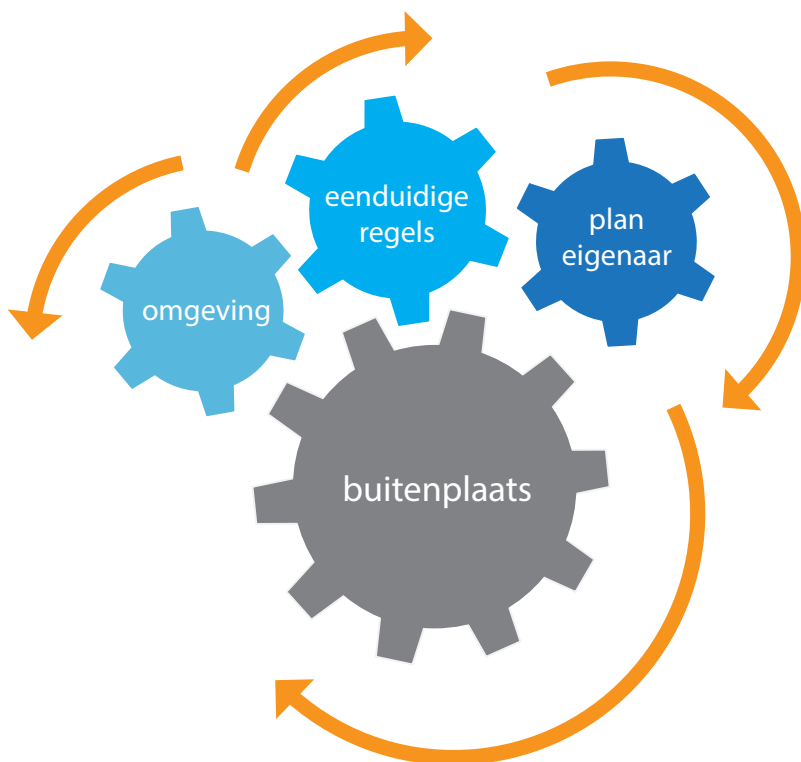
Het doel van de leidraad is om buitenplaatseigenaren en gemeenten te helpen met het opstellen c.q. beoordelen van een ontwikkelplan waarin een reële ontwikkelvraag is opgenomen. Een ontwikkelplan is nodig om ruimtelijke ontwikkelingen goed af te wegen en te onderbouwen.

Een historische buitenplaats is meestal een complexe omgeving. Om daarvoor goede plannen te ontwikkelen is kennis nodig van rentmeesterij, cultuurhistorie, ecologie en landschap. De cultuurhistorische en landschappelijke waarde vergen uiterste zorgvuldigheid in de totstandkoming en uitvoering van ontwikkelplannen. Maatwerk staat hierbij voorop. Wanneer een buitenplaats deel uitmaakt van een landgoed, is het zaak om ook het landgoed als geheel in het ontwikkelplan te betrekken.

Het is nadrukkelijk niet het provinciale doel om door middel van ontwikkelruimte alle financiële exploitatietekorten weg te nemen. In sommige gevallen zal het geven van ontwikkelruimte niet mogelijk zijn, of slechts zo gering bijdragen aan het terugdringen van het exploitatietekort, dat dit geen oplossing biedt voor de instandhouding van de buitenplaatsen.



Zuylestein



Figuur 1: Het ontwikkeltraject op buitenplaatsen is maatwerk

Deze leidraad bevat geen nieuw provinciaal beleid, maar is een hulpmiddel voor partijen die betrokken zijn bij ruimtelijke ontwikkeling op buitenplaatsen. Het document laat zien wat er voor nodig is om goed gebruik te kunnen maken van de in de PRV gecreëerde mogelijkheden voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling op buitenplaatsen.

1.3 VOOR WIE?

Bij plannen voor ontwikkeling op buitenplaatsen zijn de twee belangrijkste partijen de gemeente en de buitenplaatseigenaar. De buitenplaatseigenaar is als initiator en trekker verantwoordelijk voor het opstellen, het in procedure brengen en het uitvoeren van een ontwikkelplan.

De gemeente is het bevoegd gezag voor het wijzigen en vaststellen van het bestemmingsplan en is vanuit die hoedanigheid verantwoordelijk voor een integrale beoordeling en toetsing van ontwikkelplannen aan het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Omdat de gemeente in zekere zin (recreatie, toerisme, economische potentie, aantrekkelijke leefomgeving) ook belang heeft bij financieel gezonde buitenplaatsen en kwalitatief goede ruimtelijke plannen, speelt deze in de fase van planvorming vaak ook een begeleidende rol ten opzichte van de eigenaar/initiatiefnemer. Buitenplaatsen en landgoederen vergen specifieke kennis. Kennis op het gebied van cultuurhistorie, natuur, buitenplaatsexploitatie en beheer komt bij veel gemeenten niet in één persoon samen. Het is dan ook belangrijk dat een gemeente zich op die gebieden indien nodig laat adviseren om een volwaardige gesprekspartner van de buitenplaatseigenaar te zijn. Andersom geldt dit uiteraard ook voor de eigenaren als het gaat om ruimtelijke ordening.

De provincie heeft een adviserende rol op het gebied van de cultuurhistorische waarde van buitenplaatsen. De provincie is bovendien belanghebbend op het moment dat er bijvoorbeeld ontwikkeld wordt in de Ecologische Hoofdstructuur of in geval van grootschalige ontwikkeling van nieuwe natuur. Tot slot heeft zij een toetsende rol

wanneer een gemeente een ontwikkelplan in een bestemmingsplan vertaalt. De provincie beoordeelt dan of er op een juiste wijze invulling en uitvoering is gegeven aan haar beleidsregels.

De leidraad is primair bedoeld voor gemeenten, ter ondersteuning van hun rol bij de begeleiding van de planvorming en de beoordeling van ontwikkelplannen. Daarbij is het aan de gemeente zelf om hierover beleid te formuleren. Ook eigenaren van historische buitenplaatsen kunnen er hun voordeel mee doen in de fase van gedachten- en planvorming.



Beerschoten

1.4 TOTSTANDKOMING

Deze leidraad is tot stand gekomen op basis van de ervaringen die zijn opgedaan in drie pilotprojecten. Op de buitenplaatsen Sterrenschans in De Stichtse Vecht, Ewijckshoeve in Soest en Zeist en Zuylestein in De Utrechtse Heuvelrug zijn ontwikkelplannen opgesteld. Deze plannen leverden de nodige bespreekpunten. Deze zijn voorgelegd aan diverse partijen: gemeenteambtenaren, experts op verschillende gebieden en aan het Platform Utrechtse Buitenplaatsen. In deze trajecten kwam goed naar voren hoe complex en omvangrijk de problematiek op de buitenplaatsen is en wat dat vergt van het proces van planvorming en van het ontwikkelplan zelf. De inzichten uit de pilots zijn verwerkt in de leidraad, die daardoor goed aansluit op de praktijk en op de behoeften van de beoogde gebruikers.

2. INTEGRALE ONTWIKKELING BUITENPLAATS

Ruimtelijke ontwikkeling op een buitenplaats is aan de orde in het geval van:

- *wijziging* van functie van een bestaand gebouw;
- *uitbreiding* van bestaande gebouwen en/of functies, of
- de *ontwikkeling* van nieuwe functies en / of bebouwing.

2.1 KADERS EN RANDVOORWAARDEN

De randvoorwaarden voor de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden liggen vast in het bestemmingsplan. Dit geeft voor alle gronden en bebouwing weer welk gebruik mogelijk is en wat de bouwmogelijkheden zijn. Bij afwijking van het bestemmingsplan is er sprake van ruimtelijke ontwikkeling.

Een voorbeeld: een buitenplaats bevat een koetshuis dat de bestemming heeft van bijgebouw bij een woning. De eigenaar wil extra inkomsten uit verhuur verwerven en wil het koetshuis daarom geschikt maken als kantoor. Daarvoor is een afwijking en/of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Er is sprake van (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkeling.

Andere belangrijke kaders bij ruimtelijke ontwikkelingen op buitenplaatsen zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Monumentenwet 1988 (vergunningplicht voor wijziging of nieuwbouw op een van rijkswege beschermde buitenplaats) en de gemeentelijke monumentenverordening (vergunningplicht voor wijziging of nieuwbouw op een van gemeentewege beschermde buitenplaats).

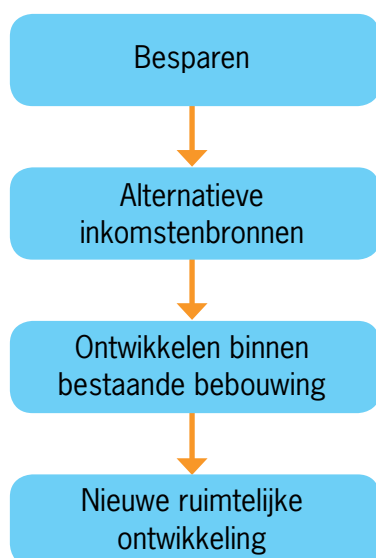


Goudestein

2.2 ONTWIKKELING ALS LAATSTE OPTIE

Nieuwe bebouwing is in het buitengebied in principe niet mogelijk. Ook een nieuwe bestemming voor een bestaand bouwwerk is niet vanzelfsprekend. Vandaar dat het uitgangspunt van de provincie en van deze leidraad is, dat ruimtelijke ontwikkeling op buitenplaatsen pas aan de orde komt als andere mogelijkheden onvoldoende soelaas bieden om de exploitatie van een buitenplaats gezond te krijgen. Het is daarom belangrijk dat de eigenaar/initiatiefnemer voorafgaand aan het opstellen van een ontwikkelplan de zogenoemde ontwikkelladder doorloopt, waarin de volgende vragen aan de orde komen:

- **Zijn er besparingen in beheer en onderhoud mogelijk?**
De provincie Utrecht heeft bij wijze van handreiking op dit punt een richtlijn exploitatie met toelichting en normbedragen opgesteld (zie bijlage 3). Aan de hand hiervan kunnen eigenaren meer zicht krijgen op hun exploitatie en kunnen eventuele besparingsmogelijkheden aan het licht komen.
- **Zijn er meer en/of alternatieve inkomstenbronnen denkbaar?**
Hierbij gaat het erom te onderzoeken of er binnen de bestaande setting van bebouwing, gronden en bestemmingen nieuwe activiteiten mogelijk zijn die nieuwe inkomsten kunnen genereren en of er nog nieuwe, onderbenutte en/of onbenutte subsidiemogelijkheden zijn.
- **Zijn er ontwikkelmogelijkheden binnen de bestaande gebouwen?**
Alvorens tot nieuwe ontwikkeling over te gaan is het zaak om te onderzoeken of het mogelijk is binnen de bestaande bebouwing tot een betere exploitatie te komen.



Figuur 2: Ontwikkelladder voor ruimtelijke ontwikkeling op buitenplaatsen

Pas na het doorlopen van deze ladder is het onder strikte voorwaarden mogelijk om een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied te overwegen die tot doel heeft kwaliteitsbehoud en -ontwikkeling op een buitenplaats te financieren. Het ontwikkelplan dient inzicht te geven in de stappen die op de ladder zijn gezet en in de uitkomsten die daarvan het resultaat waren.

Het beantwoorden van de vragen van de ontwikkelladder is een zaak van de buitenplaatseigenaar. Het dwingt hem tot het ontwikkelen van een visie op de buitenplaats. Die is noodzakelijk om afgewogen keuzes te kunnen maken op het gebied van besparingen, verdienmodellen en ontwikkeling.

2.3 BESPARINGSMOGELIJKHEDEN

Minder vaak een laan uitmaaien, inboet een jaar laten zitten, de kachel een paar graden lager: dat zijn makkelijke en voor de hand liggende besparingen, die echter meestal niet genoeg opleveren. De onderbenutte besparingsmogelijkheden vergen vaak meer principiële keuzes. Bijvoorbeeld het bewust laten verwilderen van bepaalde bospercelen of het sterk vereenvoudigen van de privétuin, zodat er minder uren in specialistisch onderhoud gaan zitten. Ook het verduurzamen van de energievoorziening van de buitenplaats kan helpen om op lange termijn kosten te besparen.



Sterrenschans

Besparen is maatwerk. Voor iedere individuele buitenplaats zijn de keuzemogelijkheden heel verschillend, omdat iedere buitenplaats qua samenstelling en opbouw anders is. Niettemin komen uit de pilots een aantal besparingsmogelijkheden voor die redelijk generiek toepasbaar zijn:

- **Energiehuishouding**

Investeren in energiebesparing voor monumentale panden kan lonend zijn, maar mag niet ten koste gaan van de monumentale waarde en geen bouwfysische problemen opleveren. In combinatie met het opwekken van energie uit eigen biomassa e.d. liggen hier zeker mogelijkheden. Dit vergt vaak wel grote investeringen. Crowdfunding kan dan een oplossing zijn, zeker voor buitenplaatsen met brede maatschappelijke bekendheid (zie ook <http://www.crowdfunding.nl/>).

Een revolverend investeringsfonds³ (door de overheid te starten), waarbij de gedane investeringen worden terugverdiend door de lagere energiekosten, is een andere mogelijkheid.

³ Een revolverend fonds beoogt de realisatie van investeringen via laagrentende leningen in plaats van via subsidies. Rente en aflossingen vloeien weer terug in het fonds en zijn beschikbaar voor nieuwe investeringen. Partijen zetten hetzelfde geld meerdere malen in en kunnen daardoor meer doelstellingen realiseren.

- **Onderhoud en beheer**

Het toepassen van nieuwe beheertechnieken kan besparingen opleveren. Het is daarom raadzaam om regelmatig te bezien of nieuwe inzichten en technieken aanleiding zijn voor herziening van het beheerplan. Samenwerking met andere buitenplaatsen op het gebied van beheer kan in veel gevallen leiden tot kostenbesparing, zeker wanneer deze duurzaam wordt vormgegeven, bijvoorbeeld in de vorm van een coöperatie.

De Federatie Particulier Grondbezit (<http://www.grondbezit.nl>) heeft veel besparingsmogelijkheden onderzocht en is een goede bron van informatie. Een andere nuttige bron van informatie is: <http://www.duurzamelandgoederen.nl/Voorbeelden>



Beerschoten

2.4 ALTERNATIEVE INKOMSTENBRONNEN

Ook voor het zoeken naar alternatieve inkomstenbronnen geldt dat er geen generiek toepasbare mogelijkheden zijn omdat de verschillen per buitenplaats zo groot zijn. De pilots leveren echter ook in dit geval wel een paar algemeen toepasbare tips op.

- **Begin bij de fysieke mogelijkheden**

De omgevingsfactoren zijn in sterke mate bepalend voor de aanwezigheid van alternatieve verdienmogelijkheden. Kijk dus goed naar de potentie van de buitenplaats. Voor de hand liggende en vaak toegepaste alternatieven zijn:

- Teelt van biomassa, meestal marginale opbrengst, vaak in combinatie met eigen gebruik.
- Waterberging, afhankelijk van de ligging van de buitenplaats.
- Zorg en werkgelegenheid, soms in combinatie met vrijwilligerswerk. Bijvoorbeeld het bieden van (bos-) arbeid voor zorgpartijen die dagbesteding zoeken.
- Toerisme, cultuurhistorie van de plek, veelal gekoppeld aan ambachtelijke activiteiten (watermolen, zagerij etcetera) en producten. Dit kan veel bezoekers trekken en is vaak goed te combineren met horeca en/of verblijfsrecreatie.

Eigen ondernemerschap is hier overigens een andere doorslaggevende factor. Niet iedere eigenaar is even creatief en ondernemend. De mate van succes van dit soort bedrijvigheid hangt in hoge mate af van de inzet en competenties van de buitenplaatseigenaar.

De Federatie Particulier Grondbezit besteedt regelmatig aandacht aan bedrijvigheid op buitenplaatsen. Het Landgoedbedrijf (<http://www.hetlandgoedbedrijf.nl/>) biedt houvast en inspiratie voor maatschappelijk ondernemen op landgoederen en buitenplaatsen.



Zuylestein

- **Wees alert op (nieuwe) subsidiemogelijkheden**

Hoewel de subsidiemogelijkheden de laatste jaren niet zijn toegenomen, blijft het zaak om alert te blijven op nieuwe regelingen, (gewijzigde voorwaarden van) bestaande regelingen en nieuwe fondsen. Vooral op het gebied van beheer is het subsidielandschap dynamisch. Eigenaren moeten zich wel realiseren dat het bij veel subsidies slechts gaat om een eenmalige bijdrage in investeringen.

De volgende websites bieden overzichten van mogelijk relevante subsidies en fondsen van overheden en particuliere fondsen:

- <http://www.cultureelerfgoed.nl/dossiers/subsidies>
- <http://www.den.nl/pagina/308/provinciale-en-lokale-subsiemogelijkheden/>
- <https://www.provincie-utrecht.nl/loket/subsidie/subsidies-alfabet/#backlink>
- <http://www.milieucentrumutrecht.nl/page/402/milieu-links-groene-subsidies-en-fondsen>

2.5 ONTWIKKELMOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAANDE BEBOUWING

Een volgende stap in de zoektocht naar nieuwe economische dragers is het onderzoeken van alternatieve gebruiksmogelijkheden binnen bestaande (soms in onbruik geraakte) gebouwen. Veel voorkomende nieuwe functies in bestaande bebouwing zijn horeca, zorg, wonen, recreatie en toerisme, kantoor, zaalverhuur en congressen.



Zuylestein

Binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan zijn hier soms al mogelijkheden te vinden. Er is echter al snel sprake van ontwikkeling, aangezien hergebruik in veel gevallen aanpassingen van het bestemmingsplan vergt. De volgende aandachtspunten zijn voor iedere eigenaar van belang bij ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing:

- **Zorgvuldig herbestemmen**

Het (anders) benutten van bestaande bebouwing gaat vaak gepaard met omvangrijke verbouwingen. Als het gebouw een beschermd monument is, moet de eigenaar in het herbesteddingsplan oog hebben voor de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Het is dan raadzaam om voor de uitwerking van het plan een restauratiearchitect te kiezen, die deskundig is op het gebied van herstel van historische gebouwen en in staat is om creatief en met respect voor de monumentale waarde een nieuwe functie in een historisch pand onder te brengen. <http://www.kennisbankherbestemming.nu/> bevat goede voorbeelden en uitgebreide informatie over het proces om te komen tot herbestedding.

- **Kosten en baten afwegen**

De herontwikkeling van nieuwe functie(s) in bestaande gebouwen is vaak een kostbare zaak. Het is dan ook van belang om van tevoren goed te onderzoeken of de kosten tegen de beoogde baten opwegen. Het is bij herbestedding bovendien altijd raadzaam om alle mogelijke ontwikkelingen binnen de buitenplaats en/of het landgoed als geheel te onderzoeken en aan te vragen als onderdeel van een integraal plan. Dat voorkomt dat er meerdere keren dezelfde kosten gemaakt moeten worden.



Sterrenschans

2.6 ONTWIKKELING VAN NIEUWE BEBOUWING

Wanneer een eigenaar besparingen, nieuwe verdienmogelijkheden en alternatieve functies voor bestaande gebouwen heeft onderzocht en dit niet voldoende blijkt om de exploitatie van de buitenplaats gezond te maken, is het onder strikte voorwaarden mogelijk om kleinschalige ontwikkelingen te realiseren. Dit vergt een plan dat een totaalvisie bevat op de ontwikkeling van de buitenplaats danwel het landgoed. Hiermee laat de eigenaar zien hoe de buitenplaats zich de komende jaren ontwikkelt tot een eenheid die kwalitatief, functioneel en financieel gezond is. Met een dergelijk ontwikkelingsplan zijn forse (voorbereidings)kosten gemoeid. Het is daarom raadzaam om tot een integraal plan (zie paragraaf 2.5) te komen en daarover in een vroeg stadium in gesprek te gaan met de gemeente. Het is zaak dat de betrokken gemeente de eigenaar zo snel mogelijk duidelijkheid verschafft over (on)mogelijkheden, processtappen en bijbehorende (gemeentelijke) kosten.



Beerschoten



Goudestein



Zuylestein

3. HET ONTWIKKELPLAN

Het ontwikkelplan beschrijft de visie op en de strategie ten behoeve van de duurzame instandhouding van de buitenplaats. In dit plan geeft de eigenaar een compleet beeld van:

- de huidige situatie;
- de onderzochte en eventueel gekozen alternatieven: besparingen, alternatieve inkomstenbronnen, nieuwe functies in bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing;
- de toekomst van de buitenplaats en/of het landgoed.

Het ontwikkelplan moet volledig zijn om te kunnen dienen als onderbouwing van de keuze voor bepaalde ontwikkelingen. Dit is van belang omdat een benodigde aanpassing of vernieuwing van het bestemmingsplan goed gemotiveerd moet zijn.



Sterrenschans

3.1 FORMAT ONTWIKKELPLAN

Bijlage 2 van deze leidraad bevat een format voor het ontwikkelplan. Het format vormt geen dwingend voorschrift, maar meer een geheugensteun om ervoor te zorgen het plan inhoudelijk stevig genoeg wordt en toetsbaar is. Het format geeft eigenaren houvast bij het opstellen van het plan en geeft de gemeente en (zo nodig) de provincie overzicht over de informatie die nodig is om de plannen van buitenplaatsen te kunnen beoordelen. Idealiter komt het ontwikkelplan tot stand in samenspraak en samenwerking tussen gemeente en buitenplaats, zodat het een gezamenlijk gedragen plan wordt.

Op de volgende pagina's wordt kort ingegaan op de verschillende hoofdstukken van het format voor het ontwikkelplan.



Zuylestein

HUDIGE SITUATIE

Bij de beschrijving van de huidige situatie van de buitenplaats en/of het landgoed is het zaak om de belangrijkste kwaliteiten van de buitenplaats centraal te stellen. Een beknopte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van de buitenplaats is daarvoor meestal een goed begin. Verder is het van belang in te gaan op de landschappelijke kwaliteiten (specifiek voor de buitenplaats en de relatie met de omgeving), de cultuurhistorische kwaliteit (gerelateerd aan de beschrijving uit het monumentenregister), de ecologische waarde (in relatie tot de omgeving) en het gebruik van de buitenplaats (recreatie, openstelling, werkgelegenheid).

EXPLOITATIE

Uiteraard is het belangrijk om de buitenplaats ook in financiële zin goed in beeld te brengen. De negatieve exploitatie is in veel gevallen de hoofdoorzaak voor het verdwijnen van kwaliteiten. Gebrek aan inkomsten of te hoge kosten veroorzaken versobering van het beheer en bijgevolg aantasting van kwaliteiten. Daarom is het van belang dat eigenaren en overheden een gedeeld beeld hebben van de financiële gezondheid van de buitenplaats en de verschillende parameters die daarvoor gehanteerd kunnen worden.

Experts vanuit overheid en marktpartijen en met kennis van rentmeesterij, vastgoedbeheer en planeconomie, hebben daarom een format opgesteld als basis voor een buitenplaatsexploitatie. Bijlage 3 van deze leidraad bevat dit exploitatieformat. Het bevat onder andere normkosten voor het beheer van bepaalde typen landschappen en geeft aan wat gezonde verhoudingen zijn tussen verschillende kostenposten. Zo kan een eigenaar zicht krijgen en zicht bieden op het financiële functioneren van de buitenplaats en/of het landgoed. Het exploitatieformat helpt zo om de vragen uit de ontwikkelladder te beantwoorden.

Wanneer een eigenaar constateert dat er op zijn buitenplaats sprake is van grote afwijkingen van de in het exploitatieformat geschetste verhoudingen tussen kostenposten, is het van belang te onderzoeken en te onderbouwen waar deze afwijkingen door worden veroorzaakt.

Op basis van de beschrijving van de financiën en de kwaliteiten is het mogelijk vast te stellen op welke aspecten de duurzame instandhouding van buitenplaatsen en/of landgoed gevaar loopt. Onder duurzame instandhouding wordt verstaan dat de buitenplaats gedurende 30 jaar een kwalitatieve, functionele en financieel gezonde eenheid is, al dan niet als onderdeel van een landgoed.

Financiële gegevens zijn gevoelig. Toch is het nodig dat eigenaren in het ontwikkelplan inzicht geven in de financiële stand van zaken van de buitenplaats zodat de gemeente zich daar een beeld van kan vormen. Het is mogelijk om deze gegevens in de vorm van een vertrouwelijk stuk aan de gemeente te verstrekken.



Zuylestein

BELEIDSCONTEXT

Het is raadzaam om in het ontwikkelplan een beschrijving op te nemen van gemeentelijke en provinciale beleidsdocumenten en het bestemmingsplan. Dat heeft een tweeledig doel. Enerzijds geeft het een beeld van de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Anderzijds krijgt een eigenaar op die manier zicht op de provinciale en gemeentelijke beleidsdoelen die relevant zijn voor de (omgeving van de) buitenplaats. Wanneer de ontwikkelingen die de eigenaar voor ogen heeft daarbij aansluiten, zijn deze makkelijker te onderbouwen en maken ze een grotere kans van slagen.

VOORSTEL TOT RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Op basis van de eerste hoofdstukken in het ontwikkelplan wordt de algemene visie over de toekomst van de buitenplaats en de daaruit voortvloeiende ontwikkelwens(en) geformuleerd. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen ontwikkelwensen ten aanzien van de bestaande bebouwing en ontwikkelwensen die het toevoegen van nieuwe bebouwing impliceren.

Nieuwe bebouwing past in de regel niet in het bestaande bestemmingsplan. Daarom is het van belang om terug te grijpen op beleidsdocumenten die houvast kunnen geven bij het zoeken naar een passende functie en plaats voor de beoogde nieuwe ontwikkeling. De haalbaarheid van een plan wordt bepaald door schaal (hoeveelheid), functie (welke relatie heeft de functie tot de rest van de buitenplaats) en de locatie (welke waarden / kwaliteiten heeft de ontwikkellocatie).

LOCATIE

Het ontwikkelplan dient duidelijk aan te geven waar welke ontwikkeling gewenst is. Vaak is in de loop der eeuwen de bebouwing op buitenplaatsen gedeeltelijk verdwenen. Plekken waar in het verleden bebouwing heeft gestaan,

kunnen heel geschikt zijn als startpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Het is dan wel nodig in de planvorming rekening te houden met de noodzaak archeologisch onderzoek te laten doen en daarvoor in de begroting ruimte te creëren. Als er in de bodem resten zijn aangetroffen die de status van rijksmonument hebben, kan dat beperkingen met zich meebrengen voor nieuwe ontwikkelingen op de betreffende plek.

In het algemeen geldt, dat een plan dat goed inhaakt op bestaande kwaliteiten en laat zien hoe de gewenste ontwikkelingen deze versterken, kan rekenen op een groter draagvlak, onder andere bij de overheid.

Binnen de begrenzing van complex historische buitenplaatsen, de zogenoemde 'bolletjeslijn', is ontwikkelen niet strikt onmogelijk, maar vergt het wel extra inspanning op kwalitatief vlak. Ook nieuwe bebouwing binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) wordt kritisch beoordeeld. De provinciale EHS-wijzer die eind 2014 op de provinciale site gepubliceerd zal worden kan hierbij behulpzaam zijn, zie <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/ecologische-0/nee-tenzij-onderzoek/>

Afhankelijk van de natuurwaarden is het soms mogelijk om binnen de EHS met 'plussen en minnen' toch kleinschalige ontwikkelingen mogelijk te maken. Als een ontwikkeling op een buitenplaats gepaard gaat met plaatselijk natuurverlies ('min'), kan dat worden gecompenseerd door op andere plekken binnen de buitenplaats extra winst voor natuur ('plus') op te nemen. Door dit zogeheten 'plussen en minnen' kan enige ruimte ontstaan voor ontwikkeling.

Het ontwikkelplan gaat ook in op de beoogde functie van de nieuwe bebouwing. Deze functie dient te passen binnen de uitstraling die door de buitenplaats nagestreefd wordt. Het ontwikkelplan zal moeten beschrijven en onderbouwen dat dat het geval is.

Veel buitenplaatseigenaren zijn bijvoorbeeld geneigd op het terrein nieuwe woningen te ontwikkelen. Vanuit het opbrengstpotentieel is dat een logische gedachte. Deze ontwikkeling kan echter haaks staan op de kwaliteit en doelstellingen van de buitenplaats. Neem een buitenplaats die in de huidige situatie een trouwlocatie en een vergaderlocatie herbergt. Een woonfunctie sluit daar niet logisch op aan. Een horecavoorziening daarentegen kan een versterking betekenen van de bestaande voorzieningen.



Slot Zuylen



Slot Zuylen

Het is dus zaak om de beoogde ontwikkeling te koppelen aan de bestaande kwaliteiten en functies en deze elkaar te laten versterken. Daarbij dient altijd gekeken te worden naar de ruimtelijke inpasbaarheid van de functie. In het genoemde voorbeeld kunnen de verkeersontsluiting en de benodigde parkeervoorzieningen van de horecavoorziening dat lastig maken. Ook moet de initiatiefnemer rekening houden met de eventuele invloed van nieuwe voorzieningen en/of functies op de cultuurhistorische waarde en de EHS.

SCHAAL / PROPORTIONALITEIT

Het bepalen van de omvang van de te bieden ontwikkelruimte is maatwerk. De volgende aspecten zijn daarbij van belang, zowel voor initiatiefnemers bij het opstellen van het ontwikkelplan als voor overheden in hun toetsende en beoordelende rol:

- **De ontwikkelruimte dient structureel en significant te zijn.**

Het doel van behoud door ontwikkeling is het behoud en versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van buitenplaatsen. Daarom dient de te bieden ontwikkelruimte minimaal 30 jaar (structureel) bij te dragen aan de instandhouding van de buitenplaats. Verder dient de ontwikkelruimte minimaal 20% van het exploitatietekort weg te nemen (significant).

- **De impact van de beoogde ontwikkeling op de omgeving moet duidelijk zijn.**

In het licht van een restrictief beleid op bouwen in het buitengebied wordt in het geval van kleinschalige ontwikkelingen (zoals in de PRS benoemd) zorgvuldig en terughoudend met bebouwingsplaatsen omgegaan. Daarbij dient per ontwikkeling per locatie een kwalitatieve beoordeling te worden gemaakt op:

- Ruimtelijke inpasbaarheid (positionering, maat en schaal, vigerend beleid);
- Effecten op cultuurhistorische waarden (zie voor informatie daarover de cultuurhistorische atlas van de provincie (http://geo.provincie-utrecht.nl/publiek/webkaarten/metadata/cultuurhistorie_webkaart.xml), het monumentenregister van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (<http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php>) en de relevante archiefdiensten in de regio);
- Samenhang in de buitenplaatszone (conform de kwaliteiten beschreven in de buitenplaatsbiotopen);
- Effecten op de ruimtelijke kwaliteit en de invulling ervan binnen het ontwikkelingsplan.



Landgoed Eyckenstein

FINANCIËEL RESULTAAT VAN DE ONTWIKKELING

Het financiële resultaat van de ontwikkeling mag niet groter zijn dan het tekort op de buitenplaatsexploitatie na het doorlopen van de ontwikkeladder. Voor grootschalig herstel van cultuurhistorische waarden kan in sommige gevallen extra ontwikkelruimte worden toegekend (zie hieronder, de subparagraaf Kwaliteitsverbetering).

In de regel geldt dat de functie wonen het grootste opbrengstpotentieel heeft. Voor een woningbouwkavel is op veel plaatsen in de provincie een opbrengst van rond de € 15.000,- aan erfpachtcanon per jaar reëel. Bij gemiddelde ontwikkelkosten (verrekend over 30 jaar) blijft hier € 8.000,- à € 9.000,- van over. Bestemmingen zoals woonzorg kennen een vergelijkbaar potentieel. Voor de functie kantoor, horeca en recreatie zijn de verschillen per locatie groot. Dit is geheel afhankelijk van de ligging. Als de beoogde ontwikkeling voorziet in de opvulling van een lacune in de voorzieningen in de omgeving, is een hoge opbrengst te verwachten. Als de omgeving al veel soortgelijke voorzieningen bevat, zal de opbrengst lager uitvallen. Bijlage 3 geeft enig houvast bij het inschatten van opbrengsten.

ONTWIKKELKOSTEN

De ontwikkelkosten zijn in hoge mate bepalend voor het te verwachten resultaat van de ontwikkeling. Deze kosten bestaan uit voorbereidingskosten en kosten voor fysieke maatregelen. De voorbereidingskosten betreffen de planvorming, leges en eventuele kosten die voortvloeien uit de anterieure overeenkomst. Het betreft hier in veel gevallen de kosten die een gemeente in rekening brengt voor de ambtelijke begeleiding van een initiatief.

Fysieke maatregelen bestaan uit kosten voor het bouw- en woonrijp maken (grondwerk, kabels en leidingen infrastructuur), zo nodig kosten voor het slopen van bestaande bebouwing en kosten voor de landschappelijk inpassing. Deze kosten zijn mede afhankelijk van de locatiekeuze. Een locatie solitair in het veld, zonder nabijgelegen weg of nutsvoorzieningen, leidt altijd tot hogere kosten, maar vertaalt zich niet altijd in een hogere opbrengst.

Het is uiteindelijk zaak om het resultaat van de ontwikkeling te verwerken in het financiële hoofdstuk van het ontwikkelplan. Daarmee wordt inzichtelijk hoe groot de impact van de ontwikkeling is op het uiteindelijke exploitatieresultaat en wordt duidelijk of de opbrengst van de ontwikkeling in verhouding is met de inspanning

(tijd, geld en ruimte). Dat is in belangrijke mate bepalend voor het antwoord op de vraag of de ontwikkeling legitiem is en voldoende bijdraagt in de instandhouding van de buitenplaats.

KWALITEITSVERBETERING

Naast plannen voor nieuwe bebouwing, heeft iedere buitenplaatseigenaar wel een wens om verloren gegane cultuurhistorische kwaliteiten te herstellen of om nieuwe aspecten toe te voegen. In veel gevallen brengen deze extra kwaliteitsverbeteringen hogere kosten van inrichting en beheer met zich mee. Het is raadzaam om deze kwaliteitsverbeteringen wel op te nemen in het plan, idealiter met financiële dekking. De extra kwaliteitsimpulsen versterken het ontwikkelingsplan doordat ze extra kwaliteit stellen tegenover nieuwe functies en/of bebouwing. Ook wanneer er (nog) geen dekking is voor zulke plannen, illustreren en onderstrepen ze wel de ambities van de eigenaar van de buitenplaats en versterken ze in die zin het ontwikkelplan.

Bij de afweging welke cultuurhistorische kwaliteiten belangrijk zijn om terug te brengen of te herstellen, is de vraag van belang of het gaat om wezenlijke onderdelen van monumentale gebouwen of structuren en of het herstel daarvan ook in ander dan cultuurhistorisch opzicht toegevoegde waarde heeft. Zo is het terugbrengen van een (deels) verloren spant in een historische kap niet alleen fraai, maar ook noodzakelijk voor de sterkte en stijfheid van de kapconstructie. Het terugbrengen of weer gangbaar maken van historische binnenluiken kan ook bijdragen aan de besparing van energie en kosten. Gaat het echter bijvoorbeeld om een rozarium dat al tijden verdwenen is en geen onderdeel vormt van de redengevende beschrijving bij de aanwijzing tot monument, dan levert dat weliswaar cultuurhistorische meerwaarde op, maar voegt het in andere opzichten weinig toe, terwijl het wel structureel extra kosten met zich meebrengt.

SITUATIE NA ONTWIKKELING

Het ontwikkelplan eindigt met de weergave van de situatie na ontwikkeling: het overzicht van de nieuwe bebouwing, de eventuele kwaliteitsverbeteringen en de doorwerking van het totaal aan verbeteringen en maatregelen op de buitenplaatsexploitatie. Zo wordt duidelijk hoe de toekomst van de buitenplaats er uit ziet na (en mede dankzij) de beoogde ontwikkeling. Als het goed is leidt het ontwikkelplan tot duurzame instandhouding van de buitenplaats. Als er risico's zijn die het beoogde resultaat bedreigen, is het belangrijk om deze te benoemen.



Zuylestein



Slot Zuylen

3.2 PROCES

Het proces van de totstandkoming van een ontwikkelplan is met name een zaak van de eigenaar en diens adviseurs en de gemeente als bevoegd gezag. Het proces bestaat uit een initiatieffase, een planvormingsfase, een borgingsfase en een procedurefase.

INITIATIEFFASE

In de initiatieffase is de eigenaar aan zet. Het doorlopen van de ontwikkel ladder (zie hoofdstuk 2) is een belangrijk onderdeel van de initiatieffase. Het is raadzaam dat de initiatiefnemer de gemeente in een zo vroeg mogelijk stadium betreft, zodat deze goed op de hoogte is van de problematiek op de buitenplaats en van de ontwikkelwens van de eigenaar. Voordeel voor de eigenaar is, dat hij op deze manier al vroeg in het proces kan beschikken over informatie over de haalbaarheid van een ontwikkeling. Het is van belang om in deze fase de verwachtingen ten aanzien van proces en resultaat te delen. Niet iedere buitenplaatseigenaar is een kenner op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Omgekeerd is niet iedere gemeenteambtenaar kenner op het gebied van de buitenplaats. Deze fase kan worden afgesloten met een principebesluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders dat een richtinggevend antwoord geeft op de ontwikkelvraag en de haalbaarheid van de plannen. Dit vormt het uitgangspunt voor verdere planontwikkeling.

Of er een principebesluit wordt genomen, is afhankelijk van de werkwijze van de gemeente. Veel gemeenten zullen voor het geven van een reactie op een principeverzoek al meer concrete plannen willen zien. Vaak is het wel mogelijk om een indicatie van de haalbaarheid te geven en eventuele evidente knelpunten te benoemen, ook zonder dat direct al een principebesluit wordt genomen.

PLANVORMINGSFASE

Als het initiatief kansrijk blijkt, breekt de fase van planvorming aan. De eigenaar en zijn adviseurs werken het ontwikkelplan uit (zie hoofdstuk 3 en bijlage 3) en zorgen voor een zorgvuldige onderbouwing van de keuzes. Ook in deze fase is het van belang om met de gemeente in gesprek te blijven. Het ontwikkelplan is, inclusief de financiële onderbouwing, voorwaarde voor medewerking van de gemeente aan een ruimtelijke ontwikkeling.

Bij het toestaan van ontwikkelruimte is een beheerplan voorwaarde. Een beheerplan geeft, gekoppeld aan de buitenplaatsexploitatie en in relatie tot de te behouden kwaliteiten, een beeld van de technische inzet van beheer- en onderhoudsgelden voor de komende jaren. Niet alle buitenplaatsen beschikken al over een uitgewerkt beheerplan.

Om in het ontwikkelplan een duidelijk beeld te kunnen geven van de maatschappelijke waarde van de buitenplaats, heeft de provincie Utrecht de waardenmatrix ontwikkeld. Dit hulpmiddel is bedoeld om het maatschappelijke belang van de buitenplaats ook voor relatieve buitenstaanders eenvoudig en gestructureerd weer te geven. Deze matrix kan ook gebruikt worden om de kwalitatieve invloed van een beoogde ruimtelijke ontwikkeling weer te geven.

De toelichting op deze matrix is te vinden in bijlage 4. De matrix zelf komt binnenkort beschikbaar via www.provincie-utrecht.nl.

BORGINGSFASE

De eenmalige ontwikkeling moet leiden tot een structurele inkomstenstroom (minimaal 30 jaar), waarmee de kosten van beheer en onderhoud gedekt worden.

De overheid en de eigenaar van de buitenplaats maken bovendien afspraken over de omvang van de ontwikkelruimte in relatie tot de te behouden en/of te ontwikkelen kwaliteiten. Voor zowel de overheid, de buitenplaats als de maatschappij is het noodzakelijk en wenselijk dat de afspraken op een goede wijze worden geborgd. Er zijn verschillende mogelijkheden om deze borging te organiseren:



Beerschoten

Bestuursrechtelijk

Structuurvisie/Verordening: enkele provincies hebben instrumentarium ontwikkeld, gericht op het bereiken van een (extra) investering in de ruimtelijke kwaliteit gekoppeld aan particuliere initiatieven. In de provincie Noord-Brabant gaat dat via de Verordening Ruimte, in Overijssel de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en in Limburg via het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Utrecht heeft zo'n kader niet, maar gemeenten kunnen aan de kaders van andere provincies wel instrumenten ontlenen om ontwikkeling van buitenplaatsen te ondersteunen, bijvoorbeeld via een verplichte fondsbijdrage (gebiedsfonds, gemeentefonds of groenfonds genaamd) wanneer de initiatiefnemer niet zelf kan zorg dragen voor de (extra) investering in de ruimtelijke kwaliteit. Omdat aan deze stap voor gemeenten financiële risico's zijn verbonden, zijn gemeenten genoodzaakt dit te verankeren in hun ruimtelijk instrumentarium en kostenverhaalbeleid.

Het bestemmingsplan: Het bestemmingsplan is bij uitstek geschikt voor het vastleggen van ruimtelijke afspraken. De volgende elementen van het bestemmingsplan zijn hiervoor toepasbaar:

- het koppelen van voorwaarden aan een wijzigingsbevoegdheid;
- het stellen van nadere eisen (aan bestemmingswijziging);
- het opnemen van een voorwaardelijk verplichting;
- het stellen van afwijkingsvoorwaarden.

Gemeenten bepalen in overleg met de buitenplaats welk element het beste aansluit bij de wensen.



Beerschoten

Anterieure overeenkomst: De anterieure overeenkomst is primair bedoeld om het wettelijk kostenverhaal te regelen tussen een exploitant en de gemeente. Het gaat hierbij om kostenverhaal conform de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). In een anterieure overeenkomst kunnen aanvullende privaatrechtelijke afspraken worden opgenomen om Rood voor Kwaliteit te kunnen borgen.

Exploitatieplan: er kunnen motieven of omstandigheden zijn die pleiten voor het vaststellen van een exploitatieplan. In een exploitatieplan kunnen alleen kosten worden opgenomen die voorkomen in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij het opnemen van kosten in een exploitatieplan moeten die kosten worden onderbouwd aan de hand van de proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid. Het opnemen van fondsbijdragen is mogelijk, mits de bestedingen onderbouwd zijn in een structuurvisie.

Privaatrechtelijk

Kwalitatieve verplichting

Een kwalitatieve verplichting is een contractueel beding waarbij een partij zich verplicht om iets toe te staan of achterwege te laten bij een registergoed. Deze verplichting wordt bij verkoop doorgegeven. Uit de wettekst blijkt dat het moet gaan om een verplichting van 'dulden of niet doen'. Dit is een veel gebruikt instrument bij het vastleggen van nieuwe natuur, waarbij eisen worden gesteld aan het beheer van de grond.

Als het gaat om een verplichting om iets (actief) 'te doen of te geven', kan dus niet met een kwalitatieve verplichting worden gewerkt. Dan kan gebruik worden gemaakt van een kettingbeding.

Kettingbeding

Een kettingbeding is een contractueel beding waarbij de verkopende partij zich verplicht om de koper een last op te leggen bij verkoop van een registergoed,. Die koper wordt vervolgens verplicht dit kettingbeding op te nemen in een contract met een eventuele volgende koper. Zo'n kettingbeding is/wordt veel toegepast bij de realisatie van nieuwe landgoederen, waarbij bepaalde kwaliteits- en beheereisen worden vastgelegd.

Stichting of landgoed BV

Om ervoor te zorgen dat inkomsten die ontvangen worden uit opbrengsten van ontwikkelingsruimte ook daadwerkelijk ten goede komen aan de buitenplaats, kan het zinvol zijn een stichting tot behoud van de buitenplaats in het leven te roepen. Deze stichting ontwikkelt ten dienste van het behoud van de buitenplaats. De opbrengsten uit de nieuw te ontwikkelen functies of gebouwen worden dan ondergebracht binnen de stichting en komen daardoor altijd ten goede van de instandhouding van de buitenplaats. Een buitenplaats BV kan dezelfde functie vervullen.

Bij landgoederen kan sprake zijn van een landgoed BV. De BV is dan eigenaar van gronden en gebouwen, waarbij de aandeelhouders van de BV de feitelijk gerechtigden zijn. Om alle fiscale faciliteiten te behouden, is het belangrijk dat 70% van het vermogen in de BV bestaat uit Natuurschoonwet gerangschikt vermogen. Het vermogen in de BV mag slechts voor 30% bestaan uit andere vermogensbestanddelen. Dit kan in de vorm van een effectenportefeuille of een ontwikkelproject zijn.

PROCEDUREFASE

Na indiening van het ontwikkelplan breekt de procedurefase aan. In die fase is de gemeente leidend. Nadat het ontwikkelplan is vastgesteld door gemeente en buitenplaats, dient het plan verwerkt te worden in een bestemmingsplan. De gemeente wil op die manier de borging van de relatie tussen de instandhouding en de ruimtelijke ontwikkeling vastleggen. De mogelijkheden hiertoe zijn in de subparagraaf over borging toegelicht.

Om te beginnen zijn voor de ontwikkellocaties technische onderzoeken nodig om vast te stellen of een ontwikkeling mogelijk is binnen de kaders van een 'goede ruimtelijke ordening', de eigenaar is hiervoor verantwoordelijk. Het kan daarbij gaan om:

- Bodemonderzoek;
- Onderzoek flora- en faunawet;
- Onderzoek luchtkwaliteit;
- Geluidsonderzoek;
- Archeologisch onderzoek;
- Onderzoek naar externe veiligheid;
- Onderzoek naar mobiliteits- en verkeersaspecten.

Hoewel deze onderwerpen van onderzoek ook ten tijde van het tot stand komen van het ontwikkelplan worden aan de orde zijn, kunnen deze onderzoeken er in de procedurefase toe leiden dat er een heroverweging van de ontwikkellocaties moet plaatsvinden. Bijvoorbeeld in het geval van een plan voor een woning op korte afstand van een weg, kan een wijziging van de plannen noodzakelijk blijken wanneer de geluidsbelasting op de gevels te hoog is.

Op basis van het ontwikkelplan en de technische onderzoeken kan het bestemmingsplan worden opgesteld. Daarbij is het raadzaam om het bouwperceel op de historische buitenplaats te voorzien van een buitenplaats- of landgoedbestemming, met daarbinnen verschillende gebruiksmogelijkheden. Op die manier is het mogelijk om binnen bestaande bebouwing flexibel om te gaan met geschikte functies op een buitenplaats zonder dat telkens een bestemmingswijziging hoeft te worden aangevraagd.



Beerschoten

Voorbeeld uit de gemeente Montfoort:

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0335.BPBuitengebied2012-vg01/r_NL.IMRO.0335.BPBuitengebied2012-vg01_2.12.html

Voorbeeld uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug:

Bestemmingsplan buitengebied Leersum 2005 / 2009:
http://1581.roview.net/data/1581/rodata/8B01B9AE-481F-4537-8D75-66BD81D2F713/r_NL.IMRO.1581.bpLSMbg20052009-gc01_3.20.html

Voorbeeld uit gemeente Dalfsen:

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.BgemDalfsen-on02/r_NL.IMRO.0148.BgemDalfsen-on02_2.15.html

Voorbeeld uit gemeente Voerendaal (ontwerp):

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0986.BPBuitengebied2013-ON01/r_NL.IMRO.0986.BPBuitengebied2013-ON01_art11.html

Het bestemmingsplanproces kent de fases voorontwerp, ontwerp, vaststelling en het onherroepelijke bestemmingsplan. Eigenaren die behoefte hebben aan uitleg over de totstandkoming van een bestemmingsplan wordt aangeraden contact te zoeken met hun gemeente.



Beerschoten

BIJLAGEN

BIJLAGE 1:

BEGRIPPEN

Beheerplan: een plan waarin voor een terrein beschreven wordt welke doelen met welke middelen nagestreefd worden voor de instandhouding, het herstel en/of ontwikkeling van waarden op het desbetreffende terrein. (Sectie Thijsse, NEV).

Beleidsdocument: een document waarin een uitvoerend orgaan van de uitvoerende macht (regering, minister, B&W, Gedeputeerde Staten e.a.) een uiteenzetting en toelichting m.b.t. gevoerd of te voeren beleid t.a.v. een bepaalde beleidskwestie geeft. (Woorden-boek.nl - beleidsdocumenten, n.d.).

Bestemmingsplan: een beleidsdocument dat de ruimtelijke ordening bepaalt. Een bestemmingsplan geeft de bestemmingen in een gebied aan. (Wikipedia - bestemmingsplan, 2013).

Bolletjeslijn: de begrenzing van een complex historische buitenplaats zoals die is aangegeven op de kaart die hoort bij de aanwijzing tot rijksmonument.

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 Rijks-subsidiering Historische Buitenplaatsen 1988.

Buitenplaatsbiotoop: 'Een buitenplaatsbiotoop wordt gevormd door de buitenplaats zelf, bestaande uit verschillende onderdelen en hun interne relaties (landhuis, tuin, park, bijgebouwen e.d.), door de structuur waarde buitenplaats bewust aan is gekoppeld (bijv. weg of waterloop), door de zichtlijnen als nauw ingekaderde en ontworpen lijn, die van buiten het complex zicht geeft op het hoofdhuis en vice versa en door het blikveld als omliggende ruimte die nodig is om de buitenplaats van buitenaf als geheel (dus vooral het park) te kunnen herkennen en ervaren. Het gaat dan om buitenplaatsen met hoog opgaande beplanting in een vlak en open gebied.'

De term *buitenplaatsbiotoop* is een relatief nieuw fenomeen en ontwikkeld door de provincie Zuid Holland. De gebruikte definitie is afkomstig van de provincie Zuid-Holland.

Crowdfunding: een alternatieve wijze om een project te financieren. Crowdfunding werkt door middel van kleine investeringen van particulieren die samen een project financieren. (Wikipedia - Crowdfunding, n.d.)

Cultuurhistorie/cultuurhistorische waarde: in het kader van ruimtelijk beleid zijn drie aspecten van cultuurhistorie/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 cultureel erfgoed, n.d.).

Ecologische hoofdstructuur: een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstig te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. (Wikipedia - Ecologische hoofdstructuur).

Ecologische waarden: (1) waarde voor het ecosysteem; (2) natuurwaarde, fauna en flora. (Encyclo online encyclopedie).

Erfpacht: een zakelijk recht, een vorm van pacht waarbij de pacht niet eindigt als de verpachter sterft (of de pacht opzegt). (Wikipedia - Erfpacht, 2013).

Erfpachtcanon: jaarlijkse heffing over grond die in erfpacht wordt uitgegeven. (Encyclo - Erfpachtcanon).

Extensiveren: het minder intensief en met minder dure machines gaan verbouwen op grond. (Encyclo).

Federatie Particulier Grondbezit (FPG): een vereniging van particuliere eigenaren van landbouwgronden, landgoederen, bossen en natuurterreinen. De federatie zet zich als belangenbehartiger in voor het bevorderen van een economisch duurzaam en maatschappelijk verantwoord particulier grondbezit. (Federatie Particulier Grondbezit, 2013).

Goede ruimtelijke ordening: uitgebalanceerd ruimtelijk beleid, waarbij alle functies goed ten opzichte van elkaar worden afgewogen, zodat onder andere geen overlast ontstaat van bijvoorbeeld wonen en werken. (RO Web - bestemmingsplannen).

Herbestemming: het wijzigen van de huidige bestemming in de zin van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld de agrarische bestemming van een schuur omzetten naar een bedrijfsbestemming, zodat het mogelijk is hier een bedrijf in te vestigen of te bouwen.

Hoevepacht: het pachten van een complex dat bestaat uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan, inclusief het land dat daarbij hoort en dat gebruikt wordt voor landbouw. (Ministerie van Economische Zaken - Dienst Regelingen, 2013).

Historische buitenplaats: zie de definitie van buitenplaats.

Kasteelterrein/kasteelplaats: 'Een site van een verdwenen kasteel, zowel hoofdburcht als voorburcht, maar zonder de bijbehorende boomgaarden, tuinen en lanen. Zowel de terreinen die nog door muurfragmenten, bijgebouwen, grachten en wallen in het terrein herkenbaar zijn, als de terreinen waar aan de oppervlakte weinig of geen sporen aanwezig zijn, vallen onder deze definitie'. (definitie van Nederlandse Kastelenstichting NKS).

Land: grasland, bouwland, tuinland en fruitteeltgronden, al dan niet als onderdeel van een hoeve. (Ministerie van Economische Zaken - Dienst Regelingen, 2013).

Landbouw: bedrijfsmatige landbouw.

Landgoed: een juridische eenheid die centraal wordt beheerd. Het bestaat behalve het hoofdhuis met omringend park uit productiegronden (akkerland, weiland, bos) en eventueel pachtboerderijen. Buitenplaatsen vormen vaak het centrum van een landgoed, maar kunnen ook zelfstandig aangelegd zijn.

Een landgoed is van oudsher de economische basis van de buitenplaats. De buitenplaats is daarvan het lustgedeelte en het visitekaartje van de eigenaar. Vaak zijn landgoederen en buitenplaatsen voortgekomen uit kastelen en boerderijen. Bij een zelfstandige buitenplaats is de economische basis niet het grootgrondbezit, maar geldt dat elders werd verdiend (handel). De kleinere buitens langs de Vecht zijn daarvan een mooi voorbeeld. In enkele gevallen werd het geld ook verdiend door industriële productie ter plaatse, zoals steenbakkerijen.

Landschappelijke waarden: de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur. (BRO - begripsbepalingen).

Los land pacht: het pachten van een afzonderlijk perceel grond dat niet als onderdeel van een complete hoeve wordt gepacht. (Ministerie van Economische Zaken - Dienst Regelingen, 2013).

Maatschappelijke waarden: waarden die in plaats komen van de individuele waarden. De maatschappij hecht er waarde aan.

Natuurschoon: waardevolle natuur ofwel gebieden met een hoge landschappelijke waarde of een hoge biodiversiteit. (Wikipedia - Natuurschoon, 2010) De Natuurschoonwet 1928, tot stand gekomen om eigenaren van klassieke landgoederen te helpen in hun voortbestaan, geeft de volgende definitie: 'een in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen - voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is' (Overheid, n.d.). Percelen die onder de Natuurschoonwet vallen, komen niet per definitie in aanmerking voor de ontwikkelingsruimte als gedefinieerd binnen deze handreiking.

Nieuw rood: nieuwe bebouwing.

Opstallen: alles wat op een stuk grond gebouwd, geplaatst, geplant is. (Encyclo - Opstallen).

Pacht: wettelijk is er sprake van pacht als de ene partij (de verpachter) een onroerende zaak (gebouw of grond) aan een andere partij (de pachter) in gebruik geeft voor de landbouw en waarvoor de pachter een tegenprestatie moet voldoen. (Ministerie van Economische Zaken - Dienst Regelingen, 2013).

Pilotproject: proefproject dat indicaties moet opleveren over omvang, inpassing en haalbaarheid van het definitieve project. (Woorden-boek.nl - pilot project).

Plusen en minnen: mechanisme waardoor een negatief effect van een ontwikkeling op de natuurwaarde ('min') met voor de natuur positieve ingrepen worden opgeheven ('plus'), zodat er per saldo geen sprake is van een significante aantasting van de natuurwaarde.

Reguliere pacht: pacht met alle bijbehorende wettelijke bescherming. (Ministerie van Economische Zaken - Dienst Regelingen, 2013).

Rentmeesterij: het beheren van onroerend goed op een landgoed. Hierbij komen onder andere grondzaken, grondbeleid, overdracht van eigendom, pacht, erfpacht, fiscale aspecten en juridische aspecten aan de orde. (Wikipedia - Rentmeester, 2013).

Ruimtelijke kwaliteit: de ruimtelijke kwaliteit is het totaal van de toekomstwaarde, gebruikerswaarde en de belevingswaarde. Het gaat niet alleen om de waarden die het gebied nu al heeft maar ook over de potenties om waarden tot ontwikkeling te brengen. Deze waarden hebben betrekking op eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit. (Ruimtexmilieu - ruimtelijke kwaliteit).

Teeltpacht: een pachtvorm voor los land voor eenjarige of tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is. (Ministerie van Economische Zaken - Dienst Regelingen, 2013).

Vastgoedbeheer: het beheren van onroerend goed (grond en gebouwen).

BIJLAGE 2:

FORMAT ONTWIKKELPLAN

INHOUDSOPGAVE

1. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE BUITENPLAATS	40
1.1 Ontstaan en ligging	40
1.2 Landschappelijke waarde	40
1.3 Cultuurhistorische waarde	40
1.4 Ecologische waarde	41
1.5 Recreatieve/ maatschappelijke waarde	41
1.6 Functie van de buitenplaats	41
2. EXPLOITATIE	42
2.1 Subsidies	42
2.2 Pacht- en huurafspraken	42
2.3 Beheerinkomsten	42
2.4 Beheeruitgaven	42
2.5 Eventuele tekorten	42
2.6 Fiscale voordelen	42
2.7 Toelichting exploitatieplan	42
3. BESCHRIJVING PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	43
3.1 Provinciaal beleid	43
3.2 Gemeentelijk beleid	43
4. BESCHRIJVING EN VERBEELDING ONTWIKKELINGEN	44
4.1 Visie toekomst buitenplaats	44
4.2 Ontwikkeling per thema	44
4.2.1 Cultuurhistorische elementen	44
4.2.2 Natuur en landschap	44
4.2.3 Agrarische of aan agrarische productie verbonden grondgebruiksvormen, zoals productiebos en landbouw	44
4.2.4 Recreatie en recreatief medegebruik	44
4.2.5 Overige ontwikkelingen	44
4.3 Nieuwe bebouwing	44
5. SITUATIE NA ONTWIKKELING	45
5.1 Exploitatiebegroting gewenste ontwikkelingen	45
5.2 Waarborg duurzame instandhouding	45
LITERATUURLIJST	45
BIJLAGEN	45
Bijlage 1: Verbeelding gewenste ontwikkeling (plankaart A1-formaat)	45
Bijlage 2: Exploitatie en Exploitatiebegroting	45

1. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE BUITENPLAATS

Dit format dient als basis om per buitenplaats de benodigde informatie te verzamelen in het kader van 'Handreiking behoud door ontwikkeling historische buitenplaatsen', in opdracht van provincie Utrecht.

In dit format wordt per gevraagd onderdeel een korte toelichting gegeven. Door middel van 'bullets' worden de onderwerpen genoemd die in ieder geval omschreven dienen te worden. Waar mogelijk wordt aan de hand van een voorbeeld inzicht gegeven in de benodigde informatie.

1.1 ONTSTAAN EN LIGGING

In deze paragraaf wordt de ontstaansgeschiedenis van de buitenplaats beschreven:

- Oorsprong (aanleg buitenplaats);
- Ligging en omvang buitenplaats;
- Eigendomssituatie (verschillende eigenaren);
- Beschrijving van veranderingen door de tijd (op hoofdlijnen);
- Huidige situatie (grondgebruik en functies).

1.2 LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

- Landschappelijke en ruimtelijke opbouw met daarin aandacht voor
 - Vorming van het landschap (geomorfologie);
 - Hoogteligging;
 - Bodemtypen;
 - Herkenbaarheid en aanwezigheid van bepaalde landschapstypen;
- Ligging in, en interactie tussen buitenplaats en het omliggend landschap;
- (nog) aanwezige landschapselementen en hun relevantie.

1.3 CULTUURHISTORISCHE WAARDE

- Landschap en ontwerp historische buitenplaats (groene aanleg, zichtlijnen, vijvers of waterlopen, paden en wegen en (eventuele) tuinsieraden);
- Gebouwde monumenten (zowel beschermde als niet beschermde) (typen bebouwing, monumenten en beschrijving relatie park en huis);
- Archeologie (aanwezige archeologische waarden) (een belangrijk element, maar niet de eerst in het oog springende bij een buitenplaats: dit zijn de waarden die hierboven worden genoemd).

1.4 ECOLOGISCHE WAARDE

- Ligging in Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ja/ nee;
- Beschrijving aanwezige flora en fauna.

1.5 RECREATIEVE/ MAATSCHAPPELIJKE WAARDE

- Openstelling buitenplaats (gedeeltelijk of geheel);
- Aanwezige recreatieve zonering;
- Aanwezige recreatieve routes;
- Aanwezige recreatieve voorzieningen.

1.6 FUNCTIE VAN DE BUITENPLAATS

- Gebruik van bossen en bebouwing;
- Uitstraling van de buitenplaats;
- Maatschappelijke waarde van de buitenplaats (zie hiervoor de waardenmatrix in bijlage 4 van de leidraad).

2. EXPLOITATIE

Dit hoofdstuk dient inzicht te geven in de exploitatie van de buitenplaats in huidige vorm. Zie hiervoor ook het provinciale exploitatiemodel voor landgoederen in bijlage 3 van de leidraad.

In hoofdstuk 5 komt de exploitatie als begroting in de nieuwe situatie (na beoogde besparing, nieuw gebruik en nieuwe ontwikkelingen) terug.

2.1 SUBSIDIES

Beschrijving huidige bron van inkomsten per subsidieonderdeel. Hierbij ook ruimte voor eventueel nog niet benutte subsidies.

2.2 PACT- EN HUURAFSPRAKEN

Beschrijving van huidige pacht- en huurovereenkomsten.

2.3 BEHEERINKOMSTEN

Beschrijving van beheerinkomsten.

2.4 BEHEERUITGAVEN

Beschrijving van huidige beheeruitgaven.

2.5 EVENTUELE TEKORTEN

Beschrijving van eventuele tekorten.

2.6 FISCALE VOORDELEN

Beschrijving van de fiscale voordelen.

2.7 TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN

Een algemene toelichting op het exploitatieplan (ruimte voor aanvullende onderdelen die niet passen binnen de bovengenoemde paragrafen).

3. BESCHRIJVING PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk worden de provinciale en gemeentelijke beleidskaders en doelen beschreven die van toepassing zijn op buitenplaatsen algemeen of specifiek op de betreffende buitenplaats.

3.1 PROVINCIAAL BELEID

Binnen de provincie treffen we het thema buitenplaatsen in diverse beleidskaders, subsidieregelingen, programma's en wettelijke verordeningsregels aan, die kaders en sturingsmogelijkheden bieden.

Hieronder volgt een opsomming van stukken die van toepassing kunnen zijn voor uw buitenplaats:

- Adviesrapport Het Vechtsnoer, ontsluiting van de Vechtstreek als één verhaal, 31 maart 2010;
- Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht, (Provinciale Structuurvisie kaart 4 en Provinciale Ruimtelijke verordening kaart 3);
- De Stichtse Lustwarande, identiteitsonderzoek, Landscape Architects for Sale, 25 december 2003;
- Ecologische hoofdstructuur (EHS) van de provincie Utrecht;
- Een toekomst voor verdwenen verleden. Kasteelplaatsen in de provincie Utrecht, nederlandse Kastelenstichting, wijk bij duurstede 2010;
- Kwaliteitsgids utrechtse Landschappen, utrecht 2011;
- Provinciaal fonds erfgoedparels;
- Provinciaal programma Heel de Heuvelrug;
- Provinciale Cultuurnota 2012-2015: 'Cultuur van U';
- Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013-2025 en Verordening, voorontwerp, vastgesteld op 5 juli 2011 door Gedeputeerde Staten;
- Structuur in de erfgoedvisie, novioConsult, Nijmegen 9 maart 2011;
- Vechtvisie, Belvedere Bouwen Vecht en Plassen/Vecht Vademecum, Landscape Architects for Sale, Amsterdam 2002;
- Visie voor de Stichtse Lustwarande, provincie Utrecht, juli 2005;
- Toeristisch-recreatief beleidsprogramma van de provincie Utrecht.

(bron: Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen 2012-2015, provincie Utrecht, september 2011)

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

Beschrijving van gemeentelijk beleid (in welke gemeenten ligt de buitenplaats en welk beleid is van toepassing).

- Structuurvisie;
- Bestemmingsplannen (beschrijving bestemmingen en invoegen uitsnede kaart);
- Specifiek beleid voor historische buitenplaatsen (bijvoorbeeld 'Buitens op de Heuvelrug' van gemeente Utrechtse Heuvelrug);
- Monumentenverordening gemeente;
- Welstandsnota en welstandsbeleid.

4. BESCHRIJVING EN VERBEELDING ONTWIKKELINGEN

4.1 VISIE TOEKOMST BUITENPLAATS

Algemeen: geef een beschrijving waarom er ontwikkelingen op uw buitenplaats nodig zijn en hoe uw buitenplaats zich uitgaande van de bestaande kwaliteiten en karakteristieken in ruimtelijk en functioneel opzicht zou moeten ontwikkelen. Geef binnen die visie concrete ontwikkelingen en geef per ontwikkeling aan wat het doel is (wat wilt u ermee bereiken in financiële of ruimtelijke zin).

4.2 ONTWIKKELING PER THEMA

Per thema een beschrijving en verbeelding van de gewenste ontwikkeling. Een themakaart is een verbeelding in plattegrond van de locatie en de vorm van de ontwikkeling. Geef per ontwikkeling aan welke kwaliteitswinst behaald wordt en waaruit de kosten voor inrichting en beheer worden gefinancierd (subsidies, eigen middelen, nieuw te ontwikkelen bebouwing).

Te benoemen thema's zijn onder andere:

4.2.1 CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

4.2.2 NATUUR EN LANDSCHAP

Beschrijving en themakaart.

4.2.3 AGRARISCHE OF AAN AGRARISCHE PRODUCTIE VERBONDEN GRONDGEBRUIKSVORMEN, ZOALS PRODUCTIEBOS EN LANDBOUW

Beschrijving en themakaart.

4.2.4 RECREATIE EN RECREATIEF MEDEGEBRUIK

Beschrijving en themakaart.

4.2.5 OVERIGE ONTWIKKELINGEN

4.3 NIEUWE BEBOUWING

Beschrijving van aanvullend gewenste bebouwing ten behoeve van de huisvesting van bijvoorbeeld nieuwe functies en/of als nieuwe economische dragers op zichzelf (woningen). Of ter ondersteuning daarvan. Inclusief themakaart.

5. SITUATIE NA ONTWIKKELING

Beschrijving van de buitenplaats en landgoed na ontwikkeling. Best onderbouwd met de exploitatie na ontwikkeling, welke inzicht geeft in de kosten en baten van de voorgestelde ontwikkeling.

Daarnaast beschrijven hoe (door een pakket van besparingen, nieuwe inkomsten, nieuw gebruik en ruimtelijke ontwikkeling) een duurzame instandhouding wordt gewaarborgd.

5.1 EXPLOITATIEBEGROTING GEWENSTE ONTWIKKELINGEN

Op basis van de bestaande exploitatie worden (netto resultaten van) besparingen, nieuwe inkomstenbronnen, ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing en de ruimtelijke ontwikkelingen als begroting weergegeven. Daarbij dient een doorzicht tot 30 jaar gegeven te worden.

De nieuwe exploitatie dient dezelfde format te hebben als de exploitatie in de huidige situatie. Hierdoor zijn beide exploitaties makkelijk te vergelijken en te beoordelen.

5.2 WAARBORG DUURZAME INSTANDHOUDING

- Op welke wijze draagt dit plan bij aan de duurzame instandhouding;
- Op welke wijze wordt geborgd dat nieuwe inkomsten ten goede komen aan de buitenplaatsexploitatie.

LITERATUURLIJST

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: VERBEELDING GEWENSTE ONTWIKKELING (PLANKAART A1-FORMAAT)

BIJLAGE 2: EXPLOITATIE EN EXPLOITATIEBEGROTING

BIJLAGE 3:

BUITENPLAATSEXPLOITATIE

Deze bijlage is te beschouwen als een handreiking voor het opstellen van een buitenplaatsexploitatie. Het format beschrijft welke aspecten in de exploitatie kunnen worden opgenomen en geeft een toelichting op de verschillende begrotingsposten. De bijlage is nadrukkelijk niet bedoeld als voorschrift. Uiteraard staat het eigenaren vrij om een eigen exploitatiemodel op basis van eigen ervaringen, resultaten, kosten- en opbrengstposten op te voeren. Gebruik maken van standaardkosten per beheereenheid is mogelijk. Het is nu eenmaal niet eenvoudig instandhoudingskosten, die vaak over lange termijn lopen, te bepalen. Het is vooral belangrijk dat opgegeven posten verklaard moeten kunnen worden en een reëel beeld van de werkelijkheid geven.

Bij het opstellen van de begroting is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen reguliere, jaarlijks terugkerende kosten en inkomsten enerzijds en eenmalige investeringen en opbrengsten anderzijds. Eenmalige aspecten dienen buiten de reguliere exploitatie te blijven en bij voorkeur als (herstel)project opgenomen te worden.

WAT IS EEN BUITENPLAATSEXPLOITATIE?

In de buitenplaatsexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten opgenomen die verband houden met het in stand houden van de buitenplaats. De posten zijn aan de kostenkant globaal te verdelen in:

- algemene kosten;
- kosten voor de opstallen (rode elementen);
- kosten voor park, tuin, bos en landschap (groene elementen);
- kosten voor cultuurhistorische elementen (tuinvazen, beelden etc.).

Hier staan opbrengsten tegenover. Deze bestaan op buitenplaatsen en/of landgoederen uit:

- directe opbrengsten (inkomsten uit verhuur en ingebruikgeving van grond en gebouwen);
- inkomsten uit het groen (bossen en landschapselementen);
- inkomsten uit subsidies voor de rode en groene elementen;
- bijdragen verkregen uit sponsoring en donaties.

ALGEMENE KOSTEN

Algemene kosten zijn kosten die nodig zijn om de buitenplaats te beheren en te exploiteren. Het gaat hierbij om kosten die betrekking hebben op het gehele landgoed en niet direct toe te rekenen zijn aan de afzonderlijke posten en om kosten die niet elders te benoemen zijn en verband houden met het beheer van de buitenplaats/het landgoed:

- Beheerkosten: omvatten administratie, rentmeester, adviseurs en kantoorkosten. Richtlijn is 10% van de bruto inkomsten tenzij anders gemotiveerd onderbouwd;
- Inzet eigen uren eigenaar. Eigen uren kunnen als kosten opgevoerd worden. Tarief conform BRIM-regeling, zulks in verband met opmerking over beheerkosten;

- Verzekeringen: verzekeringen voor zover niet gerelateerd aan opstallen gebruikt voor privédoeleinden;
- Belastingen: belastingen (o.a. WOZ, BOX3, waterschapslasten), niet elders opgenomen, voor zover niet gerelateerd aan opstallen en gronden gebruikt voor privédoeleinden;
- Kantoorkosten: kosten voor abonnementen, telefoon, automatisering, kantoorbenodigdheden etc.;
- Indexatie voor beheerkosten voor een langere (onzekere) periode wordt gesteld op 3%.

KOSTEN OPSTALLEN (ROOD)

Bij kosten voor opstallen gaat het om onderhoud- en restauratiekosten die verband houden met de gebouwen op de buitenplaats.

- Voor gebouwonderhoud wordt aansluiting gezocht bij de begrotingssystematiek voor de Rode BRIM (subsidie-regeling). In dit kader kan een ingediende en beschikte BRIM-aanvraag een goede referentie zijn. Wanneer geen eenduidige uitsplitsing van kosten voorhanden is, kan als richtlijn worden gehanteerd een percentage van 2% van de herbouwwaarde van het object. Dit wijkt af van het door de RCE gehanteerde percentage van 0.5%;
- Indexatie voor beheerkosten voor een langere (onzekere) periode wordt gesteld op 3%;
- Reservering: voor incidenteel grootschalig onderhoud, niet zijnde herstelwerkzaamheden en regulier onderhoud overstijgend, kan een reservering opgenomen worden;
- Overig: overige kosten (bijv. Monumentenwachtinspecties etc.), direct gerelateerd aan de opstallen, kunnen als kostenpost worden opgevoerd;
- Belastingen: belastingen (o.a. WOZ, BOX3, waterschapslasten) kunnen worden opgevoerd voor zover niet gerelateerd aan opstallen gebruikt voor privédoeleinden. Verdere fiscale aspecten worden niet meegerekend in de buitenplaatsexploitatie.

KOSTEN PARK, TUIN, BOS EN LANDSCHAP (GROEN)

Bij kosten voor het groen gaat het om onderhoud- en restauratiekosten die verband houden met de groene elementen op de buitenplaats. Deze kosten kunnen betrekking hebben op inzet van personeel en materieel en van eigen uren. De intensiteit van onderhoud verschilt per terreintype en inrichting. Zo is een taxushaag met figuren heel arbeidsintensief in het beheer en zullen aan een natuurlijk bosperceel nagenoeg geen beheerskosten toegerekend worden.

- Voor kosten die verband houden met bos-, natuur en landschapsbeheer, behoudens de groene kern van de buitenplaats, wordt als referentie gehanteerd het Normenboek Natuur, Bos en Landschap. Dit bevat calculaties van maatregelen (verwijderen ongewenste vegetatie) en activiteit (afzetten opslag);
- Voor tuinonderhoud wordt aansluiting gezocht bij de begrotingssystematiek voor de Groene BRIM (subsidie-regeling). Wanneer het bovengenoemde normenboek op aspecten niet voorziet, kan onderhoud berekend worden op basis van hoveniersnormen. In dit kader kan een ingediende en beschikte BRIM-aanvraag een goede referentie zijn;
- Indexatie voor beheerkosten voor een langere (onzekere) periode wordt gesteld op 3%;
- Belastingen: belastingen (o.a. BOX3, waterschapslasten) kunnen worden opgevoerd voor zover niet gerelateerd aan gebruik voor privédoeleinden;
- Reservering: voor incidenteel grootschalig tuinonderhoud, niet zijnde herstelwerkzaamheden en regulier onderhoud overstijgend, kan een reservering opgenomen worden.

KOSTEN CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

Bij kosten voor cultuurhistorische elementen gaat het om onderhoud- en restauratiekosten die verband houden met deze op de buitenplaats aanwezige elementen. Hierbij moet gedacht worden aan het onderhouden en schoonmaken van ornamenten, beelden en vazen. Het betreffen kosten die niet elders bij gebouwen of groen onder te brengen zijn.

- Kosten verband houdend met onderhoud aan cultuurhistorische elementen worden opgevoerd op basis van geschatte kosten. Een prijsopgaaf kan een begroting ondersteunen;
- Indexatie voor beheerkosten voor een langere (onzekere) periode wordt gesteld op 3%.

DIRECTE OPBRENGSTEN

Directe opbrengsten zijn direct te relateren aan gronden en gebouwen op de buitenplaats. Bij ingebruikgave van woningen spreekt men over huur en bij agrarische gebouwen (boerderijen) en gronden over pacht. Huur- en pachtprizen zijn gekoppeld aan een door de rijksoverheid vastgesteld systeem. De mogelijkheden om deze prijzen te verhogen zijn gebonden aan wettelijke beperkingen.

Een uitzondering hierop is het in gebruik geven op basis van erfpacht. Het betreft contracten bij notariële akte gevestigd voor een bepaalde tijd (gemiddeld tussen de 30 en 50 jaar) waarin voorwaarden en verplichtingen zijn vastgelegd. Hierbij koopt een gebruiker veelal het huis (de stenen) van de buitenplaats en betaalt hij een jaarlijkse vergoeding (canon) over de grondwaarde. Erfpacht komt zeer veel voor op landgoederen en buitenplaatsen omdat de eigenaren op deze wijze 'grip' houden op het object.

Een andere bron van directe inkomsten zijn inkomsten uit bos en landschap. Hier moet gedacht worden aan opbrengsten uit (brand)houtverkoop.

- Inkomsten uit verhuur van gebouwen. Opgenomen worden opbrengsten uit verhuur van gebouwen. Niet marktconforme huren, voor zover aan te passen, worden marktconform begroot. Het huur- en pachtpuntenstelsel vormt hiervoor de leidraad;
- Inkomsten uit verpachten van gronden. Opgenomen worden opbrengsten uit verhuur/verpachting van gronden. Niet marktconforme pachten, voor zover aan te passen, worden marktconform begroot. Het laatst gepubliceerde Pachtprizenbesluit vormt hiervoor de leidraad. Jachtverpachting valt hier eveneens onder;
- Inkomsten uit erfpacht. Opgenomen worden opbrengsten uit erfpachtopbrengsten van grond en gebouwen. Het contract is hiervoor leidraad. Als richtlijn voor toekomstige erfpachten dient men uit te gaan van een rentepercentage gerekend over de 10 jaars kapitaalmarktrente met een opslag van 0.5% en een minimum van 3%. Ten aanzien van inkomsten is sterk bepalend wat de staat van de opstal is en hoeveel grond in erfpacht wordt geleverd;
- Inkomsten uit bosbeheer;
- Inkomsten uit houtopbrengsten, houtoogst en landschapsonderhoud;
- Waterschapslasten en belastingen. Aan pachters door te belasten waterschapslasten en WOZ belasting;
- Indexatie voor huur, pacht- en erfpachtopbrengsten voor een langere (onzekere) periode wordt gesteld op 2,5%, waarbij t.a.v. pachtopbrengsten gelet op het Pachtprizenbesluit een voorbehoud wordt gemaakt.

SUBSIDIES

Subsidies zijn op veel landgoederen een belangrijke, maar ook onzekere inkomensbron. Voor bos en landschap zijn er veelal mogelijkheden om bijdragen aan te vragen in het kader van de subsidieregeling (agrarisch) natuurbeheer (SNL, via Portaal Natuur en Landschap Utrecht). Het gaat daarbij om beheersovereenkomsten voor een periode van 6 jaar waarbij een vergoeding wordt betaald voor onderhoud. Belangrijke voorwaarde is dat landgoederen wel een juiste provinciale begrenzing qua natuurdoelen moeten hebben. Geen begrenzing betekent geen bijdrage.

Voor onderhoud aan historisch groen en en monumentale gebouwen kan in het kader van de BRIM groen en rood een bijdrage aangevraagd worden. Deze overeenkomsten hebben eveneens een looptijd van 6 jaar.

- Bos en landschapssubsidies in het kader van SNL-N en SNL-A (subsidieregeling (agrarisch) natuurbeheer) opnemen voor de beschikte subsidieperiode. Gezien onzekerheid van deze regelingen kan niet verder dan de contractperiode begroot worden. Wanneer (nog) geen gebruik gemaakt wordt van dergelijke regelingen maar er wel een goede kans bestaat hiervoor met succes een aanvraag te doen, dient het aan te vragen bedrag alvast als opbrengst opgenomen te worden;
- Subsidies historisch park (BRIM groen). Opnemen voor beschikt bedrag. Gezien onzekerheid van deze regelingen kan niet verder dan de contractperiode begroot worden. Wanneer (nog) geen gebruik gemaakt wordt van dergelijke regelingen maar er wel een goede kans bestaat hiervoor met succes een aanvraag te doen, dient het aan te vragen bedrag alvast als opbrengst opgenomen te worden;
- Subsidies gebouwen (BRIM rood). Opnemen voor beschikt bedrag. Gezien onzekerheid van deze regelingen kan niet verder dan de contractperiode begroot worden. Wanneer (nog) geen gebruik gemaakt wordt van dergelijke regelingen maar er wel een goede kans bestaat hiervoor met succes een aanvraag te doen, dient het aan te vragen bedrag alvast als opbrengst opgenomen te worden;
- Indexatie voor opbrengsten voor een langere (onzekere) periode wordt gesteld op 2,5%;
- Overig: donaties en andere middelen die beschikbaar worden gesteld aan de buitenplaats.

HOE OMGAAN MET PRIVÉGEBRUIK VAN HUIS EN TUIN

Onderhoudskosten van huis en tuin voor zover privé in gebruik, kunnen worden opgevoerd op voorwaarde dat hier een marktconforme huur voor gevraagd wordt. Indien privé geen huur wordt verrekend en opgevoerd, kunnen kosten evenmin opgevoerd worden.

INVULLING VAN DE ONTWIKKELOPGAAF; REALISATIE VAN FUNCTIES IN RUIL VOOR BEHOUD EN HERSTEL

Bij de beoordeling van de kosten en opbrengsten uit ontwikkelingen is het van belang dat hier aansluiting wordt gezocht bij het lokale prijsniveau (de lokale marktomstandigheden). Het gaat daarbij om functie, maar ook om de vraag naar hetgeen ontwikkeld wordt. Daarnaast zal in de beoordeling gekeken worden naar het resultaat van de ontwikkeling. Het financiële resultaat wordt beïnvloed door de kosten die gemaakt moeten worden voor het realiseren van de ontwikkeling. De kosten ter voorbereiding (advies, leges, anterieure kosten, bouwrijp maken) moeten bovendien in verhouding staan tot die van de ontwikkeling.

ONTWIKKELING NAAR WONINGBOUW

Voor het bepalen van de waarde van bouwkavels is de omvang van de kavels van belang. De praktijk leert dat een gebruikelijke kavelgrootte in het buitengebied rond de 1.000 m² ligt. Lokale afwijkingen komen voor. De waardestijging bij een dergelijke kavelgrootte (waarde ontwikkelde bouwkavel minus waarde bestaande situatie minus kosten van de ontwikkeling) ligt tussen € 150.000,- en € 350.000,-. Teruggerekend naar een netto erfpachtcanon (gebruikelijke vorm van uitgifte op buitenplaatsen, waarbij de grond wordt verpacht en de opstallen eigendom zijn van de pachter; in de netto variant zijn de ontwikkelkosten verrekend met de daadwerkelijke canon) betekent dit een jaarlijks resultaat van tussen € 4.500,- en € 12.000,- per kavel.

BIJLAGE 4:

HULPMIDDEL – WAARDENMATRIX

DOEL EN TOTSTANDKOMING

De waardenmatrix is opgesteld om te kunnen bepalen welke maatschappelijke waarden een buitenplaats (en landgoed) vertegenwoordigt. Het is een modelmatig instrument dat ontwikkeld is om maatschappelijke waarde te objectiveren. Het invullen is uiteraard subjectief, dit is echter niet te voorkomen wanneer het gaat om waardebeoordeling.

Gedurende het proces tot het opstellen van de 'Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' werd duidelijk dat overheid en eigenaren heel verschillend denken over de kwaliteiten die buitenplaatsen vertegenwoordigen. Bovendien werd duidelijk dat er vaak wel een abstract idee van deze kwaliteit bestaat, maar dat dit soms ver af staat van de werkelijke situatie.

Op basis van de waardenmatrix kunnen eigenaren en overheden in gesprek gaan over de kwaliteit van de buitenplaats en over de onderdelen die daarbij gevaar lopen (kwaliteiten die dreigen te verdwijnen als gevolg van bezuinigingen).

DE WAARDENMATRIX IS EEN DIGITAAL INVULMODEL EN BINNENKORT BESCHIKBAAR OP WWW.PROVINCIE-UTRECHT.NL

ALGEMEEN

De waardenmatrix een modelmatige instrument dat nooit naadloos op de werkelijkheid past. Er zullen altijd elementen en objecten zijn die in deze matrix niet of slechts gedeeltelijk te waarderen zijn. Gebruikers van de matrix zullen dit altijd in het achterhoofd moeten houden.

Bij het opstellen van de matrix zijn de navolgende begrippen en uitgangspunten gehanteerd:

Onderdelen buitenplaatsen

Een buitenplaats bestaat uit verschillende onderdelen. De hoofdonderdelen zijn: hoofdgebouw, bijgebouw(en), tuin(en) en park(en). Deze kunnen op hun beurt verdeeld zijn in verschillende veelvoorkomende subonderdelen. De belangrijkste bijgebouwen worden apart benoemd. Wanneer er meer dan vier bijgebouwen aanwezig zijn, worden de meest ondergeschikte gebouwen gezamenlijk onder 'overige bijgebouwen' geschaard. Bij de beoordeling van het park of de parken zijn de botanische elementen belangrijke subonderdelen die apart worden gescoord. Veel buitenplaatsen herbergen bijzondere en vaak oude bomen, soms een compleet arboretum. Dergelijke elementen kunnen een botanische waarde vertegenwoordigen. Als de buitenplaats onderdeel is van een landgoed, wordt ook gekeken naar de overige gronden en overige bouwwerken.

Aanwezig (geweest)

Achter elk subonderdeel moet in het in de matrix opgenomen vakje aangevinkt worden. Hiermee wordt aangegeven of het betreffende onderdeel aanwezig is of is geweest. Als voorbeeld nemen we het hoofdhuis op een buitenplaats. Als het hoofdhuis niet meer in eigendom is, maar nog wel aanwezig, wordt het vakje niet

aangevinkt. Als het hoofdhuis er vroeger wel was, maar fysiek niet meer aanwezig is (afgebroken, afgebrand), wordt deze wel aangevinkt. In de waardering verderop in de rij wordt een verdwenen element als 'verdwenen' of als 'geen waarde' aangeduid. Wanneer het gaat om elementen (bijvoorbeeld moestuin) die nooit aanwezig waren op de buitenplaats wordt er gekozen voor de keuze 'niet van toepassing'. Bij het aanvinken van een vakje gaat naast het invulscherm een vak groen oplichten, dit betekent dat voor het betreffende invulvak een keuze gemaakt moet worden.

Status

Een indicatie van de maatschappelijke waarde van een buitenplaatsen is de status die door de overheid is toegekend aan het betreffende onderdeel. Het kan daarbij gaan om de status van rijksmonument of gemeentelijk monument en/of om een planologische bescherming die in een bestemmingsplan wordt gegeven.

Staat van onderhoud

Voor veel buitenplaatsen is de staat van onderhoud een zorgkind. De onderhoudsstatus is vooral van belang om de maatschappelijke potentie in beeld te brengen. Wanneer er veel achterstallig onderhoud is, heeft dat effect op de kwaliteit van de buitenplaats. De kwaliteit is dan relatief makkelijk te versterken door het verbeteren van het onderhoud. In de matrix kan het onderhoud als goed, voldoende, matig of slecht worden gekwalificeerd.

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Buitenplaatsen zijn sinds hun aanleg vaak sterk veranderd en aangepast. De cultuurhistorische waardering richt zich op de stijl en/of stijlen die de buitenplaats hebben gevormd tot 1940. In de naoorlogse jaren zijn veel (onderdelen van) buitenplaatsen verdwenen, vervallen of functioneel verbouwd. De cultuurhistorische waardering is hoger naarmate de verschillende authentieke elementen nog aanwezig en passend zijn in het vooroorlogse stijl karakter van de buitenplaats.

De cultuurhistorische waardering is opgebouwd uit bouwkundige, historische en visuele aspecten, die resulteren in een totaalwaardering per onderdeel van de buitenplaats. Bij de bebouwing wordt gekeken naar de cultuurhistorische waarde die de gebouwen nog vertegenwoordigen. De status geeft hiervan een goede indicatie, maar is niet leidend. Voor het park en tuin wordt gekeken in hoeverre de oorspronkelijke elementen nog aanwezig zijn en passen binnen de betreffende uniforme stijl van het onderdeel. Bijvoorbeeld moderne speeltoestellen in een landschapstijl tasten de cultuurhistorische waarde van het park aan. Bij de recreatieve waardering kunnen dezelfde speeltoestellen bijdragen aan een hogere waardering vanwege de toegankelijkheid van de buitenplaats.

Complexwaarde

Voor een aantal rijksmonumentale buitenplaatsen geldt dat ze een complexwaarde hebben. Dit betekent dat de combinatie van de aanwezige rijksmonumentale elementen op de buitenplaats in zijn totaliteit en samenhang een hogere waarde vertegenwoordigen dan de afzonderlijke monumenten. De rijksmonumentale beschrijving geeft hierover duidelijkheid.

CULTUURLANDSCHAPPELIJKE WAARDE

De cultuurlandschappelijke waarde beschouwt de elementen van de buitenplaats tegen het licht van hun positie en relatie met het omliggende landschap/gebied. Het is een integrale beschouwing van de relatie van de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke waarde. Daarbij is het goed mogelijk dat een gebouw met een lage cultuurhistorische waarde wel een hoge cultuurlandschappelijke waarde krijgt vanwege de interactie en

positionering die goed aansluiten op de (cultuurlandschappelijke) waarden van de omgeving. Ook de aanwezigheid van cultuurlandschappelijk erfgoed wordt beschouwd. Het gaat om de samenhangende kenmerken die specifiek zijn voor de omgeving. Veelal zijn deze ontstaan vanuit specifieke gebruiksdoeleinden in het verleden. Op buitenplaatsen en landgoederen kan het daarbij gaan om rabbattenbosjes, hakhoutopstanden, grachten, dijkcomplexen etc.

Versterking cultuurhistorische zone (CH zone)

In de Utrechtse Cultuurhistorische Zone worden belangrijke (cultuurhistorische) gebiedskenmerken beschreven. De hoofdstructuur bestaat uit tien deelgebieden: Utrechtse Heuvelrug, Kromme Rijn en Langbroek, Oude Rijn, Vecht, Nederrijn en Lek, Lopikerwaard, Schalkwijk en Vianen, De Venen, Vechtplassen, Eemland en Gelderse Vallei. Voor elk van deze deelgebieden is beschreven wat de belangrijkste inrichtingsperioden zijn en welke in het huidige landschap zichtbare elementen en structuren daarbij horen. Wanneer de buitenplaats een kenmerken van een dergelijke zone versterkt, wordt dit apart gescoord en gewaardeerd.

NATUURWAARDE

In de waarderingsmatrix weegt ook de natuurwaarde mee die een buitenplaats vertegenwoordigt. De natuurwaarden op buitenplaatsen en landgoederen zijn soms goed gedocumenteerd en onderzocht. De matrix weegt op dit gebied een drietal aspecten mee:

- de aanwezigheid van planten, plantengemeenschappen of dieren die ofwel zeldzaam, ofwel bedreigd ofwel karakteristiek zijn;
- het feit dat de buitenplaats een belangrijk aandeel van de populatie van een bepaalde (vogel)soort herbergt en een functie heeft (zoals: tussenstop tijdens de trek, rustgebied, broedgebied) voor het overleven van deze soort of populatie;
- de aanwezigheid van juist veel verschillende soorten op de buitenplaats.

Gebiedswaarde

De ligging van een buitenplaats/landgoed is belangrijk om de ecologische functie te bepalen. Wanneer deze (gedeeltelijk) gelegen is een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet (Natura2000), begrensd is al Ecologische Hoofdstructuur, of aangewezen is als weidevogel- of stilte gebied, wordt dit als waarde gescoord.

RECREATIEVE WAARDE

Belangrijk onderdeel van de maatschappelijke waarde is de wijze waarop de maatschappij de buitenplaats kan beleven. Deze beleving kan op verschillende manieren plaatsvinden. Een element kan toegankelijk zijn (vrij voor iedereen toegankelijk), deels toegankelijk (toegankelijk met bijvoorbeeld rondleidingen of een deel van de buitenplaats), niet toegankelijk (niet openbaar toegankelijk) of beleefbaar (zichtbaar vanaf een openbaar toegankelijk pad). Bij het bepalen van de toegankelijkheid kunnen de criteria uit de Natuurschoonwet gehanteerd worden.

Aansluiting omgeving

Wanneer een toegankelijke buitenplaats aansluit op recreatieve voorzieningen en verbindingen in de omgeving, heeft dit een meerwaarde voor de recreatieve waarde. De mate waarin deze aansluiting aanwezig is en wordt gemaakt is bepalend voor de score op dit onderdeel.

SOCIAAL-ECONOMISCHE WAARDE

Deze waarde gaat over de betekenis van het landgoed/de buitenplaats voor de omgeving, als sociaal-economische factor. Is er bijvoorbeeld bedrijvigheid die werkgelegenheid biedt, zoals een landgoedwinkel, of heeft het een sociale en/of semi-publieke functie, bijvoorbeeld als trouwlocatie, dan geeft ook dat een bepaalde score.



COLOFON

Deze leidraad is een initiatief van de provincie Utrecht en vormt een project in zowel de Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen 2012-2015 als in RAP 2012-2015. De Leidraad kwam tot stand in samenwerking met Bureau Eelerwoude.

Deze leidraad is binnenkort digitaal te vinden op www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/

TEKST:

Bureau Eelerwoude (René Nijmeijer) en Raamwerk advies en tekst (Margreet Windhorst)

FOTO'S:

Johan Hanco i.o. Provincie Utrecht

VORMGEVING:

Pier 19

DRUKWERKBEGELEIDING:

MultiMediaCentrum provincie Utrecht

© provincie Utrecht, juli 2014

Provincie Utrecht

Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

T 030 25 89 111

[MMC 17268]

