

A photograph of a rural landscape. In the foreground, two horses are grazing in a green field. In the background, there is a dark barn with a white roof and a small blue structure. The scene is surrounded by tall trees and a wire fence in the foreground. The image has a semi-transparent white box overlaid on it, containing the title and subtitle.

# RUIMTE OP LANDGOEDEREN

Ontwikkelingsruimte in  
bestemmingsplannen

Dit voorbeeldenboek is tot stand gekomen middels de inzet en kennis van de volgende personen:

**Jeanine Jentink**

adviseur landgoedontwikkeling en ruimtelijke ordening

06 - 31 04 30 31

[jeanine.jentink@buro-sro.nl](mailto:jeanine.jentink@buro-sro.nl)

[info@landgoednetwerk.nl](mailto:info@landgoednetwerk.nl)

**Joukje Bosch**

stafmedewerker OPG

0570 - 605 973

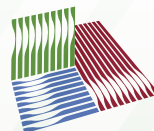
[opg@grondbezit.nl](mailto:opg@grondbezit.nl)

Het voorbeeldenboek is tot stand gekomen met subsidie van de provincie Overijssel en het Landgoedconsulentschap

Oktober 2018



**LANDGOEDNETWERK**  
specialisten in landgoedadvies



Overijssels  
**Particulier  
Grondbezit**  
*Land in vertrouwde hand*



## Inhoud

|    |  |    |
|----|--|----|
| 0. | INHOUD .....   | 3  |
| 1. | VOORWOORD .....  | 4  |
| 2. | DE BIJZONDERE POSITIE VAN LANDGOEDEREN.....            | 8  |
| 3. | BESTEMMINGSPLANVOORBEELDEN.....                        | 12 |
|    | 1. Mogelijkheid voor een beheergebouw                  | 15 |
|    | 2. De bestemming 'Landgoedbedrijf'                     | 17 |
|    | 3. Multifunctioneel gebruik van het hoofdhuis          | 19 |
|    | 4. Nieuwe functies in gebouwen elders op het landgoed  | 21 |
|    | 5. Een multifunctioneel landgoed                       | 23 |
|    | 6. Wonen als hergebruik                                | 27 |
|    | 7. Rood-voor-rood op een landgoed                      | 29 |
|    | 8. Nieuwbouw op een landgoed                           | 33 |
|    | 9. Ontwikkeling van een nieuw landgoed                 | 37 |
|    | 10. De dubbelbestemming 'Landgoed'                     | 39 |
|    | 11. Omzetten van gronden voor natuur en waterberging   | 41 |
|    | 12. Omzetten van gronden binnen een NSW-landgoed       | 43 |
|    | 13. Omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden | 45 |
|    | 14. Bestem bos als 'bos'                               | 47 |
| 4. | ANDERE INSTRUMENTEN EN PROCEDURES.....                 | 48 |
| 5. | WAT GAAT DE OMGEVINGSWET BRENGEN? .....                | 52 |
| 6. | LANDGOEDCONSULENTSCHAP OVERIJSEL .....                 | 56 |
| 7. | BEGRIPPEN .....  | 58 |





1

# VOORWOORD



# LANDGOEDEREN IN EEN BESTEMMINGSPLAN

Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen op landgoederen wordt het bestemmingsplan nogal eens als een obstakel ervaren. Om het landgoed in al zijn aspecten te beschermen zijn de regels behoudend, mag er weinig zonder een toetsing en zijn vaker ingewikkelde vergunningprocedures nodig. De hoge kwaliteit wordt vaak als reden gezien om de bestaande situatie te willen conserveren. Het tegengestelde is echter nodig: om een landgoed levend te houden is ontwikkeling nodig.

De wijze waarop gemeenten met landgoederen omgaan loopt uiteen. Er zijn gemeenten die specifiek beleid voor landgoederen hebben geformuleerd of binnen het gemeentehuis een aanspreekpunt of coördinator hebben voor landgoedvragen. Maar meestal zijn landgoederen geen dagelijkse kost.

## WAAROM EEN LANDGOED OP EEN BIJZONDERE MANIER BESTEMMEN?

Een landgoed is niet alleen een landschappelijke en architectonische eenheid, maar ook een economische eenheid. Het kan soms lijken of de tijd er stil staat, maar een landgoed is juist continu in beweging. Er moet ruimte zijn voor ondernemerschap, om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en nieuwe initiatieven te kunnen ontplooiën. Het bestemmingsplan speelt daarin een wezenlijke rol. Bijzonder aan een landgoed is dat alle onderdelen met elkaar samenhangen en niet los van elkaar kunnen worden gezien. Dit knelt met het gegeven dat in veel bestemmingsplannen verschillende onderdelen juist gedetailleerd en conserverend bestemd worden en het landgoed als geheel niet herkenbaar is. In [hoofdstuk 2](#) leest u meer waarom landgoederen een bijzondere positie innemen.

## DOEL VAN DIT RAPPORT

Natuurlijk is er niet “één juiste manier” om een landgoed te bestemmen, er zijn meerdere mogelijkheden. Dit rapport wil een aantal goede voorbeelden laten zien van mogelijke regelingen op een landgoed. Voorbeelden waar landgoederen profijt van kunnen hebben, omdat ze mogelijkheden bieden voor bewegingsruimte en maatwerk. De voorbeelden zijn verzameld uit geldende bestemmingsplannen, van binnen en buiten de provincie Overijssel. Het is niet de bedoeling om hier voor te schrijven “hoe het moet”, maar als een instrumentenkoffer, waaruit naar believen ideeën of inspiratie kan worden gehaald.

Voorliggend rapport is een actualisatie van het in 2015 verschenen rapport ‘Ruimte op landgoederen’. Het rapport is aangevuld met een aantal nieuwe aansprekende voorbeelden die het realiseren van nieuwe ontwikkelingen eenvoudiger kunnen maken. Tevens wordt een doorkijk gegeven wat de invoering van de Omgevingswet in 2021 aan kansen kan bieden.

Het rapport is bedoeld voor landgoedeigenaren, voor gemeentelijke diensten en voor opstellers van bestemmingsplannen. Om hen te helpen en te inspireren hoe op een creatieve en tevens goed onderbouwde wijze met (ontwikkelingen op) landgoederen kan worden omgegaan in het bestemmingsplan.



## ER IS RUIMTE VOOR NIEUW INITIATIEF! GEMEENTEN STAAN OPEN VOOR GESPREK

Terecht geven gemeenten aan dat een bestemmingsplan niet zomaar vrijheden kan bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Daarmee zou de rechtszekerheid in het geding komen. Uit de praktijkdagen die het OPG organiseert, blijkt dat gemeenten in beginsel heus wel open staan voor nieuwe initiatieven, ook als die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Eigenaren worden uitgenodigd om het gesprek aan te gaan, liefst al in de beginfase van een plan. Via een procedure kan een ontwikkeling worden gerealiseerd. Zo kan maatwerk worden geboden.

Toch plaatst het OPG hier een kanttekening bij. Het OPG pleit ervoor om procedures zo eenvoudig mogelijk te houden: liever een binnenplanse afwijkmogelijkheid of een nadere uitwerking dan een herziening van het bestemmingsplan<sup>1</sup>. Enerzijds schept dit (vooraf al) duidelijkheid: gemeenten geven in afwijkingsregels reeds aan binnen welke kaders nieuwe initiatieven ontplooid kunnen worden. Daarmee spreekt de gemeente ook een intentie uit. Anderzijds kunnen deze procedures vaak eenvoudiger worden doorlopen. Dat scheelt tijd, inzet van eigenaren en gemeenten en (leges)kosten.

Veel van de voorbeelden in dit document betreffen flexibiliteitsbepalingen<sup>1</sup>. Dergelijke bepalingen kunnen aan verschillende bestemmingen worden gekoppeld. Door ze te koppelen aan een dubbelbestemming 'Landgoed' kan ook specifiek landgoedbeleid worden gevoerd. In [hoofdstuk 3](#) worden diverse voorbeelden gegeven hoe bestemmingsplanregels ontwikkelingen op landgoederen mogelijk maken.

---

1 Achter in het rapport is een verklaring van de gebruikte [begrippen](#) opgenomen



# HET BESTEMMINGSPLAN IS NIET ZALIGMAKEND

Het bestemmingsplan is een verplicht instrument, maar zoals in de inleiding al werd gesteld: het wordt nog weleens als een obstakel ervaren. Een aantal gemeenten en de provincie Overijssel hebben nagedacht hoe ze op een andere manier landgoedeigenaren kunnen faciliteren om processen eenvoudiger te maken. In [hoofdstuk 4](#) en [hoofdstuk 6](#) worden voorbeelden gegeven.

## OPROEP AAN DE LANDGOEDEIGENAAR: HEB EEN VISIE!

In het woord bestemmingsplan zit het woord 'bestemming'. Waar wil je naar toe? Hoe duidelijker een eigenaar dat weet te verwoorden, hoe beter dat ook in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Het OPG wil eigenaren stimuleren om daar over na te denken. Een document als een Landgoedvisie of een Landgoedversterkingsplan kan helpen om doelen te formuleren, aan te geven wat nodig is voor een duurzame instandhouding en projecten te benoemen om dit stapsgewijs te realiseren. De visie is de basis, de uitvoering hoeft niet altijd van vandaag op morgen. Want landgoederen blijven nog wel. Het gemiddelde landgoed heeft een geschiedenis van vele generaties en ziet als toekomst op de volgende generatie.

*"Voor de kern van het landgoed (complex historische buitenplaats) hebben we een herstelplan laten maken. De uitvoering ervan gebeurt over meerdere jaren. Omdat het een monument is, is voor elke activiteit een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure nodig. Dat is ondoenlijk. We hebben een oplossing gevonden voor het beheerplan als geheel goedkeuring te vragen aan de Rijksdienst voor cultureel erfgoed. Nu hoeven zij niet voor elke activiteit geraadpleegd te worden."*

*- Hugo Vernhout (rentmeester landgoed Vilsteren, praktijkdag 25 juni 2015) -*

Figuur rechts: Fotografie Koos Lanting







# 2 DE BIJZONDERE POSITIE VAN LANDGOEDEREN



# EEN LANDGOED IS EEN MULTIFUNCTIONEEL BEDRIJF

Landgoederen zijn per definitie multifunctioneel. Ze combineren functies als landbouw, bosbouw, natuur, cultuurhistorie, landschap, wonen en recreatie. Landgoederen leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteiten van Overijssel en zijn verbonden met de streek waarin ze liggen. Behalve een ruimtelijke, landschappelijke en architectonische eenheid, is een landgoed ook een economische eenheid. Belangrijk vertrekpunt voor een duurzame instandhouding van landgoederen is het principe van de 'kringlooeconomie': het inkomen uit een landgoed wordt weer geïnvesteerd in het landgoed zelf. Bij een gezonde exploitatie is er balans tussen de inkomsten (vooral uit pacht en verhuur) en uitgaven (beheerkosten, onderhoud van opstallen, park, tuin, bos en landschap, personeelskosten, belastingen en verzekeringen). Met de inkomsten uit rendabele onderdelen worden de niet-rendabele onderdelen, zoals natuur, landschap en monumenten, onderhouden.



## ... EN VOORBEELD VAN EEN KRINGLOOECONOMIE

Dat maakt een landgoed tot een bijzonder bedrijf. Het merendeel van de landgoederen wordt in stand gehouden, niet om er zelf beter van te worden, maar om het voor de lange termijn te behouden. Een deel van de activiteiten levert geen inkomsten op, maar heeft wel betekenis voor de samenleving. Veel mensen genieten van het aanwezige natuur- en landschapsschoon, de cultuurhistorie en de recreatieve mogelijkheden. Een landgoed heeft daarmee ook een belangrijke maatschappelijke betekenis. Een landgoed dat niet goed wordt onderhouden, verliest zijn aantrekkelijkheid.

## HERKENBAARHEID VAN EEN LANDGOED IN HET BESTEMMINGSPLAN

Landgoedeigenaren zijn gewend integraal te denken en te handelen. Om dit goed in de praktijk te brengen zien zij graag dat hun landgoed als eenheid herkenbaar is in het bestemmingsplan. Gemeenten zien niet altijd de noodzaak in van een gebiedsdekkende aanduiding: een bestemmingsplan legt het grondgebruik en het gebruik van de gebouwen vast. De eigendomssituatie is niet relevant. Gronden en gebouwen worden conform hun functie bestemd. De bestemmingen op een landgoed wijken daarmee niet af van de bestemmingen elders in het buitengebied.

Het is echter belangrijk om ruimtelijke ontwikkelingen op een landgoed in een bredere context te plaatsen. Dán kan een integrale afweging worden gemaakt. Een ontwikkeling staat vaak niet op zichzelf, maar hangt samen met (het behoud van) andere onderdelen van het landgoed. Een investering op plek A kan bijvoorbeeld betekenen dat bomenlanen op plek B of een parkbos op plek C kunnen worden onderhouden. Een door de eigenaar opgestelde landgoedvisie kan helpen om die bredere context duidelijk te maken.

Het opnemen van een dubbelbestemming of een gebiedsaanduiding voor landgoederen maakt het mogelijk om specifiek beleid te voeren voor landgoederen. In [hoofdstuk 3](#) wordt daar een aantal voorbeelden van gegeven. Ook de Omgevingswet benadrukt het belang van de integrale afweging: kansen voor de Omgevingsvisie! (zie [hoofdstuk 6](#)).

## EEN LANDGOED IS EEN (BIJZONDERE!) ONDERNEMING

Het is gebruikelijk om in het bestemmingsplan Buitengebied aan agrarische bedrijven ontwikkelingsruimte te geven. Dat geldt ook voor de op een bedrijventerrein gevestigde ondernemingen. Vrijwel alle buitengebiedplannen kennen regelingen voor uitbreiding, omschakeling en hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen of een rood-voor-roodregeling voor sloop en nieuwbouw. In principe zijn deze ook van toepassing op (agrarische bedrijven op) landgoederen.

Belangrijk is om te onderkennen dat een **landgoed als geheel** óók een bedrijf is, en wel één zonder winstoogmerk en met een grote maatschappelijke betekenis. In definities van een landgoed wordt vaak sterk de nadruk gelegd op de cultuurhistorische en landschappelijke samenhang. De economische en sociale samenhang blijft onderbelicht, maar is essentieel voor de duurzame instandhouding van een particulier landgoed.

Het ontwikkelen van nieuwe functies in bestaande gebouwen is niet eenvoudig. Om daadwerkelijk als economische drager te kunnen fungeren bieden de geboden mogelijkheden (bijv. via een VAB-regeling) niet altijd voldoende soelaas.

## ANGST VOOR PRECEDENTWERKING NIET TERECHT

Gemeenten aarzelen bij het geven van ontwikkelingsruimte vanwege de mogelijke precedentwerking die er van uit kan gaan. “Toestaan bij X betekent ook moeten toestaan bij Y”. De vraag is of dat terecht is.

Landgoederen nemen een bijzondere positie in en zijn niet zomaar te vergelijken met een willekeurige boer of burger in het buitengebied. Landgoederen onderhouden een groot deel van de bossen en natuurgebieden (26% van de EHS en 40% van de bossen in Overijssel ligt op landgoederen), houden waardevolle monumenten in stand en bieden bovendien door hun openstelling veel recreatiemogelijkheden.

De maatschappelijke betekenis die landgoederen hebben zou zich mogen terugvertalen in ontwikkelingsruimte. HET KGO-beleid van de provincie Overijssel biedt daar ruimte voor. Omdat de diversiteit in landgoederen groot is, blijft maatwerk nodig.

## WEL EEN VISIE, MAAR NOG GEEN CONCREET PLAN. EN DAN?

Een landgoedvisie is essentieel om richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen. Maar kun je al zaken vastleggen in het bestemmingsplan terwijl nog niet duidelijk is wát of zelfs wáár iets precies komt? Gemeenten zijn vaak huiverig om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken als er nog geen concreet plan ligt. “Dat regelen we t.z.t wel via een herziening van het bestemmingsplan”, is dan de reactie. Er wordt in dat geval gemakkelijk voorbijgegaan aan de energie, tijd en kosten die voor de initiatiefnemer gemoeid zijn met langdurige procedures. Als er bijvoorbeeld woonkavels in erfpacht worden uitgegeven kan er niet worden gewacht op een concreet (bouw) plan.

Het is ook niet nodig. Er zijn goede voorbeelden van bestemmingsplannen die (zelfs verschillende varianten van) ontwikkelingen mogelijk maken waarbij volstaan kan worden met een reguliere omgevingsvergunningprocedure van 8 weken. Enig voorwerk is daarbij noodzakelijk. [Hoofdstuk 4](#) geeft hier een aantal voorbeelden van.

*“De ontwikkelingen gaan tegenwoordig zo snel. We kunnen nu nog niet zien welke kansen er volgend jaar zijn. Een Landgoedvisie is dus ook geen eindplan, maar een dynamisch document wat van tijd tot tijd wordt aangepast.”*

*- Lida Stork (eigenaar Hof te Boekelo, praktijkdag 18 juni 2015) -*





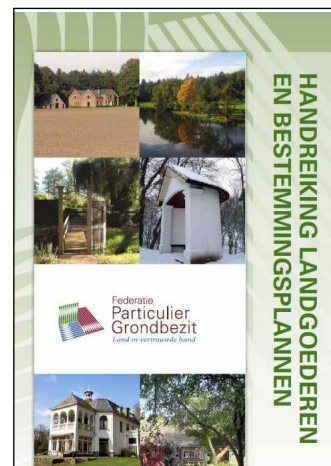
Landgoed De Groote Scheere te Holtone, luchtfoto: Hofrijck Rentmeesters

## NIEUWE OMGEVINGSWET: LOPEN LANDGOEDEREN VOOROP?

Waar landgoedeigenaren om vragen komt overeen met de intentie van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet (die naar verwachting in 2021 in werking treedt) zit op ook op de lijn van een meer integrale afweging (in plaats van elk onderwerp sectoraal te benaderen), meer sturen op doelen en kwaliteiten (en niet op voorhand met regels en maten vastleggen wat kan en niet kan), meer helderheid in de procedure en minder onderzoekslasten. Van de overheid wordt een meer faciliterende rol gevraagd in plaats van een sturende rol. Landgoederen kunnen voorlopers zijn van deze nieuwe werkwijze. Zij zijn een goed voorbeeld van wat duurzaam en integraal beheer op de lange termijn inhoudt.

## HANDREIKING LANDGOEDEREN EN BESTEMMINGSPLANNEN

Meer achtergronden over de inhoud en procedure van bestemmingsplannen is te vinden in de 'Handreiking Landgoederen en Bestemmingsplannen' van de Federatie Particulier Grondbezit. De publicatie kan via de FPG worden besteld, zie [www.grondbezit.nl](http://www.grondbezit.nl). De handreiking bevat ook tips voor het opstellen van een goede landgoedvisie.







3

# BESTEMMINGSPLAN- VOORBEELDEN



In dit hoofdstuk worden voorbeelden gegeven van regelingen uit bestemmingsplannen van verschillende gemeenten, binnen en buiten de provincie Overijssel.

De voorbeeldregelingen zijn vooral gericht op het bieden van de gewenste flexibiliteit: het bestemmingsplan moet niet alleen de bestaande situatie vastleggen, maar ook – binnen bepaalde marges – wijzigingen in gebruik faciliteren en mogelijkheden geven om gebouwen aan te passen of te bouwen. Bij de voorbeelden is reeds aan de voorkant erover nagedacht hoe procedures waar mogelijk kort en eenvoudig kunnen worden gehouden.

De voorbeeldregelingen gaan over de volgende onderwerpen:

1. Mogelijkheid voor een beheergebouw
2. De bestemming 'Landgoedbedrijf'
3. Multifunctioneel gebruik van het hoofdhuis
4. Nieuwe functies in gebouwen elders op het landgoed
5. Een multifunctioneel landgoed
6. Wonen als hergebruik
7. Rood-voor-rood op een landgoed
8. Nieuwbouw op een landgoed
9. Ontwikkeling van een nieuw landgoed
10. De dubbelbestemming 'Landgoed'
11. Omzetten van gronden voor natuur en waterberging
12. Omzetten van gronden binnen een NSW-landgoed
13. Omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden
14. Bestem bos als bos



# REGELS

## Artikel 37 Waarde - Landgoed

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en een samenhangend beheer van landgoederen.

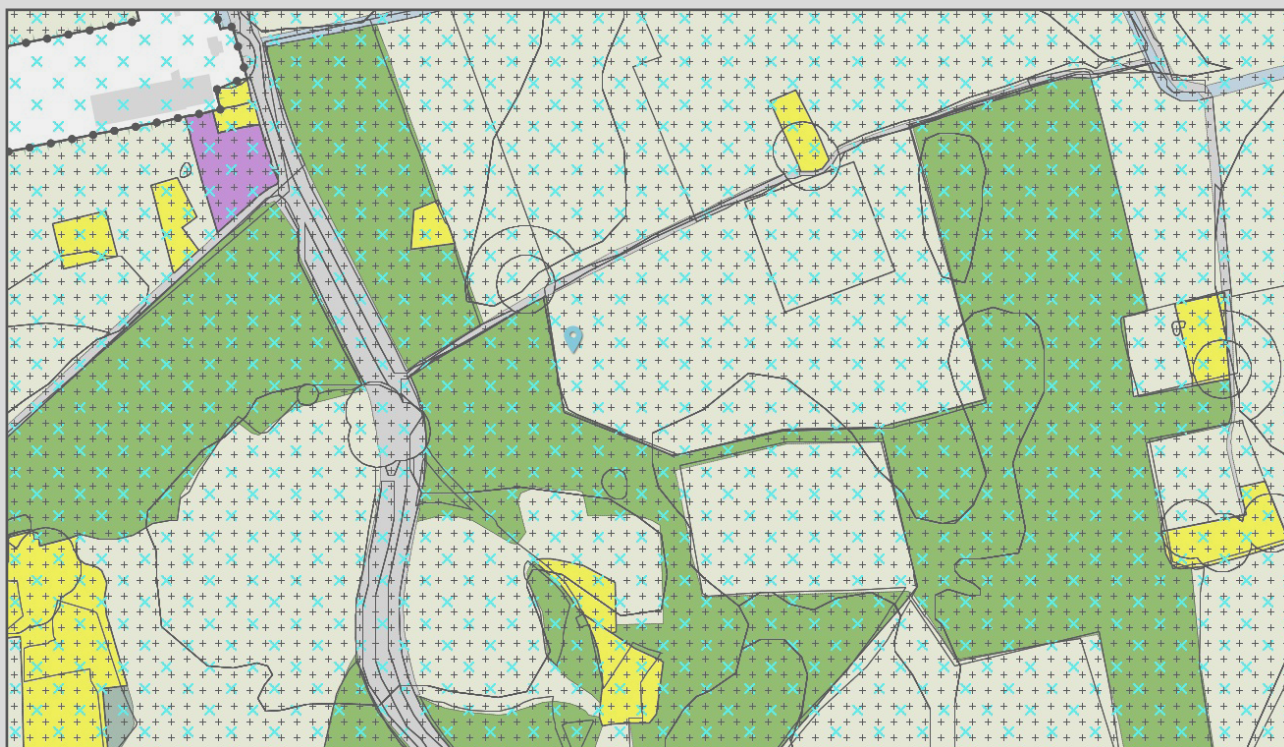
### 37.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden - in aanvulling op de regels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen - de volgende regels:

- a. ten behoeve van beheer van het landgoed met een oppervlakte van ten minste 25 ha grond behorende bij een landgoed, mag een gebouw worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van het gebouw ten behoeve van beheer van het landgoed bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van beheer van het landgoed bedraagt ten hoogste 6 m.

Een variant is om de omvang van het beheergebouw te laten afhangen van de grootte van het landgoed. Zo kent de gemeente Voorst een binnenplanse afwijking om op grotere landgoederen extra m<sup>2</sup> toe te staan.

## DETAIL BESTEMMINGSPLANKAART



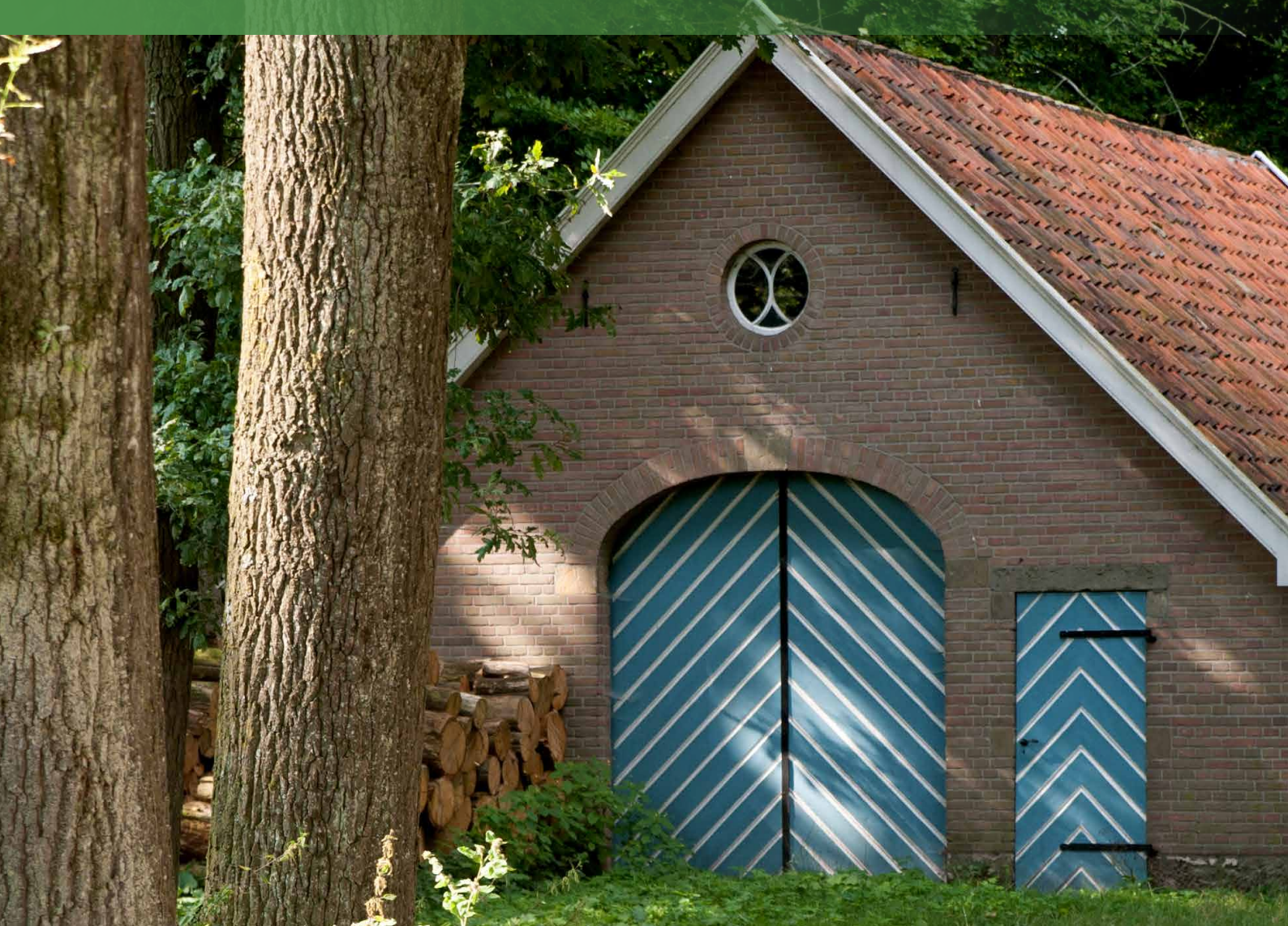
Bron: [Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Voorst \(vastgesteld 28-01-2013\)](#)



# MOGELIJKHEID VOOR EEN BEHEERGEBOUW

VOORBEELD

1



Elk landgoed moet bij recht kunnen beschikken over een beheergebouw, nodig voor de opslag van materieel en materiaal en waar de personen die werkzaam zijn op het landgoed kunnen overleggen en verblijven. Veel bestemmingsplannen Buitengebied kennen wel een dergelijke regeling.

Een beheergebouw kan worden opgenomen binnen een bestemming 'Bos' of 'Natuur'. Het kan echter ook worden gekoppeld aan een dubbelbestemming 'Landgoed'. Voordeel daarvan is dat er meer vrijheid is in de keuze van de plek.

De bouwmogelijkheid wordt in de bouwregels opgenomen. Dit geeft een rechtstreekse bouwtitel, dat wil zeggen dat op basis van deze regeling rechtstreeks een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden. Soms wordt de grootte van het beheergebouw afhankelijk gesteld van de omvang van het landgoed; hoe groter het beheergebied, hoe groter het gebouw mag zijn.



# REGELS

## Artikel 1 Begrippen (....)

### 1.26 landgoedbedrijf:

een bedrijf dat voorziet in het onderhoud en beheer van een landgoed, waaronder in ieder geval wordt begrepen een werkplaats, opslag, kantoor en kantine;

## Artikel 4 Landgoedbedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Algemeen

De voor 'Landgoedbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een landgoedbedrijf;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. het hobbymatig houden van dieren;
- c. erven en groenvoorzieningen;
- d. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## DETAIL BESTEMMINGSPLANKAART



Bron:: [Bestemmingsplan 'Eesveen – Van Karnebeeklaan 7' \(vastgesteld door de gemeente Steenwijkerwold op 12-01-2016\)](#)



# DE BESTEMMING 'LANDGOEDBEDRIJF' VOORBEELD 2



De gemeente Steenwijkerland heeft in een partiële herziening de bestemming 'Landgoedbedrijf' geïntroduceerd. Het betreft in dit geval een voormalig agrarisch bedrijf, waarvan de karakteristieke monumentale schuur een functie krijgt als centrale plaats vanwaar het landgoedbeheer wordt aangestuurd en gefaciliteerd. In de begrippen is een definitie opgenomen van een 'landgoedbedrijf'.

In dit voorbeeld is de definitie van een 'Landgoedbedrijf' vrij beperkt gedefinieerd. Een ruimere omschrijving van het begrip, waarbij bijvoorbeeld ook een landgoedwinkel, een ontvangst- of educatieruimte en horeca is opgenomen, zou ook passend kunnen zijn.



# REGELS

## Artikel 9 Landhuis

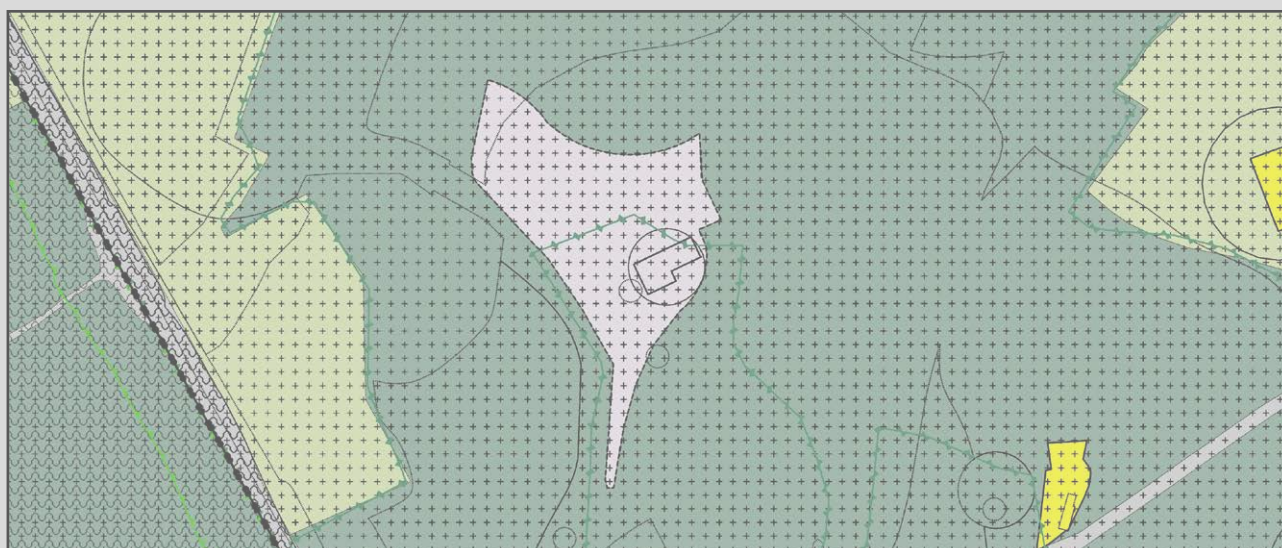
### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van landgoederen met landhuizen;  
alsmede voor:
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - internaat': een internaat;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': een maatschappelijke functie;
  - e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van landschapselementen, buitenplaatsen en parkinrichting, vijver en waterpartijen en het lanenstelsel;
  - f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. de in tabel 9.1 vermelde toegestane nevenfuncties.

| Nevenfunctie bij bestemming 'Landhuis'                   | Maximaal aantal m <sup>2</sup>   |  |
|--|--|--|
|  | Gronden in gebruik voor nevenfunctie<br>Bestaande gebouwen in gebruik voor<br>nevenfunctie | Bestaande gebouwen in gebruik voor<br>nevenfunctie |
| Evenementen  | Gehele grondgebied   |  |
| Natuur- en milieueducatie, rondleidingen                 |  | 100 m <sup>2</sup>                                 |
| Tentoonstellingsruimte, museum                           |  | 500 m <sup>2</sup>                                 |
| Verkoop-aan-huis van streekelijke agrarische producten   |  | 100 m <sup>2</sup>                                 |
| Inpandige opslag en stalling                             |  | 500 m <sup>2</sup>                                 |
| Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten |  | 200 m <sup>2</sup>                                 |

## DETAIL BESTEMMINGSPLANKAART



Bron: [Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Deventer \(vastgesteld op 06-06-2012, herziening 01-03-2017\)](#)



# MULTIFUNCTIONEEL GEBRUIK VAN HET HOOFDHUIS

VOORBEELD

3



Het beheer van monumentale landhuizen of havezaten is een kostbare zaak. Vaak zijn deze panden te groot en te duur om (alleen maar) te bewonen en moet er een andere functie worden gezocht. In veel bestemmingsplannen worden landhuizen apart bestemd, bijvoorbeeld voor 'Landhuis' (al dan niet met een nadere aanduiding). Bij voorkeur omvat deze bestemming het huis met omliggende bijgebouwen, tuin en erf, zodat voorzieningen die verband houden met de functie (zoals parkeren) hier een plek kunnen krijgen.

In het bestemmingsplan Buitengebied van Deventer is het landhuis Nieuw Rande met omliggend parkbos bestemd als 'Landhuis'. Met een aanduiding is de hoofdfunctie vastgelegd (in dit geval 'horeca') en bij recht staat het plan een 7-tal nevenfuncties toe (tot een maximum aantal m<sup>2</sup>). Op deze wijze zijn verschillende activiteiten in het landhuis rechtstreeks toegelaten. De andere landhuizen zijn op een gelijke wijze bestemd en met hun hoofdfunctie aangeduid.

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken en ook andere nevenfuncties toelaten. De hoofdfunctie van het landhuis kan via een wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in een andere hoofdfunctie.



# REGELS

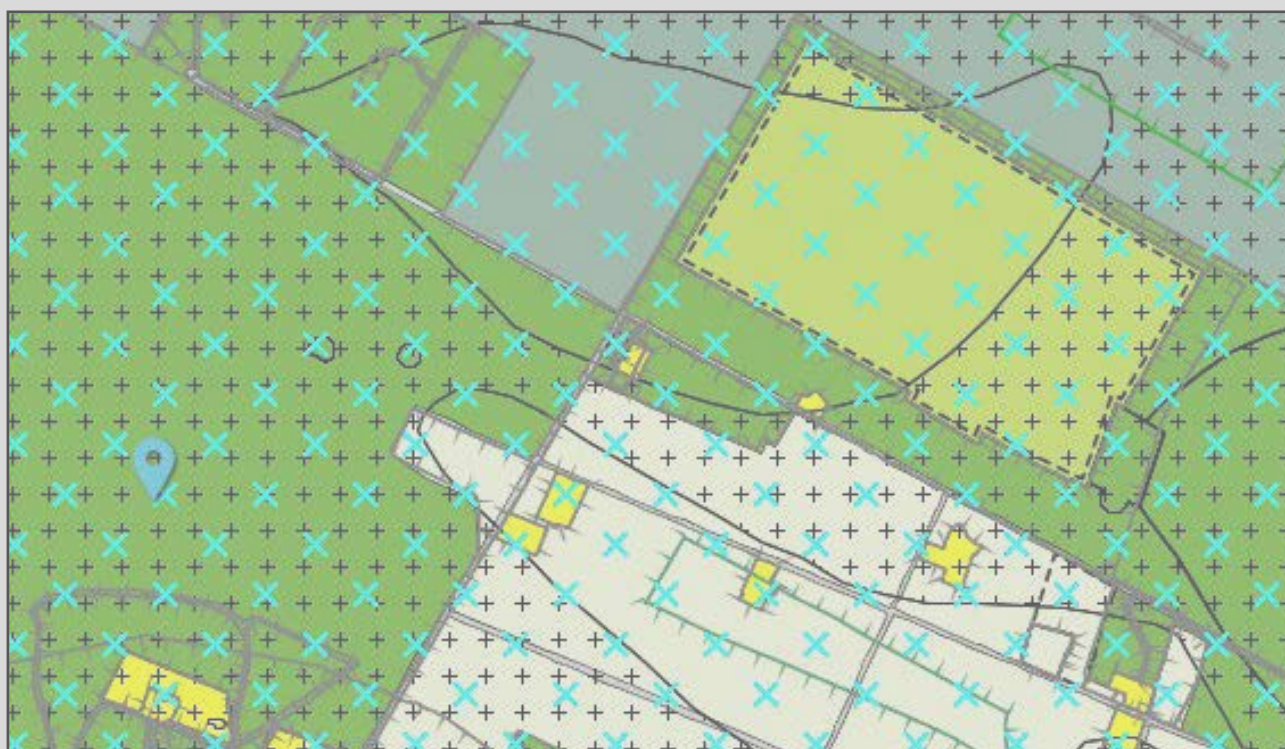
## Artikel 37 Waarde - Landgoed

### 37.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat het landhuis en de andere gebouwen op het landgoed, op de gronden als bedoeld in lid 37.1, kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie, kleinschalige horeca, zoals een theehuis of kleinschalige conferentie-accommodatie, mits:

- a. door middel van een bedrijfsplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de functie waarvoor wijziging wordt gevraagd, in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed en daardoor de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 37.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast,
- b. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw,
- c. geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw, en
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## DETAIL BESTEMMINGSPLANKAART



Bron: [Bestemmingsplan Buitengebied Epe \(vastgesteld 23-03-2017\)](#)



# NIEUWE FUNCTIES IN GEBOUWEN ELDERS OP HET LANDGOED

VOORBEELD

# 4



Bijna alle bestemmingsplannen Buitengebied kennen een regeling voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Meestal is dit een generieke regeling die geldt voor alle agrarische bouwvlakken.

Bij een dubbelbestemming 'Landgoed' is het mogelijk om een specifieke hergebruiksregeling te ontwerpen die niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische percelen, maar ook voor andere percelen op een landgoed.

De gemeente Epe biedt de mogelijkheid om (via wijziging) het landhuis en ook de andere gebouwen op het landgoed op een andere manier te kunnen gebruiken:

VAB-regelingen (voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) staan vaak alleen kleinschalige functies toe tot een begrensd aantal m<sup>2</sup>. In de regeling in Epe wordt het nieuwe gebruik niet gekoppeld aan een maximum oppervlak. Dat biedt meer perspectief: als herbestemming moet bijdragen aan de economische continuïteit is een bepaalde omvang noodzakelijk. Het onder a. gevraagde bedrijfsplan geeft hiervoor de onderbouwing.



# REGELS

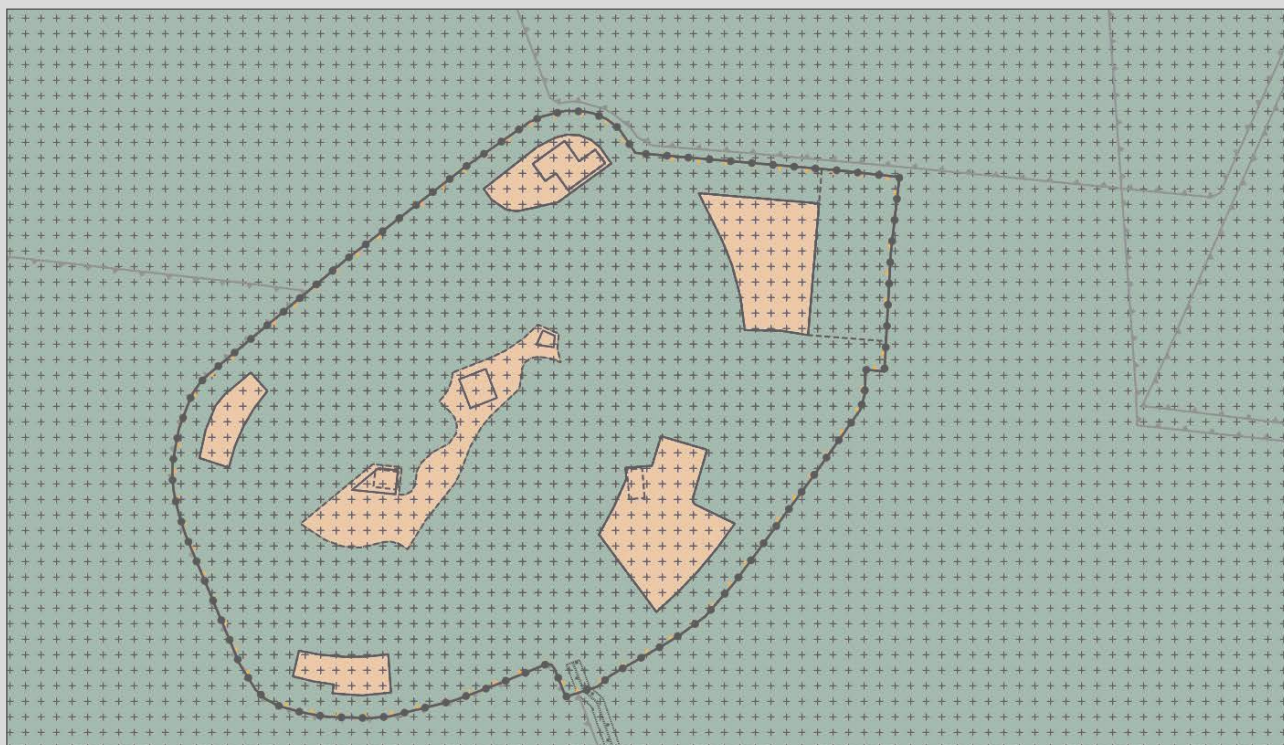
## Artikel 3 Gemengd

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
  - b. (sociaal-)culturele voorzieningen;
  - c. conferentieoord;
  - d. bedrijven behorende tot categorie 1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij deze regels of daarmee naar aard en omvang van de milieuhinder gelijk te stellen;
  - e. uit het conferentieoord en de maatschappelijke en (sociaal-)culturele voorzieningen voortkomende én behorende functies zoals overnachten, vergaderen, het bereiden en nuttigen van maaltijden e.a.;
  - f. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van en voortkomende uit bovenstaande functies tot niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 1, 3 en 6';
  - g. horeca in de vorm van maximaal één hotel;
  - h. horeca tot niet meer dan 220 m<sup>2</sup>, behorend tot categorie A of B van de in bijlage 3 bij deze regels opgenomen "Modules Horeca" en uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 1, 3 en 6';
  - i. groepskamperen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 6';
  - j. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bw';
  - k. bescherming van karakteristieke objecten, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- met daaraan ondergeschikt:
- l. kantoren;
  - m. erven, wegen en paden, kunstwerken, voorzieningen voor de waterhuishoudingen en bijhorende infrastructurele voorzieningen.

## DETAIL BESTEMMINGSPLANKAART





# EEN MULTIFUNCTIONEEL LANDGOED

VOORBEELD **5**



Is het mogelijk om functies te combineren en onderling uit te wisselen over verschillende locaties? Voor de buitenplaats De Hoorneboeg (12 ha groot), gelegen op de Hilversumse heide, is voor alle zes aanwezige bebouwde locaties een gemengde bestemming opgenomen. Hiermee is een verscheidenheid aan functies mogelijk is die ook nog eens onderling uitwisselbaar zijn. Aan het bestemmingsplan ligt een gebiedsvisie ten grondslag waarin de wenselijke ontwikkelingen zijn onderbouwd.

De hoeveelheid en verscheidenheid van functies wordt gereguleerd door de bepaling dat aan de gemeentelijke parkeernormen moet worden voldaan. Het toevoegen of wijzigen van een functie kan dus alleen als er nog voldoende ruimte is om de bijbehorende parkeerbehoefte op te vangen. Op deze wijze is er veel flexibiliteit maar kan tevens worden voorkomen dat de buitenplaats te intensief gebruikt wat afbreuk doet aan de kwaliteit.



# VERVOLG REGELS

## 10.2 Parkeren

### 10.2.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een andere toestemming voor bouwen en/of gebruik moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's vaststaan dat in de juiste mate ruimte wordt gerealiseerd in, op of onder een gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Beleidsregels Parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen Hilversum 2017 zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels en indien deze beleidsregels worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. in afwijking van het gestelde bij a. geldt voor de uitvoering van de plannen, zoals omschreven in de Gebiedsvisie Culturele Buitenplaats de Hoorneboeg in Bijlage 1 van de Toelichting van dit plan, de juiste mate van ruimte zoals dit bepaald en onderbouwd is in Bijlage 8 van de Toelichting van dit plan.

Bron: [Bestemmingsplan 'Hoorneboeg' gemeente Hilversum \(vastgesteld op 6 december 2017\)](#)



# EEN MULTIFUNCTIONEEL LANDGOED

VOORBEELD

5

*“Gebruiksfuncties als een bed & breakfast, theetuin of een landgoedwinkel zijn leuk en kunnen zeker een waardevolle functie zijn op een landgoed. Als economische drager zijn ze echter van weinig betekenis. Daarvoor is vaak méér nodig. Geld komt met de auto.”*

*Staar je niet blind op bouwregels voor een landgoed. De belangrijkste flexibiliteit in een bestemmingsplan is voor een landgoed flexibiliteit in gebruik, omdat dit er voor zorgt dat er mogelijkheden zijn voor ondernemers om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.*



# REGELS

## Artikel 37 Algemene wijzigingsregels

### 37.1 Wijziging landgoed en buitenplaats

#### 37.1.1 Wijziging gebruik naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats' de voor deze gronden geldende andere bestemming binnen het daarvoor geldende bouwvlak, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

## DETAIL BESTEMMINGSPLANKAART



Bron: [Bestemmingsplan buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen \(gemeente Utrechtse Heuvelrug, vastgesteld op 12-10-2017\)](#)



# WONEN ALS HERGEBRUIK

VOORBEELD

6

Er zijn veel mooie voorbeelden van wonen als nieuwe functie in historisch waardevolle gebouwen. Toch zijn veel gemeenten tegenwoordig terughoudend als het gaat om nieuwe woonbestemmingen. Door afspraken die gemeenten hebben gemaakt met betrekking tot woningbouw aantallen zijn ze huiverig voor extra woningen, omdat deze ten koste zouden gaan van woningbouwplannen elders in de gemeente.

Hier kan de kanttekening worden gemaakt dat het ten opzichte van de totale woningaantallen om maar weinig woningen gaat. Gepleit wordt om een aantal woningen voor dit doel te 'reserveren'. Het benutten van bestaande, historisch waardevolle gebouwen zou de voorkeur moeten genieten boven nieuwbouw. Hiermee wordt immers ook een ander doel gediend! Daarbij hoeft het niet altijd te gaan om woningen in het dure segment. Ook het realiseren van kleine goedkopere woningen is een optie.

Een soortelijke ervaring zien we bij het realiseren van kantoorruimte. Door de grote leegstand op de kantorenmarkt vragen sommige gemeenten om een onderbouwing van de behoefte. Deze strikte benadering is niet nodig. Het gaat om veel méér dan het toevoegen van kantoorruimte: het gaat om de instandhouding van monumentale gebouwen en om een verdienmogelijkheid voor het landgoed.



## REGELS

### 49.5 Wijziging in verband met Rood voor Rood

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het omzetten van een agrarisch bouwvlak, danwel de bestemmingen Wonen, Bedrijf, Bedrijf - Vab en Wonen - Vab ten behoeve het toevoegen van een extra woning bij sloop van (voormalige) (agrarische) bebouwing.

- a. de bouw van één extra woning met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> en 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen als minimaal 1000 m<sup>2</sup> aan (voormalige)(agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt of;
- b. de bouw van één extra woning met een inhoud van 1000 m<sup>3</sup> met inpandig bijgebouw als minimaal 1000 m<sup>2</sup> aan (voormalige)(agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt of;
- c. de bouw van één extra woning met een inhoud van 1000 m<sup>3</sup> en 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen als minimaal 1500 m<sup>2</sup> aan (voormalige)(agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt of;
- d. de bouw van één extra woning met een inhoud van 1500 m<sup>3</sup> en 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen als minimaal 2000 m<sup>2</sup> aan (voormalige)(agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;

### Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. de (agrarische) bedrijfsvoering op de deelnemende locaties zijn/worden beëindigd en waarbij de milieuvergunning wordt ingetrokken;
2. de deelnemende (voormalige) agrarische bedrijven en de nieuwe woning ligt in het verwevings- of extensiveringsgebied;
3. op de slooplocaties blijft maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is artikel 46.3 van dit bestemmingsplan van toepassing;
4. de sloop is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
5. het gehele complex met (voormalige)(agrarische) gebouwen (inclusief silo's, kelders en erfverharding en dergelijke) wordt gesloopt met uitzondering van de (bedrijfs)woning, karakteristieke bebouwing en/of bebouwing van cultuurhistorische waarden;
6. de nieuwe woning wordt op de slooplocatie of bij bestaande bebouwing gerealiseerd, zodat een cluster van bebouwing in een samenhangend ensemble ontstaat;
7. eerdere verplichtingen tot sloop of investeringen in ruimtelijke kwaliteit kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
8. er wordt voorzien in een goede evenredige landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige geraadpleegd;
9. Er wordt een schetsplan van de nieuwe woning overlegd;
10. de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit wordt vastgelegd aan de hand van een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar;
11. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden;
12. de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
  - a. de milieuhygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
  - b. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.



# ROOD-VOOR-ROOD OP EEN LANDGOED

VOORBEELD

7



Rood-voor-roodregelingen zijn alom bekend. Ter compensatie van sloop van een x-aantal m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen mag er op hetzelfde bouwperceel een nieuwe woning terug worden gebouwd. Binnen landgoedgrenzen kan een regeling gelden waarbij op meerdere plaatsen op het landgoed vierkante meters worden gesloopt en waarbij op een andere plek een of meer woningen mogen worden terug gebouwd. Er is geen bestemmingsplan bekend waarin een dergelijke regeling direct gekoppeld is aan een landgoed. Wel bieden diverse bestemmingsplannen Buitengebied de mogelijkheid om meerdere slooplocaties te betrekken bij een rood-voor-rood ontwikkeling.

Het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente (2014) is hiervan een voorbeeld waarbij de voorwaarde geldt dat de sloop afkomstig moet zijn uit de eigen gemeente.



# REGELS

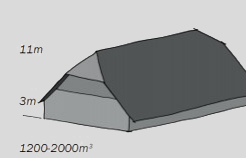
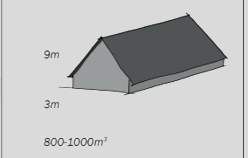
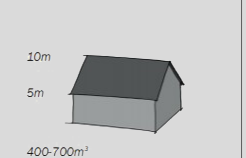
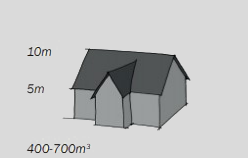
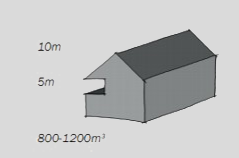
## Artikel 6 Wonen

### 6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 6.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- e. (...) geldt ter plaatse van de aanduiding;
  1. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 1' dat conform het bepaalde in Bijlage 6 Woningtype - Landgoedwoning of Bijlage 5 Woningtype - Dienstwoning B gebouwd moet worden;
  2. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 2' dat er conform het bepaalde in Bijlage 6 Woningtype - Landgoedwoning gebouwd moet worden;
  3. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 3' dat er conform het bepaalde in Bijlage 2 Woningtype - Hoeve gebouwd moet worden en dat in de woning maximaal 3 wooneenheden van minimaal 350 m<sup>3</sup> gerealiseerd mogen worden;
  4. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 4' dat er conform het bepaalde in Bijlage 2 Woningtype - Hoeve gebouwd moet worden;
  5. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 5' dat er conform het bepaalde in Bijlage 5 Woningtype - Dienstwoning B of Bijlage 6 Woningtype - Landgoedwoning in gebouwd moet worden;
  6. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 6' dat er conform het bepaalde in Bijlage 3 Woningtype - Boerderij moet worden;
  7. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 7' dat er conform het bepaalde in Bijlage 4 Woningtype - Dienstwoning A gebouwd moet worden. Hierbij geldt tevens dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet mag worden verleend als er voor de locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 8' en tevens voor locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 9' een bouwwerk is gebouwd en/of vergund;
  8. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 8' dat er conform het bepaalde in Bijlage 4 Woningtype - Dienstwoning A of Bijlage 3 Woningtype - Boerderij gebouwd moet worden. Hierbij geldt tevens dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet mag worden verleend als er voor de locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 7' en tevens voor locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 9' een bouwwerk is gebouwd en/of vergund;
- (etc.)
- k. het totaal aantal bruikbare omgevingsvergunningen voor het bouwen voor het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen landgoedwoning 1 tot en met 17' mag niet meer dan 12 bedragen.

## WONINGTYPEN

|   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
|  |  |  |  |  |
| Hoevewoning   | Boerderij   | Dienstwoning A  | Dienstwoning B   | Landgoedwoning  |

Bron: [Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Landgoed de Groote Scheere' \(vastgesteld op 23 februari 2016\)](#)



# NIEUWBOUW OP EEN LANDGOED

VOORBEELD 8

Nieuwbouw op een nieuwe bouwlocatie op een landgoed is een bijzondere gebeurtenis wat vaak maar een enkele keer voorkomt en waarvoor in dat geval eigenlijk altijd een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Gemeenten vragen de plannen te onderbouwen in een Landgoedvisie of een Masterplan voor het landgoed. Vaak gaat dit vergezeld van een beeldkwaliteitsplan, om er zeker van te zijn dat wat er gebouwd gaat worden ook op een kwalitatief en architectonisch verantwoorde wijze wordt uitgevoerd.

Gemeenten toetsen het liefst een zo concreet mogelijk plan. Het is echter niet raadzaam om een gedetailleerd eindbeeld vast te leggen. Er zijn gevallen waar een bestemmingsplan binnen korte tijd moest worden herzien omdat het plan te star bleek of omdat 'de markt' om een ander type woningen vroeg dan ontwerpers hadden bedacht.

Op het landgoed De Groote Scheere is dit ondervangen met een bijzonder plan. In dit plan zijn 17 nieuwbouwlocaties opgenomen terwijl er maximaal 12 woningen gebouwd mogen worden. Per locatie zijn mogelijke woningtypen (bouwmassa en beeldkwaliteit) bepaald. De regels zijn zo opgesteld dat de ontwikkelingen op de verschillende locaties met elkaar samenhangen. Als er bijvoorbeeld op locatie A al een woning is bepaald, betekent dit dat er op locatie B geen woningbouw meer mogelijk is, of alleen van hetzelfde type als de woning op locatie A. Hierdoor is er keuzevrijheid in woningtype voor de koper en kan een koper daarna vrij snel de woning bouwen, omdat het bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel biedt.

Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Landgoed de Groote Scheere heeft een – op het eerste oog – vrij ingewikkelde bouwregeling, omdat per bouwlocatie (1 t/m 17) aangegeven wordt welke woningtypes zijn toegestaan. In de praktijk blijkt het systeem echter goed werkbaar.



# REGELS

## **Artikel 26 Waarde – Landgoed en buitenplaats**

### **26.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 26.2, ten behoeve van het op een landgoed met een landhuis bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken, die behoren bij een landgoed, zoals een koetshuis, een prieel of een orangerie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 500 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. vooraf dient door een bedrijfs- of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing te zijn aangetoond dat de bedoelde bouwwerken de instandhouding van het landgoed en de buitenplaats bevorderen en dat de waarden van het landgoed en de buitenplaats als bedoeld in lid 26.1 niet onevenredig worden aangetast

Bron: [Bestemmingsplan Buitengebied Doorn \(gemeente Utrechtse Heuvelrug, vastgesteld op 28-11-2013\)](#)



# NIEUWBOUW OP EEN LANDGOED

VOORBEELD 8



## **Algemene bouwmogelijkheid**

Het bestemmingsplan Buitengebied Doorn (gemeente Utrechtse Heuvelrug) biedt op een andere wijze “vrijheid binnen kaders”. In dit plan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee toestemming kan worden verleend voor nieuwbouw van gebouwen (niet-woningen). Als voorwaarde geldt dat een integrale visie voor het gehele landgoed moet worden overlegd. Voordeel van deze afwijkingsmogelijkheid is dat dit een eenvoudiger en snellere procedure is om nieuwe bouwwerken te realiseren dan een herziening van het bestemmingsplan.



# REGELS

## Artikel 7 Wonen - Landhuis

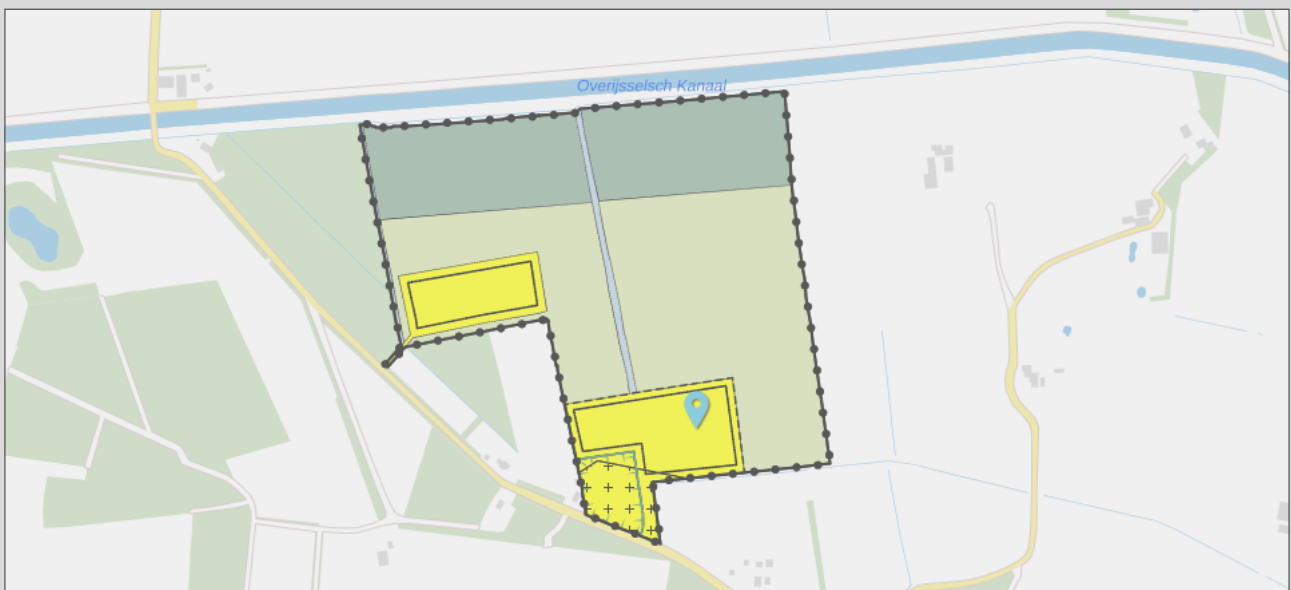
### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt het volgende:

- a. per bouwvlak is maximaal 1 hoofdgebouw ten behoeve van de bestemming toegestaan;
- b. voor de bouw van een hoofdgebouw geldt het 'Landschapsontwikkelingsplan 2 nieuwe landgoederen, Twentseweg Heino als referentiekader, waarbij de type (gebaseerd op de in Landschapsontwikkelingsplan 2 nieuwe landgoederen, Twentseweg Heino opgenomen typen):
  1. een eigentijdse uitstraling mag hebben met een minimale inhoud van 1.500 m<sup>3</sup> en van maximaal 2.500 m<sup>3</sup> met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 12 m;  
of,
  2. een villa mag zijn met een minimale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> en van maximaal 2.000 m<sup>3</sup> met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m;  
of,
  3. een agrarische uitstraling mag zijn met een minimale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> en van maximaal 2.000 m<sup>3</sup> met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 8 m;  
of,
  4. een moderne uitstraling mag zijn met een minimale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> en van maximaal 2.000 m<sup>3</sup> met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m.
- c. voor de bouw van een hoofdgebouw van het klassieke type geldt dat deze alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - klassiek landhuis' mag worden opgericht met een minimale inhoud van 1.500 m<sup>3</sup> en van maximaal 2.500 m<sup>3</sup>, met een maximale goothoogte van 7 m en een max. bouwhoogte van 12 m;
- d. wanneer een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een hoofdgebouw op de andere bestemming 'Wonen - Landhuis' binnen dit plan van het type klassieke uitstraling mag op de locatie waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd enkel nog een hoofdgebouw als genoemd onder 7.2.1.b onder 2 (villa) of 3 (agrarische uitstraling) worden gebouwd.

## DETAIL BESTEMMINGSPLANKAART




Bron: ['Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino' \(vastgesteld op 28 januari 2016\)](#)



# ONTWIKKELING VAN EEN NIEUW LANDGOED

VOORBEELD

9



Een nieuw landgoed ontwikkelen waarvan de hoofdlijnen vastliggen, maar waar de koper de keuzes uitwerkt. In de gemeente Raalte wordt op de gronden van een voormalig agrarisch bedrijf een nieuw landgoed ontwikkeld met twee nieuwe landhuizen. Om te bepalen welk type landhuizen gerealiseerd mogen worden is een uitgebreide landschapsanalyse gedaan. Naar aanleiding daarvan zijn vijf typen landhuis gekozen die gerealiseerd mogen worden op de twee aangewezen locaties. Wanneer er een landhuis van het klassieke type wordt gerealiseerd, heeft dat gevolgen voor het toegestane type voor het andere landhuis en voor de inrichting van de buitenruimte en het omliggende landschap. Daarmee is er een flexibel kader gecreëerd voor de ontwikkeling, waarbinnen er wel is gezorgd voor samenhang tussen de twee landhuizen en tussen de landgoederen en het landschap.







# DE DUBBELBESTEMMING 'LANDGOED'

VOORBEELD 10



In de aangehaalde voorbeelden is al diverse keren de dubbelbestemming genoemd. In de meeste bestemmingsplannen wordt daarvoor de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' gebruikt. De dubbelbestemming kan het gehele landgoed omvatten, soms wordt alleen de kern van het landgoed (bijvoorbeeld de complex historische buitenplaats) bestemd.

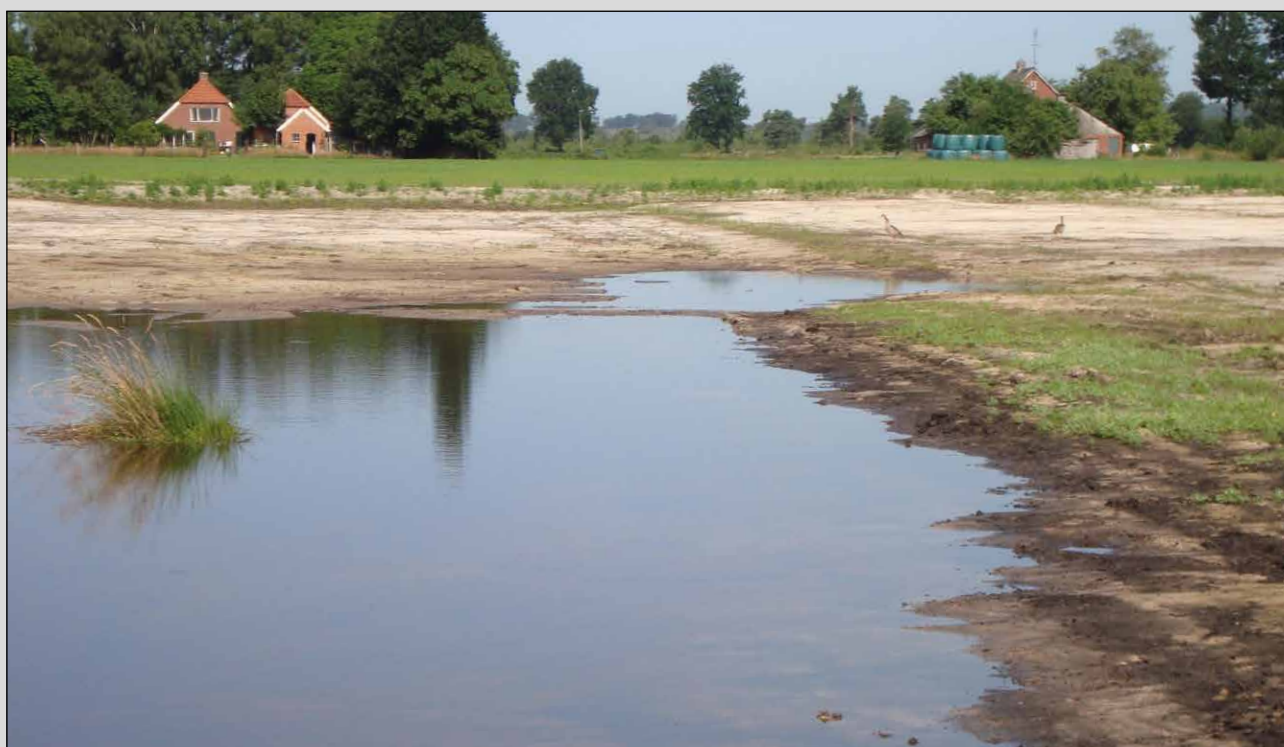
! Let er op dat de dubbelbestemming niet alleen gericht is op de bescherming van de bestaande structuren en cultuurhistorische waarden. De meerwaarde zit er juist in dat er (rechtstreeks dan wel via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid) ruimte wordt geboden, zoals de verschillende voorbeelden in dit rapport laten zien.



# REGELS

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Natuur of Bos indien er sprake is van realisatie van natuur of bos, met inachtneming van het volgende:

- er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen.





# OMZETTEN VAN GRONDEN VOOR NATUUR EN WATERBERGING

# 11



Deze mogelijkheid is reeds in veel plannen opgenomen, vaak met het doel om de EHS te realiseren. De wijziging is niet gekoppeld aan een landgoed, maar aan een agrarische bestemming.



## REGELS

### **Artikel 37 Waarde - Landgoed**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen die voorkomen ter plaatse van de gronden met de bestemming Waarde - Landgoed wijzigen in de bestemming Agrarisch, Bos of Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. de rangschikking zoals bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 wordt niet aangetast;
- b. er dient een evenredige belangenafweging plaats te vinden waarbij betrokken wordt:
  - 1. de mate waarin de waarden en functies van de betrokken gronden, welke het plan beoogt te beschermen door de gebruiksverandering worden geschaad;
  - 2. de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de omliggende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad;
  - 3. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid;
  - 4. de bestaande landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;met dien verstande dat:  
de waarden, functies en/of belangen zoals genoemd onder b niet onevenredig mogen worden geschaad.

Bron: [Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Voorst \(vastgesteld 28-01-2013\)](#)



# OMZETTEN VAN GRONDEN BINNEN EEN NSW-LANDGOED

VOORBEELD 12



Enkele bestemmingsplannen kennen de mogelijkheid om binnen de eigen landgoedgrenzen (cq. de dubbelbestemming Landgoed) de bestemming van de gronden onderling te wijzigen. De achterliggende gedacht is dat via de Natuurschoonwet de onderlinge verhouding van bos, natuur en landbouwgrond reeds is geregeld. Bovendien wordt de oppervlakte bos beschermd door de Wet natuurbescherming. Deze regeling heeft tot voordeel dat kleine wijzigingen relatief eenvoudig kunnen worden doorgevoerd als dat voor het beheer beter uitpakt



## REGELS

### **Artikel 37 Waarde - Landgoed**

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 5.4, artikel 13 lid 13.4, artikel 38 lid 38.2 en artikel 44 lid 44.7.11<sup>1</sup>, is op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Landgoed de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet van toepassing mits:

- a. het een landgoed betreft zoals bedoeld in artikel 1, lid 3 van de Natuurschoonwet 1928;
- b. de werken en of werkzaamheden de rangschikking als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit natuurschoonwet 1928 niet aantasten.

<sup>1</sup> *betreft de bestemmingen Bos, Natuur, Waarde - Landschap en de aanduiding 'historische waarden'.*



# OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

# 13



Landgoederen worden vaak al tijdenlang en met grote deskundigheid beheerd. Een eigenaar kan het als zeer storend ervaren als voor bepaalde werken en werkzaamheden in de bodem, bij watergangen of voor het rooien of aanplanten van beplantingen een vergunning verplicht wordt gesteld. Dit kost veel tijd, energie en geld. Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Voorst stelt deze vergunningplicht buiten werking voor landgoedbeheer bij een aantal bestemmingen (te weten: Bos, Natuur, Waarde – Landschap en de algemene aanduiding 'historische waarden'). Landgoedeigenaren krijgen het vertrouwen dat zij hun terreinen zorgvuldig beheren.







# BESTEM BOS ALS 'BOS'

VOORBEELD

# 14

Er is een stroming om alle 'groene' bestemmingen onder één bestemming te laten vallen met als argument 'minder regelgeving'. Een bekend voorbeeld hiervan is het bestemmen van alle bossen als 'Natuur'. Onder meer de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben hiervoor gekozen in hun bestemmingsplan Buitengebied.

Landgoedeigenaren hebben hier moeite mee, omdat bos en natuur voor hen twee heel verschillende vormen van grondgebruik zijn. Kort gezegd: bos is een productiemiddel dat inkomsten oplevert door houtoogst. Natuurbeheer kost geld. De productiefunctie van het bos wordt in de toekomst belangrijker, omdat subsidies voor bosbeheer sterk zijn teruggelopen. De bossen dragen duurzaam bij, en zullen in de toekomst nog meer moeten bijdragen aan het rendement en daarmee de instandhouding van het totale landgoed. Soms worden er nieuwe activiteiten ontplooid in het bos, bijvoorbeeld een survival- of klimbos.

Het niet toekennen van de bestemming Bos veroorzaakt discussie en interpretatieverschillen, waardoor onduidelijkheden kunnen ontstaan wanneer er een omgevingsvergunning nodig is en onder welke voorwaarden deze wordt afgegeven. Het uitvoeren van bosbouw is niet altijd optimaal of de meest gewenste ingreep voor de ontwikkeling van natuurdoelen, waardoor er een conflict kan optreden.

De vrees van landgoedeigenaren is het ontstaan van een glijdende schaal: een zwaardere bestemming 'Natuur' wordt niet meer teruggedraaid en eigenaren krijgen steeds minder ruimte om hun eigen beheer te kunnen voeren.





4

ANDERE  
INSTRUMENTEN EN  
PROCEDURES



In het vorige hoofdstuk zijn voorbeelden aangedragen van bestemmingsplanregelingen. Er zijn ook andere instrumenten denkbaar waarmee gemeenten landgoedeigenaren kunnen ondersteunen. Hieronder wordt een aantal voorbeelden genoemd. Ze laten allemaal het belang zien van “voorkantsamenwerking”; het overleg tussen landgoedeigenaar en overheid waarbij duidelijk wordt waar ingezet kan worden op gezamenlijke ambities. Als hierover overeenstemming bestaat kan vervolgens bekeken worden of en waar procedures kunnen worden vereenvoudigd.

## LANDGOED APPEL, GEMEENTE NIJKERK

Voor landgoed Appel is een Koepelplan (landgoedvisie) opgesteld waarin richting wordt gegeven aan de gewenste groene ontwikkeling en de duurzame instandhouding van het landgoed. Omdat het plan nog onvoldoende is uitgewerkt, is het niet mogelijk om de gewenste ontwikkelingen al mee te nemen in het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Nijkerk. Anderzijds is het gewenst om snel bouwplannen te kunnen faciliteren zodra grondaankoop en uitwerking van bouwplannen gelukt is.

Aan de raad is voorgesteld om de Koepelnota te zien als een beleidsnotitie, waarin de ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven van de nieuwe koers van het landgoed. Het college vraagt de gemeenteraad om op basis van deze beleidsnotitie het Landgoed Appel aan te wijzen als ‘categorie van gevallen’ (artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor)), zodat het college zonder nadere tussenkomst van de gemeenteraad een omgevingsvergunning kan verlenen waarmee wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

De Koepelnota is dus een uitwerking van de raadsbevoegdheid om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Ook de provincie heeft ingestemd met het Koepelplan.

Het Koepelplan kan veel ruimer en kwalitatief bepalen binnen welke kaders ontwikkelingen op het landgoed mogelijk zijn. Dat biedt veel meer flexibiliteit dan binnen de regels van een bestemmingsplan mogelijk is. Projecten kunnen worden uitgevoerd met een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure).

## HANDVEST GEMEENTE OMMEN EN GEMEENTELIJK OMGEVINGSPLAN OMMEN

In het Handvest Nieuwe Ruimte voor Kwaliteit laten vijf landgoedeigenaren zien dat de maatschappelijke waarden die zij realiseren goed passen bij de ambities die de gemeente Ommen formuleert in de Agenda voor het gemeentelijke Omgevingsplan en Omgevingsverordening (GOP/GOV). Zij laten zien dat zij al veel van de gemeentelijke doelen realiseren of de potentie hebben om die te kunnen realiseren. Het Handvest is input geweest voor het Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP) van de gemeente Ommen.

De gemeente Ommen is pilotgemeente voor de nieuwe Omgevingswet en heeft als één van de eerste gemeenten in Nederland een structuurvisie (hier GOP geheten) vastgesteld, waarin alle plannen voor de omgeving zijn geïntegreerd, zowel op ruimtelijk, economisch als sociaal-maatschappelijk gebied. Het GOP moet onder meer leiden tot minder administratieve en bestuurlijke lasten en meer invloed van inwoners, ondernemers en andere partijen.

Als een initiatief bijdraagt aan de ambities van de gemeente (en dus niet alleen is voor eigen belang), dan is de gemeente in beginsel bereid om daaraan mee te werken. De gemeente hanteert hierbij een aantal basale spelregels: partijen die een initiatief willen realiseren worden geacht belanghebbenden tijdig te informeren en draagvlak voor het initiatief te verkrijgen, te zorgen voor een duurzame realisatie, bij te dragen aan de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid en eventuele negatieve effecten te compenseren.





# NIEUWE RUIMTE VOOR KWALITEIT

*"Het gaat niet alleen om de processen, maar om een wezenlijk andere manier van denken over landgoederen."*

In het Handvest wordt duidelijk gemaakt welke maatschappelijke doelen de landgoederen nastreven. Elk landgoed werkt dit nu uit in een eigen landgoedvisie. Op basis daarvan kan de gemeente medewerking verlenen aan nieuwe initiatieven. Dit gebeurt via de normale ruimtelijke procedures zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Doordat aan de voorkant duidelijkheid bestaat over overeenkomende belangen, is de verwachting dat de procedure soepeler kan verlopen. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van Ommen dateert uit 2010 en is vastgesteld vóór het GOP. Mogelijk kan bij een nieuw bestemmingsplan onder het regime van de Omgevingswet de procedure 'eenvoudig en beter' worden.

## PACT VAN TWICKEL

In 2009 is een convenant gesloten tussen de Stichting Twickel, de provincie Overijssel, de regio Twente, het Waterschap Regge en Dinkel en de gemeenten Hengelo, Borne en Hof van Twente. Twickel (4000 ha groot) werd aan alle kanten bedreigd door stadsuitbreidingen, nieuwe bedrijventerreinen en grote infrastructuurprojecten. Het "Pact van Twickel" behelst afspraken over de bescherming van het landgoed tegen verdere afbrokkeling en om collectief de waarden van het cultuurlandschap, de natuur, het toekomstperspectief van de landbouw en de recreatieve betekenis te versterken. De partners zijn co-financier van de projecten in het uitvoeringsprogramma voor een bedrag van € 5 miljoen.



# KROONJUWELEN VAN BRONCKHORST, EEN GEZAMENLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

Dit document is opgesteld door de samenwerkende landgoederen en buitenplaatsen in de gemeente Bronckhorst. Het doet een appèl aan de gemeente Bronckhorst, de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel om, samen met de eigenaren, de toekomst van de kroonjuwelen van de gemeente Bronckhorst veilig te stellen. Het hoofddoel, instandhouding van de buitenplaatsen en landgoederen, is vertaald in een zestal ambities, die zodanig zijn geformuleerd dat iedereen (eigenaar, bestuurder, ambtenaar, overige betrokkenen) een actieve bijdrage kan leveren aan het realiseren daarvan. Door de handen ineen te slaan kunnen nieuwe verdienmodellen en ondernemingsmogelijkheden worden ontwikkeld, waarbij de lusten en de lasten meer evenredig worden verdeeld.

De zes ambities zijn:

1. Nieuwe samenwerking tussen eigenaren en overheden: ondernemersvrijheid binnen vastgestelde kaders
2. Beschrijven en uitdragen van het eigen kapitaal: landgoed als basis voor ontwikkeling
3. Het geheel is groter dan de som der delen: versterken van de onderlinge samenhang
4. Blauwe diensten als onderdeel instandhouding landgoederen
5. Niet alleen de lasten, maar ook de lusten
6. Sociaal netwerk verbeteren en actief vrijwilligers werven.

Bij de 1e ambitie wordt een link gelegd met het nieuwe bestemmingsplan buitengebied waar aan gewerkt wordt. Dit plan *“zal de eigenaren de noodzakelijke ruimte moeten geven om - binnen vastgestelde grenzen - in de toekomst flexibeler te kunnen ondernemen. Dat kan bijvoorbeeld door het hanteren van dubbelbestemmingen of het binnen de grenzen van buitenplaats of landgoed minder dwingend hanteren van woningbouwcontingenten. Buitenplaatsen en landgoederen moeten integraal worden benaderd en niet als losse elementen. Het is maatwerk, dus voor precedentwerking hoeft niet te worden gevreesd.”*

Mede dankzij dit gezamenlijke document heeft de gemeente nu één vast aanspreekpunt voor landgoederen en zijn de landgoederen vertegenwoordigd in de klankbordgroep voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.







## CONVENANTEN IN DE PROVINCIE UTRECHT

Diverse landgoederen in de provincie Utrecht hebben een convenant gesloten met de provincie en de gemeente waarin zij zijn gelegen, waarin afspraken zijn vastgelegd over de ambities, intenties en ontwikkelingen voor het landgoed. Provincie en gemeente hebben hierin een inspanningsverplichting om de middelen en instrumenten die hen tot beschikking staan in te zetten om de doelen te realiseren (waaronder wijziging van het bestemmingsplan).

## PROVINCIE NOORD-BRABANT: COMMISSIE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

De provinciale Verordening ruimte blijkt in de praktijk soms weerbarstig. Op grond van de Verordening kunnen projecten soms geen doorgaan vinden, terwijl zij toch een duidelijke maatschappelijke meerwaarde (voor 'people, planet en profit') hebben. Provinciale Staten van Noord Brabant hebben in 2012 besloten tot de mogelijkheid van afwijking van de Verordening Ruimte. Om dit proces van afwijken zorgvuldig en objectief te doorlopen is een commissie in het leven geroepen die initiatieven beoordeelt. Het gaat om het mogelijk maken van private initiatieven met een maatschappelijke meerwaarde, ook als zij niet passen binnen de algemene provinciale regels.

## ERFGOEDBELEID IN DE GEMEENTE RHEDEN

Een gemeente met een actief erfgoedbeleid is de gemeente Rheden. De gemeente heeft een actieprogramma en een subsidiepot waarmee zij herstel van groene elementen en bebouwde elementen in relatie tot groen (zoals tuinornamenten) ondersteunt. Naast groenprojecten komt ook cultuurhistorisch onderzoek voor subsidie in aanmerking. Bijzonder is dat op initiatief van de gemeente een gebiedsvisie is opgesteld voor het landgoed Avegoor. Dit landgoed kent een bewogen verleden en heeft inmiddels diverse eigenaren en gebruikers. In de visie is de historie en de (deels verloren gegane) samenhang van het landgoed inzichtelijk gemaakt. Vervolgens is met eigenaren en gebruikers gekeken hoe hun wensen en ambities in de visie kunnen worden ingepast.

De gemeente Rheden pleit voor samenwerking, zowel met andere eigenaren als met de gemeente. Sommige gemeenten hebben op het gebied van cultuurhistorie en monumenten maar heel beperkte capaciteit. Samenwerking zoeken, onderzoeken wat je met anderen kunt doen en van elkaar kunt leren, kan dan helpen.





## GROENE LEGES

Diverse gemeenten hebben 'groene leges' ingevoerd, om duurzaamheidsdoelen te helpen realiseren. Deze gemeenten heffen geen of lagere leges voor vergunningaanvragen voor activiteiten die aan bepaalde duurzaamheidscriteria voldoen. Bijvoorbeeld in de gemeente Enschede kan (in 2018) een gehele vrijstelling van leges worden verleend voor het (ver)bouwen van een woning die voldoet aan een EPC-norm van 0. (EPC = Energie Prestatie Coëfficiënt). De gemeente Oldenzaal kent een korting van de leges met maximaal 50%, Zwolle met 30%. Groene leges kunnen zo een stimulans zijn voor duurzaamheidsmaatregelen.

## SLOOPVOUCHER IN HOF VAN TWENTE

In de komende 15 jaar komen veel agrarische bedrijfsgebouwen vrij, waaronder veel gebouwen met asbest daken. Om de sloop van leegstaande gebouwen te stimuleren heeft de gemeente Hof van Twente een sloopvoucher-regeling ingevoerd. Deze regeling biedt eigenaren van erven die graag de voormalige (landschapsontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing nu al willen slopen de mogelijkheid om deze op een later moment nog in te brengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. De voucher kan (later) worden ingezet om een woning te bouwen of te vergroten, een niet-agrarisch gebouw te vergroten of een groter bijgebouwen te realiseren. De voucher is tien jaar geldig en overdraagbaar.





5

WAT GAAT DE  
OMGEVINGSWET  
BRENGEN?



Er wordt al vele jaren over gesproken, maar de verwachting is dat hij in 2021 echt wordt ingevoerd: de nieuwe Omgevingswet. Met de nieuwe Omgevingswet wil de overheid de regelgeving voor ruimtelijke ontwikkelingen vereenvoudigen. Gaat de Omgevingswet nieuwe kansen bieden? Wat gaat er met het bestemmingsplan gebeuren? En wat betekent dit voor landgoederen?

## WAT HOUDT DE OMGEVINGSWET IN?

De Omgevingswet is een samenvoeging van 26 bestaande wetten die betrekking hebben op onze “fysieke leefomgeving”. Dat is een belangrijk verschil: waar het nu (in het bestemmingsplan) gaat om een “goede ruimtelijke ordening” wordt met de “fysieke leefomgeving” een bredere afweging gemaakt. Belangrijke wetten die in de Omgevingswet opgaan zijn onder meer de Wet ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer, Wabo, delen van de Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Waterwet en de Onteigeningswet. De inhoud van de bestaande wetten blijft overeind en de rechtsbescherming blijft op hetzelfde niveau. Het speelveld wordt misschien wel overzichtelijker, maar dat betekent niet dat het vanzelf ook minder ingewikkeld wordt.

De Omgevingswet kent verschillende instrumenten. Zowel Rijk, provincie als gemeente stellen verplicht een omgevingsvisie op: een langetermijnvisie die het kader vormt voor nieuwe ontwikkelingen. In de praktijk zullen burgers vooral te maken krijgen met het omgevingsplan en omgevingsvergunningen. Met de omgevingsvisie als overkoepelend kader.

## OMGEVINGSWET: BETER EN EENVOUDIGER?

De huidige wetgeving is zo versnipperd dat er, zelfs voor de mensen die ermee moeten werken, een onoverzichtelijk doolhof is ontstaan met begrippen en procedures die niet altijd goed op elkaar zijn afgestemd. Als we het Rijk mogen geloven wordt door de Omgevingswet alles straks beter, sneller, eenvoudiger, flexibeler en met meer ruimte voor particulier initiatief. Is dat echt zo? Wordt met deze wet alles anders?

**Ja, het wordt eenvoudiger.** Er zal meer gewerkt worden met algemene rijksregels die de leefomgeving beschermen. Dit zijn de regels en normen waarbinnen initiatiefnemers moeten handelen. Als daaraan voldaan wordt is er geen vergunningplicht meer. Dat scheelt in het aantal vergunningen dat moet worden aangevraagd. Voor de meest voorkomende activiteiten, zoals milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten, geldt echter nog steeds een plicht om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Het College van B&W is en blijft het bevoegd gezag voor het afgeven van omgevingsvergunningen en toetst aanvragen aan het Omgevingsplan (een soort super-bestemmingsplan). Een belangrijk verschil is dat voor vergunningaanvragen die in strijd zijn met het omgevingsplan, maar wel passen in het beleid van de omgevingsvisie, straks geen instemming van de gemeenteraad meer nodig is. De besluitvorming ligt bij B&W. Standaard geldt een procedure van 8 weken. Dat is inderdaad sneller dan de huidige procedures die een half jaar in beslag nemen. Maar bedenk wel dat de meeste tijd in de voorbereiding blijft zitten. En die wordt naar verwachting niet minder.

**Ja, misschien wordt het beter.** Een belangrijk doel van de wet is meer integraliteit. Met de integrale omgevingsvisie en het allesomvattende omgevingsplan bestaat de hoop dat we beter in staat zijn om een integrale afweging te kunnen maken. Vandaag de dag lopen we vaak aan tegen het ‘hokjesdenken’ waarbij iedere vakafdeling het eigen beleidsterrein koestert en daar soms maar moeilijk overheen kan kijken. Wordt dat straks allemaal anders? Beter?

**Nee, het wordt niet per se anders.** Want alles wat kan onder de Omgevingswet, kan in principe nu ook. Als je dat wil. Ook nu is er ruimte om een eigen afweging te maken en het ene belang te prevaleren boven het andere. De vraag hoe het straks in de praktijk gaat uitpakken kan nu nog niet worden beantwoord. Gaan gemeenten die ruimte pakken of timmeren ze het zelf dicht?



**Dus nee, als men niet wil, verandert er niets.** Maar de Omgevingswet biedt wél kansen. Dit is het moment voor provincies en gemeenten om nog eens goed over hun doelen, ambities en hun werkwijze na te denken. De bedoeling van de wet is dat de overheid niet zozeer een eindbeeld vastlegt, maar veel meer een gewenste ontwikkelrichting. Dat er minder wordt gedacht in onmogelijkheden en meer in mogelijkheden. Van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'. Deze gewenste cultuuromslag wordt als een van de grootste kansen van de Omgevingswet gezien. In de komende jaren zal duidelijk worden of provincies en gemeenten die ruimte gaan pakken.

## LANDGOEDEREN IN DE OMGEVINGSVISIE

Gemeenten zijn straks verplicht een omgevingsvisie op te stellen. De visie vormt het kader voor ontwikkelingen in (delen van) de gemeente, dus ook voor landgoederen. De Omgevingswet zet mede in op participatie van de burgers en ondernemers in de gemeente bij het opstellen van de verschillende instrumenten. Dus ook bij de omgevingsvisie. Voor landeigenaren is het verstandig om een rol in te nemen bij deze participatie. Belangrijk is om aandacht te vestigen op landgoederen in de omgevingsvisie. Ze zouden benoemd moeten worden en herkenbaar moeten zijn. En dan niet alleen in de trant van "landgoederen zijn waardevol en die willen we behouden." Maar vooral: "wij zijn ons ervan bewust dat om landgoederen in stand te houden er ook ontwikkeling nodig is." Het moet duidelijk zijn dat landgoederen méér zijn dan de som der delen, omdat de functies op een landgoed samen één geheel vormen en samen nodig zijn om het geheel in stand te houden.

Een landgoedvisie is óók een soort Omgevingsvisie. Het hebben van een landgoedvisie is daarom erg nuttig en de landgoedvisie kan worden ingebracht als input bij het opstellen van een Omgevingsvisie voor (een deel van) de gemeente. Op deze manier kunnen landgoedeigenaren zelf mede sturing geven. Landgoederen met een visie hebben een voorsprong.

## LANDGOEDEREN IN HET OMGEVINGSPLAN

Een belangrijk instrument van de Omgevingswet is het Omgevingsplan; een soort uitgebreid bestemmingsplan, waarbij het bestemmingsplan opgaat met veel andere regels en verordeningen. Het stapelen van regels in één Omgevingsplan betekent echter nog niet dat er daarmee een integrale afweging plaatsvindt. Een duurzame leefomgeving is een afweging van ruimte, klimaat, mens en geld en daar een mix in zoeken. Het is niet nodig om overal een 10 op te scoren. Gemeenten toetsen vaak wel zo, omdat plannen sectoraal beoordeeld worden. Maar met één 5 op je rapport ga je ook over. Om landgoederen kwalitatief in stand te houden is dat soms nodig. Bij gemeenten is dat niet altijd gemeengoed. Maak daarom zelf expliciet inzichtelijk waar belangen elkaar raken en waar keuzes gemaakt moeten worden.

## VERANTWOORDELIJKHEID LANDGOEDEIGENAREN

De wet is niet alleen verandering van procedures, maar beoogt ook een andere manier waarop initiatiefnemers en overheden het spel met elkaar spelen. De vraag is niet alleen of bestuurders bereid en in staat zijn om ruimte te geven (in plaats van regels te stellen) en ambtenaren in staat zijn mee te denken, het is net zo spannend of initiatiefnemers hun verantwoordelijkheid aan kunnen. De Omgevingswet is een mooie aanleiding om zaken anders aan te pakken. En zoals de wetgever graag ziet: neem als burger daar ook zelf de verantwoordelijkheid voor.

Het schema op de volgende pagina is een voorbeeld hoe verschillende varianten kunnen scoren, afgezet tegen verschillende factoren. Dan wordt duidelijk dat je niet op alle onderdelen een 10 kunt scoren. Een integrale afweging betekent dat soms lager wordt gescoord, maar dat per saldo doelen worden bereikt.



## Afwegingskader Duurzame Leefomgeving

### RUIMTE

### KLIMAAT

### MENS

### GELD

#### STAP 1 Analyse

Huidige situatie

-3 -2 -1 0 1 2 3



#### STAP 2 Verkenning mogelijkheden

Variant 1

-3 -2 -1 0 1 2 3



Variant 2

-3 -2 -1 0 1 2 3



Variant 3

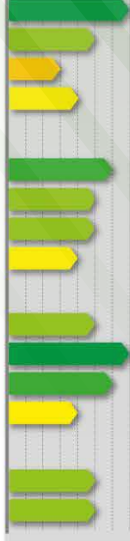
-3 -2 -1 0 1 2 3



#### STAP 3 Plan

Slimme combinaties

-3 -2 -1 0 1 2 3



© Buro SRO



WEIDE

ACHTERKERT: OPEN HOUDEN  
EEN TUIJN

VOORKERT:  
EEN VOORDIG  
INGERICHT

GAZON MET  
BOLLETJES  
GROEPEN  
LOSSE STRUIKEN/  
VASTE PLANTEN

ONVERHARD PAD

BESLOTE  
TUIJN MET  
10' TERRAS

NUTSTUK

WEIDE

ZIET

SCHADUW  
TERRAS

OPEN  
HOUDEN  
(ZAND)

LAAN

LANDGOED-  
CONSULENTSCHAP  
OVERIJSSSEL

6



Het Landgoedconsulentschap wordt mogelijk gemaakt door de provincie Overijssel, met het doel om de ontwikkeling van nieuwe economische dragers op landgoederen procesmatig te ondersteunen. Het Landgoedconsulentschap functioneert als kenniscentrum voor landgoedeigenaren en gemeenten.

De provincie wil op deze manier gemeenten en eigenaren ondersteunen bij het organiseren en realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen op landgoederen die bijdragen aan de duurzame instandhouding. De ruimtelijke veranderingen op een landgoed vragen vaak een bestemmingsplanwijziging. De insteek bij deze integrale ruimtelijke vraagstukken is “wegen” in plaats van “toetsen”: particuliere grondeigenaren krijgen ontwikkelruimte mits de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Het landgoedconsulentschap is er op gericht om op een nieuwe manier samen te werken: door initiatiefnemers, overheden andere betrokken partijen in een vroeg stadium bij elkaar rond de tafel te brengen. Gezamenlijk wordt gekeken wat de verschillende ambities, belangen en ruimtelijke randvoorwaarden zijn en waar mogelijke knelpunten liggen. Initiatiefnemers en gemeenten hebben op die manier vanaf het begin een goed beeld van het traject dat zij moeten doorlopen en ook wordt duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is. Het wederzijdse begrip en vertrouwen wordt daarmee vergroot.



## VOOR WIE?

De hulp van het Landgoedconsulentschap kan worden ingeroepen door zowel de initiatiefnemer op het landgoed als door de gemeente.

## DOOR WIE?

De coördinatie van het Landgoedconsulentschap ligt bij het Overijssels Particulier Grondbezit. Het OPG werkt hierin samen met het Atelier Overijssel, dat op haar beurt weer bestaat uit Het Oversticht (dat grote kennis heeft van erfinrichting, landschapsarchitectuur en cultureel erfgoed) en Landschap Overijssel (specialist op het gebied van natuur en cultuurlandschappen) en het Kunstenlab.

## WERKWIJZE

De werkwijze is als volgt: in een startgesprek worden de wensen geïnventariseerd. Afhankelijk van het type vraag, de complexiteit en aantal betrokkenen kan direct antwoord worden gegeven (bureauadvies) of er wordt een werkatelier georganiseerd. Voor het werkatelier wordt het juiste team van deskundigen samengesteld, toegespitst op de vraag benodigde expertise. Dit kan bijvoorbeeld een schetsatelier zijn met (landschaps-)architecten, of een bijeenkomst met gemeente, omwonenden of het waterschap. Het resultaat is een advies waarmee (een deel van) het principeverzoek van een bestemmingsplanwijziging ingevuld kan worden.

De provincie subsidieert 50% van de kosten van een werkatelier, met een maximum van € 3.500,- per aanvraag. De aanvrager financiert hierbij het andere deel.

Meer informatie: [www.landgoedconsulentschap.nl](http://www.landgoedconsulentschap.nl)



**Landgoed**

Een veel gebruikte definitie van een landgoed is: een ruimtelijke eenheid aan elkaar grenzend land met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en met een economische functie, zoals landbouw, wonen, werken, of recreatie. Het wordt gekarakteriseerd door een samenhangend beheer van een combinatie van natuur-, bos-, landbouw-, water- en/of parkelementen, eventueel met gebouwen. Er bestaan ook landgoederen zonder bebouwing, zoals zogenaamde ontginningslandgoederen die als belegging dienden.

**Buitenplaats**

Een buitenplaats is een van oorsprong tweede huis op het platteland (naast een huis in de stad), dat in eerste instantie geen permanente woonfunctie had en gebruikt werd voor vermaak, recreatie en het ontvluchten van de stad.

Een historische buitenplaats is aangelegd en kan onderdeel zijn van een landgoed. De buitenplaats wordt gevormd door een (soms 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 en 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.

Een buitenplaats kan zoals gezegd onderdeel vormen van een landgoed, andersom is niet mogelijk. Bij een landgoed domineert het nuttige, bij een buitenplaats het aangename.

**Natuurschoonwet**

De Natuurschoonwet is in 1928 in het leven geroepen met de bedoeling er voor te zorgen dat landgoederen in stand blijven. Het belang van het natuurschoon staat hierbij voorop. Men wilde voorkomen dat bij verkrijging of vererving van een landgoed belasting betaald moest worden: de eigenaar zou dan genoopt worden om een deel van het landgoed te verkopen om aan de benodigde liquiditeiten te komen.

Een landgoed kan onder deze wet gerangschikt worden als het een aaneengesloten gebied van minstens 5 ha omvat en voor minstens 30% uit bos of andere natuur bestaat. Een historische buitenplaats kan worden gerangschikt als zij meer dan 1 ha. groot is. Daarnaast gelden vereisten van een verplichte omzoming met houtopstanden en wandelpaden die voor het publiek open staan.



**Binnenplanse afwijking**

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid opgenomen worden om in beperkte mate af te wijken van het plan. Deze afwijkingen mogen niet leiden tot een bestemmingswijziging. Aan de afwijkingsbevoegdheid worden voorwaarden gekoppeld. Deze moeten ruimtelijk relevant zijn. Het gaat in het algemeen om kleine afwijkingen. De afwijkingsmogelijkheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Hiervoor geldt de reguliere procedure (8 weken).

**Buitenplanse afwijking**

Een buitenplanse afwijking kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan (voorheen werd dit een projectbesluit genoemd). Het wordt ook wel een projectbesluit genoemd. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing, waarin gemotiveerd moet worden dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het bevoegd gezag heeft beleidsvrijheid om af te wijken of zij de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan verleent. Als de aanvraag past binnen het geldende beleid en ook verder voldoet aan een goede ruimtelijke ordening moet de omgevingsvergunning redelijkerwijs verleend worden. Het is een bevoegdheid van B&W, maar de omgevingsvergunning mag pas verleend worden als de Raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven.

Voor de omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan is de uitgebreide procedure van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden.

**Wijzigingsbevoegdheid**

Een in het bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid van B&W om de bestemming te wijzigen. Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan. B&W moeten binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit nemen. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan).

**Kruimelgevallen**

Bij een project dat niet past in het bestemmingsplan wordt vaak gedacht dat een uitgebreide procedure doorlopen moet worden. Dat is niet altijd het geval. De kruimelgevallenregeling, zoals vervat in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kent een aantal bij wet voorgeschreven activiteiten (zowel in bouwen als gebruik) die in aanmerking komen om met een omgevingsvergunning te worden toegestaan. Het voordeel van de kruimelgevallenregeling is dat de korte reguliere procedure van toepassing is (8 weken) en het college van B&W de vergunning zonder de gemeenteraad kan verlenen.

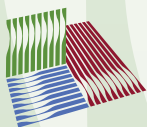


**Joukje Bosch**  
stafmedewerker  
0570 - 605 973  
opg@grondbezit.nl

**Jeanine Jentink**  
adviseur landgoedontwikkeling  
en ruimtelijke ordening  
06 - 31 04 30 31  
info@landgoednetwerk.nl



**LANDGOEDNETWERK**  
specialisten in landgoedadvies



Overijssels  
**Particulier  
Grondbezit**  
*Land in vertrouwde hand*

