

# Nota landgoederen Bloemendaal 2016



Gemeente Bloemendaal  
team Ruimtelijke Ordening  
Oktober 2016

# Nota landgoederen

## Colofon

### Procedure overzicht

<i>Fase</i>	<i>Vastgesteld door</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp nota	College van B&W	22 december 2015
Ter inzage legging		18 maart t/m 5 mei 2016
Vastgestelde nota	Gemeenteraad	27 oktober 2016
Inwerkingtreding Nota landgoederen		4 november 2016
Herziening hoofdstuk 4.2 (splittingsregeling)	Gemeenteraad	28 september 2017
Inwerkingtreding herziene Nota landgoederen		7 maart 2018

### Registratienummers

Nota landgoederen: 2016036141

Bijlagenboek: 2016036142

## Voorwoord

Met gepaste trots bied ik u de Nota Landgoederen aan. In deze nota zijn ideeën en zienswijzen van landgoedeigenaren en andere betrokkenen verwerkt. De nota bevat regels en handvatten voor het beoordelen van initiatieven op landgoederen. Het doel van de nota is om op basis van algemene uitgangspunten maatwerkoplossingen op landgoederen mogelijk te maken.

De Landgoederenzone is de parel van de regio Zuid-Kennemerland. Het is een zeer waardevol gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een rijke cultuurhistorie. Elk landgoed is uniek en alle landgoederen zijn beschermingswaardig. De meeste landgoederen zijn dan ook geheel of gedeeltelijk tot monument verklaard.

Een landgoed is echter geen openluchtmuseum. De maatschappij ontwikkelt zich en het gebruik en beheer van een landgoed ontwikkelt zich mee. Het toestaan van nieuwe ontwikkelingen op een landgoed kan bijdragen aan het behoud of zelfs het versterken van kwaliteit en vitaliteit. Het behoud, herstel en versterken van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden blijft altijd voorop staan bij de gemeente en overigens ook bij de provincie.

Deze nota beschrijft welke wensen en opgaven er zijn, welke ontwikkelingen wenselijk zijn en welke kwaliteiten behouden moeten blijven. Door het vaststellen van éénduidige uitgangspunten en regels om ontwikkelingen op landgoederen aan te toetsen, wordt het voor alle betrokkenen duidelijk wat er kan en wat er niet kan.

Richard Kruijswijk  
wethouder Ruimtelijke Ordening en Monumenten



# Inhoudsopgave

Voorwoord .....	3
1. Inleiding .....	3
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Totstandkoming .....	3
1.3 Leeswijzer .....	4
2. Beleidskader .....	5
2.1 Landgoederenzone .....	5
2.2 Definitie landgoed .....	5
2.3 Afbakening .....	6
2.4 Soorten landgoederen .....	6
2.5 Beleidskader .....	7
2.5.1 Rijksbeleid .....	7
2.5.3 Provinciaal beleid .....	8
2.5.5 Gemeentelijk beleid .....	9
2.6 Archeologie en Cultuurhistorie .....	10
3. Trends, ontwikkelingen en visie .....	11
3.1 Trends en ontwikkelingen .....	11
3.2 Visie .....	11
4. Beleidsuitgangspunten .....	13
4.1 Algemene uitgangspunten .....	13
4.2 Uitgangspunten landhuis .....	14
4.3 Uitgangspunten bijgebouwen .....	14
4.5 Behoud en versterken waarden .....	16
5. Onderbouwing van initiatieven .....	19
5.1 Onderbouwing initiatieven .....	19
5.2 Toets aan bovengemeentelijke kaders .....	19
6. Uitvoering .....	21
6.1 Nota ruimtelijke beoordeling .....	21
6.2 Bestemmingsplannen .....	21
6.3 Landgoederenloket .....	21

## **Bijlagenboek**

1. Plan van aanpak duurzame landgoederenzone
2. Raadsbesluit plan van aanpak duurzame landgoederenzone
3. Overzicht landgoederen Bloemendaal
4. Kaart landgoederen Bloemendaal
5. Kaart landmarks en zichtlijnen Bloemendaal
6. Verslag inventarisatiebijeenkomst particuliere landgoedeigenaren 2013
7. Verslag inventarisatiebijeenkomst natuurorganisaties en instellingen 2013
8. Verslag consultatiebijeenkomst landgoederen 2016
9. Nota zienswijzen
10. Staat van wijzigingen

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de Structuurvisie Bloemendaal (2011) staat dat een duurzame ontwikkeling van de landschap-pelijke, de cultuurhistorische en de recreatieve kwaliteiten van de landgoederenzone wordt beoogd. Kernkwaliteiten van het gebied zijn het bijzondere en contrastrijke landschap, de waardevolle natuur, de cultuurhistorische kwaliteiten en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarden.

De landgoederenzone is het gebied gelegen ten westen van de Bloemendaalse dorpskernen. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Waterleidingduinen. Het is een waardevol gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Er worden regelmatig initiatieven ontplooid in deze zone. Om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen en versnippering tegen te gaan, is het van belang dat de gemeente over een actueel kader beschikt om initiatieven aan te toetsen.

De huidige nota landgoederen uit 1995 is verouderd en kan niet meer als toetsingskader dienen om nieuwe initiatieven te beoordelen. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie is daarom het project duurzame landgoederennota opgenomen. Het doel van dit project is om een visie op een duurzame toekomst van de landgoederenzone te ontwikkelen, inclusief een actueel toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan.

## 1.2 Totstandkoming

In 2012 besloot het college een beleidsnotitie te maken met uitgangspunten ten behoeve van beoordeling van initiatieven van grondeigenaren in de landgoederenzone. Het college heeft hiervoor een plan van aanpak opgesteld dat op 24 januari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van het plan van aanpak besloten dat de gemeente zich bij het opstellen van de nota beperkt tot het onderzoek naar de mogelijke functieverandering van de bestaande hoofdgebouwen. Daarbij gaat het niet alleen om de buitenplaatsen, maar ook om de villagebieden. Het plan van aanpak en het raadsbesluit zijn in het bijlagenboek opgenomen.

Het college is vervolgens van start gegaan met de uitvoering van het project en heeft een aantal bijeenkomsten gehouden om te inventariseren welke wensen landgoedeigenaren en architecten van villa's hebben en waar zij tegenaan lopen als zij die wensen willen realiseren. De verslagen van die bijeenkomsten zijn als bijlage opgenomen. Die inventarisatie vormde de basis voor het opstellen van een ontwerpnota duurzame landgoederenzone. In de ontwerpnota zijn een aantal inhoudelijke toetsingskaders en instrumenten geformuleerd om plannen die afwijken van het bestemmingsplan te kunnen beoordelen. In de ontwerpnota landgoederenzone waren beleidsuitgangspunten voor zowel landgoederen als villawijken geformuleerd.

De ontwerpnota duurzame landgoederenzone heeft van 18 maart t/m 5 mei 2016 ter visie gelegen. Gedurende die termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Het college heeft in die periode een consultatiebijeenkomst voor landgoedeigenaren georganiseerd. Tevens heeft het college via een mini-enquête een meningspeiling onder bewoners van villawijken gehouden over het onderwerp sloop-nieuwbouw van villa's

De ingediende zienswijzen, de resultaten van de consultatiebijeenkomst en de mini-enquête hebben als basis gediend voor het opstellen van de uitgangspunten voor de definitieve nota landgoederenzone. Vooral omdat de reacties op het beleid voor de villawijken minder éénduidig waren, is besloten wat meer tijd te nemen en de beleidsnota te splitsen in een deel over de landgoederen en een deel over de villawijken. De nu voorliggende nota gaat alleen over de landgoederen. De uitgangspunten voor de villawijken worden vastgelegd in de nota villawijken.

### **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader voor de nota landgoederen. De begrippen landgoed en buitenplaats worden gedefinieerd en het relevante beleidskader wordt beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft welke trends en ontwikkelingen er op landgoederen spelen en hoe dit wordt vertaald in een visie op landgoederen. In hoofdstuk 4 worden de beleidsuitgangspunten voor de landgoederen uiteengezet. Hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze initiatieven voor landgoederen moeten worden onderbouwd. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op het uitvoeren van het beleid.



## 2. Beleidskader

### 2.1 Landgoederenzone

De Landgoederenzone is gesitueerd op de oude Bloemendaalse strandwal die van noord naar zuid loopt. Deze zone liep oorspronkelijk door tot ongeveer Castricum maar is doorsneden toen het Noordzeekanaal werd gegraven en IJmuiden ontstond. In het zuiden (bij Bennebroek) maakt het zuidelijke deel van de meer oostelijk gelegen Heemsteedse strandwal ook onderdeel uit van deze zone. Dit stuk ligt los van de Bloemendaalse strandwal.

Vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw werden op de oude strandwallen buitenplaatsen aangelegd. In de loop van de tijd is een deel van deze zone verkaveld tot villawijken. Tussen de villawijken en landgoederen liggen enkele duin- en bosparken. Aan de westkant grenst de landgoederenzone aan het duingebied. Ten oosten liggen de dorpskernen van Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout, Vogelenzang en Bennebroek.

De landgoederenzone is door de eeuwen heen veranderd; er zijn gebouwen bijgekomen of afgebroken en de landschappelijke inrichting is veranderd. Daarnaast is in de omgeving veel gebouwd en zijn wegen aangelegd. Door bewoners zijn voortdurend aanpassingen gedaan. Over het algemeen heeft dit geleid tot de huidige hoge kwaliteit en waardering van het gebied.

### 2.2 Definitie landgoed

Het woord *landgoed* is afkomstig uit de Natuurschoonwet 1928 en heeft een ruime betekenis: landgoederen zijn alle groengebieden waarvan het voortbestaan gewenst is voor het behoud van natuurschoon.

In de praktijk worden er voor deze ruimtelijke eenheden twee begrippen gebruikt: landgoed en buitenplaats. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) definieert beide begrippen als volgt:

- Een *landgoed* is een uitgestrekt complex. Op het landgoed bevinden zich naast het hoofdhuis met tuin of park landbouwgronden, bossen en tuinen met één of meerdere versterkte woningen. Een landgoed heeft doorgaans, althans van origine, een economische functie.
- Een *buitenplaats* is een monumentaal huis, oorspronkelijk gebouwd als zomerverblijf, met bijgebouwen en een tuin of park. Het groen (en tuin/park/natuur) is dus onlosmakelijk met het landgoed of de buitenplaats verbonden.

Een ander kenmerk van buitenplaatsen betreft de zichtlijnen die als regel bij het ontwerp een belangrijke rol hebben gespeeld. In meerdere studies over buitenplaatsen wordt ervan uitgegaan dat, indien het landhuis er niet meer is, er toch nog sprake kan zijn van een buitenplaats.

Landgoederen en buitenplaatsen zijn tegenwoordig niet meer zo makkelijk van elkaar te onderscheiden. Het verschil is voornamelijk in het verleden te vinden. Een landgoed is van oorsprong een zelfvoorzienend geheel van huizen, terreinen en landerijen, dat het gehele jaar werd bewoond en gebruikt. Een buitenplaats gold vanouds meer als een tweede woning, die in de zomer werd bewoond door rijke mensen uit de steden. De meeste buitenplaatsen dienen tegenwoordig als hoofdverblijf, terwijl veel landgoederen niet meer economisch zelfvoorzienend zijn.

In de praktijk worden de begrippen *landgoederen* en *buitenplaatsen* door elkaar gebruikt. In deze nota wordt daarom het begrip *landgoed* gebruikt, ook als het om een buitenplaats gaat volgens de bovenstaande definitie.

In de nota landgoederen Bloemendaal 1995 wordt het begrip landgoed als volgt gedefinieerd:

- Een landgoed wordt omschreven als bestaande uit een – doorgaans historisch – landhuis, al dan niet met bijgebouwen en toebehoren, omgeven door een omvangrijke tuin en/of parkachtig bebost terrein. Agrarische gronden en natuurterreinen kunnen eveneens tot landgoederen behoren. Er is vrijwel altijd sprake van een eenheid die als zodanig waardevol is. Ook landgoederen waarvan bijvoorbeeld het hoofdgebouw is afgebroken of restanten van landgoederen welke aansluiten bij nog bestaande complexen of nog herkenbare elementen bevatten, kunnen zeer waardevol zijn en derhalve tot deze categorie gerekend worden.

In de nota landgoederen Bloemendaal 2016 wordt de volgende definitie van het begrip landgoed gehanteerd:

- Een terrein met een bij het hoofdgebouw behorende beschermde parkaanleg, met een grootte van tenminste vijf hectare, niet zijnde een agrarisch bedrijf, voorzien van een oorspronkelijk monumentaal hoofdgebouw al dan niet met bijgebouwen die stedenbouwkundig en functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

### **2.3 Afbakening**

Het beleid in deze nota beperkt zich tot ruimtelijke ontwikkelingen op de landgoederen, dit kunnen zowel bouwinitiatieven als functiewijzigingen zijn. Het begrip landgoed is breed opgevat. Het gaat zowel over landgoederen volgens de hierboven genoemde definitie, als over terreinen die de uiterlijke kenmerken van een landgoed vertonen, maar waar geen beschermde parkaanleg en/of monumentaal hoofdgebouw aanwezig is. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende afbakening.

Alleen terreinen met een omvang van tenminste 5 hectare worden in deze nota als landgoed aangemerkt. Er moet sprake zijn van een duidelijk herkenbare hiërarchie tussen het landhuis, de bijgebouwen, de tuin en het landschapspark/bos. Terreinen waar het oorspronkelijke landhuis is verdwenen, maar waar de bijgebouwen en het landschapspark nog aanwezig zijn, kunnen ook als landgoed aangemerkt worden. Agrarische gronden en natuurterreinen kunnen eveneens tot het landgoed behoren.

Voormalige landgoederen die zijn verkaveld tot een villawijk of zijn getransformeerd tot zorginstelling vallen buiten de scope van deze nota. Als een landgoed is verkaveld tot villawijk, is het landschapspark of –bos niet meer aanwezig. Op de terreinen van instellingen is de oorspronkelijke hiërarchie tussen de bebouwing doorgaans verdwenen, omdat er grootschalige nieuwbouw is gepleegd.

Andere gebieden in de landgoederenzone, zoals bosparken en agrarische gebieden maken evenmin onderdeel uit van deze nota. Het beleid voor de villawijken wordt opgenomen in de nog op te stellen nota villawijken.

Bijlage 3 bevat de lijst met alle terreinen in de gemeente Bloemendaal die in deze nota als landgoed worden aangemerkt. Het gaat om 20 terreinen, waarvan 10 voldoen aan de hierboven genoemde definitie. Per landgoed wordt vermeld of er sprake is van een monumentaal landhuis en/of een beschermde parkaanleg. In bijlage 4 zijn alle landgoederen op een kaart weergegeven.

### **2.4 Soorten landgoederen**

Elk landgoed heeft door zijn eigen geschiedenis en diversiteit aan eigenaren een eigen karakter gekregen. Vorm, omvang, tuininrichting, bebouwingstype en gebruik zijn per plek anders. Er is sprake van een duidelijk herkenbare landschappelijke eenheid, maar het gebied heeft tevens een grote diversiteit aan belevingen.

Er zijn twee soorten eigenaren te onderscheiden, particulieren en natuurorganisaties:

- De particulieren wonen op het landgoed. Deze landgoederen zijn doorgaans niet voor publiek toegankelijk.
- De landgoederen die in eigendom zijn van natuurorganisaties zoals Staatbosbeheer, Landschap Noord Holland en Natuurmonumenten zijn meestal opengesteld voor recreatief gebruik. Het hoofdgebouw is soms wel in bezit van de organisatie, maar wordt dan meestal verhuurd. Op een deel van deze landgoederen heeft het landhuis zijn oorspronkelijke woonfunctie verloren.

## 2.5 Beleidskader

In deze paragraaf worden de voor landgoederen relevante beleidskaders en de wet- en regelgeving beschreven. Er wordt alleen ingegaan op beleidskaders en regelgeving die zich specifiek op landgoederen richt. Beleidsstukken en regelgeving waarin alleen algemene kaders worden geformuleerd, zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2011) en de nieuwe omgevingswet worden hier niet beschreven. Alleen het rijksbeleid en provinciaal beleid dat doorwerkt in het gemeentelijk beleid wordt beschreven.

### 2.5.1 Rijksbeleid

#### ***Natuurschoonwet (1928)***

Een deel van de landgoederen in Bloemendaal is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Deze status geeft diverse fiscale voordelen om het landgoed in stand te houden.

#### ***Natuurbeschermingswet / Natura 2000***

Veel landgoederen maken onderdeel uit van of grenzen aan het Natura2000 gebied Kennemerland-Zuid. Voor ingrepen in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden gelden strenge eisen en moet vrijwel altijd vergunning aangevraagd worden bij de provincie Noord-Holland. Hierbij moet worden aangetoond dat er geen verstoring optreedt van voor het beschermde habitattypen kenmerkende en beschermde dieren en planten.

#### ***Programma Aanpak Stikstof***

De beschermde natuur in het Natura 2000 gebied heeft te lijden onder bemesting met stikstof vanuit de lucht. Daarom moet voor ontwikkelingen in de omgeving van dit gebied via het programma Aerius worden getoetst of deze leiden tot meer uitstoot van stikstof. Als dat zo is, moet een aanvraag of melding worden gedaan voor de benodigde ontwikkelruimte.

#### ***Flora- en Faunawet***

Ook de Flora- en Faunawet is doorgaans van toepassing op landgoederen. De Flora- en Faunawet beschermt inheemse plant- en diersoorten en vaste rust- en verblijfplaatsen van dieren ongeacht de plek waar ze voorkomen.

#### ***Natuur Netwerk Nederland***

De meeste landgoederen vallen in het Natuur Netwerk Nederland (voorheen: Ecologische hoofdstructuur).

#### ***Wet Natuurbescherming***

Vanaf 1 januari 2017 gaat de Natuurbeschermingswet/Natura 2000 samen met de Flora- en Faunawet en de Boswet op in de Wet Natuurbescherming.

### 2.5.3 Provinciaal beleid

#### ***Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie (2012)***

De uitgangspunten voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteiten in het landelijk gebied zoals geformuleerd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn vertaald in de Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie (2012). In deze verordening zijn regels vastgelegd over het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied en het bouwen in het Natuur Netwerk Nederland. Alle landgoederen liggen buiten het bestaand bebouwd gebied en de meeste landgoederen maken onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland.

Buiten het bebouwd gebied mogen in principe geen nieuwe woningen, kantoren, winkels en bedrijven worden gebouwd. Het bouwverbod geldt niet voor de bouw van bijgebouwen ten dienste van landgoederen. Van het verbod op de bouw van nieuwe woningen kan worden afgeweken als er een volkshuisvestelijke noodzaak is om nieuwe woningen te realiseren. Die noodzaak moet aan de hand van een regionaal woningbouwprogramma worden aangetoond, waarbij tevens moet worden aangetoond dat de bouw van nieuwe woningen niet mogelijk is binnen het bestaand bebouwd gebied.

Bouwen in het Natuur Netwerk Nederland is alleen toegestaan indien de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden niet significant worden aangetast. Van deze bepaling kan worden afgeweken indien er sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn. De negatieve effecten van het bouwen in de natuur dienen zoveel mogelijk te worden beperkt en de overblijvende effecten dienen te worden gecompenseerd.

#### ***Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)***

Landgoederen krijgen aandacht in de leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010). De beleidslijn richt zich op het versterken en onderling verbinden van de cultuurhistorische waardevolle landgoederen als hoofd dragers van de ruimtelijke kwaliteit. Bij vervanging van minder waardevolle of nog niet geheel ontwikkelde onderdelen moet nieuwe ontwerp kwaliteit worden ingezet. De Kennemerzoom (het zuidelijk deel van Kennemerland) wordt gekenmerkt door een groen karakter en allure. Om deze allure te behouden moeten nieuwe ontwikkelingen voldoen aan hoge eisen op het gebied van kwaliteit, uitstraling, verzorging en aandacht.

#### ***Aardkundige waarden en aardkundige monumenten***

Het beschermen van aardkundige waarden is een van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid. De provincie heeft in 2003 een lijst van 80 te beschermen gebieden vastgesteld, die extra planologische bescherming krijgen. In 2004 zijn in totaal 17 van de 80 gebieden aangewezen als aardkundig monument.

Een groot deel van de landgoederenzone maakt onderdeel uit van het aardkundig monument Kennemerduinen, Duin & Kruidberg en Amsterdamse Waterleiding Duinen. Aardkundige monumenten worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening. Er mogen geen ontgrondingen of egalisaties plaatsvinden en grondverzet en diep ploegen is niet toegestaan. Een ontheffing aanvragen is mogelijk. Er kan echter geen vrijstelling worden verleend om gronden af te graven ten behoeve van nieuwe bebouwing. Er geldt een vrijstelling voor reeds bebouwde percelen en percelen met infrastructuur. Aanleg van Warmte Koude Opslag, bodemwarmtewisselaars en boringen vallen echter niet onder de vrijstelling.

In de rest van de landgoederenzone komen ook aardkundige waarden voor. Daar waar aardkundige waarden voorkomen wordt gestreefd naar behoud door ontwikkeling. De aanwezige aardkundige waarden dienen in de bestemmingsplannen te worden beschermd. Bij ruimtelijke inrichting mag er geen sprake zijn van aantasting van de aardkundige waarden. In het geval van nieuwe ontwikkelingen kan dit beperkingen opleveren.

## 2.5.5 Gemeentelijk beleid

### **Structuurvisie Bloemendaal (2011)**

In de Structuurvisie Bloemendaal is de gemeente opgedeeld in drie zones, te weten de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. De landgoederenzone is een essentiële Bloemendaalse schakel tussen de stedelijkheid van de MRA en het Haarlemse stadsgebied enerzijds en het open duinlandschap en de zee anderzijds.

Het beleid voor de landgoederenzone is gericht op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit. Uitgangspunten zijn het in stand houden van de cultuurhistorisch waardevolle buitens en landgoederen. Hierbij is een goede samenhang van landschap en bebouwing van groot belang. Historische zichtlijnen moeten blijven bestaan, of zo mogelijk hersteld worden of van extra accenten voorzien.

Kenmerkend voor landgoederen is dat over het algemeen een duidelijke hiërarchie aanwezig is tussen hoofdhuis, bijgebouwen en het parklandschap. In de structuurvisie wordt de eenheid van hoofdgebouw, bijgebouwen, tuin en landschap als een unieke kwaliteit van landgoederen aangemerkt die behouden moet blijven. Het beleid is gericht op het in tact houden van de huidige grote groene landgoederen, zonder mogelijkheid tot versnippering of splitsing. Het toevoegen van nieuwe bebouwing op landgoederen leidt tot extra versnippering en tast in veel gevallen de hiërarchie aan. Dit wordt daarom in de structuurvisie als een ongewenste ontwikkeling aangemerkt.

Binnen en tussen de landgoederen zijn zeer waardevolle zichtlijnen aanwezig, die versterkt mogen worden. Veel zichtlijnen zijn dichtgegroeid of om andere redenen verdwenen. Het terugbrengen van deze lijnen versterkt de beleving van de landgoederen en het cultuurhistorische besef. Naast de zichtlijnen geldt dit ook voor doorkijkjes vanaf de openbare weg. De unieke architectuur van de landgoederen en buitenplaatsen is kenmerkend voor de landgoederenzone en mag zichtbaar zijn. De mogelijkheid tot het verbeteren hangt mede af van de eigendomssituatie en het te ontwikkelen beleid met betrekking hekken en hagen in de gemeente.

### **Nota Landgoederen (1995)**

De huidige nota Landgoederen uit 1995 is gericht op het behoud van de natuurlijke, cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten van de zone als geheel en de daarin gelegen landgoederen. In de nota is vastgelegd welke bestemmingen de gemeente aan de hoofdgebouwen wil geven. Voortzetting en/of herstel van de oorspronkelijke woonfunctie heeft daarbij de voorkeur. Indien dat niet haalbaar is, is een sociale, culturele- of maatschappelijke functie met relatief weinig bezoekers ook mogelijk. Als dat niet mogelijk is, kan eventueel een kantoorbestemming aan een landhuis worden gegeven.

### **Bestemmingsplannen**

De historische buitenplaatsen en terreinen met een landhuis van meer dan 5 hectare hebben in de huidige generatie bestemmingsplannen de bestemming Natuur-3 gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van landgoederen. Er geldt een aanlegvergunningstelsel. Dit ter bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

De bebouwing op buitenplaatsen is conserverend bestemd. Dit betekent dat de bestaande, vergunde bebouwing en het bestaande, vergunde gebruik zijn vastgelegd, maar dat er geen ruimte wordt geboden voor nieuwe bebouwing en functies. Hierdoor variëren de bouw- en gebruiksrechten per landgoed.

Particulier bewoonde landhuizen en (voormalige) dienstwoningen hebben een woonbestemming. De gronden direct rondom het landhuis hebben een tuinbestemming. De rest van de buitenplaats heeft een Natuur-3 bestemming. Indien het landhuis en/of de voormalige dienstwoningen niet meer voor woondoeleinden worden gebruikt, is het huidige gebruik bestemd (bijvoorbeeld 'Horeca',

'Gemengd', 'Sport' en 'Kantoor'). De aan het landgoed ondersteunende bebouwing (bijvoorbeeld kassen, oranjerieën, koetshuizen, dierenverblijven e.d.) is aangeduid met een bouwvlak binnen de 'Natuur-3' bestemming.

In de bestemmingsplannen is een aantal al dan niet voorwaardelijke algemene bouw- en gebruiksrechten opgenomen die voor elk landgoed gelden:

- Op elk landgoed mag een materiaalberging van maximaal 50 m<sup>2</sup> worden gebouwd.
- Het college kan afwijking verlenen voor de bouw en aanleg van een paardenbak van maximaal 800 m<sup>2</sup> binnen de bestemming Natuur-3.
- Het college kan afwijking verlenen voor de aanleg van een zwembad binnen de bestemmingen Wonen en Tuin.
- Het college kan afwijking verlenen voor de bouw van een overdekt zwembad binnen de bestemming Wonen.
- Het college kan afwijking verlenen voor de aanleg van een tennisbaan binnen de bestemming Wonen.

Voor landhuizen gelden de volgende algemene bouw- en gebruiksrechten:

- Bewoners mogen een beroep aan huis uitoefenen, waarbij maximaal 60 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak voor beroepsuitoefening mag worden gebruikt.
- Het college kan afwijking verlenen voor het houden van een bedrijf aan huis, waarbij het bedrijfsoppervlak eveneens is gelimiteerd op 60 m<sup>2</sup>.
- Het college kan medewerking verlenen aan het verticaal splitsen van het landhuis in twee woonhuizen.

## 2.6 Archeologie en Cultuurhistorie

### **Archeologie**

In de bestemmingsplannen zijn de archeologische waarden via een dubbelbestemming bestemd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden op basis van de archeologische verwachtingswaarde. In de regels is bepaald dat bij een bepaalde archeologische verwachtingswaarde onderzoek moet worden gedaan bij grondroeringen vanaf een bepaalde oppervlakte en vanaf een bepaalde diepte. Hoe hoger de archeologische verwachtingswaarde, hoe eerder deze onderzoeksverplichting geldt. Het doel van archeologisch onderzoek is het vergroten van de kennis over eerdere bewoners van de streek.

### **Cultuurhistorie:**

De gemeenteraad heeft op 25 november 2015 de cultuurhistorische waardenkaart Bloemendaal vastgesteld. Deze kaart fungeert als één van de toetsingskaders bij het beoordelen van plannen die afwijken van het bestemmingsplan. Cultuurhistorische waarden en -belangen worden afgewogen in het kader van de ruimtelijke kwaliteitstoets (beleidsregel 2 in de nota ruimtelijke beoordeling).

## 3. Trends, ontwikkelingen en visie

Dit hoofdstuk beschrijft de trends en ontwikkelingen én de visie op de landgoederen.

### 3.1 Trends en ontwikkelingen

Er is in toenemende mate maatschappelijke aandacht voor cultuurhistorie. Ook staan specifiek de landgoederen steeds meer in de belangstelling. Daarmee is er de wens om enerzijds de historie van het groen voor iedereen meer beleefbaar te maken en anderzijds er op eigentijdse wijze gebruik van te maken. Eigenaren van landgoederen gaan daar verschillend mee om.

De gemeente heeft in 2013 twee inventarisatiebijeenkomsten voor landgoedeigenaren gehouden. Deze bijeenkomsten waren bedoeld om inzicht te krijgen in de wensen van landgoedeigenaren. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn bijgevoegd (bijlage 6 en 7). In deze paragraaf worden de wensen van de diverse soorten landgoedeigenaren samengevat.

Particulieren proberen op hun eigen, vaak innovatieve wijze de lasten van het onderhoud het hoofd te bieden. Vaak is er de wens om meer bijgebouwen te kunnen bouwen of de functie van bestaande bijgebouwen te wijzigen om het landgoed volgens de hedendaagse maatstaven te kunnen beheeren. Veel landgoedeigenaren vinden dat er te weinig ruimte wordt gegeven voor het bouwen van materiaalbergingen en dierenverblijven.

Natuurorganisaties zoeken in toerisme en recreatie aanvullende inkomstenbronnen en stellen parken en gebouwen beschikbaar voor activiteiten of passende nevenfuncties, zoals horeca of een bezoekerscentrum. Ze wensen vaak een flexibele bestemming voor het landhuis om de verhuurbaarheid als commercieel vastgoed te vergroten. De inkomsten uit verhuur worden aangewend voor het beheer van het park.

Bij alle eigenaren leeft de behoefte aan meer flexibele regelgeving en kortere procedures. Er blijft echter altijd een spanningsveld bestaan tussen de wensen van de gebruikers en de cultuurhistorische waarden. Landgoederen zijn kwetsbare monumenten. Wordt een landgoed niet onderhouden, dan grijpt de natuur snel om zich heen en vervaagt de cultuurhistorie en daarmee het verhaal. Een ruimtelijke ingreep die geen rekening houdt met de essentie van een aanleg doet het verhaal geweld aan. De uitdaging is een balans te vinden tussen monument, gebruiker en natuur.

### 3.2 Visie

#### ***Samenspel tussen belangen***

De Bloemendaalse landgoederen vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Er bestaat een brede publieke behoefte om deze waarden te beleven en er is sprake van een recreatieve druk. Daarnaast zijn fysieke en financiële inspanningen vereist om de monumentale gebouwen en parkaanleg te onderhouden.

De gemeente zoekt naar een balans tussen het algemeen belang (cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden), de belangen van eigenaren (wonen, instandhouding, kosten en baten) en de belangen van buitenstaanders (beleving, recreatie). Het gedeeld belang is dat landgoederen vitaal moeten blijven.

Doel van de nota is om onze landgoederen te behouden. In dienst van dat behoud is enige ontwikkeling soms nodig en ook wenselijk. Elke partij draagt vanuit zijn eigen rol bij aan het vitaal houden van de landgoederen. Eigenaren zijn verantwoordelijk voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van het landgoed en de daarbij behorende waarden; de gemeente stelt de kaders waarbin-



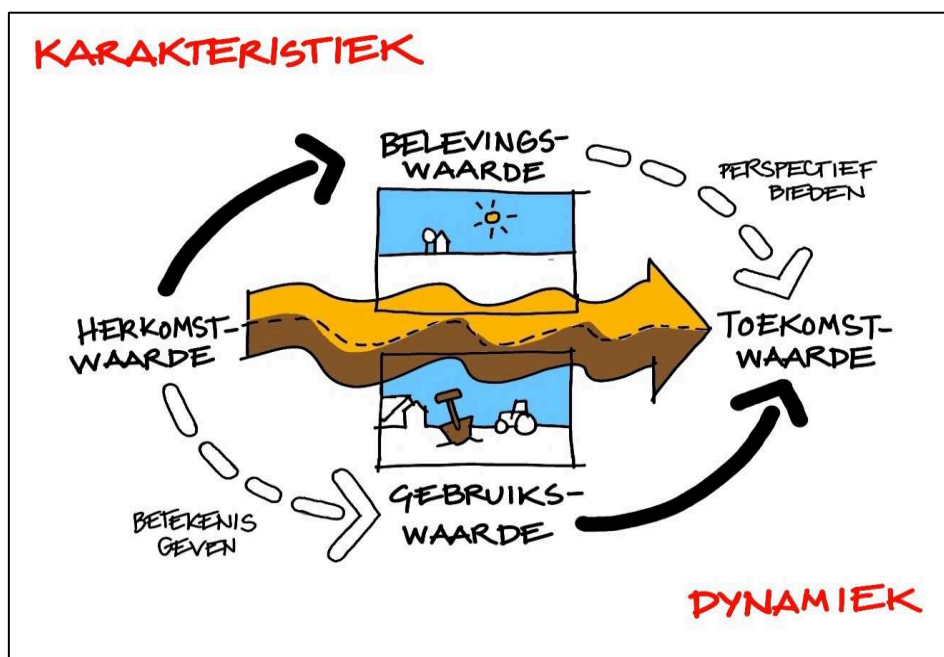
nen initiatieven kunnen worden ontplooid. Hoe flexibeler die kaders, hoe meer mogelijkheden eigenaren hebben om hun landgoed vitaal te houden. De grenzen van die kaders zijn in overleg met belanghebbenden bepaald. Daarbij beperken we ons uiteraard tot zover de invloed van de gemeente reikt.

Het sleutelbegrip voor de manier waarop we dat doel willen bereiken is 'maatwerk'. Elk landgoed is immers uniek. Dat betekent dat we per landgoed bekijken hoe we de kwaliteit kunnen behouden. Dit drukken we uit in waarden op het gebied van cultuurhistorie, flora en fauna en landschap. Bij landschappelijke waarden kunt u ook denken aan zichtlijnen en het soort gebruik.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

De gemeente Bloemendaal kenmerkt zich door haar hoge ruimtelijke kwaliteit. Die kwaliteit wil Bloemendaal handhaven en waar mogelijk verbeteren. De landgoederen zijn de parels van Bloemendaal. De gemeente werkt daarom alleen mee aan initiatieven op landgoederen als dit de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Als de ruimtelijke kwaliteit al goed is en er dus niet echt een verbetering bereikt kan worden, wordt geen medewerking verleend aan het initiatief.

Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van een initiatief. In het onderstaande schema wordt gevisualiseerd hoe deze begrippen zich tot elkaar verhouden.



Ruimtelijke kwaliteit is geen statisch gegeven. Er is geen eenduidige definitie te geven van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. Deze waarden zijn contextafhankelijk. De ruimtelijke kwaliteit van een weg wordt immers op een geheel andere wijze gedefinieerd dan de ruimtelijke kwaliteit van een landgoed. De cultuurhistorische context staat centraal bij de ruimtelijke kwaliteit van een landgoed. De hoge ruimtelijke kwaliteit is gedurende een lange tijd opgebouwd, ontwikkelingen voor alleen de korte termijn passen daar niet bij. De ruimtelijke kwaliteit gaat overigens ook over de omgeving van een landgoed: behoud van zichtlijnen en naastgelegen open ruimtes kan bijdragen aan behoud van de landschappelijke waarde van een landgoed.



## 4. Beleidsuitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de beleidsuitgangspunten beschreven. De beleidsuitgangspunten vormen de kern van het landgoederenbeleid. Initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan worden aan deze uitgangspunten getoetst.

Eerst wordt uiteengezet welke algemene uitgangspunten er gelden voor alle ontwikkelingen op landgoederen. Vervolgens beschrijven we de uitgangspunten voor het landhuis en de bijgebouwen. Tenslotte beschrijven we hoe de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden behouden dan wel versterkt kunnen worden.

### 4.1 Algemene uitgangspunten

#### ***Handhaven ruimtelijke hiërarchie***

De structuurvisie vormt het vertrekpunt van waaruit het beleidskader voor landgoederen is uitgewerkt. Dit betekent dat het behoud van de hiërarchie tussen het landhuis, de bijgebouwen, de tuin, het landschapspark/bos en eventuele agrarische gronden het uitgangspunt vormt voor ontwikkelingen op landgoederen en dat landgoederen in ruimtelijk opzicht niet mogen worden gesplitst. Door landgoederen in bestemmingsplannen als een samenhangende eenheid te bestemmen, wordt voorkomen dat een (eventuele) kadastrale splitsing tot versnippering van de ruimtelijke structuur leidt.

#### ***Bebouwing in de utiliteitszone***

Elk landgoed heeft één of meerdere utiliteitszones. Dit zijn de zones waar het landhuis en de bijgebouwen zijn gesitueerd. Economische, recreatieve en/of woonactiviteiten zijn hier dominant ten opzichte van de natuur- en landschapswaarden.

In de bestemmingsplannen krijgen de onbebouwde gronden in de utiliteitszones de bestemming Tuin. In de Tuinbestemming geldt geen aanlegvergunningstelsel en worden mogelijkheden geboden voor recreatie, sport en spel. Het landschapspark, bossen en natuurzones krijgen de bestemming Natuur-3. In de Natuur-3 bestemming staat het behoud van natuur- en landschapswaarden voorop en geldt een aanlegvergunningstelsel.

Ontwikkelingen op landgoederen dienen zo veel mogelijk plaats te vinden in de utiliteitszone. Nieuwe bebouwing wordt gesitueerd in de utiliteitszone om de natuur- en landschapswaarden in het landschapspark te ontzien. Ondergeschikte bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een prieel of folly, kunnen ook gesitueerd worden in het landschapspark, omdat deze de recreatieve en landschapswaarden van het park versterken.

#### ***Terugbouwen cultuurhistorische bebouwing***

De gemeente heeft het herstel van cultuurhistorische waarden hoog in het vaandel staan. Er kan daarom medewerking worden verleend aan het terugbouwen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waar deze in de loop der tijd is verdwenen. Het kan zowel om het oorspronkelijke landhuis als om oorspronkelijke bijgebouwen gaan. Voorwaarde is dat de historische structuur van het landgoed wordt gerespecteerd en indien mogelijk wordt versterkt.

Het terugbouwen van cultuurhistorische bebouwing moet zoveel mogelijk in overeenstemming zijn met de originele bebouwing om de cultuurhistorie van het landgoed te versterken. Het afwijken van de originele bebouwing in functie, vorm en locatie moeten worden voorkomen. Dit betekent in elk geval dat de nieuwbouw moet worden gesitueerd op de plek van de oorspronkelijke bebouwing en dat de bouwmassa niet mag toenemen ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing. De

nieuwbouw dient een utilitaire functie (geen woonfunctie) te hebben en het ontwerp dient in uiterlijk overeen te komen met het oorspronkelijke ontwerp.

## 4.2 Uitgangspunten landhuis

### **Bestemming landhuis**

Indien het oorspronkelijke landhuis nog aanwezig is, heeft een woonbestemming vanuit cultuurhistorisch perspectief de voorkeur. Het herstellen van de oorspronkelijke woonfunctie van een landhuis met utilitaire functie is een kans, maar dat mag niet leiden tot versnippering van het landgoed als geheel.

Tegelijk kan een ruimere bestemming voor het hoofdgebouw ertoe bijdragen dat er meer mogelijkheden zijn om het landgoed te exploiteren en indien nodig te revitaliseren. Flexibiliteit in gebruik kan bijdragen aan het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Herbestemmen tot een kantoorfunctie, horecafunctie, maatschappelijke doeleinden (waaronder zorg) of een culturele functie kan daarom mogelijk worden gemaakt, mits dit passend is bij de draagkracht van het landgoed. Leidraad daarbij is *behoud* door functiewijziging. Het uitbreiden van de hoeveelheid bijgebouwen of het verplaatsen van hoofdingangen of inritten zijn voorbeelden van ingrepen die niet passend zijn.

### **Herzien splitsingsregeling**

In de huidige generatie bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om landhuizen onder voorwaarden te mogen splitsen in twee woningen. Deze splitsingsregeling komt te vervallen. Landhuizen mogen voortaan niet meer worden gesplitst.

Kenmerkend voor landgoederen is dat over het algemeen een duidelijke hiërarchie aanwezig is tussen landhuis, bijgebouwen en het parklandschap. In de structuurvisie wordt de eenheid van een groot individueel landhuis, bijgebouwen, tuin en landschap als een unieke kwaliteit van landgoederen aangemerkt die behouden moet blijven. Het beleid is gericht op het in tact houden van de huidige grote groene landgoederen met grote individuele landhuizen, zonder mogelijkheid tot versnippering of splitsing. Het toevoegen van nieuwe bebouwing of splitsing van bestaande landhuizen op landgoederen leidt tot extra versnippering en tast in veel gevallen de hiërarchie aan. Dit wordt daarom in de structuurvisie als een ongewenste ontwikkeling aangemerkt. De gemeente wil hiermee versnippering tegengaan en het open en groene karakter van de landgoederen behouden.

### **Beroep en bedrijf aan huis**

In de huidige generatie bestemmingsplannen mag maximaal 30 % van het vloeroppervlak van een woning worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis tot maximaal 60 m<sup>2</sup>. Het doel van de regeling is dat beroep of bedrijf aan huis ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Voor landhuizen kan echter een groter oppervlak worden toegestaan. Indien het vloeroppervlak van een woning meer dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt, dan mag maximaal 20 % van het vloeroppervlak worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis tot maximaal 120 m<sup>2</sup><sup>1</sup>.

## 4.3 Uitgangspunten bijgebouwen

### **Herbestemmen bijgebouwen**

Cultuurhistorisch waardevolle utilitaire bijgebouwen, zoals dienstwoningen, koetshuizen en oranje-rieën kunnen worden herbestemd indien de oorspronkelijke functie is vervallen en deze functie niet langer nodig is om het landgoed te beheren. Ook cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die niet langer geschikt zijn voor de oorspronkelijke functie kunnen worden herbestemd. Herbestemming dient te zijn met een utilitaire functie, niet een woonbestemming. Voorwaarde is dat de nieuwe

---

<sup>1</sup> Bij een vloeroppervlak tussen de 180 en 300 m<sup>2</sup> mag maximaal 60 m<sup>2</sup> voor beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt. Bij een vloeroppervlak vanaf 300 m<sup>2</sup> kan dit weer toenemen. 20 % van 300 m<sup>2</sup> is immers 60 m<sup>2</sup>.

bestemming passend is bij de draagkracht van het landgoed en de bestaande waarden niet zal aantasten.

Het college kan in bijzondere omstandigheden aan de raad een afwijkend voorstel doen om tijdelijke plaatsgebonden bewoning mogelijk te maken. Indien de raad hiermee instemt, kan het college hiervoor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan verlenen.

### **Vervangende nieuwbouw bijgebouwen**

Vervangende nieuwbouw van een bijgebouw op een landgoed kan worden toegestaan onder de voorwaarde dat het bebouwd grondoppervlak niet toeneemt ten opzichte van de hoeveelheid bebouwing die het bestemmingsplan toelaat. Vervangende nieuwbouw mag op een andere plek binnen het landgoed plaatsvinden, indien dit tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Indien utilitaire bijgebouwen in het landschapspark worden gesloopt, verdient het daarbij de voorkeur dat deze bebouwing in een utiliteitszone wordt teruggebouwd. Decoratieve bijgebouwen (bijvoorbeeld een prieel of folly) in het landschapspark worden bij voorkeur teruggebouwd in het landschapspark.

### **Materiaalbergingen en dierenverblijven**

In afwijking van het uitgangspunt uit de structuurvisie dat het bebouwd grondoppervlak op landgoederen niet mag toenemen, worden de mogelijkheden voor het bouwen van materiaalbergingen en dierenverblijven verruimd. Nu mag op elk landgoed een materiaalberging van maximaal 50 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Volgens de meeste eigenaren is dit te weinig, omdat er naast het stallen van machines voor onderhoud ook dierenverblijven nodig zijn en stro en hooi moet worden gestald.

De mogelijkheden voor het bouwen van materiaalbergingen en dierenverblijven worden daarom verruimd. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. Op elk landgoed is maximaal 100 m<sup>2</sup> aan materiaalbergingen toegestaan<sup>2</sup>.
2. Op elk landgoed is maximaal 150 m<sup>2</sup> aan dierenverblijven toegestaan<sup>3</sup>.

Het maximale bouwoppervlak geldt voor elk landgoed. Er is geen relatie tussen het toegestane oppervlak aan bebouwing en de omvang van het landgoed<sup>4</sup>. Evenmin maakt het uit of op een landgoed één grote opstal wordt gerealiseerd of meerdere kleine opstallen, zolang het totale maximum maar niet wordt overschreden. Materiaalbergingen en dierenverblijven worden alleen toegestaan in een utiliteitszone.

In de huidige generatie bestemmingsplannen is op elk landgoed een materiaalberging van 50 m<sup>2</sup> toegestaan in het landschapspark. Indien deze rechten al zijn benut, dan worden deze vierkante meters in mindering gebracht op het oppervlak van 100 m<sup>2</sup>. Indien er nog geen materiaalberging aanwezig is en er wordt materiaalberging van 50 m<sup>2</sup> of meer in de utiliteitszone gerealiseerd, dan komen de rechten voor een materiaalberging in het landschapspark te vervallen.

---

<sup>2</sup> Volgens de Agrarische beoordelingscommissie is voor de stalling van machines voor het onderhoud op een hedendaags landgoed een schuuroppervlak van 100 tot 150 m<sup>2</sup> voldoende.

<sup>3</sup> Volgens de Agrarische beoordelingscommissie is voor het houden van hoefdieren, zoals paarden en ezels, ca 10 m<sup>2</sup> boxruimte per dier nodig plus ca 15 m<sup>2</sup> opslagruimte voor hooi en stro. Op landgoederen mogen hoefdieren alleen voor hobbymatig gebruik worden gehouden. De regeling gaat daarom uit van een stallingsruimte voor maximaal 6 hoefdieren. In het bestemmingsplan wordt het aantal hoefdieren echter niet gelimiteerd. Er kan wel een limiet aan het aantal hoefdieren worden gesteld vanuit de Natuurbeschermingswet of het Programma Aanpak Stikstof.

<sup>4</sup> Op een groter landgoed worden voor het onderhoud dezelfde machines ingezet. Deze worden alleen intensiever gebruikt. Op een groter landgoed worden dieren ook hobbymatig gebruikt. Dit betekent dat er niet per se meer dieren worden gehouden. Om deze reden wordt op elk landgoed hetzelfde oppervlak aan materiaalbergingen en dierenverblijven toegestaan.

## 4.5 Behoud en versterken waarden

### ***Cultuurhistorische waarden***

Met een enkele uitzondering geldt de monumentenstatus voor de landgoederen en/of de gebouwen op het landgoed. Ook is in veel gevallen de parkaanleg beschermd. Bij wijzigingen aan rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten is altijd een omgevingsvergunning vereist. Hiermee is het behoud van het monument voldoende gewaarborgd. In de bestemmingsplannen wordt een cultuurhistorische waardenkaart opgenomen waarin ook de historische geografie is beschreven.

Bij initiatieven is het belangrijk om aan te tonen dat de cultuurhistorische waarden meegewogen zijn. Zo kan een waterpartij, beplantingsplan, zichtlijn of historische infrastructuur als inspiratie dienen voor de plannen. Wanneer deze cultuurhistorische waarden oorspronkelijk wel aanwezig waren, maar in de planvorming onvoldoende worden meegenomen, leidt dit tot een afwijzing van de plannen.

### ***Landschapswaarden***

Door alle bebouwing zo veel mogelijk te concentreren in de utiliteitszones, komen het behoud, de ontwikkeling en het herstel van de natuurlijke, landschappelijke en tuin-architectonische waarden van het landschapspark meer centraal te staan.

De zichtlijnen vanaf en naar de landgoederen zijn belangrijk voor de beleving van een landgoed en vormen een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke drager. Daarom worden de zichtlijnen beschermd in het bestemmingsplan. In het bijlagenboek is een kaart opgenomen met zichtlijnen die behouden moeten blijven (bijlage 5). Bij het ontwikkelen van initiatieven voor landgoederen moeten deze zichtlijnen gerespecteerd en waar mogelijk versterkt worden.

Het landschapspark heeft ook een recreatieve functie. Extensieve recreatie op landgoederen, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, is in het algemeen passend en draagt bij aan de recreatieve belevingswaarde, maar mag niet ten koste gaan van de draagkracht van een landgoed.

Daarnaast is het mogelijk om in het landschapspark natuurlijke waterbergingen te realiseren, mits dit niet ten koste gaat van de natuurlijke, landschappelijke en tuin-architectonische waarden van het landschapspark.

Alle gronden op het landgoed die niet tot de utiliteitszone behoren krijgen in het bestemmingsplan een Natuur-3 bestemming. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt tussen de beschermde parkaanleg en natuurterreinen. Wel kunnen specifieke functies, landschapsinrichtingen en waarden via een aanduiding worden nader worden bestemd of beschermd. Agrarische gronden krijgen de bestemming Agrarisch met Waarden of Natuur 3 met de aanduiding 'agrarisch medegebruik'.

### ***Natuurwaarden***

De natuurwaarden op landgoederen zijn zeer hoog. Met in achtneming van hetgeen in de wet Natuurbescherming (die vanaf 1 januari 2017 in werking treedt en het beschermen van inheemse plant- en diersoorten en biodiversiteit tot doel heeft) en de gemeentelijke bestemmingsplannen (waarin een aanlegvergunningstelsel is opgenomen) is bepaald, moet hiermee met zorg worden omgegaan.

Bij nieuwe ontwikkelingen moeten bestaande bomen ter plaatse van de planlocatie daarom worden ingemeten, zowel de locatie van de stam als de kroonprojectie, en moet de waarde worden geïnventariseerd.

Historische lanen met monumentale bomen en solitaire monumentale bomen worden op een gegeven moment vervangen. Bij het beoordelen van een kapaanvraag om dit soort bomen te vervangen speelt de historische opbouw van het landgoed altijd een belangrijke rol.

De gemeentelijke regels met betrekking tot het vellen van bomen en de advisering bij een aanvraag voor een kapvergunning zijn niet van toepassing op die arealen die vallen onder de Boswet. Onder de Boswet vallen bossen die buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen. Buiten de bebouwde kom volgens de Boswet zijn gemeentes niet bevoegd om regels te stellen ten aanzien van het bewaren van houtopstanden. Als principe gelden een meldingsplicht en een herplantplicht voor kap van houtgewas. Als er een reden is om niet te herplanten, moet door de eigenaar een ontheffing worden aangevraagd van de herplantplicht bij het Rijk (Ministerie van Economische Zaken- Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland).

De gemeente stelt de grenzen van de 'bebouwde kom Boswet' bij besluit vast. Deze grenzen kunnen afwijken van de 'bebouwde kom Verkeerswet'. Hierover wordt een separaat een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.



## 5. Onderbouwing van initiatieven

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe initiatieven op landgoederen moeten worden onderbouwd. De beleidsuitgangspunten vormen het inhoudelijke beoordelingskader om initiatieven aan te toetsen. Dit hoofdstuk vormt het procedurele kader dat ertoe moet bijdragen dat de besluitvorming over initiatieven op de juiste wijze tot stand komt.

Eerst wordt beschreven aan welke eisen de onderbouwing van een planinitiatief voor een landgoed moet voldoen. Daarna wordt beschreven hoe initiatieven in een vroeg stadium worden getoetst aan eventuele bovengemeentelijke kaders.

### 5.1 Onderbouwing initiatieven

Het algemene uitgangspunt is dat indien er een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om medewerking te verlenen aan een ingreep op een landgoed, de impact van deze ingreep op het landgoed beschreven moet worden, tenzij op voorhand kan worden vastgesteld dat de impact verwaarloosbaar is.

Voor het opstellen van een onderbouwing gelden de onderstaande uitgangspunten:

1. De ter plaatse van de ingreep aanwezige waarden moeten in kaart worden gebracht.
2. De impact van de ingreep op de geconstateerde waarden moet worden onderzocht.
3. Indien een ingreep impact heeft op de totale samenhang van het landgoed, moeten de relatie met en het effect op de rest van het landgoed onderbouwd worden.
4. Hoe groter de ingreep, hoe uitgebreider de motivering en de onderbouwing moeten zijn.
5. De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit – en bij monumentale landgoederen eerst de RCE – wordt in een vroeg stadium om advies gevraagd over de ingreep.

### 5.2 Toets aan bovengemeentelijke kaders

Alle landgoederen zijn gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Bijna alle landgoederen maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De provinciale ruimtelijke verordening is daarom van toepassing. Elk bouwinitiatief dat afwijkt van de bouwregels in het bestemmingsplan en waaraan de gemeente haar medewerking wil verlenen, wordt daarom voorafgaand aan de start van de planologische procedure voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit (ARO). De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) adviseert het college van Gedeputeerde Staten.

Initiatieven waarbij er alleen sprake is van een functiewijziging of bouwinitiatieven die in overeenstemming zijn met de bouwregels in het bestemmingsplan brengen wij in het reguliere vooroverleg met de provincie over bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Het reguliere vooroverleg is een wettelijke vereiste die voor alle planologische afwijkingen geldt, ongeacht of het een bouwinitiatief of functiewijziging betreft.

Veel gebouwen op landgoederen hebben een monumentenstatus. Een deel van de landgoederen is geheel tot monument verklaard. Een initiatief dat betrekking heeft op een monument of mogelijk impact heeft op een nabijgelegen monument, wordt in een vroeg stadium voorgelegd aan de RCE. Indien nodig worden in samenspraak met de RCE uitgangspunten voor het ontwerp geformuleerd.

Veel landgoederen liggen binnen of aan de rand van het Natura 2000 gebied Kennemerland Zuid. Veel landgoederen zijn het leefgebied van kwetsbare en bijzonder beschermde flora en fauna. Deze landgoederen vallen daarmee onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet, de Flora- en Faunawet en de Boswet (samen vanaf 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming). Dit betekent

dat in een vroeg stadium moet worden onderzocht of een ontwikkeling invloed heeft op beschermde habitats of soorten. Er moet een voortoets worden uitgevoerd waarbij deze gevolgen in beeld worden gebracht en waaruit blijkt of vervolgonderzoek nodig is. De voortoets en het vervolgonderzoek moeten aangegeven of een vergunning Wet Natuurbescherming noodzakelijk is. Bovendien moet worden getoetst aan de doelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het provinciale Beheerplan Natura 2000 en in het Programma Aanpak Stikstof. Er moet worden onderzocht of een ontwikkeling leidt tot meer stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura-2000 gebied en er moet worden onderzocht of de benodigde ontwikkelruimte daarvoor nog aanwezig is.

Voor wat betreft het kappen van houtgewas moet worden onderzocht of dit valt onder een dunning, of dat er melding of ontheffing van de herplantplicht Boswet nodig is. In de delen van het landgoed die uitgezonderd zijn van de Boswet, moeten kapvergunningen worden aangevraagd.



## 6. Uitvoering

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gemeente Bloemendaal uitvoering wil geven aan de nota landgoederen.

### 6.1 Nota ruimtelijke beoordeling

De nota landgoederen maakt onderdeel uit van het toetsingskader voor initiatieven op landgoederen die afwijken van het bestemmingsplan. Een verzoek om op een landgoed af te wijken van het bestemmingsplan wordt getoetst aan de nota landgoederen. Bij de herziening van de nota ruimtelijke beoordeling wordt de nota landgoederen opgenomen in het overzicht van beleidskaders waaraan kan worden getoetst.

De voorwaarden voor het onderbouwen van een initiatief voor een landgoed (hoofdstuk 5.1) worden als indieningsvereisten opgenomen in de nota ruimtelijke beoordeling.

### 6.2 Bestemmingsplannen

De gemeente Bloemendaal heeft in de periode 2012 t/m 2016 alle bestemmingsplannen geactualiseerd. De beleidsuitgangspunten voor landgoederen wijken op een aantal punten af van de bestemmingsplanregels die nu gelden voor landgoederen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om het beleid niet tussentijds te verwerken in de bestemmingsplannen. De nota landgoederen zal tot de eerstvolgende herzieningsronde alleen gebruikt worden om initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan te toetsen. Op deze wijze kan de gemeente ervaring opdoen met het nieuwe beleid.

In de huidige generatie bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van landhuizen opgenomen. Omdat splitsing niet bij rechte is toegestaan, hoeven de bestemmingsplannen op dit punt niet te worden aangepast. Nu het beleid is herzien vervalt ook de grondslag om een beroep te doen op deze wijzigingsbevoegdheid. Zodra de herziene nota landgoederen in werking treedt, zal het college geen medewerking meer verlenen aan verzoeken om een landhuis te splitsen.

In 2019 wordt de nota landgoederen geëvalueerd. Na aanleiding van deze evaluatie wordt bepaald op welke wijze het beleid uit de nota landgoederen in de bestemmingsplannen wordt verwerkt.

### 6.3 Landgoederenloket

Uit de inventarisatie kwam naar voren dat er bij landgoedeigenaren behoefte is aan één aanspreekpunt voor alle vragen over monumentenonderhoud, vergunningsprocedures, planologische procedures, subsidies en groen- en boomonderhoud. In het coalitieakkoord is daarom afgesproken dat de gemeente een vast aanspreekpunt aanstelt voor landgoedereigenaren.

De dienstverlening aan landgoedeigenaren, conform het dienstverleningsconcept dat ten grondslag ligt aan de nieuwe organisatie, wordt als volgt vormgegeven. Landgoedeigenaren kunnen met vragen terecht bij de beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed van de gemeente. Deze medewerker zal op basis van de vragen nagaan waar deze binnen de gemeentelijke organisatie het beste beantwoord kunnen worden.

Als vragen betrekking hebben op vergunningsaanvragen en andersoortige toestemmingen wordt de vraag doorgeleid naar de afdeling Dienstverlening, team Inwoners en Ondernemers / Vergunningen. Afhankelijk van het type en aantal aanvragen zal een behandelaar worden toegekend, die voor de landgoedeigenaar optreedt als casemanager en vast aanspreekpunt.