

Steunpunt  
Monumenten  
& Archeologie  
Noord-Holland



**ERFGOEDHUIS**  
ZUID • HOLLAND

# De landgoederenzone langs de kust van Holland in het omgevingsplan

Een handreiking voor gemeenten



Februari 2024



# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
Begrippen: kasteel, buitenplaats, landgoed	5
Afbakening	7
Leeswijzer	7
<b>1. Wat en hoe van het omgevingsplan</b>	<b>9</b>
1.1. Ontstaan, ontwikkeling en neergang	9
De landschappelijke hoofdstructuur	9
De komst van kastelen	9
Buitenplaatsen, tuinen en infrastructuur	13
Teloorgang van de buitenplaatscultuur	13
Instellingen, villa's en bunkers op het terrein	15
1.2. De relatie tussen buitenplaats en landschap	17
<b>2. Kernkarakteristieken van de landgoederenzone</b>	<b>19</b>
2.1. Kernkarakteristieken van de zone als samenhangend geheel	19
2.2. Kernkarakteristieken van clusters van buitenplaatsen	19
2.3. Kernkarakteristieken van de individuele buitenplaats	25
<b>3. De buitenplaatsen in het huidige beleid</b>	<b>31</b>
3.1. Nationaal kader	31
Rijksmonumenten	31
Rijksmonumentaal complex	31
Rijksbeschermdde stads- en dorpsgezichten	31
3.2. Provinciaal kader	34
Zuid-Holland	34
Noord-Holland	36
<b>4. Buitenplaatsen in het omgevingsplan</b>	<b>39</b>
4.1 Het omgevingsplan	39
4.2 Stappen om buitenplaatsen in het omgevingsplan op te nemen	41
Voorbeeldregels voor buitenplaatsen	54
<b>5. Tips voor het omgevingsplan</b>	<b>60</b>
Noten	62
Literatuur en bronnen	62
Begrippenlijst	64
Colofon	67



*Leyduin in Vogelenzang.*





*Gemeenten in de landgoederzone langs de Hollandse kust.*

## Afbakening

Deze handreiking beperkt zich tot de landgoederenzone langs de Hollandse kust van Westland tot en met Kennemerland. Binnen deze zone liggen de gemeenten Bergen, Alkmaar, Heiloo, Castricum, Heemskerk, Beverwijk, Velsen, Haarlem, Bloemendaal, Heemstede, Zandvoort, Hillegom, Lisse, Noordwijk, Teylingen, Oegstgeest, Katwijk, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Voorschoten, Wassenaar, Den Haag en Westland.

In de loop der tijd zijn er buitenplaatsen geheel of grotendeels verdwenen. Een aantal maakte (deels) plaats voor villabouw of bleef na sloop van (een deel van) de historische bebouwing bestaan als groenstructuur. Als de oorspronkelijke aanleg en karakteristiek niet geheel verloren zijn gegaan, worden deze gebieden in deze handreiking meegenomen. Ook karakteristieke verbindende elementen – zoals een herenweg of trekvaart – zijn in de afwegingen en het advies meegenomen.

### Leeswijzer

**Hoofdstuk 1** schetst de historische ontwikkeling van de buitenplaatscultuur. In **hoofdstuk 2** komen de kernkarakteristieken van de buitenplaats en van de landgoederenzone aan de orde zoals die nu nog bestaan. **Hoofdstuk 3** beschrijft kort het nationaal en provinciaal beleid van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. **Hoofdstuk 4** bestaat uit een praktisch advies over de borging van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen in het omgevingsplan. In **hoofdstuk 5** ten slotte, worden nog enkele adviezen en tips gegeven. Als afsluiting volgen een begrippenlijst en in de bijlagen een overzicht van verdiepende literatuur.



*Blik op Slot Assumburg vanuit de rozentuin.*



*De ruïne van Teylingen in Voorhout*



*De woontoren 't Huys Dever in Lisse.*



# 1. Landgoederenzone Holland: de cultuurhistorie

De buitenplaatsen langs de Noord-Hollandse en Zuid-Hollandse kust vormen tezamen – zeker vroeger – een karakteristieke structuur parallel aan de kustlijn. Dit hoofdstuk beschrijft hoe deze structuur is ontstaan en hoe de sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen en het landschap de landgoederenzone hebben beïnvloed.

## 1.1. Ontstaan, ontwikkeling en neergang

### De landschappelijke hoofdstructuur

De ligging van de buitenplaatsen is niet willekeurig, maar werd sterk beïnvloed door het natuurlijke landschap van noord-zuidgeoriënteerde duinen, strandwallen en strandvlakten. Deze structuur is ontstaan doordat de kustlijn eeuwenlang oostelijker lag dan tegenwoordig. Door zandaanvoer vanuit zee ontstonden voor de kust smalle zandbanken die uitgroeiden tot strandwallen. Evenwijdig daaraan ontstonden in westelijke richting voortdurend nieuwe rijen strandwallen. Tussen de strandwallen lagen lager gelegen strandvlakten.

In het binnenland kwam in de loop der eeuwen een uitgestrekt veenmoeras tot ontwikkeling, slechts onderbroken door smalle veenstroompjes. Dit veenmoeras werd vanaf de strandwallen in gebruik genomen door de eerste bewoners. Dit gebruik veroorzaakte echter bodemdaling, waardoor overstromingen vanuit de Maas en het IJ toenamen en meren zoals de Haarlemmermeer steeds groter werden. Rond 1200 ontstonden de duinen zoals we die nu kennen. Deze liggen deels op de oude strandwallen (oude duinen), zeker waar de huidige duinenrij heel breed is zoals bij Bergen en de Maasmonding.

De strandwallen en oevers van de Maas, de Oude Rijn en het Oer-IJ boden goede vestigingsmogelijkheden. Op de strandwallen lagen de bouwlanden en in de aangrenzende strandvlakten lagen de hooi- en weilanden. De strandwallen en de flanken werden bewoond en daar liepen ook de doorgaande wegen. Op de hogere strategisch gelegen delen in het gebied, bouwde de heersende klasse versterkte huizen.

### De komst van kastelen

De graaf van Holland gaf in de tiende eeuw opdracht tot de bouw van kastelen. De graven van Holland verworven in navolgende eeuwen een aanzienlijk grond- en goederenbezit in het kustgebied. De hoven van de graaf waren gevestigd in onder meer Vlaardingen, Leiden, Haarlem en Heemskerk. Om zijn gezag effectief te kunnen uitoefenen, had de graaf aanvankelijk de steun van de edelen nodig. Het was hun dan ook toegestaan de eigen huizen te versterken. Aanvankelijk versterkten ze hun positie in het agrarisch gebied met een mottekasteel, een houten of stenen toren op een kunstmatige heuvel omgeven door een gracht (ca. 1000-1250), zoals de Burcht van de Heren van Wassenaar. Later bouwden ze ronde, door grachten omgeven bakstenen burchten (1150-1350), zoals Teylingen, die op hun beurt werden opgevolgd door rechthoekige kastelen met torens (na 1250) zoals Brederode bij Santpoort en Te Werve bij Rijswijk. Vrijstaande vierkante woontorens zoals Ter Kleef in Haarlem werden meestal opgericht door de lagere adel (ca. 1225-1450).



*Het Slot Assumburg bij Heemskerk. Foto Andre Russcher.*



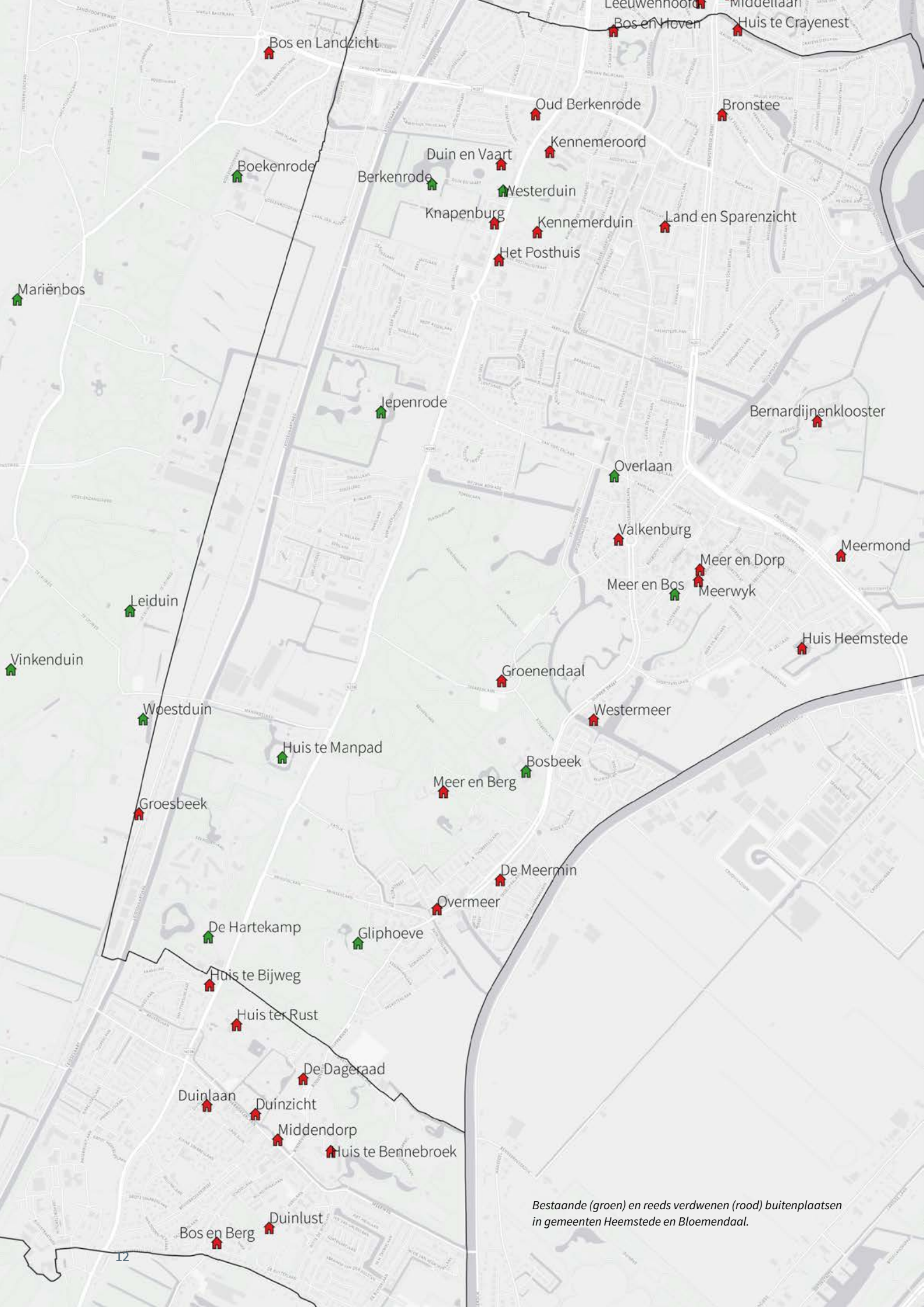
*De tuin van Assumburg in Franse stijl. Foto Andre Russcher.*



*De tuin in Engelse stijl van de Paauw in Wassenaar.*

Dat er nog maar weinig kastelen in het gebied over zijn heeft verschillende oorzaken. Zo gingen kastelen verloren tijdens conflicten, zoals de Hoekse en Kabeljauwse twisten (1350-1492). Eind vijftiende eeuw verloren de kastelen hun positie als militaire steunpunten. De wijze van oorlog voeren en de politieke ontwikkelingen maakten de bouw van verdedigbare huizen overbodig. Een aantal kastelen werd getransformeerd tot buitenplaats zoals Kasteel Duivenvoorde in Voorschoten of werd vervangen door een landhuis zoals Marquette bij Heemskerk. Daarnaast is een groot deel van de kastelen in de Tachtigjarige Oorlog geslecht om te voorkomen dat zij als uitvalsbasis konden dienen voor de Spaanse troepen. In de landgoederenzone zijn nog slechts enkele kastelen te vinden die als middeleeuws verdedigingswerk (of overblijfselen daarvan) herkenbaar zijn.

Vanaf 1450 verrezen zogenaamde coulisse- of renaissancekastelen: met gracht omgeven, niet-verdedigbare huizen die door elementen als kantelen, poorten en ophaalbruggen refereren aan de verdedigbare huizen van de adel en zo de aspiraties van de eigenaar tentoonspreiden. Een voorbeeld is Assumburg bij Heemstede – het kasteel staat op oudere fundamenten, maar de ‘nieuwe’ muren van dit kasteel zijn te dun om verdedigbaar te zijn.



Bos en Landzicht

Bos en Hoven

Huis te Crayenest

Oud Berkenrode

Bronstee

Boekenrode

Duin en Vaart

Kennemeroord

Berkenrode

Westerduin

Knapenburg

Kennemerduin

Land en Sparenzicht

Mariënbos

Het Posthuis

Iepenrode

Bernardijnenklooster

Overlaan

Valkenburg

Meer en Dorp

Meermond

Leiduin

Meer en Bos

Meerwyk

Huis Heemstede

Vinkenduin

Groenendaal

Westermeer

Woestduin

Huis te Manpad

Bosbeek

Meer en Berg

Groesbeek

De Meermin

Overmeer

De Hartekamp

Gliphoeve

Huis te Bijweg

Huis ter Rust

De Dageraad

Duinlaan

Duinzicht

Middendorp

Huis te Bennebroek

Bos en Berg

Duinlust

Bestaande (groen) en reeds verdwenen (rood) buitenplaatsen in gemeenten Heemstede en Bloemendaal.

### **Buitenplaatsen, tuinen en infrastructuur**

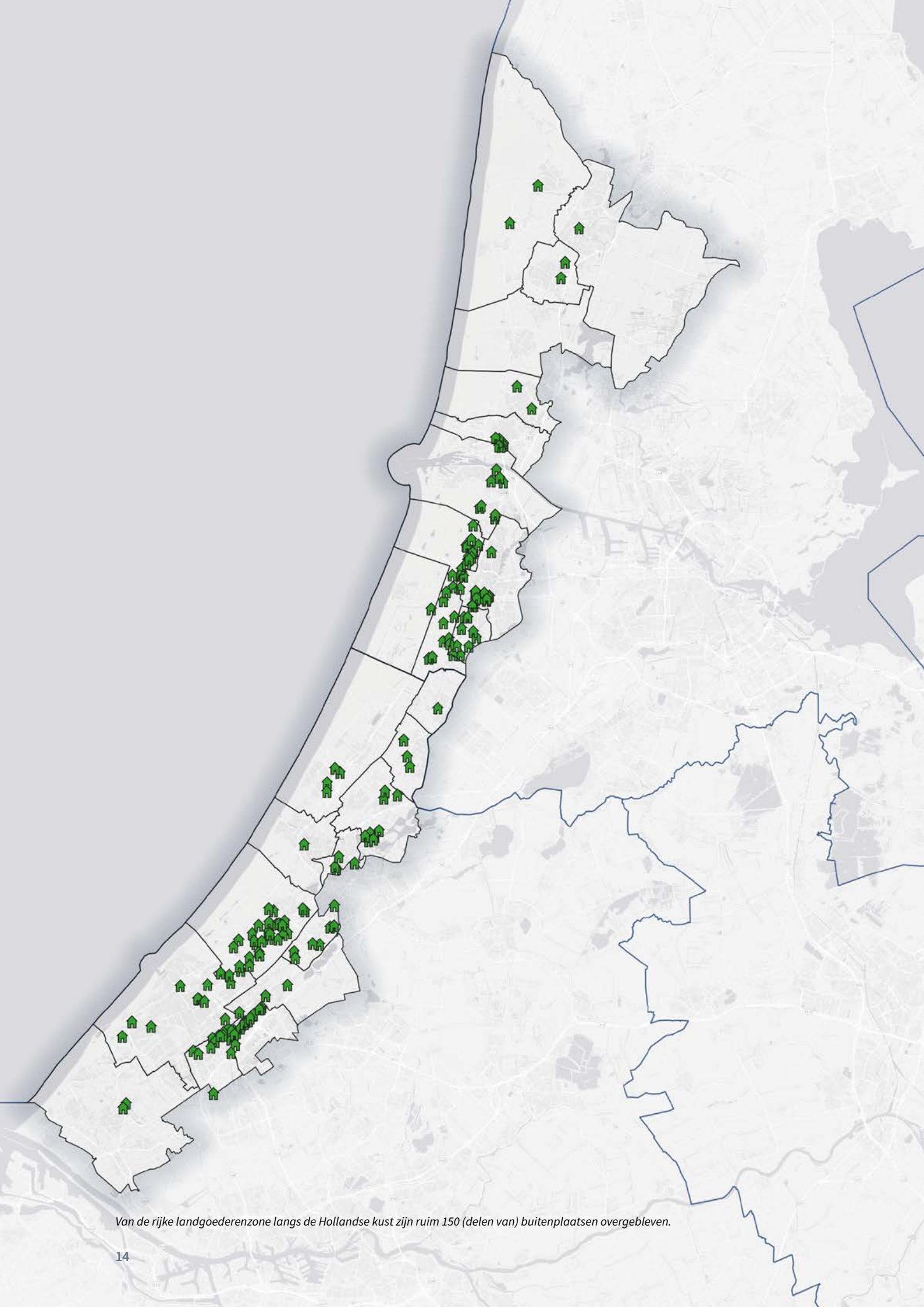
De politiek-bestuurlijke verhoudingen in Holland veranderden vanaf de zestiende eeuw dusdanig dat de stedelijke elite de adel ging overvleugelen. Deze kapitaalcrachtige groep verwierf kastelen (met de eventuele heerlijke rechten, zoals voormalige heerlijkheid en gemeente Berkenrode) en vooral agrarische bedrijven. Behalve als investering diende het bezit ook om inkomsten uit pacht te verkrijgen. Daarnaast trof menig eigenaar voorzieningen om er in de zomerperiode te kunnen verblijven. Hiertoe kregen boerderijen zogenaamde herenkamers of werd het agrarisch bezit verbouwd tot buitenplaats. Voorbeelden hiervan zijn Leyduin bij Heemstede, Huis te Vogelenzang en Bijdorp in Voorschoten. Zo ontstonden in de zeventiende eeuw in de rurale omgeving van de Hollandse steden tientallen buitenplaatsen. Rond Velsen bijvoorbeeld lagen er ooit 63.

Bij de buitenhuizen werden nuts- en siertuinen aangelegd. Aanvankelijk betrof dit een formele aanleg met een variëteit aan planten en sierornamenten, de zogenaamde Franse tuin. Denk aan de tuinen van Ter Nieuburch in Rijswijk, of die van Assumburg in Heemskerk en Clingendael en Duinrell bij Wassenaar. Toen later de landschapsstijl in zwang kwam, kregen tuinen en parken romantische, parkachtige landschappen met verrassende doorkijkjes, heuvels en aangelegde vijvers. Typische voorbeelden zijn Waterland en Velserbeek in Velsen en Keukenhof in Lisse. Oudere formele structuren werden daarbij vaak in de nieuwe aanleg opgenomen. Soms zijn daar nog rudimenten van te zien, zoals op Clingendael. De meeste buitenplaatsen hebben een tuin- en parkaanleg uit de achttiende of negentiende eeuw – met groene oases van parkbossen met open plekken, solitair geplaatste boomgroepen, meanderende vijverpartijen en slingerende paden. Het grootste landschapspark is De Horsten bij Wassenaar en Voorschoten, een samenstel van buitenplaatsen – halverwege de negentiende eeuw gecreëerd door prins Frederik der Nederlanden. Bij de aanleg van verschillende tuinen werd zand benut dat door afvlakking en afzanding van de strandwallen en jonge duinen beschikbaar kwam. Voor de aanleg van vijvers en dergelijke werd gebruikgemaakt van natuurlijke waterstructuren aan de rand van de duinen.

Omdat de eigenaar zijn zakelijke belangen in de stad moest kunnen behartigen, mocht de reisafstand van de buitenplaats tot de stad niet te groot zijn. Zo ontstonden in zeventiende eeuw in de buurt van steden als Den Haag, Leiden en Haarlem clusters van buitenplaatsen. Zij waren georiënteerd op de eeuwenoude noord-zuidlopende herenwegen langs de strandwallen en via bijvoorbeeld het IJ, de Wijkermeer en de Rijn hadden de eigenaren toegang tot het achterland. Het personenvervoer over water nam een grote vlucht in de zeventiende eeuw door de opkomst van de trekschuit. Rivieren en oude ontwateringskanalen werden vergraven tot trekvaarten. Eigenaren van buitenplaatsen maakten dankbaar gebruik van deze nieuwe infrastructuur en bouwden hun buitens in de nabijheid van de trekvaarten. De trekvaart Amsterdam-Haarlem werd in 1632 in gebruik genomen, de Vliet tussen Leiden en Delft werd vanaf 1636 geschikt gemaakt voor een trekschuitdienst en in 1657 volgde de Leidsevaart tussen Haarlem en Leiden.

### **Teloorgang van de buitenplaatscultuur**

Na de Gouden Eeuw – die goeddeels samenvalt met de zeventiende eeuw – raakte de economie in een neerwaartse spiraal. Hoewel de elite die buitenplaatsen bezat aanvankelijk financieel draagkrachtig bleef, zette geleidelijk de neergang van de buitenplaatscultuur in. Dat betekende echter niet dat de landgoederenzone verdween. In de achttiende en negentiende eeuw werd de tuin- en parkaanleg veelal in landschapsstijl gemoderniseerd – in lijn met de heersende natuuropvatting en natuurbeleving. Een ensemble van een landschappelijke parkaanleg met omliggende agrarische gronden en beboste percelen beantwoordde meer aan de esthetische opvattingen van de tijd en



*Van de rijke landgoederenzone langs de Hollandse kust zijn ruim 150 (delen van) buitenplaatsen overgebleven.*

paarde – zeker bij een landgoed – schoonheid en nut. Ook de landhuizen werden nog aangepast aan de smaak van de tijd en er kwamen nog steeds, veelal kleinere, buitenplaatsen bij.

Vanaf het tweede kwart van de achttiende eeuw verdwenen her en der buitenplaatsen, zoals Honse-laarsdijk (1756) en het in Rijswijk gelegen Huis ter Nieuburch dat tussen 1785 en 1790 werd gesloopt. Aan het begin van de negentiende eeuw, in de Franse tijd, zette deze tendens door. De in 1811 door Napoleon geïntroduceerde Code Napoleon verplichtte tot gelijkberechtiging van alle nakomelingen. Dit maakte het moeilijker om de buitenplaats in één hand te houden. Ook eisten de aanleg van spoorwegen, de industrialisatie en de stadsuitbreidingen hun tol.

### **Instellingen, villa's en bunkers op het terrein**

In de negentiende eeuw verkochten of sloopten veel eigenaren hun bezit of een deel daarvan. Sommige buitenplaatsen kwamen in handen van bedrijven of instellingen. Zo werden Endegeest in Oegstgeest, Rosenburg in Loosduinen en Meer en Berg in Bloemendaal rond 1900 omgevormd tot psychiatrische inrichtingen en vestigde zich een onderwijsinstelling in Noorthey in Voorschoten. Ook projectontwikkelaars hadden interesse, want vanaf eind negentiende eeuw kon door de sterk verbeterde spoor- en tramwegen een groter deel van de bevolking buiten de stad gaan wonen. Talrijke buitenplaatsen in de nabijheid van de uitdijende steden werden opgekocht en verkaveld voor nieuwe wijken. Buitenplaatsen die ooit vrij in het landschap lagen, kwamen zo binnen bebouwd gebied te liggen zoals Cromvliet en Hofrust in Rijswijk, Berkenrode in Heemstede en kleinere buitenplaatsen als Voorduin, Bloemoord en Sparrenheuvel in Overveen. In Wassenaar en Bloemendaal werden delen van buitenplaatsen opgekocht en getransformeerd tot villaparken en na de Eerste Wereldoorlog tot villawijken.

Voor de bouw van woonwijken, de aanleg van wegen, maar ook voor de bollenteelt vond in de duinen zandwinning plaats. Grote delen van de (binnen)duinen werden afgegraven, zoals bij de zanderijen Middenduin en Elswout in Overveen. Ook zuidelijker maakte al in de achttiende eeuw het oude cultuurlandschap door het afzanden plaats voor met name de bollenteelt: de Bollenstreek. De eigenaar van Keukenhof bij Lisse verzette zich daartegen en redde een deel van zijn grondgebied tegen afgraving – waardoor bij de Keukenhof de twee cultuurlandschappen nu nog naast elkaar bestaan.

In de Tweede Wereldoorlog werden verschillende landhuizen en buitenplaatsen onderdeel van de Atlantikwall. Deze Duitse verdedigingslinie langs de gehele West-Europese kust bestond uit een aaneengesloten netwerk van bunkers, loopgraven, tankmuren, drakentanden, mijnevelden en wegversperringen. Voor een vrij schootsveld werden bomen gekapt en huizen afgebroken, zoals het hoofdhuis van Leeuwenhorst in Noordwijkerhout. Op diverse buitenplaatsen werden commandanten en officieren ingekwartierd en kwamen bunkers in de tuin. Zo bewoonde rijkscommissaris Arthur Seyss-Inquart landgoed Clingendael – en liet een commandobunker op het landgoed bouwen. Restanten van raketlanceerinrichtingen en bunkers bevinden zich bijvoorbeeld op de buitenplaats Huis te Warmond, Zuidwijk te Wassenaar en Beeckestijn in Velsen-Zuid.

De druk op de landgoederenzone was groot en de structuur veranderde in de twintigste eeuw in rap tempo van karakter. Ook voor de buitenplaatsen die wel in particulier bezit bleven, was de toekomst onzeker. Door het stijgen van de lonen werd het onderhoud, vooral na de Tweede Wereldoorlog, vrijwel onbetaalbaar. De buitenplaatsen zijn veranderd van plekken van welvaren tot historische monumenten die gekoesterd worden, maar het behoud en onderhoud zijn kostbaar.



*Buitenplaats de Hartekamp in Heemstede. Op de voorgrond is nog een stukje van de Herenweg te zien. Op de achtergrond – richting het westen – wisselen de besloten strandwallen en open strandvlakten elkaar af. Foto Job Stevens.*



## 1.2. De relatie tussen buitenplaats en landschap

De buitenplaatsen liggen niet willekeurig verspreid in de landgoederenzone. De vestiging van een buitenplaats werd onder meer bepaald door de landschappelijke structuren, sociale en maatschappelijke factoren, de afstand tot de stad en de bereikbaarheid. Er zijn dan ook concentraties van buitenplaatsen te vinden op de strandwallen, langs de binnenduinrand en aan doorgaande weg- en vaarwegen.

De onontgonnen grond in de binnenduinrand was betrekkelijk goedkoop, wat verklaart dat buitenplaatsen die daar werden gesticht vaak relatief groot zijn. De buitenplaatsen waren daar niet gebonden aan verkavelingsregels zoals buitenplaatsen die meer landinwaarts nabij het veenweidegebied werden gesticht, en hun tuinen en parken lagen in het natuurlijke reliëf van het duinlandschap. Via natuurlijke en kunstmatige zichtassen keek men uit over de strandwallen en strandvlakten in het binnenland. Vijverpartijen en fonteinen werden gevoed door helder duinwater. De duinen waren bovendien goede jachtgebieden.

De strandwallen waren goed bereikbaar met rijtuigen via de in noord-zuidrichting lopende verbindingswegen tussen Den Haag, Leiden en Haarlem. Langs de herenwegen aan de randen van de strandwallen ontstonden concentraties van buitenplaatsen die veelal voortkwamen uit kastelen en agrarische bedrijven. De bestaande verkaveling bepaalde meestal de contour van de buitenplaatsen. De buitenplaatsen ontstonden op vierkante en rechthoekige percelen en waren vaak aaneengeschaald. De oprijlaan takte aan op de herenweg. Soms was er een ontsluiting via een watering of vaarsloot die aantakte op een waterallee. Zichtassen werden parallel aan of haaks op de strandwal aangelegd en bieden in het laatste geval zicht op de strandvlakte.

De oevers van het Wijkermeer en het Haarlemmermeer waren eveneens geliefde vestigingsplekken. Met name vanuit Haarlem en Amsterdam waren de oevers goed te bereiken per schip. De buitenplaatsen die hier zijn aangelegd, zijn meestal relatief klein. Het landhuis en de zichtassen vanuit het huis waren georiënteerd op het meer. Aan de oevers van het Wijkermeer lag een rij buitenplaatsen, direct daarachter werd een tweede rij buitens aangelegd die door de hogere ligging ook uitkeken over het meer.

Langs de trekvaart tussen Haarlem en Leiden, de snelweg van de Gouden Eeuw, kwamen buitens die georiënteerd waren op het water én op de weg. In 1638 werd de Trekvliet in Leiden aangetakt op de Vliet richting Delft en Den Haag, waarna langs de trekvaart buitens werden gevestigd. De contouren van de buitenplaatsen langs de trekvaarten volgen veelal de verkavelingsstructuur van het aangrenzende veenweidegebied. De buitenplaatsen waren daardoor meestal relatief klein en lagen op smalle kavels. De landhuizen waren met de achterzijde georiënteerd op het water – aan de oever, maar ook aan de wegen, stonden vaak (thee)koepels.



*Oranjerie Berbice, Voorschoten*

## 2 Kernkarakteristieken van de landgoederenzone

Om te komen tot samenhang in beleid tussen verschillende gemeenten voor één landgoederenzone, is het noodzakelijk om de kernkarakteristieken van zo'n zone in kaart te brengen. Kernkarakteristieken zijn waarden die steeds bij verschillende objecten en situaties aanwezig zijn – bij de landgoederenzone als geheel, bij clusters van buitenplaatsen én bij individuele buitenplaatsen. Kernkarakteristieken die slechts voorkomen bij één unieke situatie, blijven buiten beschouwing – het is aan de gemeente om daar de omgangsvormen voor te formuleren. We onderscheiden de kernkarakteristieken op verschillende schaalniveaus, zoals hieronder beschreven.

### 2.1. Kernkarakteristieken van de zone als samenhangend geheel

Door de aanleg en ontwikkeling van buitenplaatsen in het gebied langs de Hollandse kust vanaf de zeventiende eeuw, is een ruimtelijke structuur ontstaan met een gemeenschappelijk historisch verhaal. Het leesbaar houden van dit verhaal vraagt om behoud van de karakteristieken van de buitenplaatsen of resten daarvan, en om behoud en versterking van de karakteristieke infrastructuur die aan de basis hiervan lag.

De landgoederenzone in zijn totaliteit wordt gekenmerkt door de volgende kernkarakteristieken:

#### Eenheid in verscheidenheid

De gevarieerde ondergrond (binnenduin, strandwal, strandvlakten), de infrastructuur, de eigendomsverhoudingen en de ideeën, ambities en financiële slagkracht van de eigenaar bepalen samen de wijze waarop de cultuurlandschappen zich hebben ontwikkeld. Hierdoor kunnen buitenplaatsen onderling sterk verschillen. De zone vertoont zodoende grote verscheidenheid in aanleg en bebouwing.

#### Grensoverschrijdende verbindingen via route- en waterstelsel en lange zichtlijnen

Verbindende elementen zijn de lange doorgaande noord-zuidroutes van herenwegen, weteringen en trekvaarten. De buitenplaatsen zijn met elkaar verbonden door deze soms kilometerslange zichtlijnen en hebben zodoende een visuele relatie met elkaar. Soms zijn de verbidingsstructuren op zichzelf van cultuurhistorische waarde en in alle gevallen fungeren zij als verbidingsas.

### 2.2. Kernkarakteristieken van clusters van buitenplaatsen

In delen van de landgoederenzone langs de Hollandse kust zijn nog concentraties van buitenplaatsen prominent aanwezig – door hun ligging, verbondenheid aan één structuur (weg en/of water), hun onderlinge relatie en de omvang van het landschap – in relatie tot andere omgevingskarakteristieken. Binnen dergelijke clusters liggen meerdere buitenplaatsen. Tegenwoordig noemen we een landschap dat wordt gedomineerd door de aanwezigheid van een concentratie van buitenplaatsen een buitenplaatslandschap. De vestigingsvoorwaarden maakten er de stichting van meerdere buitenplaatsen mogelijk.



*De Vaarsloot met doorzicht op Raaphorst in Wassenaar. Foto Beeldbank RCE.*

Zo zijn de ensembles van buitenplaatsen ontstaan. Dikwijls liggen daar ook restanten van voormalige buitenplaatsen in. Dit kunnen hoofdhuizen of bijgebouwen van een buitenplaats zijn waarvan de tuin- en parkaanleg is verdwenen of juist omgekeerd, namelijk overblijfselen van een park- en tuinaanleg waarvan de bebouwing verloren is gegaan.

Binnen de zone langs de Hollandse kust onderscheiden we buitenplaatsclusters die min of meer de ruimtelijke karakteristiek bepalen en daarom als buitenplaatslandschap kunnen worden aange-merkt. Dit zijn de buitenplaatsclusters Wijkmeeroever; binnenduinrand Haarlem; Heemstede – Bennebroek; Noordwijk; Warmond; Oegstgeest; Vlietzone; Den Haag – Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam-Voorburg; en Rijswijk.



*Zichtlijn op buitenplaats de Hartekamp in Heemstede, halverwege doorsneden door de Herenweg. Foto Andre Russcher.*

De buitenplaatsclusters worden gekenmerkt door de volgende kernkarakteristieken:<sup>3</sup>

### **Verweving met het landschap**

Buitenplaatsen zijn vaak zorgvuldig ontworpen en gecultiveerde landschappen. Er is veel aandacht besteed aan architectuur, tuin- en parkaanleg en aan het vaak natuurlijker landschap hieromheen. Deze onderdelen vormen ruimtelijk en functioneel één geheel. De afwisseling van lommerrijke gebieden met open weidegebieden maakt dat we dit ervaren als een samenhangend parklandschap. Bij de aanleg van veel buitenplaatsen (met name in de binnenduinrand) is ingespeeld op het kenmerkende west-oostprofiel van duinen, bossen, kwelzones en landbouwgebieden. Soms is de buitenplaats onderdeel van een landgoed, waardoor de buitenplaats nog meer verweven is met het omliggende landschap. Door hun onderlinge samenhang in clusters overstijgt de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatsen de belangen van de individuele eigenaren.

### **Verbinding via weg- en waterstelsels**

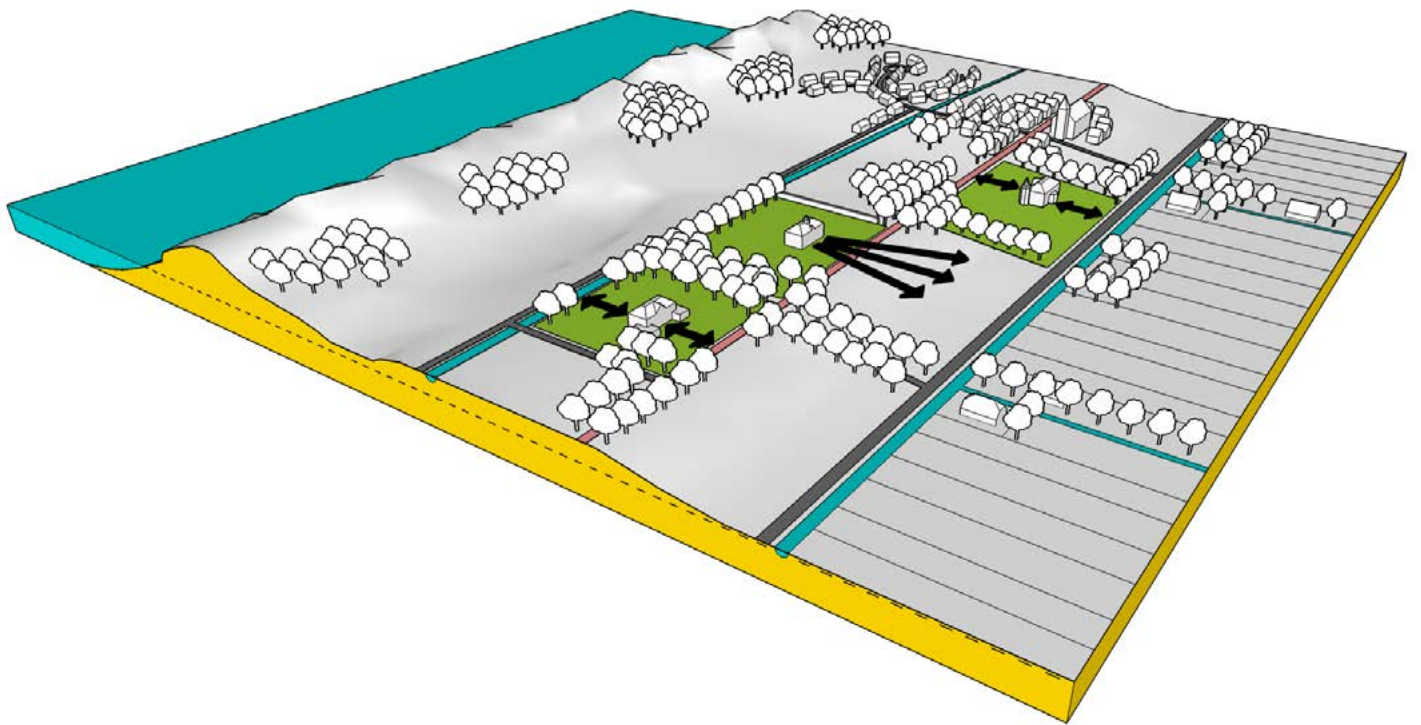
De buitenplaatsen zijn veelal ruimtelijk met elkaar verbonden via heer- en buurwegen, trekvaarten of gekanaliseerde weteringen. De verkeersverbindingen over het water en de weg – ‘groen-blauwe lijnstructuren’ – versterken de verbondenheid tussen de buitenplaatsen en hebben bovendien zelf cultuurhistorische of ruimtelijke waarden door hun vormgeving en/of beplanting. De verkeersverbindingen zijn tegenwoordig ook recreatief van belang.

### **Stelsel van panorama's en zichtlijnen**

Aan de compositie van de ruimtelijke structuur van buitenplaatsen ligt vaak een heel stelsel van zichtlijnen ten grondslag.<sup>4</sup> De zichtlijnen verbinden buitenplaatsen onderling maar ook het landhuis met de omgeving. Een panorama biedt zicht vanaf een hoger gelegen punt op het omliggende landschap en bij vergezichten (blikvelden) is sprake van open ruimtes met een weids uitzicht. De zichtlijnen maken wezenlijk deel uit van de samenhang van de buitenplaatsen onderling en de samenhang van de buitenplaatsen met het omliggende landschap. Bij de buitenplaatsen die aan de noord-zuidlopende (vaar)wegen liggen, zijn de hoofdhuisen en daarmee de zichtassen voor het merendeel oost-westgeoriënteerd. Zelfs als hun openheid en beleefbaarheid verstoord zijn door bebouwing of beplanting, zijn dit soort assen een kernkarakteristiek voor de landgoederenzone.

### **Samenhangende groenstructuur**

Het groene karakter van de kustzone wordt versterkt door de samenhangende tuin- en parkarchitectuur van het buitenplaatslandschap. De lanen werden voorzien van hoogopgaande bomen en de vele tuinen en parken zijn groen en boomrijk. De buitenplaatsen hebben dan ook belangrijke natuurwaarden door de combinatie van bos, waterpartijen en open terreinen en de aansluiting op bos- en duin. Een groot aantal buitenplaatsen maakt deel uit van een Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland. Enkele buitenplaatsen zijn onderdeel van Natura 2000-gebieden. Ook de ruim opgezette woon- of villawijken op de plek van voormalige buitenplaatsen hebben een groen karakter.



## Kernkarakteristieken van het buitenplaatslandschap

- De natuurlijke en landschappelijke basis van de geaccidenteerde en beboste binnenduinrand en strandwallen afgewisseld met open, lager gelegen strandvlakten en veenontginningen.
- Het sterk lineaire noord-zuidkarakter van de bebouwingsstructuur, een afspiegeling van de landschapstypen en de infrastructuur.
- Het wegennet langs de flanken van de strandwallen (heer- en buurwegen) met enkele dwarsverbindingen tussen de wegen en aantakkingen naar de buitenplaatsen.
- Het stelsel van parallel gegraven noord-zuidgeoriënteerde waterlopen (weteringen en trekvaarten) en een stelsel van natuurlijke en/of vergraven west-oostgeoriënteerde waterlopen (duinrellen en zandvaarten) en aantakkingen naar de buitenplaatsen.
- De regelmatige blokverkaveling of strokenverkaveling in de strandvlakten of veengebieden, herkenbaar aan het slotenpatroon.
- De buitenplaatsen op de (soms zeer) grote, min of meer rechthoekige kavels van voormalige boerderij- of kasteelplaatsen op de strandwallen. De locaties staan haaks op de lanen en zijn daarom veelal oost-westgeoriënteerd.
- De reeks (grotendeels) intacte buitenplaatsen uit verschillende eeuwen, met enige ensembles van landhuizen en villa's uit latere tijd, en de daarna gebouwde villaparken en woonwijken voor de gegoede middenstand.
- De erf- en tuinafscheidingen die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren, zoals haagbeplantingen, bossingels, muren en houtwallen.
- De laanbeplanting met hoogopgaande bomen langs de historische wegen en de jongere laanbeplanting die soms in samenhang met villaparken is aangebracht.
- De reeks van aaneengesloten parken en tuinen die tezamen verschillende fasen in het tuin- en landschapsonwerp tonen.
- Het stelsel van veelal oost-westgerichte zichtassen en panorama's van de buitenplaatsen naar en over de weg en/of vaart en tussen de buitenplaatsen onderling. Hierdoor zijn de buitenplaatsen verbonden met open plekken (weilanden) en vergezichten.
- Het zeer groene en boomrijke karakter van de binnenduinrand en strandwallen met de buitenplaatsen in relatie tot de aanvankelijk open strandvlakten en veengebieden.
- Een sterke verbondenheid tussen de vele tuinen en parken en het openbaar groen, dat resulteert in een parklandschap met hoge natuurwaarden.
- De villaparken, veelal gebouwd op delen van de buitenplaatsen en met een ruim opgezette verkaveling en landschappelijk stratenplan. Er is harmonie tussen landschap, bebouwing en architectuur van de villa's. De kavelgrootte is later ingeperkt omwille van intensievere bebouwing. De recentere (geschakelde) middenstandswoningen zijn gebouwd in dezelfde stijl.



*Zicht op de Seringenberg van Raaphorst in Wassenaar.*



### **2.3. Kernkarakteristieken van de individuele buitenplaats**

Hoewel elke buitenplaats zijn eigen oorsprong en ontwikkeling kent, hebben buitenplaatsen een aantal kernkarakteristieken gemeen. Als de buitenplaats deel uitmaakt van een landgoed, lag de regie op de verwevenheid van de buitenplaats met de eigen omliggende productiegronden met bijbehorende boerderijen vanzelfsprekend in één hand.

#### **Ligging aan of nabij een bestaande infrastructuur**

Een buitenplaats moest voor de eigenaar goed bereikbaar zijn en ligt daarom – doorgaans nabij een stad – aan of bij een veelal noord-zuidgeoriënteerde doorgaande weg en/of een trekvaart of rivier.

#### **Hoofdhuis**

Op het grondgebied van een buitenplaats staat het hoofdhuis. Dit is het dominante bouwvolume van de buitenplaats door omvang, architectonische kwaliteit, positionering op de kavel, gerichtheid op de infrastructuur en dikwijls zichtbaarheid vanaf de openbare (vaar)weg.

#### **Tuin- en parkaanleg**

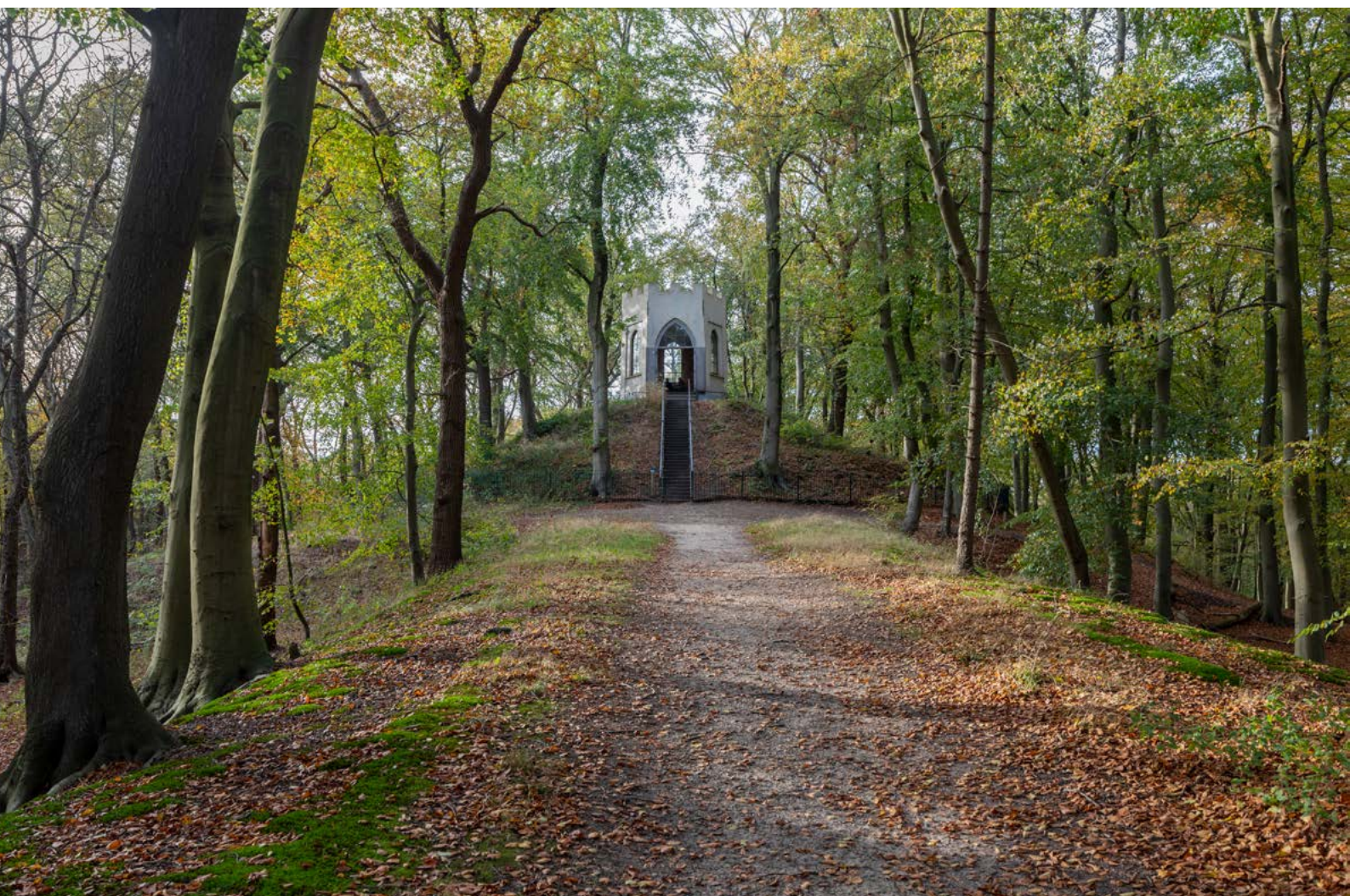
In samenhang met het hoofdhuis is een zorgvuldig ontworpen tuin- en parkaanleg gerealiseerd. Een kernkwaliteit is derhalve de zorgvuldig ontworpen groen-blaauwe ambiance van het hoofdhuis. De karakteristieken van de tuin- en parkaanleg hangen nauw samen met de tijd van ontwerp en aanleg – waarbij elementen van een vroegere tuin- en parkaanleg kunnen zijn opgenomen in een later ontwerp. De kernkarakteristieken hangen samen met de mate waarin de tuin- en parkaanleg uit een bepaalde periode herkenbaar en beleefbaar is. Binnen de aanleg maken delen met een nutsfunctie deel uit van de buitenplaats – denk aan moestuinen, boomgaarden, tuingronden, productiebossen, weilanden en visvijvers. De begrenzingen van de buitenplaats zijn gemarkeerd door sloten, hekken en/of grenspalen.

#### **Functionele bouwwerken**

Verspreid over het grondgebied van de buitenplaats staan gebouwen en bouwwerken die in omvang en positionering ondergeschikt en dienstbaar zijn aan het hoofdhuis, maar daarmee functioneel en ruimtelijk wel een relatie hebben. Niet zelden is de ruimtelijke relatie vanuit een geometrische en/of structurerende benadering ontworpen en is een interessante conceptuele compositie ontstaan. Het is belangrijk dit zorgvuldig te ontleden en vast te leggen. Bijgebouwen die belangrijk zijn voor het functioneren van de buitenplaats zijn onder meer dienstwoningen (zoals portiers- en tuinmanswoningen en jagershuizen), orangerieën, moestuinen met kassen, koetshuizen, garages en stallen. Belangrijke andere bouwwerken zijn trappen, bruggen en dergelijke, die vaak een ook rol spelen in het ruimtelijk ontwerp.

#### **Bouwwerken en objecten voor vermaak en stoffering**

Naast gebouwen die dienend waren voor het functioneren van een buitenplaats, staan op het terrein bouwvolumes en objecten die vooral dienend waren aan het vermaak, het buitenleven en de stoffering van de tuin- en parkaanleg: denk aan thee- en uitzichtkoepels, follies, prieeltjes, tuinbeelden, vazen, menagerieën, fazanterieën, kaats- en vinkenbanen.



*Folly op Leyduin in Vogelenzang. Foto Andre Russcher.*

### **Aantakking op de hoofdinfrastructuur**

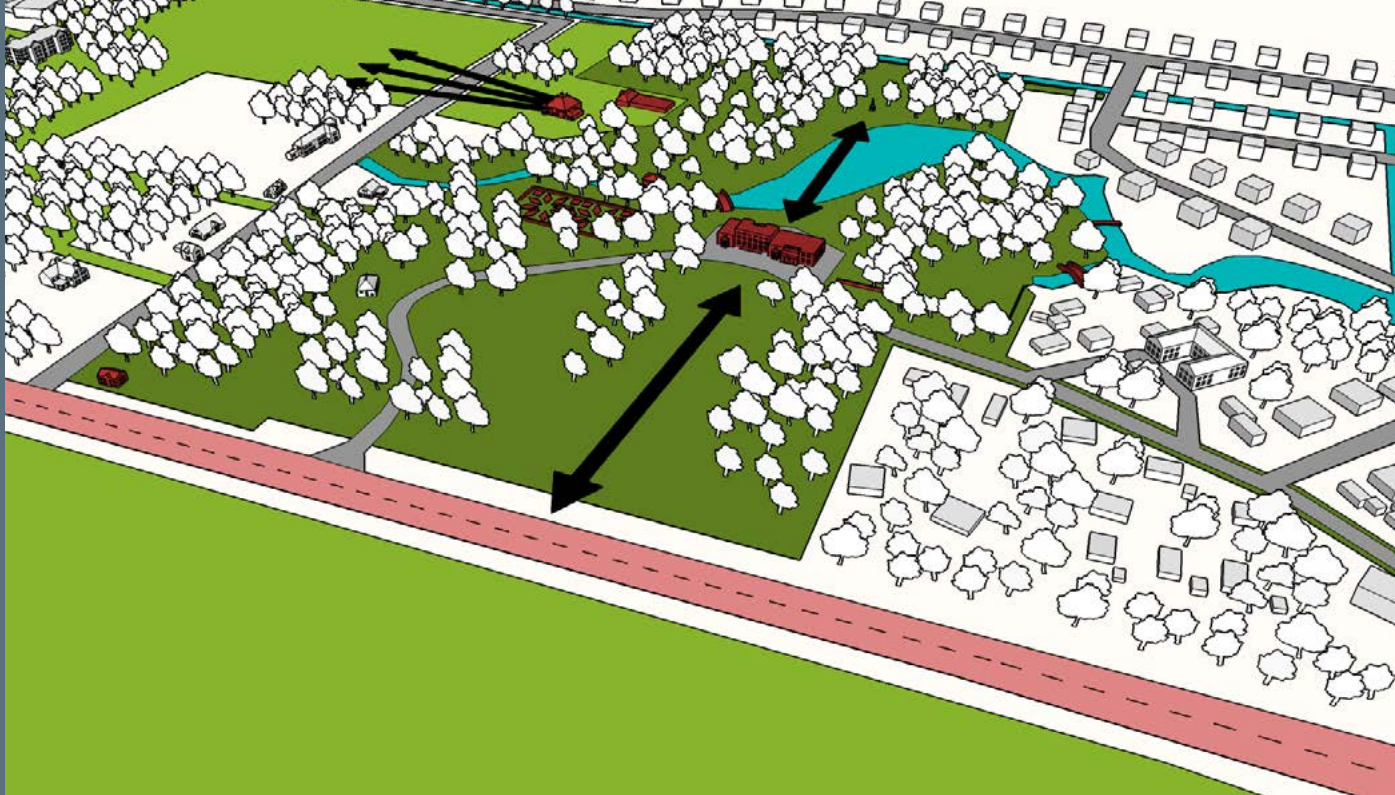
De toegang tot de buitenplaats vanaf de hoofdinfrastructuur is verbijzonderd door de aanwezigheid van een toegangspartij, soms in combinatie met een portierswoning. Er kunnen meerdere toegangspartijen zijn. Soms is er een hoofdingangspartij met ondergeschikte ingangspartijen, soms is er sprake van nevenschikking. Als de infrastructuur een waterweg is, kan er een opvaart zijn, soms zelfs met het karakter van een waterallee. De meeste buitenplaatsen beschikken over een botenhuis.

### **Ruimtelijke en functionele samenhang met het omliggende landschap en de infrastructuur**

Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw speelden zichtlijnen, vista's en open ruimtes een grote rol op de buitenplaatsen. Zien en gezien worden. Niet alleen het zicht vanaf het hoofdhuis, de tuinkoepel en het prieel op het omliggende landschap en de bestaande infrastructuur (en vice versa het zicht vanaf de openbare (vaar)weg op de onderdelen van de buitenplaats) behoren tot de kernkwaliteit van een buitenplaats – maar ook de ruimtelijke, functionele en visuele samenhang tussen buitenplaatsselementen onderling.

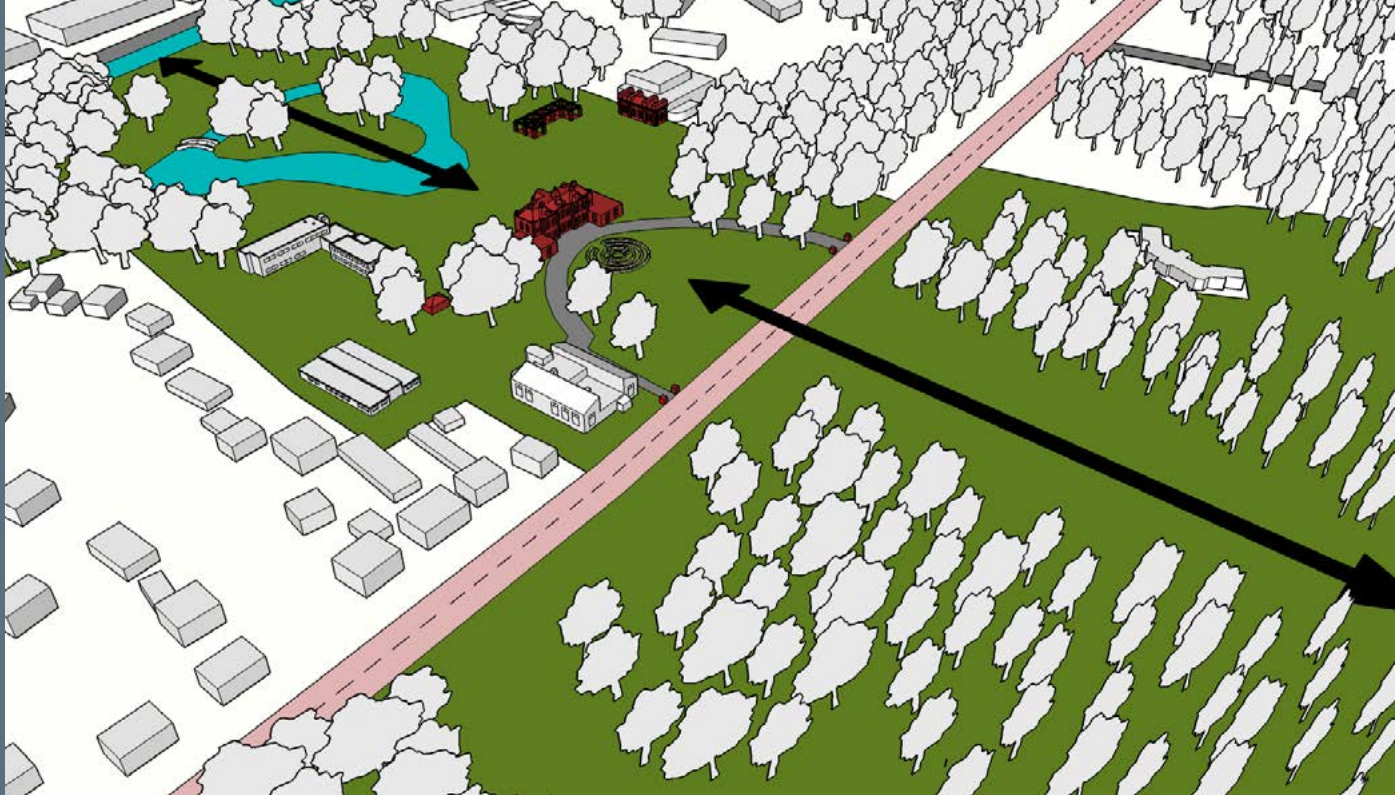


*Botenhuis van Kasteel Duivenvoorde te Voorschoten.*



## Kernkarakteristieken directe omgeving van de buitenplaats

- De buitenplaats is gekoppeld aan historische infrastructuur zoals een herenweg en/of trekvaart.
- Het stelsel van visuele relaties tussen het hoofdhuis en het omliggende landschap en de bestaande infrastructuur.
  - o Een panorama; een zichtrelatie tussen het hoofdhuis en de openbare ruimte buiten het complex. Een panorama leidt bijvoorbeeld het zicht in trechtersvorm naar het hoofdhuis.
  - o Een zichtlijn die een lineair zicht geeft van buiten de buitenplaats op het hoofdhuis en vice versa.
  - o Een blikveld; een vrije ruimte om de buitenplaats van buiten af als geheel (dus vooral het park) te kunnen herkennen en ervaren. Het blikveld komt meestal voor bij buitenplaatsen met hoog opgaande beplanting in een vlak en grotendeels open en groen gebied.



## Kernkarakteristieken van de individuele buitenplaats

- Er is een historisch-functionele samenhang tussen de gebouwen op een buitenplaats en de plaatsing in tuinen en parken. De relaties zijn zowel functioneel en ruimtelijk als visueel.
- Het hoofdhuis is het dominante bouwvolume van de buitenplaats door omvang, architectonische kwaliteit, positionering op de kavel, gerichtheid op de infrastructuur en in veel gevallen de zichtbaarheid vanaf de openbare (vaar)weg.
- Het hoofdhuis vormt een eenheid met toegangshekken, dienst- en portierswoningen, garages en koetshuizen die in dezelfde architectonische stijl zijn opgetrokken.
- De functionele bijgebouwen zijn in omvang en positionering ondergeschikt en dienstbaar aan het hoofdhuis. Denk aan boerderijen, portierswoningen, dienstwoningen voor tuinpersoneel, jagershuizen, oranjerieën, moestuinen met kassen, koetshuizen en garages.
- Op het terrein staan ook bijgebouwen voor vermaak, het buitenleven en de stoffering van de tuin- en parkaanleg, zoals thee- en uitzichtkoepels, follies, prieltjes, tuinbeelden, vazen menagerieën, fazanterieën, kaats- en vinkenbanen.
- In samenhang met het hoofdhuis is een tuin- en parkaanleg gerealiseerd. De karakteristieken van de tuin- en parkaanleg hangen nauw samen met de tijd waarin het ontwerp en de aanleg tot stand zijn gekomen. Elementen van een vroegere tuin- en parkaanleg kunnen zijn opgenomen in een later ontwerp. Binnen de aanleg zijn elementen met een nutsfunctie onderdeel van de buitenplaats, zoals moestuinen, boomgaarden, tuingronden, productiebossen, weilanden, visvijvers en bruggen.
- De toegang tot de buitenplaats is verbijzonderd door een of meer toegangspartijen, soms in combinatie met een portierswoning. De grenzen van het grondgebied zijn herkenbaar door sloten, hekken en/of grenspalen.



*Een van de twee hekpartijen die de oprijlaan van de Hartekamp in Heemstede markeren. Foto Andre Russcher.*



*De Prinsesstuin van de Paauw in Wassenaar.*

# 3. De buitenplaatsen in het beleid voor 1 januari 2024

Veel buitenplaatsen zijn beschermd als rijksmonument. Een aantal daarvan ligt bovendien in een van rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht, hetgeen nog meer bescherming biedt. Ook vallen sommige buitenplaatsen onder een provinciale landgoederenbiotoop, een kroonjuweel of een Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit hoofdstuk beschrijft kort het voor buitenplaatsen relevante nationale en provinciale beleid. Een meer uitgebreide toelichting vindt u hier.

## 3.1. Nationaal kader

### Rijksmonumenten

De meeste (onderdelen van) buitenplaatsen in de Hollandse kuststrook hebben een rijksmonumentale status. In het Zuid-Hollandse deel van de landgoederenzone vallen 449 rijksmonumenten in de categorie kastelen, landgoederen en buitenplaatsen. In het Noord-Hollandse deel zijn dat er 300.

### Rijksmonumentaal complex

Een groot aantal van deze rijksmonumenten is niet alleen beschermd vanwege de eigen monumentale waarde, maar ook vanwege de samenhang met andere beschermde monumenten. Om alle van rijkswege beschermde elementen van een buitenplaats (zoals het huis, de bijgebouwen, de tuin- en parkaanleg met tuinsieraden) als samenhangend geheel te duiden, geeft het Rijk een complexnummer en -omschrijving. In Zuid-Holland zijn er 55 als complex beschermde buitenplaatsen, in Noord-Holland 26. Het complex heeft slechts een administratieve functie, dus geen eigen juridische begrenzing en bescherming als complex. De verschillende rijksmonumenten van een als complex aangeduide buitenplaats vallen wel binnen de contour van een als rijksmonument aangewezen tuin- en parkaanleg van een buitenplaats.

### Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

Een aantal buitenplaatsen ligt in een van rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht, bijvoorbeeld het beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam-Voorburg. Voor deze gebieden moeten gemeenten een beschermend (conserverend) bestemmingsplan of een beheerverordening vaststellen. Dit beschermt de ruimtelijke karakteristiek en samenhang van de cultuurhistorische waarden van het gebied binnen het ruimtelijk beleid.



BERBICE



## Natuur

Diverse (onderdelen van) buitenplaatsen zijn onderdeel van Natura-2000 gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (NNN) op grond van de Wet natuurbescherming. Natura 2000-gebieden worden onderscheiden naar habitattypen: de aanwezigheid van bijzondere vogelsoorten en/of bepaalde vegetaties. De oude bossen met rijke stinsenflora (allerlei van oorsprong uitheemse bloeiende planten, vooral bolgewassen, die in het verleden zijn aangeplant), van landgoederen en buitenplaatsen vormen een apart habitatype. De Wet natuurbescherming verplicht om deze habitattypen te beschermen en verder te ontwikkelen. Onzeker is of het bevorderen van bepaalde vegetaties (bijvoorbeeld het stimuleren van andere boomsoorten met kalkrijk strooisel) knelt met de historische tuin- en landschapsarchitectuur van de buitenplaatsen. Veel binnen het NNN gelegen terreinen moeten nog worden ingericht. Dit biedt kansen om de relaties tussen duinen, binnenduinrand, strandwallen en -vlakten te versterken.

## Archeologie

Deze handreiking is gericht op de bovengronds waarneembare onderdelen van de landgoederenzone. Restanten van de zone kunnen echter deel uitmaken van het bodemarchief en kunnen een schat aan archeologische informatie bevatten. Kasteelplaatsen, maar ook een oorspronkelijke formele tuinaanleg van een buitenplaats kunnen in de bodem nog herkenbaar zijn. Gemeenten hebben vanwege de archeologische monumentenzorgcyclus veelal archeologische kenmerken- en waardenkaarten laten opstellen als bron voor archeologische beleidskaarten en de (verwachtings)waarden geborgd in het ruimtelijke instrumentarium. Het in verband brengen van de bovengrondse cultuurhistorische en archeologische waarden van de landgoederenzone draagt bij aan een beter begrip van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis.

## 3.2. Provinciaal kader

### Zuid-Holland

In Zuid-Holland dienen gemeenten zogenaamde kasteel- en landgoedbiotopen in het bestemmingsplan op te nemen. Kastelen en buitenplaatsen kunnen door de provincie als kasteel- of een landgoedbiotoop worden benoemd.<sup>5</sup> De kasteel- en landgoedbiotopen vallen niet samen met de begrenzingen van het monumentencomplex, maar overschrijden deze. Zo worden ook kernkarakteristieke beschermd die buiten een eventueel van rijkswege beschermde contour van een tuin- en parkaanleg liggen.

De landgoedbiotoop van provincie Zuid-Holland betreft:

- de buitenplaats zelf, bestaande uit verschillende onderdelen en de interne functionele, ruimtelijke en visuele relaties daartussen;
- de basis(infra)structuur waar de buitenplaats aan gekoppeld is: waterloop, weg of beide via een ruimtelijke of visuele verbinding;
- de zichtlijn, een nauw ingekaderde ontworpen lijn die vanuit de omgeving zicht geeft op het hoofdhuis;
- het panorama, een zichtrelatie tussen het hoofdhuis of een ander onderdeel van de buitenplaats en de openbare ruimte buiten het complex, een panorama waaiert uit;
- het blikveld, de ruimte die nodig is om de buitenplaats van buiten af als geheel te kunnen herkennen en ervaren.

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoed- en de kasteelbiotopen kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:

- geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of;
- de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

Afwijking hiervan is slechts mogelijk bij een zwaarwegend algemeen belang en als er geen reële andere mogelijkheid is.

Als een buitenplaats bescherming geniet op basis van autonoom gemeentelijk beleid en is aangewezen als gemeentelijk monument of gemeentelijk beschermd complex, kan een gemeente hierop het instrument 'landgoedbiotoop' van toepassing verklaren.

Provincie Zuid-Holland kent daarnaast zogenaamde 'kroonjuwelen cultureel erfgoed' – unieke, zeer karakteristieke en gave ensembles van erfgoed en landschap die van groot belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving. Twee kroonjuwelen zijn Landgoederenzone Wassenaar – Den Haag en Landgoed Keukenhof en omgeving.

Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit'. Deze richtlijn geeft aan hoe de provincie wil omgaan met de invloed van ontwikkelingen op cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier dé drager van ruimtelijke ontwikkeling.



*Beschermingsregimes op en rondom buitenplaatsen op alle schaalniveaus in bestaand beleid in de omgeving Wassenaar-Voorschoten.*

Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen zowel de structuur alsook fysieke elementen (zoals gebouwen, waterlopen) te behouden en versterken door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan – denk aan verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen.

Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met dit uitgangspunt de cultuurhistorische en landschappelijke belangen in principe prevaleren boven andere belangen. Strijdige ruimtelijke ontwikkelingen zijn dus uitgesloten, behalve bij een groot maatschappelijk belang. Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.

De algemene sturingsrichtlijn is verder uitgewerkt in de provinciale Kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en in de daaraan verbonden Gebiedsprofielen voor ruimtelijke kwaliteit.<sup>6</sup>

## Noord-Holland

Provincie Noord-Holland heeft 32 gebieden aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), waarvan er twee liggen binnen de zone van buitenplaatsen: Noord- en Zuid-Kennemerland, met elk eigen kernkwaliteiten. Het regime om de kernkwaliteiten van de landschappen te beschermen is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. In het BPL Noord-Kennemerland worden buitenplaatsen niet als aparte kernkwaliteit onderscheiden. Wel is het kleinschalige bosrijke karakter van de strandwal en duinzoom een kernkwaliteit en zijn ruimtelijke ontwikkelingen die doorzichten verkleinen of blokkeren een aantasting van het BPL. Het BPL Zuid-Kennemerland benoemt het specifieke karakter van de buitenplaatsen met hun zichtlijnen als kernkwaliteit. Ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn mogelijk, maar mogen de kernkwaliteiten niet aantasten. Ruimtelijke ontwikkelingen die niet uitgaan van de oorspronkelijke opzet van de buitenplaats en de samenhang met de omgeving niet respecteren, zijn in ieder geval een aantasting van het BPL.

De kernkwaliteiten van buitenplaatsen in het BPL komen voort uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Met deze handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap kunnen gemeenten nagaan of een ontwikkelplan wel of niet past binnen het ruimtelijke beleid van de provincie. De leidraad bevat geen normstellende voorschriften, wel instructies. Gemeenten dienen op basis van de omgevingsverordening rekening te houden met de ambities en ontwikkelprincipes uit de leidraad. Deze zijn als volgt geformuleerd:

*‘Behoud van het specifieke karakter van buitenplaatsen en bijbehorende zichtlijnen. Buitenplaatsen hebben een ruimtelijke opbouw die naar situering verschilt en er zijn zichtlijnen naar open ruimten in de omgeving (‘buitenplaatshabitat’). Het oorspronkelijk ontwerp vormt de basis voor elke ontwikkeling van de buitenplaatsen en moet leiden tot maatwerkoplossingen. Behoud en versterk de specifieke zichtrelatie tussen de buitenplaatsen en hun omgeving.’*

Provincie Noord-Holland heeft daarnaast, in samenwerking met de gemeenten in Zuid-Kennemerland en Velsen, het Ontwikkelperspectief Binnenduintrand (Noord-Holland)<sup>7</sup> opgesteld. Hierin staan spelregels voor ontwikkelingen in het gebied. Spelregel ‘acht’ heeft betrekking op het specifieke karakter van de buitenplaats. Deze spelregel stelt dan de oorspronkelijke structuur, de ‘buitenplaats-biotoop’, en het specifieke karakter van de buitenplaats leidend moeten zijn bij ontwikkelingen. Voor ontwikkeling op of van een buitenplaats geldt op basis van de spelregel een aantal randvoorwaarden.<sup>8</sup>

- Het oorspronkelijke ontwerp van de buitenplaatsen (zowel parkopzet, gebouwen als de samenhang tussen beide), vormt de basis voor elke ontwikkeling. Het verschil in oorsprong leidt tot typologie-specifieke oplossingen: in een duin-buitenplaats moet worden gewerkt met reliëf en bij een trekvaartbuitenplaats gezorgd voor een ruimtelijke verbinding met de trekvaart.
- De samenhang tussen de buitenplaats en zijn omgeving wordt gerespecteerd, onder andere door het veiligstellen van zichtlijnen, zowel binnen als buiten de terreingrenzen van de buitenplaats, en het behoud van naastgelegen open ruimtes (buitenplaatsbiotoop). Hieronder valt ook de zichtrelatie tussen de buitenplaats en de openbare weg.
- Gebouw(en) en park vormen een eenheid. Eventuele veranderingen worden ingepast in het rood-groene ensemble van de buitenplaats en voegen hier een kwaliteit aan toe. Een voorbeeld is de herintroductie van een hoofdgebouw bij bestaande buitenplaatsen zonder hoofdgebouw. Dat kan de eenheid van gebouw en park herstellen en de ruimtelijke kwaliteit van de buitenplaats verbeteren.

- Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met hiërarchie en schaal- en maatverschillen als belangrijke kenmerken van de structuur van de buitenplaats. Een hoofdgebouw behoudt die functie, ook bij toevoeging van een extra element in het ensemble van de buitenplaats (een stal, serre, fontein). De nieuwe toevoeging is ondergeschikt aan de structuur van het gehele complex. In de opzet van de parkaanleg is het detailniveau van de tuin in de nabijheid van het hoofdgebouw hoger. De perifere parkgedeelten hebben een landschappelijk karakter.
- Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de aanwezige natuur- en cultuurlandschappelijke waarden op de buitenplaats. Deze waarden worden bij voorkeur versterkt.
- Verandering van functie van de buitenplaats mag geen afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten van bebouwing, tuin en zichten. Publieke toegankelijkheid van (een deel van) de buitenplaats is wenselijk, maar geen voorwaarde. Een functie met een grote parkeerbehoefte maakt waarschijnlijk teveel inbreuk op de karakteristiek van de buitenplaats en is dan niet passend. Een ontwikkeling draagt bij aan de versterking van genoemde kwaliteiten.
- Splitsing van buitenplaatsen is niet aan de orde, vanwege ondermijning van de ruimtelijke kwaliteit, uitstraling en toegankelijkheid. Het ongedeelde bezit is een van de kernkwaliteiten van een buitenplaats. Het afsplitsen van een deel van de buitenplaats voor villabebouwing of het creëren van een nieuwe buitenplaats doet bijna altijd afbreuk aan de royale maatvoering en de ruimtelijke structuur van de oorspronkelijke buitenplaats en daarmee aan de beleving van de samenhang. Het monumentale karakter van de buitenplaats komt ook in eventuele nieuwe bebouwing tot uitdrukking. Voor de architectuur betekent dat een verhoogd welstandsniveau (de gevraagde architectonische inspanning is groter dan bij villa's). Nieuwe gebouwen zijn gericht op het omliggende parklandschap.

Het door het Rijk en de provincies Noord- en Zuid-Holland vastgestelde beleid vormt het kader voor het gemeentelijke beleid. De instructies van het Rijk zijn van toepassing in alle gemeenten. De provinciale instructies variëren. Alle Zuid-Hollandse gemeenten moeten de kasteel- en landgoedbiotoop opnemen in hun bestemmingsplannen. In Noord-Holland geldt dat voor buitenplaatsen en hun zichtlijnen in het Bijzonder Provinciaal Landschap Zuid-Kennemerland.

Het rijks- en provinciale beleid vormt de basis voor de gemeentelijke bescherming van buitenplaatsen en hun omgeving. Gemeenten kunnen ervoor kiezen het ambitieniveau te verhogen – verlagen is niet toegestaan. Uit het literatuuronderzoek en de gesprekken die zijn gehouden voor deze handreiking, blijkt inderdaad dat gemeenten autonoom erfgoedbeleid ontwikkeld hebben voor buitenplaatsen. Vooral in gemeenten waar de landgoederenzone in hoge mate de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied bepaalt, zijn er specifieke beleidsdocumenten over dit erfgoed vastgesteld die doorwerken in het gemeentelijke beleid.



*Kasteel Duivenvoorde in Voorschoten.*

## 4. Buitenplaatsen in het omgevingsplan

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de kernkarakteristieken van buitenplaatsen een plek kunnen krijgen in het omgevingsplan. Veel buitenplaatsen zijn beschermd als rijksmonument, maar de perceeloverstijgende karakteristieken van buitenplaatsen zijn vaak niet goed in beeld, laat staan beschermd. En deze waarden zijn juist essentieel. Het draait hier daarom niet alleen over de wijze waarop beschermde monumenten in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen, maar vooral ook om een meer gebiedsgerichte benadering – om meer recht te doen aan de relatie tussen buitenplaatsen en het landschap en aan de samenhang tussen buitenplaatsen.

Met de hier gehanteerde definities voor buitenplaatsen en erfgoed onder de Omgevingswet sluiten we zoveel mogelijk aan bij de begrippen die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hanteert. Zie hiervoor de begrippenlijst achter in de handreiking.

### 4.1 Het omgevingsplan

Het omgevingsplan bevat de regels voor de fysieke leefomgeving. Onder de Omgevingswet heeft iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied. Het vervangt onder andere de bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en de beheersverordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan aan te passen conform de eisen van de Omgevingswet. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan – met daarin bestaande ruimtelijke plannen, enkele gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat (overgedragen rijksregels) – maakt dan geleidelijk plaats voor het definitieve omgevingsplan.

De systematiek van het omgevingsplan bestaat uit de koppeling van locaties, activiteiten en regels. Per locatie geeft de gemeente aan welke activiteiten wel of niet zijn toegestaan en koppelt daar regels aan. Met de regels voor de activiteiten, zoals bouwen, slopen, kappen of graven, legt de gemeente vast wat wel of niet is toegestaan en onder welke voorwaarden. Als een gemeente specifieke regels wil opnemen voor bepaalde functies, kan ze dat doen door een functieaanduiding aan de betreffende locaties te koppelen. Te denken valt aan regels voor functies als wonen of bedrijven. Ook het cultureel erfgoed duidt de gemeente met een functie aan in het omgevingsplan. Met bijvoorbeeld de functie ‘monument’ of ‘beschermd stadsgezicht’ koppelt de gemeente specifieke regels aan de monumenten of beschermde gezichten die rekening houden met het belang en behoud van het cultureel erfgoed.

Het gebied waar een regel van toepassing is, heet het ‘werkingsgebied’. Een werkingsgebied kan het gehele gemeentelijke grondgebied zijn, maar ook een afgebakend gebied, zoals een erf of een gebouw. Het werkingsgebied bestaat niet altijd uit één aaneengesloten gebied, maar vaak uit meerdere gebieden en ze kunnen elkaar overlappen.

Er is geen voorgeschreven structuur voor het omgevingsplan. Om gemeenten inzicht te geven in hoe zaken in het omgevingsplan geregeld kunnen worden heeft de VNG een ‘[Casco omgevingsplan](#)’ en meerdere gebiedsgerichte ‘[Staalkaarten](#)’ opgesteld. Omdat de meeste gemeenten op hoofdlijnen werken met de systematiek uit het ‘Casco omgevingsplan’ wordt dit als uitgangspunt genomen in deze handreiking over buitenplaatsen. De nadruk ligt daarbij op de hoofdstukken ‘Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving’ en ‘Activiteiten’ in het omgevingsplan.

In het hoofdstuk over de ‘Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving’ worden de gebieden of thema’s aangewezen waarvoor de gemeente afzonderlijke regels wil of moet opnemen. Dit zijn bijvoorbeeld ontwikkellocaties, natuur of monumentale bomen, maar ook cultureel erfgoed. In de paragraaf over cultureel erfgoed komen de diverse beschermingsvormen aan bod, zoals de provinciale en gemeentelijke monumenten, karakteristieke panden, rijks- of gemeentelijke beschermde stads- of dorpsgezichten en (provinciale) landgoedbiotopen. Ook de beschermde cultuurlandschappen en de omgeving van het monument worden in dit hoofdstuk als werkingsgebied aangewezen. Bij de aanwijzing worden ook de doelen benoemd en wordt verwezen naar de regels die van toepassing zijn. De erfgoedwaarden kunnen worden omschreven in een bijlage bij het omgevingsplan – denk aan een redengevende omschrijving van een monument of een beschrijving van het beschermde gezicht.

In het hoofdstuk ‘Activiteiten’ wordt per activiteit uitgewerkt wat verboden is of waar een vergunning voor nodig is. De meestgebruikte indeling is het opnemen van aparte hoofdstukken voor activiteiten, zoals gebruiken, bouwen, monumentenactiviteiten, aanleggen en slopen. Dit hoofdstuk bevat per activiteit de regels en de oogmerken die het doel van de regels beschrijven. Het oogmerk voor regels voor cultureel erfgoed is bijvoorbeeld het ‘behoud van het cultureel erfgoed’.

Het omgevingsplan biedt vijf regelniveaus: van ‘niets regelen’ tot een ‘verbod’ op een bepaalde activiteit. Als er niets wordt geregeld voor een bepaalde activiteit is die toegestaan. Daarna komt de ‘zorgplicht’. Vooraf een vergunning aanvragen is dan niet nodig, de gemeente kan achteraf toetsen of



De vijf regelniveaus in het omgevingsplan. Gebaseerd op illustratie Rho adviseurs



aan de zorgplicht is voldaan. De stap daarboven zijn de ‘algemene regels’. Vooraf zijn regels gesteld aan een bepaalde activiteit. Als een initiatief daaraan voldoet, hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Eventueel kan een meldings- of informatieplicht worden opgenomen. Vervolgens is er de ‘vergunningplicht’. In het omgevingsplan bepaalt de gemeente in welke gevallen een vergunning nodig is. Met een ‘verbod’ tot slot, wordt aangegeven dat bepaalde activiteiten niet zijn toegestaan.

Met een combinatie van functies, activiteiten en regels kan de gemeente op haar ambities voor buitenplaatsen sturen. De gemeente bepaalt deels zelf hoe in het omgevingsplan bij buitenplaatsen wordt toegezien op ontwikkelingsmogelijkheden en tegelijk op hun bescherming. Ze legt vast waar en in welke situaties ruimte geboden wordt voor ontwikkelingen door het toestaan van activiteiten, en welke locaties meer bescherming en voorzichtigheid behoeven door het beperken of zelfs verbieden van bepaalde activiteiten.

#### 4.2 Stappen om buitenplaatsen in het omgevingsplan op te nemen

Om de kernkarakteristieken van de buitenplaatsen goed te vertalen naar het omgevingsplan kunnen de volgende stappen worden gezet:

1. Inventarisatie van de kernkarakteristieken en waardering van de buitenplaatsen.
2. Inventarisatie van wat de gemeente moet regelen op basis van de wettelijke verplichtingen zoals de instructieregels van het Rijk en de provincie.
3. Het bepalen van de verschillende gebieden waarvoor specifieke regels moeten worden opgenomen.
4. Vaststellen welke activiteiten invloed hebben op de kernkarakteristieken.
5. Het formuleren van de regels.

## Het omgevingsplan

De wijze waarop het omgevingsplan vorm kan krijgen en hoe erfgoed hierin kan worden opgenomen, is volop in beweging. Er is steeds meer inzicht in de mogelijke structuur en het type regels dat gemeenten kunnen opnemen. Vooral sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn gemeenten aan de slag met het opstellen van het omgevingsplan voor hun gemeente. Deze handreiking is gebaseerd op de huidige stand van zaken en moet worden gezien als een aanzet om op voort te bouwen.

### **Stap 1. Inventarisatie van de kernkarakteristieken en waardering van de buitenplaatsen**

Breng allereerst de buitenplaatsen en de kernkarakteristieken in beeld. Kijk daarbij niet alleen naar de buitenplaats zelf, maar ook naar de kernkarakteristieken die buiten de percelen liggen. Inventariseer ook de beschermde status van de buitenplaatsen en van de omgeving. Het is verstandig om ook in beeld te brengen welke waardevolle aspecten van de buitenplaatsen nog geen bescherming genieten, zodat later kan worden bepaald of en hoe daar in het omgevingsplan bepaalde regels voor moeten worden opgenomen.

### **Stap 2. De verplichtingen van het Rijk en de provincie**

Breng voordat wordt gestart met het opstellen van regels voor buitenplaatsen in het omgevingsplan, de kaders in beeld van het Rijk en de provincie voor de verschillende buitenplaatsen.

#### *Rijksmonumenten*

De rijksregels voor rijksmonumenten staan in hoofdstuk 13 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en worden niet opgenomen in het omgevingsplan. Het Rijk stelt in het Bal algemene regels die het beschadigen, vernielen en verwaarlozen van monumenten verbieden. Ook is opgenomen dat voor activiteiten met betrekking tot een rijksmonument altijd een omgevingsvergunning nodig is. De rijksmonumenten zijn als locatie zichtbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en de gemeente hoeft deze niet op te nemen in het omgevingsplan. Als de gemeente aanvullende regels voorschrijft voor rijksmonumenten of hun omgeving dan is het wel nodig om het omgevingsplan hierop in te richten en een locatie voor rijksmonumenten op te nemen. Het gaat om aanvullende regels voor bijvoorbeeld gebruik, onderhoud en verbouwingen van rijksmonumenten.

#### *Instructieregels Rijk voor erfgoed*

Het Rijk stelt instructieregels om bij het opstellen van omgevingsplannen rekening te houden met het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Dit is opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl, paragraaf 5.1.5). De instructieregels voor cultureel erfgoed staan in de artikelen 5.130 (cultureel erfgoed algemeen) en 5.131 (werelderfgoed). Onder 'monumenten die op grond van het omgevingsplan worden beschermd' vallen onder meer gemeentelijke en provinciale monumenten, karakteristieke en beeldbepalende bouwwerken, gemeentelijke en provinciale beschermde stads- en dorpsgezichten, waardevolle ruimtelijke structuren en cultuurlandschappen.

Gemeenten moeten in een omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed en in het omgevingsplan regels opstellen ter voorkoming van ontsiering, beschadiging of sloop, verplaatsing van monumenten en het bevorderen van hun gebruik. Hiermee voeren gemeenten (net als nu) de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving van monumenten uit als bevoegd gezag. Het is aan de gemeente om invulling te geven aan de regels. De gemeente kan hiervoor gebruikmaken van de [voorbeeldregels die de RCE en VNG](#) gezamenlijk opstelden. Ook zijn er inmiddels voorbeelden van omgevingsplannen waarin verschillende aspecten van cultureel erfgoed zijn vertaald in regels met bijbehorende werkingsgebieden.

Nieuw onder de Omgevingswet, en zeker voor buitenplaatsen relevant, is dat er rekening moet worden gehouden met de omgeving van het monument (instructieregel voor het omgevingsplan, artikel 5.130, lid 2 Bkl). De bescherming van de omgeving behelst 'het voorkomen van activiteiten die de omgeving van een rijksmonument en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, zodanig aantasten dat het monument wordt ontsierd of beschadigd'. Het gaat daarbij om activiteiten die het aanzicht en de waardering aantasten, maar ook activiteiten die de instandhouding of het functioneren van het monument beïnvloeden.

### *Beperkingen op het vergunningvrij bouwen voor erfgoed (Bbl en Bor)*

Onder de Omgevingswet is maatwerk mogelijk voor het al dan niet toestaan van vergunningvrij bouwen bij monumenten en in cultuurhistorisch waardevolle gebieden. In het Bbl staan regels die van belang zijn voor bijvoorbeeld het bouwen in een tuin of op een erf. Zo staat erin voor welke bouwwerken een technische of ruimtelijke omgevingsvergunning nodig is, en voor welke bouwwerken in het omgevingsplan geen vergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit mag worden opgenomen (artikel 2.29). Een voorbeeld is het bouwen van een dakkapel aan de achterkant van een gebouw, of een erf- of terreinafscheiding van maximaal één meter, of zonnepanelen op gebouwen. In artikel 2.30 van het Bbl zijn beperkingen op het vergunningvrij bouwen opgenomen voor rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. De gemeente bepaalt of bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen bij monumenten vergunningvrij of vergunningplichtig zijn.

Voor 1 januari 2024 waren de regels voor vergunningvrij bouwen opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarna zijn de regels overgenomen in de zogeheten 'bruidsschat' (hoofdstuk 22, artikel 22.36) van het omgevingsplan van elke gemeente. De regels uit de bruidsschat zijn rijksregels die de verantwoordelijkheid van de gemeente geworden en die de gemeente mag aanpassen of verwijderen. Gemeenten kunnen kiezen voor welke gebieden ze in het omgevingsplan een vergunningplicht opnemen voor bijbehorende bouwwerken. Tot nu toe was het uitsluiten van vergunningvrij bouwen voor bijbehorende bebouwing en erfafscheidingen niet mogelijk in gemeentelijk beschermde gezichten of bij karakteristieke panden – onder de Omgevingswet kan dat dus wel. Dit biedt de mogelijkheid tot maatwerk voor gebieden met cultuurhistorische waarde en dus ook voor buitenplaatsen.

## Buitenplaatsen en archeologie

De gemeente kan regels stellen voor archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl), om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of ze deskundig te laten opgraven. Om inhoudelijk de regie te voeren kan de gemeente eisen stellen aan archeologisch onderzoek. Zo kan ze regelen dat lokale onderzoeksthema's meer aandacht krijgen of dat lokale vrijwilligers betrokken worden bij het onderzoek.

### *Instructieregels provincie*

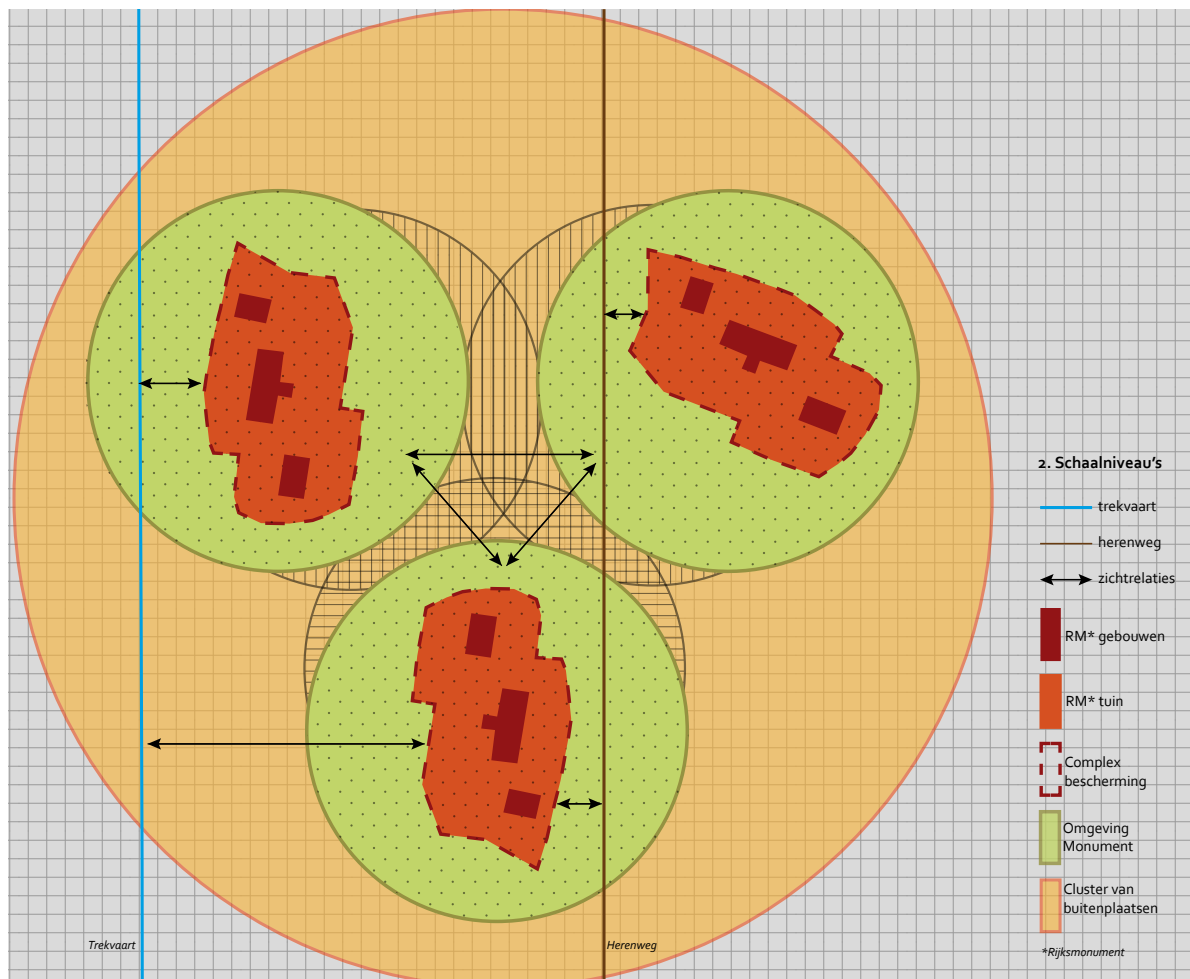
Ook in de provinciale omgevingsverordeningen staan instructieregels voor erfgoed en landschap. De [‘Omgevingsverordening NH2022’](#) van de provincie Noord-Holland bevat instructieregels voor bescherming van cultureel erfgoed en landschap. De provincie wijst in haar omgevingsverordening werkingsgebieden voor Bijzondere Provinciale Landschappen (BPL) aan en benoemt hun kernkwaliteiten. Soms gaan die ook over buitenplaatsen. Een gemeente moet in het omgevingsplan regels opnemen ter bescherming van de kernkwaliteiten van de BPL-gebieden (artikel 6.2.5.2). Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan rekening houden met de ambities en ontwikkelprincipes uit de ‘Leidraad Landschap en Cultuurhistorie’ en daarbij de kansen, ontstaansgeschiedenis en kernwaarden betrekken (artikel 6.69). Hiermee beoogt de provincie een goede inpassing van ontwikkelingen, zodat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden blijven.

Ook relevant voor de buitenplaatsen zijn de instructieregels voor bescherming van provinciale monumenten en beschermde structuren (artikel 6.72). De provincie heeft regels opgesteld die gemeenten voor de provinciale monumenten en structuren moeten overnemen in het omgevingsplan. Zolang de regels voor provinciale monumenten nog niet in het omgevingsplan zijn opgenomen, geldt een voorbereidingsbesluit waarin de provincie rechtstreeks werkende regels voor die monumenten overneemt. Om voldoende bescherming te bieden voor de provinciale monumenten, gelden de regels dus vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

De [‘Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 2021’](#) bevat instructieregels voor het beschermen van landgoed- en kasteelbiotopen. De provincie Zuid-Holland verplicht gemeenten om een landgoedbiotoop op te nemen als de provincie een biotoop heeft vastgesteld voor een specifieke buitenplaats (zie verderop: kader Instructieregel Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 2021). De begrenzingen van de biotopen zijn opgenomen als bijlage in de [omgevingsverordening](#). Naast landgoedbiotopen als instructieregel bevat de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland ook instructieregels voor het beschermen van een aantal gebieden met een topkwaliteit, waaronder ‘kroonjuwelen cultureel erfgoed’ (artikel 7.42 en 7.43). Voor deze unieke landschappelijke en cultuurhistorische kroonjuwelen staat bescherming en versterking voorop. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier in beginsel alleen toegestaan voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden. Een voorbeeld van een Zuid-Hollands kroonjuweel is de Landgoederenzone Wasse-naar – Voorschoten – Leidschendam-Voorburg.

### **Stap 3. De te onderscheiden werkingsgebieden**

In hoofdstuk 2 van de handreiking zijn de kernkarakteristieken van de buitenplaatsen in drie schaalniveaus opgedeeld. Ten eerste het kleinste schaalniveau van de individuele buitenplaatsen met hoofdhuis, tuin- en parkaanleg en losse objecten zoals de oprijlaan of toegangshekken. Ten tweede de directe omgeving van de buitenplaats, waar de historische infrastructuur en het stelsel van visuele relaties van belang is. Ten derde het buitenplaatslandschap, de min of meer aaneengesloten buitenplaatsen en landgoederen en hun landschappelijke context. Deze drie schaalniveaus vormen de basis voor de wijze waarop de kernkarakteristieken van de buitenplaatsen in het omgevingsplan geborgd kunnen worden. Hieronder volgt een voorzet, waarbij uitgangspunt is dat de schaalniveaus en daarmee de werkingsgebieden in samenhang maar ook los van elkaar toegepast kunnen worden.

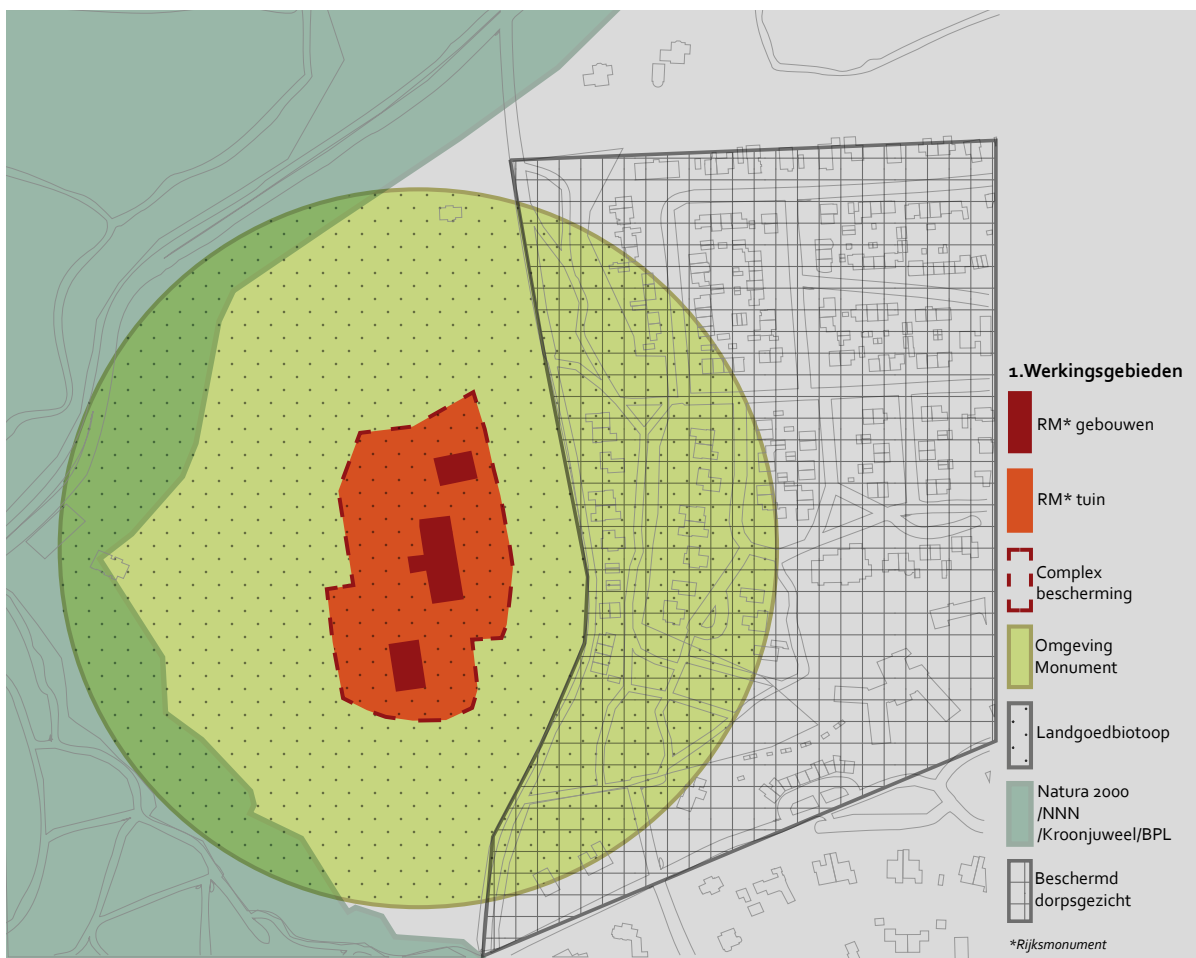


De drie schaalniveaus voor de buitenplaatsen schematisch weergegeven.

Schaalniveau 1: de individuele buitenplaats met hoofdhuis, tuin- en parkaanleg en diverse losse objecten. De meeste (elementen van de) buitenplaatsen zijn beschermd als rijksmonument. Gemeenten kunnen niet-beschermden onderdelen aanwijzen als 'gemeentelijk monument' of 'karakteristiek bouwwerk'.

Schaalniveau 2: de directe omgeving van de buitenplaats. Hier is de historische infrastructuur en het stelsel van visuele relaties van belang. De directe omgeving kan worden aangewezen als de 'omgeving van het monument'. Om richting te geven aan de samenhang tussen de afzonderlijke onderdelen binnen de buitenplaats én met de directe omgeving kan ook een functie buitenplaats- of landgoedbiotoop in het omgevingsplan worden opgenomen.

Schaalniveau 3: meerdere min of meer aaneengesloten buitenplaatsen en landgoederen en hun landschappelijke context. Deze kunnen in het omgevingsplan de benaming 'cultuurlandschap-buitenplaats' krijgen. Ook kunnen dergelijke clusters in een landschappelijke omgeving worden aangeduid als 'buitenplaatslandschap'.



*Schematische weergave van mogelijke beschermingsvormen bij buitenplaatsen. Bij buitenplaatsen kunnen diverse beschermingsvormen op verschillende schaalniveaus elkaar overlappen. Dat maakt het opnemen van regels in het omgevingsplan complex en afstemming tussen de regels noodzakelijk. Het betekent ook dat de gemeente goed moet nadenken welke extra bescherming nog noodzakelijk is.*

De mogelijke beschermingsvormen voor buitenplaatsen worden met een functieaanduiding aangegeven in hoofdstuk 4 van het ‘Casco omgevingsplan’ van de VNG: ‘Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving’. Bij een buitenplaats kunnen verschillende beschermingsvormen over elkaar liggen. Om te voorkomen dat een plek een overdaad aan functies en werkingsgebieden krijgt toegewezen – of dat regels er conflicteren – is afstemming belangrijk. Let niet alleen op de afstemming met erfgoedbescherming, maar ook op het afstemmen met natuur- en landschapsbescherming. Zo is landgoed De Paauw een rijksmonument, maakt het onderdeel uit van een rijksbeschermd dorpsgezicht, ligt het in een beschermd provinciale landgoedbiotoop en valt het binnen een provinciaal cultuurhistorisch kroonjuweel.

***De individuele buitenplaats (gebouwd en aangelegd)***

Deze eerste categorie betreft het kleinste schaalniveau en is gericht op de objecten, losse elementen en de tuin- en parkaanleg. Naast buitenplaatsen als geheel worden ook vaak elementen van die buitenplaatsen apart als rijksmonument beschermd. Dan hebben bijvoorbeeld het hoofdhuis, de parkaanleg, een toegangshek, brug of orangerie een eigen rijksmonumentennummer met omschrijving. Om de samenhang tussen de losse elementen aan te geven, zijn deze vaak samengebracht in een zogenaamde ‘complexbescherming’. De omschrijving van het complex duidt de samenhang tussen de onderdelen aan. De bescherming is administratief, en dus niet juridisch. Een complex van rijksmonumenten heeft geen formele begrenzing en krijgt die ook niet in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

De gemeente hoeft de rijksmonumenten niet aan te wijzen in het omgevingsplan. Dat is alleen noodzakelijk als ze er aanvullende regels voor wil opnemen. Denk aan maatwerkregels voor een meldingsplicht, de nadere invulling van de zorgplicht of het al dan niet toestaan van bepaald gebruik op de betreffende locatie. Gemeenten duiden de locatie van een rijksmonument dan aan met de functie ‘rijksmonument’.

Als er waardevolle onderdelen zijn die niet zijn aangewezen als rijksmonument, mag de gemeente die op een andere manier een lichte of zwaardere bescherming meegeven. De gemeente neemt gemeentelijke monumenten op met de functieaanduiding ‘gemeentelijk monument’. Daarbij kunnen de gebouw- of terreingrenzen van de buitenplaats worden aangehouden. Ze kan ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen beschermen in het omgevingsplan – denk aan beeldbepalende of karakteristieke panden of zaken. De RCE hanteert het begrip ‘karakteristiek bouwwerk’.

De gemeente kan ervoor kiezen om de complexbescherming van het Rijk in het omgevingsplan als werkingsgebied aan te duiden. Bijvoorbeeld met de benaming ‘cultuurhistorisch waardevol complex’. Deze benaming kan de gemeente ook toepassen voor andere cultuurhistorische ensembles. Zo ontstaat er eenduidigheid in de terminologie. Ook de benaming ‘buitenplaatsbiotoop’ is mogelijk, om de samenhang tussen de afzonderlijke elementen te duiden en waarbij ook de samenhang met de directe omgeving kan worden meegenomen. Dat raakt aan het tweede schaalniveau: dat van de directe omgeving van de buitenplaats.

Een ‘beschermd gezicht’ werd voorheen beschermd met het bestemmingsplan en met de welstandsnota of nota ruimtelijke kwaliteit. Beschrijvingen van beschermde gezichten zijn misschien niet adequaat meer en moeten dan geactualiseerd worden. Veel gemeenten kiezen ervoor om de inventarisatie van monumenten bij te werken, maar de beschermde gezichten niet. Aanbeveling is om ook de waardestellingen van beschermde gezichten op orde te brengen. De beschrijvingen kunnen worden opgenomen als bijlage in het omgevingsplan en gekoppeld aan de regels.



*Kasteel Keukenhof in Lisse.*



***De directe omgeving van de buitenplaats***

Het tweede schaalniveau is gericht op het beschermen van de perceeloverstijgende waarden zoals waardevolle landschappelijke structuren, zichtlijnen en open ruimtes (blikveld). Om de met de buitenplaats samenhangende kernkarakteristieken in de directe omgeving te beschermen, heeft de provincie Zuid-Holland de ‘landgoedbiotoop’ in de provinciale verordening opgenomen. Voor buitenplaatsen in Zuid-Holland dienen gemeenten ten minste gebruik te maken van de begrenzings van landgoedbiotopen zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Een biotoop bestaat uit een buitenplaats inclusief eventuele landerijen, boerderijen en bufferzone. Er wordt als het ware een contour getrokken rondom de buitenplaatsen waarbinnen de volgende elementen vallen:

- de terreingrenzen van de buitenplaats;
- eventuele landerijen;
- de reikwijdte van zichtlijnen en het blikveld;
- de verbonden ruimtelijke en functionele elementen en structuren (landschap, water en weg).

De gemeente kan er op een soortgelijke wijze voor kiezen om de landschappelijke omgeving die geen bescherming geniet maar die wel samenhangt met de buitenplaats, te benoemen in het omgevingsplan. Om te voorkomen dat bijvoorbeeld historische zichtlijnen verdwijnen, kan een beschermingszone worden vastgelegd die ruimer is dan de buitenplaats zelf. De aanwezige onderdelen kunnen per buitenplaats verschillen – wát de biotoop is, is afhankelijk van de omgeving van de buitenplaats. Voor elke situatie moet dus worden onderzocht wat de biotoop is en welke waarden daar beschermd of benut moeten worden. Het aanwijzen van een ‘buitenplaats- of landgoedbiotoop’ is alleen nodig als bepaalde waarden nog niet worden beschermd door de status gemeentelijk of rijksmonument of beschermd stads- of dorpsgezicht.

De biotoop kan verschillende benamingen krijgen – gemeenten hebben immers de vrijheid om nieuwe vormen van bescherming in het omgevingsplan op te nemen. Ze kunnen aansluiten bij de terminologie van de provincie Zuid-Holland en kiezen voor een ‘landgoedbiotoop’, maar bijvoorbeeld ook ‘buitenplaatsbiotoop’. Ook kunnen gemeenten voor de omgeving van monumenten een apart gebied aanwijzen – ook voor rijksmonumenten, die niet in het omgevingsplan maar in het DSO staan. Per monument wordt dan de ‘omgeving van het monument’ geïnventariseerd. De omgeving van elk monument is anders. Als een monument binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt, kan dit de bescherming van de omgeving van het monument ondervangen. Belangrijk is dan dat de regels voor de beschermde gezichten borgen dat ingrepen in de omgeving het individuele monument niet aantasten.

Zichtlijnen kunnen onderdeel zijn van het geheel, maar ook een aparte aanwijzing krijgen. Ook een gerichte toedeling van functies aan locaties kan bescherming bieden. Waardevolle slootjes en waterpartijen kunnen een functie ‘water’ krijgen waarbij een vergunningplicht geldt voor dempen of graven. Maar ook met functies zoals ‘park’, ‘veeteelt’ of ‘natuur’ waarbij het gebruik duidelijk geregeld wordt, kan worden vastgelegd dat daar niet gebouwd mag worden om zichtlijnen te behouden.

## Instructieregel Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 2021 (artikel 7.74)

### Lid 1.

Een omgevingsplan voor een landgoedbiotoop of kasteelbiotoop kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop of kasteelbiotoop, of;
- b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoedbiotoop of kasteelbiotoop.

### Lid 2.

Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoedbiotoop of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

- a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, een of meer bijgebouwen, met een gracht omgeven terrein, de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- b. de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteellocatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door zichtlijnen;
- c. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen.

Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor zowel de landgoedbiotoop als de kasteelbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

***Buitenplaatslandschap***

Het is goed denkbaar dat gemeenten niet alleen het omringende landschap, maar meerdere buitenplaatsen als een gebied definiëren – bestaande uit een cluster van min of meer aaneengesloten buitenplaatsen inclusief landerijen die samenhang vertonen door hun ligging (het landschapstype), verbondenheid aan één structuur (weg, water), hun onderlinge relatie en de omvang van het gebied.

De gemeente kan zo'n gebied bijvoorbeeld de aanwijzing 'cultuurlandschap' meegeven. Deze benaming kan zij ook toepassen bij andere soorten erfgoed zoals groepen stolpen, molens of bijvoorbeeld verdedigingswerken die een samenhangend cluster vormen. Om onderscheid te maken met andere cultuurlandschappen, kan de gemeente hieraan de aanduiding 'buitenplaatsen' toevoegen. Dan wordt het een 'cultuurlandschap – buitenplaatsen'. Een andere mogelijkheid is om de benaming 'buitenplaatslandschap' te hanteren. Bij de aanwijzing kan de gemeente dan opnemen dat het doel is de bescherming van landschappelijke patronen in relatie tot de buitenplaats. In de 'Handreiking Voorbeeldregels voor cultureel erfgoed' van de RCE en VNG is voor cultuurlandschappen een aparte set regels opgenomen als voorbeeld voor uitwerking in het omgevingsplan.

Het werkingsgebied bevat dus ook percelen die niet op de buitenplaats liggen, maar wel deel uitmaken van een landschappelijke structuur. Voor een goede begrenzing van het werkingsgebied is naast de buitenplaatsen zelf ook een inventarisatie nodig van landschapselementen en relicten in de omgeving die een relatie hebben met de buitenplaatsen, zoals het verkavelings- of slotenpatroon of beplanting. De contouren van een buitenplaatslandschap eindigen niet altijd bij de gemeente- of zelfs provinciegrens, en dan is afstemming nodig met aangrenzende gemeenten en provincie(s) over de begrenzing en het beschermingsregime en over de regels die aan het gebied verbonden worden.

Soms maken een of meerdere buitenplaatsen deel uit van een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. De gemeente moet in het omgevingsplan de functieaanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht aan de desbetreffende locatie geven, met regels voor de bescherming daarvan. Naast het Rijk kunnen ook gemeenten beschermde stads- of dorpsgezichten aanwijzen, bijvoorbeeld als 'gemeentelijk beschermd dorpsgezicht – buitenplaatsen'. Een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht krijgt van rijkswege geen aanvullende bescherming of regels, maar bepaalde activiteiten kunnen in het omgevingsplan wel een vergunningplicht krijgen.

**Stap 4. Welke activiteiten hebben betrekking op de kernkarakteristieken?**

In het omgevingsplan worden de regels uitgesplitst naar activiteiten. Er zijn heel veel activiteiten denkbaar. De meest voorkomende omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op cultureel erfgoed zijn 'bouwactiviteit ruimtelijk', 'cultureel erfgoedactiviteit', 'gebruiken van bouwwerkenactiviteit', 'monumentenactiviteit', 'sloopactiviteit', 'verrichten van werken en werkzaamhedenactiviteit' – maar de lijst is nog veel langer. Het is belangrijk om te bekijken welke activiteiten de kernkarakteristieken van de buitenplaatsen bedreigen of er anderszins invloed op hebben. Per activiteit moeten

dan regels worden opgenomen ter bescherming van die kernkwaliteit. Bijvoorbeeld door het voorkomen van activiteiten die de cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteit kunnen schaden. Dit kan met een vergunningstelsel gericht op het reguleren van bouw-, sloop-, gebruiks-, aanleg-, plant- of kapactiviteiten.

Stel, kernkarakteristieken van buitenplaatsen zijn de zichtassen en panorama's van de buitenplaatsen naar en over de weg of vaart en tussen de buitenplaatsen onderling, waardoor buitenplaatsen verbonden zijn met open plekken zoals weilanden. Activiteiten die de relatie met de historische infrastructuur of de vergezichten kunnen aantasten, zijn:

- 'ruimtelijke bouwactiviteiten': het bouwen van bouwwerken op de open plekken of in de zichtlijn;
- 'planologische gebruiksactiviteiten': het anders gebruiken van gronden of bouwwerken door de open plekken niet langer als weiland te gebruiken of door het bouwwerk of de grond te splitsen;
- 'sloopactiviteiten': door bouwwerken af te breken, zoals een toegangshek of andere bouwwerken die de relatie met de historische infrastructuur leesbaar te houden;
- 'verrichten van werken en werkzaamheden', ook wel aanlegactiviteiten genoemd: het realiseren van een nieuwe weg of het dempen en graven van een sloot. Het planten of kappen van bomen of andere houtopstanden kan een aanlegactiviteit zijn, maar ook een plant- of kapactiviteit.

## Voorbeeld: bescherming van een zichtlijn bij een buitenplaats

Het bestemmingsplan kent voor het behoud van een zichtlijn een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – zichtlijn'. Hiervoor zijn een vergunningplicht en een verbod opgenomen. Om dit te vertalen naar het omgevingsplan kan in het hoofdstuk 'Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving' een locatie met een werkingsgebied met de functie 'zichtlijnen' worden opgenomen en kunnen in het hoofdstuk 'Activiteiten' per activiteit regels worden gesteld wat en wel niet is toegestaan met de zichtlijn – denk aan een bouw-, plant-, of aanlegactiviteit. De zichtlijn beschermen gebeurt met de regels voor deze activiteiten. In het oogmerk staat dat de regels zijn gesteld met het doel het beschermen van de zichtlijn. In het hoofdstuk 'Bouwactiviteiten' kan een bouwverbod worden opgenomen, zodat er geen bebouwing komt die het zicht op het landhuis belemmert. Er kan een verbod op het realiseren van hoogopgaande beplanting worden opgenomen in het hoofdstuk 'Aanlegactiviteiten'. Hieruit blijkt dat de verschillende onderdelen van de bescherming van de zichtlijn in het omgevingsplan bij verschillende activiteiten een plek krijgen.

### **Stap 5. Formuleren van regels**

Tot slot worden aan de activiteiten ‘regels’ gekoppeld, zoals verbodsbepalingen, specifieke zorgplichten, en vergunningplichten met beoordelingsregels. Allereerst moet het bestaande beleid worden geïnventariseerd. Daarvoor onderzoekt de gemeente wat volgens de instructieregels van Rijk en provincie geregeld moet worden, en vervolgens wat er al is geregeld in het bestemmingsplan of in ander beleid en hoe de ambities en regels in verschillende beleidsdocumenten aan elkaar gekoppeld kunnen worden. Vervolgens wordt bepaald of er in het omgevingsplan aanvulling nodig of mogelijk is.

Veel gemeenten gaan bij het opstellen van het omgevingsplan uit van het beleidsarm of -luw vertalen van de bestaande regels. De bestemmingsplannen die zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn vaak een goede basis voor de regels voor buitenplaatsen, maar niet voor alle en met name niet altijd voor de perceeloverstijgende structuren. Ook in de welstandsnota's staan regels. De regels die zien op de fysieke leefomgeving uit de gemeentelijke verordeningen worden ook in het omgevingsplan opgenomen.

#### ***Beeldkwaliteitsplan of vergelijkbare beleidsregels***

Voor veel buitenplaatsen gelden beeldkwaliteitsplannen. Een beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste (beeld)kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte. Het gaat over aspecten van omgevingskwaliteit zoals landschap, cultuurhistorie, natuur, stedenbouw en architectuur. Een beeldkwaliteitsplan geeft aanbevelingen, richtlijnen en vaak ook toetsbare criteria voor de vormgeving van bebouwing en de ruimte eromheen. Deze beeldkwaliteitsplannen waren meestal gekoppeld aan een bestemmingsplan of onderdeel van de welstandsnota. In dat geval zijn ze via het overgangsrecht ook van toepassing onder de Omgevingswet. In het nieuwe omgevingsplan kan verwezen worden naar een beeldkwaliteitsplan als zogenaamde beleidsregel. Zo'n regel wordt door het gemeentebestuur vastgesteld en bevat een nadere uitwerking van regels in het omgevingsplan. Bij de afweging om wel of geen vergunning te verlenen moet het college rekening houden met het beeldkwaliteitsplan of een vergelijkbare beleidsregel.

#### ***Beheerplan***

De gemeente kan in het omgevingsplan een aanvraagvereiste opnemen voor een beheerplan. Ze kan aanlegactiviteiten uitsluiten en een regel opnemen voor een vergunningplicht tenzij de eigenaar een beheerplan heeft. Een beheerplan dient als leidraad voor het toekomstig onderhoud en beheer van buitenplaatsen, inclusief de tuinen, de infrastructuur van wegen en paden, waterstructuur, bospercelen, weides en overige houtopstanden.

#### ***Advies***

Het is belangrijk om duidelijke processen, onafhankelijke advisering en deskundigheid op te nemen in de regels voor buitenplaatsen. Ook kan aan een vergunningplicht een adviesrecht worden gekoppeld – bijvoorbeeld recht op advies van een gemeentelijke adviescommissie voor bepaalde activiteiten in een buitenplaatsbiotoop. Ook kan de gemeente inwoners betrekken om zo lokale kennis te benutten en draagvlak te creëren.

# Voorbeeldregels voor buitenplaatsen

De volgende voorbeeldregels voor buitenplaatsen zijn niet compleet, maar geven een beeld van de plek van bescherming van buitenplaatsen in het omgevingsplan en hoe dat eruit kan zien. Voor verschillende aspecten heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een [handreiking met voorbeeldregels voor cultureel erfgoed in het omgevingsplan](#) uitgebracht. Ook voor buitenplaatsen zijn die voorbeeldregels goed te gebruiken.

## Hoofdstuk X Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

### Afdeling X.x Cultureel erfgoed

#### *Artikel X.x Gemeentelijk monument – aanwijzing*

De locatie met de functieaanduiding 'gemeentelijk monument' is aangewezen als gemeentelijk monument. De monumentale waarden van het gemeentelijk monument zijn opgenomen in bijlage x.

#### *Artikel X.x Omgeving beschermd monument – aanwijzing*

De locatie 'omgeving beschermd monument' is aangewezen als omgeving van *[rijksmonumenten/provinciale monumenten/gemeentelijke monumenten/karakteristieke panden/beeldebepalende panden/[...]]*.

#### *Artikel X.x Buitenplaats – aanwijzing*

De locatie met de functieaanduiding 'buitenplaats' is aangewezen als buitenplaats. De regels van dit omgevingsplan die zien op de buitenplaats zijn gesteld met het oog op het beschermen van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de buitenplaats en de gebouwen. Deze waarden komen onder meer tot uitdrukking in: *[invullen waarden of opnemen in bijlage]*.

#### *Artikel X.x Rijksbeschermd dorpsgezicht buitenplaats – aanwijzing*

De locatie met de functieaanduiding 'rijksbeschermd dorpsgezicht buitenplaats' is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht. De regels van dit omgevingsplan die zien op het rijksbeschermd dorpsgezicht zijn gesteld met het oog op het beschermen van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de buitenplaats en de gebouwen. Deze waarden komen onder meer tot uitdrukking in: *[invullen waarden of opnemen in bijlage]*

- de grotendeels middennegentiende-eeuwse structuur van zichtassen en integrerende wegen van voormalige buitenplaatsen of landgoederen die nog steeds een visuele, verbindende functie hebben tussen onderdelen van het gebied;
- de regelmatige blokverkaveling in de weidegebieden binnen de strandvlakten en veengebieden;
- de strokenverkaveling van langgerekte kavels gescheiden door een dicht netwerk van sloten;
- de buitenplaatsen of landgoederen op de strandwallen op gewoonlijk (zeer) grote, min of meer rechthoekige kavels gesitueerd;
- de in de loop van de twintigste eeuw opgedeelde landgoederen, grote buitenplaatsen en weidegebieden, in kavels haaks op de ontsluitingswegen en lanen;
- de erf- en tuinafscheidingen van de landgoederen, buitenplaatsen en huiskavels, meestal bestendigd door hekken, muren, greppels en hagen die een karakteristiek en belangrijk aspect van de verkavelingsstructuur vormen;
- de reeks (grotendeels) intacte achttiende-, negentiende- en vroegtweintigste-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, enige ensembles van negentiende- en twintigste-eeuwse landhuizen en villa's en een aantal vroegtweintigste-eeuwse villaparken en woonwijken voor de gegoede middenstand;
- de structuur en de visuele en historisch-functionele samenhang van de gebouwen en de plaatsing in tuinen en parken;
- de inrichting van de open ruimte, waar openbare en particuliere groenaanleg elkaar raken;
- [...]

*Toelichting: waarden ontleend aan de bijlagen bij de dubbelbestemming 'waarde – cultuur-historie' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 van de gemeente Wassenaar.*

# Hoofdstuk X Bouwen

## Afdeling X.x Hoofdgebouwen

### *Paragraaf X.x.1 Hoofdgebouw bouwen – vergunningplicht*

#### *Artikel X.x Toepassingsbereik*

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van hoofdgebouwen, ter plaatse van de locatie 'hoofdgebouw bouwen – vergunningplicht'.

#### *Artikel X.x Oogmerk*

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op en het beschermen van:

- a. de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het behoud van cultureel erfgoed.

#### *Artikel X.x Hoofdgebouw bouwen – vergunningplicht*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen en/of te verbouwen.

*Toelichting: aan de vergunningplicht worden verschillende beoordelingsregels gekoppeld, voor bijvoorbeeld de maximum goot- en bouwhoogte, minimale en maximale dakhelling etc. Hierna zijn beoordelingsregels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een buitenplaats.*

#### *Artikel X.x Hoofdgebouw bouwen – beoordelingsregel buitenplaats*

Ter plaatse van de locatie 'buitenplaats' wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel X.x slechts verleend als aan de bebouwing geen verandering wordt aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de volgende karakteristiek/kenmerken van de buitenplaats:

- a. de ligging van de voorgevelrooilijn;
- b. de ligging van de zijgevelrooilijn;
- c. perceelsbreedte;
- d. bebouwingstype;
- e. aantal bouwlagen;
- f. kaprichting en -vorm;
- g. het lineaire karakter van de bebouwingsstructuur;
- h. [...]



*Artikel X.x Hoofdgebouw bouwen – beoordelingsregel rijksbeschermd dorpsgezicht buitenplaats*

Ter plaatse van de locatie 'rijksbeschermd dorpsgezicht buitenplaats' wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel X.x slechts verleend als aan de bebouwing geen veranderingen worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de volgende karakteristiek/kenmerken van de buitenplaats:

- a. de ligging van de voorgevelrooilijn;
- b. de ligging van de zijgevelrooilijn;
- c. perceelsbreedte;
- d. bebouwingstype;
- e. aantal bouwlagen;
- f. kaprichting en -vorm;
- g. het lineaire karakter van de bebouwingsstructuur;
- h. [...]

*Toelichting: Deze beoordelingsregel kan worden opgenomen als de buitenplaats in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht ligt.*

*Artikel X.x. Hoofdgebouw bouwen – maatwerkvoorschrift*

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de situering van gebouwen als dit noodzakelijk is in relatie tot het behoud van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats, zoals beschreven in Artikel 4.x Buitenplaats – aanwijzing.

*Toelichting: in een bestemmingsplan zijn vaak nadere eisen opgenomen. Dit instrument kent de Omgevingswet niet. Wel kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld.*

## Hoofdstuk X Aanleggen

### Afdeling X.x Plantactiviteiten

#### *Paragraaf X.x.1 Plantactiviteiten bomen en opgaande beplanting – vergunningplicht*

##### *Artikel X.x Toepassingsbereik*

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van hoofdgebouwen, ter plaatse van de locatie 'planten bomen en opgaande beplanting – vergunningplicht'.

##### *Artikel X.x Oogmerk*

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op en het beschermen van het behoud van het zicht op het landhuis in de buitenplaats.

##### *Artikel X.x Planten bomen en opgaande beplanting – vergunningplicht*

Het planten van bomen en opgaande beplanting is zonder omgevingsvergunning verboden.

##### *Artikel X.x Planten bomen en opgaande beplanting – beoordelingsregel*

De omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel X.x wordt verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het zicht op het landhuis in de buitenplaats.

*Toelichting: dit is maar één voorbeeld van een aanlegactiviteit in een buitenplaats, als voorbeeld hoe om te gaan met het beschermen van een zichtlijn op een buitenplaats. Het laat zien dat de regels kunnen worden gekoppeld aan een bepaalde locatie, een oogmerk kan worden opgenomen specifiek voor de buitenplaats en een specifieke beoordelingsregel.*



*Buitenplaats de Hartekamp in Heemstede.*

# 5. Tips voor het omgevingsplan

1. Gemeenten kunnen voor een groot deel zelf de (regel)structuur van het omgevingsplan bepalen. Dat kan gevolgen hebben voor de wijze waarop de buitenplaatsen en het landschap hierin een plek krijgen. Belangrijk is om hierover tijdig met de gemeentelijke omgevingsplanmakers in gesprek te gaan.
2. Voordat de regels worden opgesteld, is het belangrijk om eerst de buitenplaatsen en landgoederen, al dan niet beschermd, te inventariseren en op de kaart te zetten.
3. Kennis en onderzoek zijn ook nodig om de kernkwaliteiten te formuleren. Deze vormen de basis voor wat de gemeente in het omgevingsplan wil regelen. Bij voorkeur krijgen deze al een plaats in de gemeentelijke omgevingsvisie en wordt in het omgevingsplan de standaardregel dat altijd, bij iedere ruimtelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met deze kernkwaliteiten.
4. De gemeente kan diverse vereisten opnemen. Als de kernkwaliteiten bij het opstellen van het omgevingsplan nog niet bekend zijn, kan de gemeente een aanvraagvereiste opnemen voor een cultuurhistorisch onderzoek. Ook kan de gemeente in het omgevingsplan een aanvraagvereiste opnemen voor een beheerplan. Tot slot kan bij een vergunningplicht een onderzoeksplicht worden opgenomen in geval van een ingrijpende bouwactiviteit en/of herbestemming bij een landgoed of buitenplaats. Formuleer vooraf de minimale eisen voor deze onderzoeksplicht.
5. In de omgevingsvisie kan de gemeente opnemen welke ambities zij heeft met buitenplaatsen, landgoederen en de landgoederenzone en hoe zij dit wil borgen. Het ligt voor de hand om de ambities te relateren aan overige ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, zoals wonen, natuur en klimaat.
6. De bestemmingsplannen die zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan bevatten vaak al veel regels voor buitenplaatsen. Deze vormen een basis voor het omgevingsplan en vanuit deze bestaande regels kan de gemeente bepalen wat ze nog meer moet of wil regelen.
7. Benader een buitenplaats en landgoed als onderdeel van een ruimer landschap dat meer omvat dan alleen een verzameling percelen die behoort tot het landgoed of een buitenplaats. Kenmerkend voor een landgoederenzone of individuele buitenplaats-biotoop is de relatie met de landschappelijke omgeving die de ligging van de buitenplaatsen en landgoederen verklaart en die de samenhangende structuur, de beleving en de zichtbaarheid versterkt.

8. Landgoederen zijn van oorsprong vaak omvangrijke gebieden, waarvan de grenzen soms die van de gemeente of provincie overschrijden. Zoek in dat geval afstemming met de betrokken gemeente(n) en provincie(s).
9. Voorkom conflicterende regels door een goede afstemming tussen functies, activiteiten en regels. Cluster regels zoveel mogelijk voor een samenhangend en overzichtelijk geheel. Bijvoorbeeld: als voor de functie 'gemeentelijk monument' al regels voor slopen zijn opgenomen dan hoeven die voor de functie 'buitenplaats' niet apart gemaakt te worden.
10. Gebruik voor de functies zoveel mogelijk de bestaande en meestgebruikte namen. Een omgevingsplan met afzonderlijke benamingen voor alle onderdelen wordt diffuus. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hanteert de termen 'gemeentelijk monument', 'karakteristiek bouwwerk', 'beschermd gezicht' en 'cultuurlandschap'. Voor een verzameling buitenplaatsen is 'cultuurlandschap – buitenplaatsen' een passende benaming.
11. Landgoederen en buitenplaatsen zijn per definitie multifunctioneel. Er zijn meerdere combinaties mogelijk met functies als wonen, recreatie, sociaal-maatschappelijk, landbouw, bosbouw, natuur. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden zijn de verbindende factor. Het omgevingsplan kan binnen een landgoederenzone meerdere functies toelaten of gebruiksactiviteiten regelen. Bied ruimte voor herbestemming door meerdere functies of gebruiksactiviteiten toe te staan, maar regel wel een goede kwaliteitsbewaking en -advisering bij ingrepen om nieuwe functies in te passen.
12. Zorg in het omgevingsplan dat bij activiteiten in, op, aan of bij buitenplaatsen en landgoederen altijd advies wordt gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie. Voor rijksmonumenten is dat wettelijk verplicht. De adviescommissie kan naast rijksmonumenten ook adviseren over andere aspecten van omgevingskwaliteit zoals lokaal erfgoed, het uiterlijk van bouwwerken, architectuur, stedenbouw, landschap en natuur. Dit kan geregeld worden in het omgevingsplan en de [Verordening op de gemeentelijke adviescommissie](#).

## Noten

1. In de zeventiende en achttiende eeuw werden buitenplaatsen ook wel hofsteden genoemd. De term verwijst naar een agrarische eenheid, een kasteel of woning van een edelman met omliggende landerijen (de ridderhofstad), ofwel een herenboerderij en/of plattelandsresidentie. Deze agrarische oorsprong van de buitenplaats (al dan niet voortkomend uit de feodale context van de middeleeuwse adellijke (ridder)hofstede) gaat voor veel buitenplaatsen op.
2. Zo hanteert provincie Zuid-Holland 'Landgoederenzone Zuid-Holland' als benaming voor de provinciale erfgoedlijn en de term 'landgoedbiotoop' voor de ruimere omgeving van een landgoed of buitenplaats.
3. Afwijkingen van de kernkarakteristieken kunnen zich op complexniveau voordoen en hangen samen met de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van een buitenplaats.
4. De ruimtelijke structuur is bij de zeventiende-eeuwse buitenplaats minder gericht op verbinding met het omliggende landschap. Een rechte oprijlaan leidde bijvoorbeeld richting het hoofdhuis zodat er sprake was van een zichtlijn, maar de opzet van de buitenplaats diende meer de privacy en het eigen domein, met minder aandacht voor zichtverbindingen met het omliggende landschap. Afhankelijk van de doorontwikkeling van de buitenplaats, kan het deze kernkarakteristieken hebben behouden en dus afwijken van de hier gekenschetste kernkwaliteiten.
5. Omgevingsverordening Zuid-Holland, artikel 6.26 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop.
6. Tekst afkomstig uit de toelichting op de Kroonjuwelen in de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland.
7. Ontwikkelperspectief Binnenduinrand. Gedeelde Weelde, december 2018. Dit beleidsstuk is niet door de provincie vastgesteld, maar wel voor enkele gemeenten als vastgesteld beleid overgenomen.
8. De randvoorwaarden zijn met enkele nuanceringen overgenomen uit de Ontwikkelingsvisie Binnenduinrand (Noord-Holland).
9. Tenzij de tuin- en parkaanleg een van de complexonderdelen is.

## Literatuur en bronnen

### *Beleid*

- Beek & Kooiman Cultuurhistorie. Tussen 'Rust en Vreugd' en 'In de Werelt is veel Gevaar'. Actualisatie buitenplaatsen CHS; de buitenplaatsenbiotoop in Zuid-Holland. Deel A en deel B. Provincie Zuid-Holland 2010
- H+N+S. Hollands Buiten – een ruimtelijk beeld landgoederenzone. Provincie Zuid-Holland 2016
- Provincie Noord-Holland en gemeenten Velsen, Haarlem, Bloemendaal, Heemstede en Zandvoort en MRA. Het Metropolitane Landschap. Ontwikkelperspectief Binnenduinrand. Gedeelde Weelde. Provincie Noord-Holland 2018
- Provincie Noord-Holland. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Provincie Noord-Holland 2018
- Provincie Noord-Holland. Bijzonder Provinciaal Landschap – 32 landschappen en kernkwaliteiten. Provincie Noord-Holland 2020

- Veen, P., P. van Baaren, M. Zondervan, G. Verschuure. Visie landgoederenzone Zuid- en Noord-Holland. Cultuurhistorie als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkeling. Vista landscape and urban design 2007
- Verschuure-Stuip, G. De buitenplaatsbiotoop of landgoedbiotoop. Nieuwe allianties in de bescherming van buitenplaatsen en landgoederen (Zuid-Holland en Utrecht). In: Vitruvius nr. 33, 2015

#### *Overzichtswerken*

- Albers, L.H. Landgoederen van Zuid-Kennemerland. Inventarisatie en beschrijving van cultuurhistorische aspecten van de tuinen, parken en bossen. Amsterdam 1984
- Albers, L.H. Het gewichtloze gewogen. Cultuurhistorische betekenis van landgoederen geëvalueerd met behulp van multicriteria analyse. Delft 1987
- Bertram, C. Noord-Hollands Arcadia. Stichting Provinciale Atlas Noord-Holland, Canaletto 2005
- Laarse, R. van der en Y. Kuiper. Beelden van de buitenplaats. Hilversum 2014
- Dessing, René W. Chr. Haagse en Leidse buitenplaatsen. Over landelijke genoegens van adel en burgerij. Kantoor Verschoor boekmakers, Heemstede 2016
- Rutte, R. Buitenplaatsen in de Duin- en Bollenstreek. In: Historisch-Geografisch Tijdschrift, nr. 2, 2002
- Rijken, Henk. De Leidse Lustwarande. Geschiedenis van de tuinkunst op kastelen en buitenplaatsen rond Leiden 1600-1800. Primavera Pers, Leiden 2005
- Stöver, Jos (et al). Kastelen en Buitenplaatsen in Zuid-Holland. Erfgoedhuis Zuid-Holland, Leiden en Walburg Pers, Zutphen 2000
- Venetien, J. van. Hart van Kennemerland. Album van leven en werken in Midden-Kennemerland door de eeuwen heen. IJmuiden 1968
- Willems, J. De Nederlanders en hun landschap. Over boerenland en buitenplaatsen, natuurgebruik, steden en wegen, van het vroegste verleden tot heden. Ede 1979
- Woud, A. van der. Het lege land. De ruimtelijke orde van Nederland 1798-1848. Amsterdam 1987
- Wyck, H.W.M. van der. Bescherming der Nederlandse buitenplaatsen. Amsterdam 1973
- Wyck, H.W.M. van der. De Nederlandse Buitenplaats. Aspecten van ontwikkeling, bescherming en herstel. Alphen aan den Rijn 1982

Zie voor meer literatuurverwijzingen (per buitenplaats in Noord-Holland) de kaart 'Buitenplaatsen, kastelen en landgoederen' in de kaartviewer van Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland, [kaarten.mooinoord-holland.nl/viewer/app/SMA](https://kaarten.mooinoord-holland.nl/viewer/app/SMA).

Zie voor informatie over buitenplaatsen in Zuid-Holland de website [www.landgoedenbuitenplaats-zh.nl](http://www.landgoedenbuitenplaats-zh.nl) van Erfgoedhuis Zuid-Holland.

#### *Online*

[www.geschiedenisvanzuidholland.nl](http://www.geschiedenisvanzuidholland.nl)  
[www.landgoedenbuitenplaats-zh.nl](http://www.landgoedenbuitenplaats-zh.nl)

# Begrippenlijst

## *Buitenplaatscluster, -complex of -ensemble*

Het verschijnsel dat in het landschap een aantal (vrijwel) aaneengesloten buitenplaatsen liggen. Door hun concentratie, aantakking op een hoofdstructuur en onderlinge zichtrelaties bepalen zij de ruimtelijke karakteristiek in hoge mate.

## *Buitenplaatscultuur*

Het verschijnsel dat de (stedelijke) elite vanaf eind zestiende eeuw buitenverblijven op het platteland nabij de steden ontwikkelde. Tevens: alle aspecten die verband houden met het verblijf op een buitenplaats.

## *Buitenplaatslandschap*

Landschap gedomineerd door de aanwezigheid van landgoederen en buitenplaatsen.

## *Cultuurlandschap*

Gebieden zoals die door mensen worden waargenomen, waarvan het karakter wordt bepaald door natuurlijke of menselijke factoren en de interactie daartussen, die deel uitmaken van cultureel erfgoed. Een afgeleide van 'landschappen' zoals opgenomen in de begripsbepaling in bijlage bij artikel 1.1 Omgevingswet (Bron: Handreiking begrippenkader cultureel erfgoed onder de Omgevingswet, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2020).

## *Historische buitenplaats (gehanteerd door de RCE)*

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

## *Kasteel*

Een in de middeleeuwen (500 tot 1500) opgetrokken verdedigbaar gebouw met een woonfunctie. De bewoners waren leden van de adel of aristocratie die het landsdeel of de landsdelen waar het kasteel stond in bezit of in leen hadden. Kastelen zijn verbonden aan de feodale maatschappijvorm. Ze worden gekenmerkt door hun verdedigbaarheid, zoals een omringende gracht met ophaalbrug die toegang gaf tot het kasteel, waarvan het opgaande muurwerk een minimale dikte van 60 centimeter had. De grondvorm van het opgaande werk evolueerde in de loop der tijd. De kastelen die nog overeind stonden toen de verdedigingsfunctie door geavanceerdere technieken achterhaald was, zijn veelal omgevormd tot buitenplaats.



### ***Landgoed***

Een buitenplaats kan onderdeel zijn van een landgoed. Een landgoed is een grote aaneengesloten bezitting op het platteland. Bij een landgoed prevaleert de economische functie van het grondgebied. De nutsfunctie van de gronden kan verschillende economische activiteiten behelzen, zoals landbouw, veeteelt en/of bosbouw, maar ook woon- en recreatieve functies kunnen bijdragen aan de exploitatie.

### ***Landgoederenzone***

Een landgoederenzone is een gebied met min of meer aaneengesloten historische landgoederen en buitenplaatsen. De zone heeft een samenhangende structuur van buitenhuizen met grootschalige tuin- en parkaanleg (vaak in landschappelijke stijl), agrarische bedrijven met bijbehorende productiegronden en bossen. In deze handreiking wordt de term ‘landgoederenzone’ gebruikt voor de zone langs de kust van Holland waar vanaf eind zestiende eeuw buitenplaatsen werden aangelegd.

### ***Monument***

Onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed (begripsbepaling Omgevingswet met verwijzing naar begripsbepaling in artikel 1.1 Erfgoedwet). Een monument is op grond van Erfgoedwet en Omgevingswet altijd de gehele onroerende zaak en kan bijvoorbeeld geen bestanddeel zijn, zoals alleen een voorgevel. Een monument kan wel uit meerdere onroerende zaken bestaan. Denk aan een blok arbeiderswoningen, een boerderij (woning met deel) met vrijstaande schuur en hooiberg, of een groenaanleg (=complex). (Bron: Handreiking begrippenkader cultureel erfgoed onder de Omgevingswet, RCE, 2020).

### ***Stads- en dorpsgezicht***

Groepen van onroerende zaken, van algemeen belang vanwege hun schoonheid, onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang, wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich een of meer monumenten bevinden (begripsbepaling in bijlage bij artikel 1.1 Omgevingswet) (Bron: Handreiking begrippenkader cultureel erfgoed onder de Omgevingswet, RCE, 2020).



*Muziektent van buitenplaats Velserbeek in Velsen-Zuid.*

## Colofon

Dit is een herziene versie van de handreiking uit april 2022. Hoofdstuk 4 over de kernkarakteristieken in het omgevingsplan is in zijn geheel aangepast. De andere hoofdstukken bevatten kleine aanpassingen naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

### Tekst

Onno Helleman (Erfgoedhuis Zuid-Holland), Bas Schout (Schout rv&b), Joske Poelstra (Rho Adviseurs), Lisa Timmerman en Kim Zweerink (Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland)

### Redactie

Jef Mühren en Marrit van Zandbergen (Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland)

### Eindredactie

Maarten Ettema (MettTaal)

### Tekeningen pagina's 22, 28, 29

Luc Streuper

### Met dank aan

Frits Bekker (Landschap Noord-Holland), Steven van Berkel (gemeente Heemstede), Reinder de Boer (gemeente Rijswijk), Antoinette van Dorssen (Stichting Kasteel Duivenvoorde), Masja Gemser (gemeente Velsen), Ernst van der Kleij (provincie Noord-Holland), Hilde van Meeteren (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed), Hanneke Nuijten (provincie Zuid-Holland), Jelle Offringa (gemeente Rijswijk), Christel van Rijn (gemeente Wassenaar), Arthur Schaafsma (gemeente Heemstede), Carla Scheffer (gemeente Wassenaar), Irene van der Spek (gemeente Leiden), Elyze Storms (Gelders Genootschap)



**ERFGOEDHUIS**  
ZUID•HOLLAND

Oude Delft 116  
2611 CG Delft  
T 015 2154350  
E [info@erfgoedhuis-zh.nl](mailto:info@erfgoedhuis-zh.nl)  
W [www.erfgoedhuis-zh.nl](http://www.erfgoedhuis-zh.nl)



**Steunpunt  
Monumenten  
& Archeologie  
Noord-Holland**

Emmastraat 111  
1814 DP Alkmaar  
T 072 5204459  
E [info@steunpuntergoednh.nl](mailto:info@steunpuntergoednh.nl)  
W [www.steunpuntergoednh.nl](http://www.steunpuntergoednh.nl)

Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland is een samenwerking tussen MOOI Noord-Holland en Stichting NMF. Het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland en het Erfgoedhuis Zuid-Holland worden mogelijk gemaakt door de provincies Noord- en Zuid-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

[info@steunpunterfgoednh.nl](mailto:info@steunpunterfgoednh.nl) | [www.steunpunterfgoednh.nl](http://www.steunpunterfgoednh.nl)

[info@erfgoedhuis-zh.nl](mailto:info@erfgoedhuis-zh.nl) | [www.erfgoedhuis-zh.nl](http://www.erfgoedhuis-zh.nl)