

Pilot Landgoed Ewijckshoeve

Gesprekken gemeente Zeist

29-7-2014

9-9-2014

Gesprek gemeente Soest

4-9-2014

Gesprek

Bij een bouwplan of functiewijziging van een gebouw moet de eigenaar van het landgoed een conceptaanvraag voor ruimtelijke ontwikkelingen (met haalbaarheidsonderzoek) indienen bij de gemeente. Daarna volgt een principe verzoek. De reactie van de gemeente zal eerst informeel zijn zonder mogelijkheid tot bezwaar of beroep. De conceptaanvraag is juist heel specifiek en concreet en gaat echt over aantal m2.

Een Haalbaarheidsonderzoek wordt in het college behandeld. Aanvrager zal leges moeten betalen voor de beoordeling van de projectkosten. In geval van WABO-besluit of een herziening van het BP zijn de leges al gauw €26.500, -

Transformatie van het hoofdgebouw is mogelijk, afhankelijk van de nieuwe functie in relatie tot cultuurhistorische waarden. De functiewijziging mag niet teveel de kernwaarden van het landgoed 'tegenwerken'. Het initiatief voor functiewijziging ligt bij de landgoedeigenaar.

Zeist is terughoudend om kantoorfuncties toe te staan in de huidige rentmeesterwoning ->

Het landgoed Ewijckshoeve is een Rijksmonument, de gebouwen zijn monument, behalve het hoofdgebouw).

Zeist stimuleert het intact houden van waardevolle buitenplaatsen en wil ze graag toekomstbestendig maken. Daarbij is het noodzakelijk voor de gemeente om een concreet beeld te krijgen over structurele oplossingen. Voor een goed plan staat Zeist open, mits ze duidelijk aantoont dat er sprake is van maatschappelijk draagvlak (belangrijk voor de raad).

Gemeente Zeist is nog onbekend met natuurbegraafplaatsen, daar zou ze verder naar moeten kijken.

Wethouder heeft wel openheid van het landgoed gestimuleerd. Is niet per sé beleid, maar wordt wel gewaardeerd.

Gesprek

Het belang voor handhaving van landgoed Ewijckshoeve wordt ingezien, er bestaat begrip voor de huidige situatie. Zeist wil in die zin wel meewerken aan B.V. een kleine functiewijziging van de Alexanderhoeve naar een bredere functie zoals wonen/werken (kantoor).

Het is belangrijk voor Zeist dat de eigenaar van het landgoed aangeeft wat hij de afgelopen jaren al heeft gedaan om het landgoed zo toekomstbestendig mogelijk te maken. Daarbij mag best gekeken worden in hoeverre dit kan bijdragen aan de nieuwe plannen: wijziging functie hoofdgebouw, functiewijziging van Alexanderhoeve van wonen naar wonen/kantoor.

bekijkt met zijn collega van de Monumentencommissie of er mogelijkheden bestaan voor functiewijziging/vergroting van het hoofdgebouw.

Gesprek [REDACTED]

De ontwikkelwensen van de landgoedeigenaar, zoals die zijn opgenomen in het Ontwikkelplan zijn strijdig met het huidige bestemmingsplan. De bestemming is 'beschermde dorpsgezicht'. Dat betekent onder meer dat de monumentencommissie zich zal buigen over de plannen en of het cultuurhistorisch verantwoord is.

Er mag conform gemeentelijk beleid geen nieuwe woning in het landelijk gebied gebouwd worden zonder compensatie.

De gemeente heeft vooral zijn zorg ook geuit m.b.t. precedentwerking. Boerderij Van Schie (Oostzijde 1) heeft namelijk geen toestemming gekregen om een woning te bouwen in het landelijk gebied. De provincie zelf heeft daar ook strak in opgetreden. De gemeente zou het te gek voor woorden vinden als plannen Ewijckshoeve wel door zouden gaan in de plannen van Boerderij van Schie.

[REDACTED] (boswachter) en [REDACTED] (beleid groen) hebben gekeken naar het Ontwikkelplan. [REDACTED] zegt: kijken naar andere inkomstenbronnen dan nieuwe bebouwing: bv opbrengsten uit bos en natuurbeheer en/of inkomsten gedeeltelijke openstelling. Dus eerst naar andere mogelijkheden kijken voordat overgegaan wordt op extra rode ontwikkelingen.

[REDACTED] zegt: positief dat lanenstructuur hersteld worden. Oprichten bouwkavel voor 2 woningen is niet gewenst (zeker niet op het smalste gedeelte van het gebied). Het gebied wordt visueel en qua natuurfunctie dichtgezet (afgesneden van natuurgebieden noordzijde). Ook zegt ze dat er weinig onderbouwning is dat alles is geprobeerd om zonder bebouwingsuitbreiding de buitenplaats exploitabel te maken. Vraagstuk: wat is noodzaak en wat is franje?

Leidraad

Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen

Een handreiking voor proces en realisatie

- Eindconcept, 1^e geredigeerde versie -

Colofon

Titel:

Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen

Een handreiking voor proces en realisatie

Datum:

Juni 2014

Uitgave:

Provincie Utrecht

Inhoudsopgave

SAMENVATTING

1. INLEIDING.....	8
1.1 AANLEIDING	8
1.2 DOEL.....	9
1.3 VOOR WIE?	10
1.4 TOTSTANDKOMING	11
2. INTEGRALE ONTWIKKELING BUITENPLAATS.....	12
2.1 KADERS EN RANDVOORWAARDEN	12
2.2 ONTWIKKELING ALS LAATSTE OPTIE	12
2.3 BESPARINGSMOGELIJKHEDEN	14
2.4 ALTERNATIEVE INKOMSTENBRONNEN.....	16
2.5 ONTWIKKELMOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAANDE BEBOUWING	17
2.6 ONTWIKKELING VAN NIEUWE BEBOUWING	18
3. HET ONTWIKKELPLAN.....	19
3.1 FORMAT ONTWIKKELPLAN.....	19
<i>Huidige situatie</i>	<i>19</i>
<i>Exploitatie</i>	<i>19</i>
<i>Beleidscontext</i>	<i>20</i>
<i>Voorstel tot ruimtelijke ontwikkeling.....</i>	<i>21</i>
<i>Kwaliteitsverbetering</i>	<i>24</i>
<i>Situatie na ontwikkeling.....</i>	<i>24</i>
3.2 PROCES	25

<i>Initiatieffase</i>	25
<i>Planvormingsfase</i>	25
<i>Borgingsfase</i>	26
<i>Procedurefase</i>	28

Bijlage 1: Format ontwikkelplan

Bijlage 2: Buitenplaatsenexploitatie

Bijlage 3: Begrippen

Bijlage 4: Hulpmiddel – waardenmatrix

Samenvatting

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

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

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

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

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

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

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

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de totstandkoming en de toepassing van dit document. Hoofdstuk 2 gaat in op de integrale, ruimtelijke ontwikkeling van buitenplaatsen. Het uitgangspunt bij het opstellen van een ontwikkelplan is, dat op een buitenplaats de ontwikkelladder moet worden doorlopen. Pas na het doorlopen van deze ladder is het onder voorwaarden mogelijk om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan die tot doel heeft kwaliteitsbehoud en -ontwikkeling op de buitenplaats te financieren. De term 'ontwikkelplan' wordt in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt. Dit hoofdstuk bevat een voorzet voor een format voor het ontwikkelplan, evenals een beschrijving van het proces om tot een dergelijk plan

te komen, de partijen die daarbij betrokken zijn en de rollen die zij daarin vervullen. Tenslotte geeft dit hoofdstuk aan welke kennis eigenaren van buitenplaatsen nodig hebben om tot een goed ontwikkelplan te komen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

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

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

¹ Voor de definitie van een historische buitenplaats volgen wij de officiële omschrijving van de ministeries van LNV en OCW uit 1988: *‘Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen, ornamenten. De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en –lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn door opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van de historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming.’*

² Rapport Historische buitenplaatsen en landgoederen. In stand houden loont! Economische betekenis van historische buitenplaatsen en landgoederen in de provincies Utrecht, Overijssel en Gelderland. In opdracht van de provincies Utrecht, Overijssel en Gelderland opgesteld door Witteveen en Bos, juli 2012.

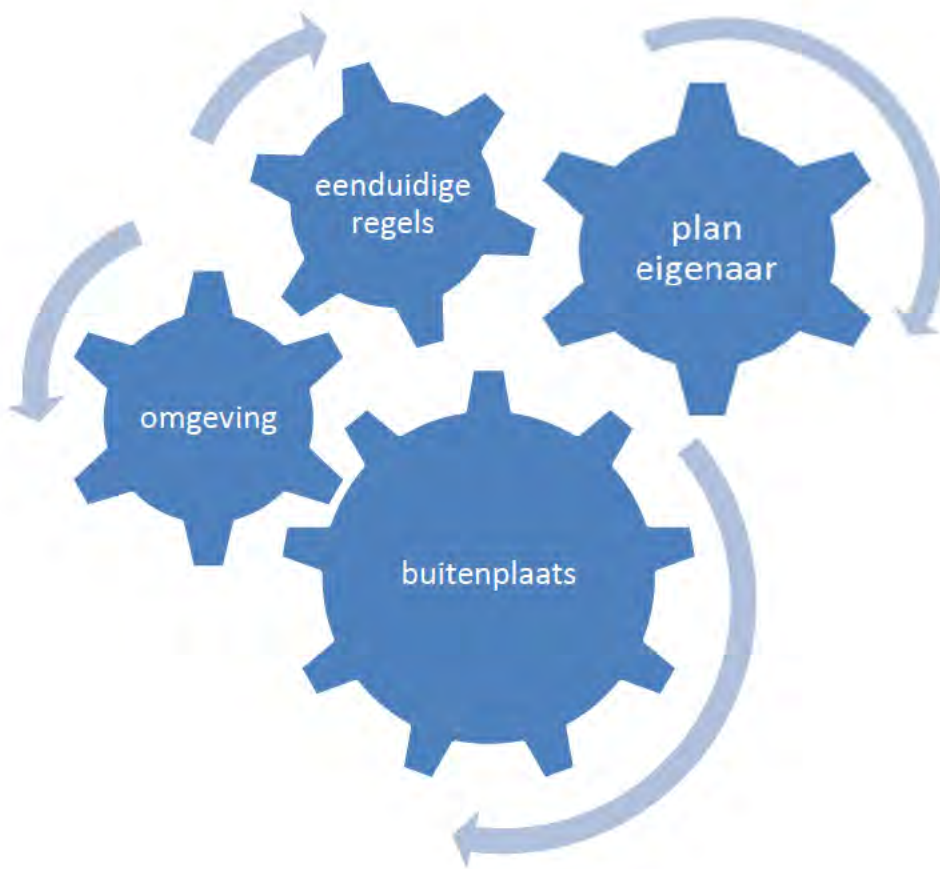
De provincie benadrukt dat ruimtelijke ontwikkelingen op buitenplaatsen altijd gezien moeten worden als laatste redmiddel om de financiële balans op orde te krijgen. Eigenaren dienen eerst serieus werk te maken van besparingen en zo mogelijk van (betere) verdienmogelijkheden op of binnen de bestaande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

1.2 Doel

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

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

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



Figuur 1: Het ontwikkeltraject op buitenplaatsen is maatwerk

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

1.3 Voor wie?

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

De gemeente is het bevoegd gezag voor het wijzigen en vaststellen van het bestemmingsplan en is vanuit die hoedanigheid verantwoordelijk voor een integrale beoordeling en toetsing van

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

De provincie heeft een adviserende rol op het gebied van de cultuurhistorische waarde van buitenplaatsen. De provincie is bovendien belanghebbend op het moment dat er bijvoorbeeld ontwikkeld wordt in de Ecologische Hoofdstructuur of in geval van grootschalige ontwikkeling van nieuwe natuur. Tot slot heeft zij een toetsende rol wanneer een gemeente een ontwikkelplan in een bestemmingsplan vertaalt. De provincie beoordeelt dan of er op een juiste wijze invulling en uitvoering is gegeven aan haar beleidsregels.

De leidraad is primair bedoeld voor gemeenten, ter ondersteuning van hun rol bij de begeleiding van de planvorming en de beoordeling van ontwikkelplannen. Daarbij is het aan de gemeente zelf om hierover beleid te formuleren.

Ook eigenaren van historische buitenplaatsen kunnen er hun voordeel mee doen in de fase van gedachten- en planvorming.

1.4 Totstandkoming

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

2. Integrale ontwikkeling buitenplaats

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

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

2.1 Kaders en randvoorwaarden

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

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

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

2.2 Ontwikkeling als laatste optie

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

van een ontwikkelplan de zogenoemde ontwikkelladder doorloopt, waarin de volgende vragen aan de orde komen:

- Zijn er besparingen in beheer en onderhoud mogelijk?

De provincie Utrecht heeft bij wijze van handreiking op dit punt een richtlijn exploitatie met toelichting en normbedragen opgesteld (zie bijlage 2). Aan de hand hiervan kunnen eigenaren meer zicht krijgen op hun exploitatie en kunnen eventuele besparingsmogelijkheden aan het licht komen.

- Zijn er meer en/of alternatieve inkomstenbronnen denkbaar?

Hierbij gaat het erom te onderzoeken of er binnen de bestaande setting van bebouwing, gronden en bestemmingen nieuwe activiteiten mogelijk zijn die nieuwe inkomsten kunnen genereren en of er nog nieuwe subsidiemogelijkheden zijn.

- Zijn er ontwikkelmogelijkheden binnen de bestaande gebouwen?

Alvorens tot nieuwe ontwikkeling over te gaan is het zaak om te onderzoeken of het mogelijk is binnen de bestaande bebouwing tot een betere exploitatie te komen.



Figuur 2: Ontwikkelladder voor ruimtelijke ontwikkeling op buitenplaatsen

Pas na het doorlopen van deze ladder is het onder strikte voorwaarden mogelijk om een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied te overwegen die tot doel heeft kwaliteitsbehoud en

-ontwikkeling op een buitenplaats te financieren. Het ontwikkelplan dient inzicht te geven in de stappen die op de ladder zijn gezet en in de uitkomsten die daarvan het resultaat waren.

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

2.3 Besparingsmogelijkheden

Minder vaak een laan uitmaaien, inboet een jaar laten zitten, de kachel een paar graden lager: dat zijn de makkelijke en voor de hand liggende besparingen, die echter meestal niet genoeg opleveren. De onderbenutte besparingsmogelijkheden vergen vaak meer principiële keuzes. Bijvoorbeeld het

bewust laten verwilderen van bepaalde bospercelen of het sterk vereenvoudigen van de privétuin, zodat er minder uren in specialistisch onderhoud gaan zitten. Ook het verduurzamen van de energievoorziening van de buitenplaats kan helpen om op lange termijn kosten te besparen.

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

- **Energiehuishouding**
Investeren in energiebesparing voor monumentale panden kan lonend zijn, maar mag niet ten koste gaan van de monumentale waarde en geen bouwfysische problemen opleveren. In combinatie met het opwekken van energie uit eigen biomassa e.d. liggen hier zeker mogelijkheden. Dit vergt vaak wel grote investeringen. Crowdfunding kan dan een oplossing zijn voor buitenplaatsen met brede maatschappelijke bekendheid (zie ook <http://www.crowdfunding.nl/>). Een revolverend investeringsfonds³ (door de overheid te starten), waarbij de gedane investeringen worden terugverdiend door de lagere energiekosten, is een andere mogelijkheid.
- **Onderhoud en beheer**
Het toepassen van nieuwe beheertechnieken kan besparingen opleveren. Het is daarom raadzaam om regelmatig te bezien of nieuwe inzichten en technieken aanleiding zijn voor herziening van het beheerplan. Samenwerking met andere buitenplaatsen op het gebied van beheer kan in veel gevallen leiden tot kostenbesparing, zeker wanneer deze duurzaam wordt vormgegeven, bijvoorbeeld in de vorm van een coöperatie.

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

Andere nuttige sites zijn:

<http://www.duurzamelandgoederen.nl/Voorbeelden>

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

2.4 Alternatieve inkomstenbronnen

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

- Begin bij de fysieke mogelijkheden
De omgevingsfactoren zijn in sterke mate bepalend voor de aanwezigheid van alternatieve verdienmogelijkheden. Kijk dus goed naar de potentie van de buitenplaats. Voor de hand liggende en vaak toegepaste alternatieven zijn:
 - Teelt van biomassa, meestal marginale opbrengst, vaak in combinatie met eigen gebruik.
 - Waterberging, afhankelijk van de ligging van de buitenplaats.
 - Zorg en werkgelegenheid, soms in combinatie met vrijwilligerswerk. Bijvoorbeeld het bieden van (bos-)arbeid voor zorgpartijen die dagbesteding zoeken.
 - Toerisme, cultuurhistorie van de plek, veelal gekoppeld aan ambachtelijke activiteiten (watermolen, zagerij etc.) en producten. Dit kan veel bezoekers trekken en is vaak goed te combineren met horeca en/of verblijfsrecreatie.

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

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

- Wees alert op (nieuwe) subsidiemogelijkheden
Hoewel de subsidiemogelijkheden de laatste jaren niet zijn toegenomen, blijft het zaak om alert te blijven op nieuwe regelingen, gewijzigde voorwaarden van bestaande regelingen en nieuwe fondsen. Vooral op het gebied van beheer is het subsidielandschap dynamisch. Eigenaren moeten zich wel realiseren dat het bij veel subsidies slechts gaat om een eenmalige bijdrage in investeringen.
De volgende websites bieden overzichten van mogelijk relevante subsidies en fondsen van overheden en particuliere fondsen:
 - <http://www.cultureelerfgoed.nl/dossiers/subsidies>

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

2.5 Ontwikkelmogelijkheden binnen bestaande bebouwing

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

Binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan zijn hier soms al mogelijkheden te vinden. Er is echter al snel sprake van ontwikkeling, aangezien hergebruik in veel gevallen aanpassingen van het bestemmingsplan vergt.

De volgende aandachtspunten zijn voor iedere eigenaar van belang bij ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing:

- Zorgvuldig herbestemmen

Het (anders) benutten van bestaande bebouwing gaat vaak gepaard met omvangrijke verbouwingen. Als het gebouw een beschermd monument is, moet de eigenaar in het herbestemmingsplan oog hebben voor de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Het is dan raadzaam om voor de uitwerking van het plan een restauratiearchitect te kiezen, die deskundig is op het gebied van herstel van historische gebouwen en in staat is om creatief en met respect voor de monumentale waarde een nieuwe functie in een historisch pand onder te brengen.

<http://www.kennisbankherbestemming.nu/> bevat goede voorbeelden en

uitgebreide informatie over het proces om te komen tot herbestemming. Op <http://www.buitenplaatsen2012.nl/activiteiten-handreiking/> is een pdf te downloaden van een handreiking voor het organiseren van evenementen en activiteiten op buitenplaatsen.

- Kosten en baten afwegen

De herontwikkeling van nieuwe functie(s) in bestaande gebouwen is vaak een kostbare zaak. Het is dan ook van belang om van tevoren af te wegen of de kosten tegen de beoogde baten opwegen.

Het is bij herbestemmen bovendien altijd raadzaam om alle mogelijke ontwikkelingen binnen de buitenplaats en/of het landgoed als geheel te onderzoeken en aan te vragen als onderdeel van een integraal plan. Dat voorkomt dat er meerdere keren dezelfde kosten gemaakt moeten worden.

2.6 Ontwikkeling van nieuwe bebouwing

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

3. Het ontwikkelplan

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

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

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

3.1 Format ontwikkelplan

Bijlage 1 van deze leidraad bevat een format voor het ontwikkelplan. Het format vormt geen dwingend voorschrift, maar meer een geheugensteun om ervoor te zorgen het plan inhoudelijk stevig genoeg wordt en toetsbaar is. Het format geeft eigenaren houvast bij het opstellen van het plan en geeft de gemeente en (zo nodig) de provincie overzicht over de informatie die nodig is om de plannen van buitenplaatsen te kunnen beoordelen. Idealiter komt het ontwikkelplan tot stand in samenspraak en samenwerking tussen gemeente en buitenplaats, zodat het een gezamenlijk gedragen plan wordt.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende hoofdstukken van het format voor het ontwikkelplan

Huidige situatie

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

Exploitatie

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

Experts vanuit overheid en marktpartijen en met kennis van rentmeesterij, vastgoedbeheer en planeconomie, hebben daarom een format opgesteld als basis voor een buitenplaatsexploitatie.

Bijlage 2 van deze leidraad bevat dit exploitatieformat. Het bevat onder andere normkosten voor het beheer van bepaalde typen landschappen en geeft aan wat gezonde verhoudingen zijn tussen verschillende kostenposten. Zo kan een eigenaar zicht krijgen en zicht bieden op het financiële functioneren van de buitenplaats en/of het landgoed. Het exploitatieformat helpt zo om de vragen uit de ontwikkelladder te beantwoorden.

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

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

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

Beleidscontext

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

Voorstel tot ruimtelijke ontwikkeling

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

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

Locatie

Het ontwikkelplan dient duidelijk aan te geven waar welke ontwikkeling gewenst is. Vaak is in de loop der eeuwen de bebouwing op buitenplaatsen gedeeltelijk verdwenen. Plekken waar in het verleden bebouwing heeft gestaan, kunnen heel geschikt zijn als startpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Het is dan wel nodig in de planvorming rekening te houden met de noodzaak archeologisch onderzoek te laten doen en daarvoor in de begroting ruimte te creëren. Als er in de bodem resten zijn aangetroffen die de status van rijksmonument hebben, kan dat beperkingen met zich meebrengen voor nieuwe ontwikkelingen op de betreffende plek.

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

Binnen de begrenzing van complex historische buitenplaatsen, de zogenoemde 'bolletjeslijn', is ontwikkelen niet strikt onmogelijk, maar het vergt wel extra inspanning op kwalitatief vlak. Ook nieuwe bebouwing binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) wordt kritisch beoordeeld. De provinciale EHS-wijzer die eind 2014 op de provinciale site gepubliceerd zal worden kan hierbij behulpzaam zijn. Voorlopig, zie http://www.formdesk.com/provincieurecht1/EXT_Sub_Nee-Tenzij.

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

Functie

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

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

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

Schaal / Proportionaliteit

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

- De ontwikkelruimte dient structureel en significant te zijn.
Het doel van behoud door ontwikkeling is het behoud en versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van buitenplaatsen. Daarom dient de te bieden ontwikkelruimte minimaal 30 jaar (dus structureel) bij te dragen aan de instandhouding van de buitenplaats. Verder dient de ontwikkelruimte minimaal 20% van het exploitatietekort weg te nemen (significant).
- De impact van de beoogde ontwikkeling op de omgeving moet duidelijk zijn.

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

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

Financieel resultaat van de ontwikkeling

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

In de regel geldt dat de functie wonen het grootste opbrengstpotentieel heeft. Voor een woningbouwkavel is op veel plaatsen in de provincie een opbrengst van rond de € 15.000,- aan erfpachtcanon per jaar reëel. Bij gemiddelde ontwikkelkosten (verrekend over 30 jaar) blijft hier € 8.000,- à € 9.000,- van over. Bestemmingen zoals woonzorg kennen een vergelijkbaar potentieel. Voor de functie kantoor, horeca en recreatie zijn de verschillen per locatie groot. Dit is geheel afhankelijk van de ligging. Als de beoogde ontwikkeling voorziet in de opvulling van een lacune in de voorzieningen in de omgeving, is een hoge opbrengst te verwachten. Als de omgeving al veel soortgelijke voorzieningen bevat, zal de opbrengst lager uitvallen. Bijlage 2 geeft enig houvast bij het inschatten van opbrengsten.

Ontwikkelkosten

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

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

Het is uiteindelijk zaak om het resultaat van de ontwikkeling te verwerken in het financiële hoofdstuk van het ontwikkelplan. Daarmee wordt inzichtelijk hoe groot de impact van de ontwikkeling is op het uiteindelijke exploitatieresultaat en wordt duidelijk of de opbrengst van de ontwikkeling in verhouding is met de inspanning (tijd, geld en ruimte). Dat is in belangrijke mate bepalend voor het antwoord op de vraag of de ontwikkeling legitiem is en voldoende bijdraagt in de instandhouding van de buitenplaats.

Kwaliteitsverbetering

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

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

Situatie na ontwikkeling

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

3.2 Proces

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

Initiatieffase

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

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

Planvormingsfase

Als het initiatief kansrijk blijkt, breekt de fase van planvorming aan. De eigenaar en zijn adviseurs werken het ontwikkelplan uit (zie hoofdstuk 3 en bijlage 2) en zorgen voor een zorgvuldige onderbouwing van de keuzes. Ook in deze fase is het van belang om met de gemeente in gesprek te blijven. Het ontwikkelplan is, inclusief de financiële onderbouwing, voorwaarde voor medewerking van de gemeente aan een ruimtelijke ontwikkeling.

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

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

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

Borgingsfase

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

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

Bestuursrechtelijk

Structuurvisie / Verordening: enkele provincies hebben instrumentarium ontwikkeld, gericht op het bereiken van een (extra) investering in de ruimtelijke kwaliteit gekoppeld aan particuliere initiatieven.⁴ In de provincie Noord-Brabant gaat dat via de Verordening Ruimte, in Overijssel de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en in Limburg via het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Utrecht heeft zo'n kader niet, maar gemeenten kunnen aan de kaders van andere provincies wel instrumenten ontleen om ontwikkeling van buitenplaatsen te ondersteunen, bijvoorbeeld via een verplichte fondsbijdrage (gebiedsfonds, gemeentefonds of groenfonds genaamd) wanneer de initiatiefnemer niet zelf kan zorg dragen voor de (extra) investering in de ruimtelijke kwaliteit. Omdat

aan deze stap voor gemeenten financiële risico's zijn verbonden, zijn gemeenten genoodzaakt dit te verankeren in hun ruimtelijk instrumentarium en kostenverhaalbeleid.

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

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

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

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

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

Privaatrechtelijk

Kwalitatieve verplichting

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

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

Kettingbeding

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

Stichting of landgoed BV

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

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

Procedurefase

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

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

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

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

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

Voorbeeld uit de gemeente Montfoort:

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

Voorbeeld uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug
Bestemmingsplan buitengebied Leersum 2005 / 2009:

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

Voorbeeld uit gemeente Dalfsen:

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

Voorbeeld uit gemeente Voerendaal (ontwerp):

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0986.BPbuitengebied2013-ON01/r_NL.IMRO.0986.BPbuitengebied2013-ON01_art11.html

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

Bijlage 1: Format ontwikkelplan

Bijlage 2: Buitenplaatsexploitatie

Bijlage 3: Begrippen

Bijlage 4: Hulpmiddel - waardenmatrix

ONDERZOCHE EXPLOITATIEMOGELIJKHEDEN

Toelichting op onderzochte nieuwe exploitatiemogelijkheden voor landgoed Ewijkshoeve

De exploitatie van landgoed Ewijkshoeve door ████████ is in de eerste twee decennia hoofdzakelijk gericht geweest op de kantoorfunctie. Toen de inkomsten daaruit geleidelijk steeds verder afnamen is een aantal alternatieven onder de loep genomen. Hieronder volgt een overzicht

Energie

Lokale energieopwekking kan bestaan uit lichtenergie, windenergie, biomassa en waterkracht. Waterkracht is niet beschikbaar op het landgoed.

Een korte verkenning naar de jaarlijks vrijkomende biomassa leverde op dat deze qua jaarlijks volume volstrekt onvoldoende is om de investering terug te verdienen. Bovendien is ook de samenstelling te gevarieerd om deze kostendekkend te kunnen inzetten. Alle operationele technieken voor het verwaarden van biomassa (verbranden, vergisten, ter plaatse pelletiseren voor verwerking elders) vereisen een stabiele samenstelling van de biomassa.

Windenergie is alleen rendabel met in een combinatie van meerdere grote turbines (uitgesloten in de EHS) en vereist de aanwezigheid van elektra-infrastructuur waarop een aantal turbines is aangesloten (niet beschikbaar).

Licht (zonne-) energie vereist grote oppervlakten die niet beschikbaar zijn op de daken van monumentale panden van het landgoed, en het plaatsen ervan staat op gespannen voet met de monumentenstatus. Plaatsing van een grote oppervlakte panelen op de gronden van het landgoed is strijdig met wetgeving (Boswet, NB-wet, FF-wet) en niet te verenigen met de ecologische en erfgoedwaarden. De terugverdientijd is erg lang, en de continuïteit van de regelgeving en tariefstelling voor teruglevering van stroom aan het net is onzeker.

Bodemproductie

De landbouwproductie is bewust beëindigd door van de landbouwgronden natuurgebieden te maken. De inkomsten uit bosbouw zijn zodanig laag dat daaruit nauwelijks de kosten van het in stand houden van het bos kunnen worden betaald. Het is theoretisch denkbaar een beperkt aantal jaren de oogst op te voeren, echter met aanzienlijke ecologische schade als gevolg. Dit levert overigens zo weinig op dat het geen bijdrage levert aan het in stand houden van het landgoed.

De oogst van noten en vruchten uit het bos is niet rendabel, de soortensamenstelling van het bos leent zich er niet voor, en het geeft veel verstoring van fauna.

Het produceren van jam uit fruit , zoals een aantal landgoederen dat doet, levert soms inkomsten op. Een succesvol voorbeeld is het landgoed Mariënwaerdt. Daar is echter sprake van een grote oppervlakte bestaande boomgaarden op het landgoed , en zeer vruchtbare grond. Deze condities ontbreken op landgoed Ewijkshoeve. Een poging om de bestaande boomgaard te laten herleven is helaas mislukt als gevolg van het feit dat de grond ongeschikt is.

Zorg- en woonfuncties

Onderzocht is of er woonfuncties met een positief exploitatieresultaat kunnen worden gecreëerd. Door het karakter van de gebouwen (plafondhoogte, gevel- en raamindeling etc.) vergt dat grote investeringen, terwijl de marktvrage zo laag is dat er voor dit concept ook geen financiering kan worden gevonden. Dat geldt met name voor locaties die, zoals landgoed Ewijkshoeve, ver van de bebouwde kom liggen. Nieuwe locaties voor seniorenhuisvesting zoals de Hoefslag residentie hebben een onderbezetting van ca. 40 %.

Zorgfuncties zonder woonfunctie zijn kinderopvang, verslaafdenopvang, dagopvang voor gehandicapten. Er is in de directe omgeving sprake van aanbod van een grote oppervlakte direct beschikbare, al bestaande gebouwen die al voor deze functies geschikt zijn, op de terreinen van de grote zorginstellingen in de omgeving. Deze oppervlakte neemt op dit moment nog toe als gevolg van de overgang van een aantal zorgtaken naar de gemeente. De onzekere situatie rond de invulling van de gedecentraliseerde taken op zorggebied maakt investeringen niet verantwoord.

Ook de opties van een privé kliniek met zorghotel, een opleiding voor autistische kinderen en een kliniek voor burn-out patiënten in het hoofdgebouw zijn onderzocht. Het is niet gelukt een partij te vinden die wil investeren en exploiteren, mede omdat het gebouw te klein is voor het business model van deze organisaties.

Bij het verkennen van de boven beschreven opties is gewerkt met vijf gerenommeerde makelaars, zijn letterlijk honderden partijen schriftelijk en daarna telefonisch benaderd, en is veelvuldig geadverteerd.

Waterfuncties

Met Vitens is onderzocht of het landgoed op dit punt een exploitabele functie kan invullen (berging, filteren). De conclusie was dat dit nu en in de voorzienbare toekomst niet het geval was.

Natuurbegraafplaats

Met de meest gerenommeerde partij op dit vlak (Heidepol) is bezien of deze functie een inkomstenbron kan vormen. In principe is dat denkbaar, maar het vereist een ontsluiting naar de openbare weg door een kwetsbaar deel van het landgoed, en de bouw van een aula. Heidepol heeft besloten niet te investeren, zeker nu Natuurmonumenten net in één keer 25 (!) locaties beschikbaar heeft gesteld. Op termijn zal deze optie opnieuw worden bekeken.

Samenvattend

Opties om het landgoed te exploiteren zonder de waarde onevenredig aan te tasten worden doorlopend onderzocht, en dat blijft ook in de toekomst zo. De enige optie die op korte termijn operationeel is te maken is het schuiven met de verhuurbare oppervlakte, waarvoor de bouw van een rentmeesters-woning nodig is. We brengen overigens onder de aandacht dat alle mogelijkheden van landgoed en eigenaar om zelf te investeren inmiddels grotendeels vervlogen zijn, omdat het nog beschikbare bedrag in de ruim vijf jaar waarin nu met overheaden wordt gesproken over het toestaan van die investeringen noodzakelijkerwijs is besteed aan het dekken van de exploitatie-tekorten.

Integraal overleg pilot Ewijckshoeve

Maandag 20 oktober, 13.00 – 15.00 uur, zaal 15

Voorzitter: [REDACTED]

Aanwezig: [REDACTED]

Agenda

1. Opening en mededelingen [REDACTED]
2. Toelichting proces en Ontwikkelplan [REDACTED]
3. Rondje bevindingen t.a.v. ontwikkelwensen Ewijckshoeve, zoals verwoord in Ontwikkelplan:
 - Cultuurhistorie [REDACTED]
 - Landschap [REDACTED]
 - EHS [REDACTED]
 - Ruimtelijke ordening [REDACTED]
4. Discussie [REDACTED] Allen
 - Voorwaarden eventuele instemming ontwikkelwensen
 - Komen tot ambtelijk advies over Ontwikkelplan
 - Aandachtspunten voor overleg tussen de heer [REDACTED] de wethouders van Zeist en Soest en een ambtelijke vertegenwoordiging van de provincie (27 okt.)
5. Resultaten en werkafspraken komende tijd [REDACTED]
6. Sluiting

Natuurwaarden landgoed Ewijckshoeve

Toelichting op de natuurwaarden van het landgoed

Om de natuurwaarden van landgoed Ewijckshoeve te onderbouwen beschikken we over drie rapporten. Deze zijn bijgevoegd.

Het eerste rapport is van de provincie Utrecht zelf afkomstig en beschrijft de resultaten van de gerealiseerde natuurontwikkeling en de graslanden. Deze resultaten zijn uitgesproken positief.

Het tweede rapport is gemaakt door een medewerker van Alterra, echter op vrijwillige basis en in zijn vrije tijd, zodat het niet als een publicatie van Alterra mag worden aangemerkt. Vanzelfsprekend echter is iedere door de provincie aan te wijzen deskundige van harte welkom om de waarnemingen uit dit vrijwillig opgestelde rapport te verifiëren. Het rapport geeft aan dat ook de waarde van het landgoed als geheel hoog is, waarbij de aanwezigheid van de dassenburchten en een zeldzaam raven broedpaar belangrijke elementen zijn.

Het derde rapport is een notitie van [REDACTED] tuin- en landschapsarchitect waarin hij het belang onderstreept dat het ecologisch waardevolle rustgebied dat landgoed Ewijckshoeve vormt de hoogste bescherming dient te krijgen.

In het overleg met provincie en gemeente van 20 november jongstleden is de vraag aan de orde geweest waarom het landgoed niet opengesteld kan worden voor het publiek, als tegenprestatie voor medewerking van de provincie aan het verruimen van de mogelijkheden om te bouwen. Daarover het volgende. Om de rust voor de fauna te garanderen is er voor gekozen om te zoneren. Een deel van het landgoed (ruim 20 ha) is opengesteld voor recreatie, en dat deel wordt intensief gebruikt. De natuurwaarde van dat deel van het landgoed is als gevolg daarvan gering. In het overige deel waarin de natuurprojecten en het erfgoedgedeelte met de monumentale gebouwen liggen, is het landgoed niet openbaar toegankelijk. Daardoor is het mogelijk de natuurwaarde in stand te houden en te laten groeien.

Dassen, raven en reepopulaties die ook overdag te voorschijn komen zijn gewoonweg niet te combineren met een openstelling. We brengen overigens onder de aandacht dat de oppervlakte regulier opengesteld bos- en natuurterrein in de nabije omgeving heel groot is, waardoor er niet gesproken kan worden van een sterke lokale maatschappelijke behoefte waaraan niet tegemoet wordt gekomen.

'ONGERECHTVAARDIGDE VERRIJKING' VIA EEN BOUWKAVEL OP EWIJCKSHOEVE?

Een toelichting op de gang van zaken rondom het bouwkevel uit 2001

In het gesprek op 20 november 2014 tussen de eigenaar van landgoed Ewijkshoeve en vertegenwoordigers van provincie en gemeente is aan de orde geweest dat de provincie zich afvraagt of er in het verleden niet ten onrechte geld verdiend is via het vermarkten van bouwkevels. Daarbij heeft u gemerkt dat dit aan de zijde van de eigenaar van landgoed Ewijkshoeve gevoelens op riep die varieerden van verbazing tot regelrechte verontwaardiging. Graag lichten wij daarom toe wat er destijds is gebeurd met de bouwkevel waarop de vraag van de provincie betrekking had.

Voorafgaand daaraan is het goed om nog even te schetsen hoe de exploitatie van het landgoed georganiseerd is. In tegenstelling tot andere landgoederen waarmee u als provincie bemoeienis heeft, zoals landgoed Pijnenburg, is bij landgoed Ewijkshoeve de rol van de rentmeester niet neergelegd bij een commercieel rentmeesterskantoor, maar wordt die rol door de eigenaar, en om niet, zelf ingevuld. Dat levert een aanzienlijke besparing op. Bovendien voert de eigenaar in zijn vrije tijd een deel van het feitelijk beheer zelf uit (bomen planten, snoeien, etc). Ook dat levert een besparing op. De eigenaar onttrekt dus geen inkomen aan het landgoed, integendeel, hij legt er jaarlijks een groot bedrag bij, de laatste jaren in de orde van grootte van € 80.000,-

Wanneer er dus al een batig saldo zou zijn ontstaan uit de bouwkevel waarop de provincie doelt zou dat ten gunste van het exploitatieresultaat van het landgoed zijn gekomen, en niet in de privé zakken van de eigenaar terecht zijn gekomen. Voor de goede orde, het perceel waarop de bouwkevel zich bevond was geen onderdeel van landgoed Ewijkshoeve. Uiteindelijk is een deel van het perceel zijnde 2 ha, wel aan het landgoed toegevoegd.

Overigens was er in deze casus geen sprake van een batig saldo. Er was ook geen sprake van het toekennen van extra bouw mogelijkheden door de overheid. Er is gewoonweg al bestaande bebouwing geamoveerd. Daarna is het kavel, helaas met ca. € 150.000,- verlies , verkocht, omdat de opbrengst op dat moment nodig was voor de exploitatie van het landgoed.

Deze hele gang van zaken is wat betreft aanwezige, geamoveerde en door de nieuwe eigenaar opgerichte bebouwing uiteraard terug te vinden in het archief van de gemeente. Wanneer gemeente of provincie exact willen weten wat er aan geld op deze casus is verloren, dan kan dat. Het is echter arbeidsintensief en daarmee kostbaar (uren accountant) . Daarom stellen we voor om eerst, vooropgesteld dat de twijfel bij de provincie nog niet is weggenomen, met de betrokken provincie- en gemeentemedewerkers de hele casus nog een keer langs te lopen en exact te inventariseren wat zij nog boven water getild willen zien.

Om te voorkomen dat de gedachte dat de eigenaar uit is op persoonlijke verrijking zijn landgoed en eigenaar graag bereid zeker te stellen dat de exploitatieopbrengsten van het landgoed binnen de begroting van het landgoed blijven.

Beknopt verslag van overleg op 16 september a.s. op de Ewijkshoeve

Aanwezig:

- [REDACTED] (eigenaar)
- [REDACTED] en [REDACTED] (provincie Utrecht)
- [REDACTED] (Dorpenlandadvies)

Doel van het overleg:

- Verkenning van de route om het landgoed Ewijkshoeve als economische eenheid duurzaam op de meest optimale manier te borgen.
- Bespreken van de mogelijkheden tot snelle uitvoering van het 1 jaar oude Ontwikkelplan, inclusief bespreking van nieuwe economische dragers en ruimere landgoedbestemming.
- Benadrukken van de urgentie van het tijdig (< 1/12) vinden van een duurzame oplossing voor het voortbestaan van het landgoed.
- Verkenning van de beste strategie om te komen tot de meest optimale ambtelijke en bestuurlijke steun van provincie en gemeente Zeist en Soest om deze doelen te bereiken.

Informatie:

- Provincie [REDACTED] heeft recent gesproken met [REDACTED] (RO) en [REDACTED] (Vergunningen) van de gemeente Zeist, en gemeente Zeist is best bereid om mee te werken met de functionele invulling van het Hoofdgebouw en de Alexanderhoeve. Daarvoor is medewerking nodig van de Monumentencommissie ([REDACTED]).
- Provincie [REDACTED] heeft recent gesproken met [REDACTED] (RO) van de gemeente Soest, maar de gemeente Soest heeft de hakken in het zand. [REDACTED] is bang voor *precedenten*.
- Bij een *partiele herziening* van het bsp betaal je leges, bij een *omgevingsvergunning* niet?
- EH is tot nu toe speelbal geweest van de overheden, waardoor geen voortgang in het proces.
- EH heeft van de gemeente Soest geen reactie ontvangen op haar Ruimtelijke onderbouwing.
- EH heeft geen zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan Landelijk Gebied Soest.
- Het Ontwikkelplan EH – dat als pilot ontwikkeld is - dateert van 10 juli 2013 bevat verschillende nieuwe economische dragers, behalve de natuurbegraafplaats.
- Een natuurbegraafplaats betekent ook een ruimere openstelling van het landgoed (= +punt)!
- EH heeft deadline van 1 december 2014 als uiterste datum voor contract met hoofdhuurder.
- Provincie heeft de *Leidraad Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen* (juli '14) in augustus door GS vastgesteld. Het document is op 15 september (gisteren) in de Commissie aan de orde geweest en wordt op ... door PS vastgesteld (?)
- Provincie is momenteel bezig met een herziening van het kantorenbeleid voor het Buitengebied (zie PRS). Dit heeft direct gevolgen voor de functiewisseling (W→K) op EH.
- Provincie stelt als voorwaarde voor medewerking, dat er een substantiële bijdrage van meer dan 20% nodig is om het exploitatietekort van een landgoed op te heffen.
- Nodig is een ruime/gemengde landgoedbestemming, die de eigenaar voldoende flexibiliteit biedt om - binnen nader te bepalen randvoorwaarden – om nieuwe economische dragers te vinden voor de gebouwen en de gronden. Deze dragers moeten duurzaam zijn en mogen de cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, alsmede de eenheid van het landgoed niet aantasten.

Afspraken:

- [REDACTED] en [REDACTED] moeten hij vertrouwelijk **pleidooi** van 4/9 vernietigen, en vervangen door nieuwe versie van 16/9, die [REDACTED] diezelfde dag nog heeft nagestuurd.
- Cruciaal is om in het bijzijn van de provincie met beide gemeenten **goede afspraken** te maken over de ontwikkeling van het totale landgoed (zowel bebouwd als onbebouwd).
- [REDACTED] gaat na **welke afspraken** Bart Krol op 27/8 heeft gemaakt met [REDACTED] over 1 december 2014 als deadline voor EH. Het gaat daarbij niet alleen om de kantoorfunctie van de Alexanderhoeve, maar ook om de mogelijkheid van de rentmeesterswoning.
- **Let op:** Een rentmeesterswoning wordt waarschijnlijk aangemerkt als een *bedrijfswoning*.
- Landgoed EH moet alle **win-win punten op rij** zetten om de hier bovenstaande wensen gerealiseerd te krijgen.
- [REDACTED] neemt zelf contact op met **bestuurssecretariaat** van de gemeente Soest om te vragen:
 - of [REDACTED] op 29 september mee komt met de wethouder naar Ewijckshoeve
 - en melden dat adviseur [REDACTED] bij het gesprek aanwezig zal zijn.

Vervolgoverleg:

- In het gesprek met gemeente Soest op 29 september a.s. in ieder geval **bespreken**:
 - **Waarom** EH geen reactie heeft ontvangen op haar ruimtelijke onderbouwing?
 - Welke ruimtelijke **mogelijkheden** er zijn om het landgoed EH duurzaam te borgen?
 - Welke **randvoorwaarden** er zijn om te komen tot een rentmeesterswoning?
 - Welke **medewerking** de gemeente Soest wil verlenen om daartoe tijdig te komen?
 - Welke **afstemming** de gemeenten Soest en Zeist daartoe moeten maken?
 - Wat anders nodig is om te komen tot een **ruime flexibele regeling** voor het landgoed, zodanig dat de provincie akkoord kan gaan met een duurzame borging?
 - Of het vastgestelde **bestemmingsplan** LG Soest hierop voldoende is ingericht?
 - Of gemeente Soest bereid is tot een **nader ambtelijk/bestuurlijk overleg** met de gemeente Zeist - in het (ambtelijk) bijzijn van provincie Utrecht - in de tweede helft van oktober, teneinde te komen tot goede afspraken en tot een optimale procedurele en randvoorwaardelijke afstemming.
 - Voor het **gezamenlijk overleg** met beide gemeenten in het bijzijn van de provincie dient gezorgd te worden voor een onafhankelijk gespreksleider en een goede notulist.

Natuurontwikkeling door particulieren in de provincie Utrecht

omvang en ecologische resultaten

mei 2012

Samenvatting

Sinds 1999 kunnen particulieren natuur ontwikkelen in het kader van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur. Per april 2012 is er in de provincie Utrecht 666 ha nieuwe natuur gerealiseerd door 80 verschillende particulieren. Het overgrote deel ligt in het Langbroekerweteringgebied, de Gelderse Vallei en de Utrechtse Heuvelrug (in die volgorde). De oppervlakte van de terreinen varieert van 0,5 hectare tot 39 hectare, maar er zijn veel meer kleine dan grote terreinen. Circa 60% van de oppervlakte ligt op landgoederen. Het type natuur dat wordt ontwikkeld is voor 80% grasland en 14% bos. Circa 70% is recreatief beleefbaar, de rest ligt op afstand van de openbare weg.

In 2009 tot en met 2011 is circa 450 hectare van de nieuwe natuurterreinen geïnventariseerd op flora en fauna. Daaruit blijkt dat de natuurwaarde van de terreinen gemiddeld is toegenomen met bijna 500%. De verschillen zijn echter groot. Op sommige terreinen zijn spectaculaire ontwikkelingen zichtbaar, andere zijn nog nauwelijks te onderscheiden van landbouwgrond. Tegelijkertijd is er nog een weg te gaan: ten opzichte van het natuurdoel is de natuurwaarde gemiddeld 17% voor de flora en circa 50% voor de fauna. In totaal zijn er 21 plantensoorten en 17 faunasoorten van de Rode Lijst van bedreigde soorten in Nederland gevonden.

De inrichting en het beheer zijn belangrijke factoren voor de ecologische kwaliteit, maar ook de grondsoort, de waterstand, de afmeting van het terrein en de tijd die is verlopen sinds de functieverandering bepalen de natuurwaarde. De meest soortenrijke terreinen, zowel voor de flora als voor de fauna, zijn de percelen waarvan de bemeste bovengrond is afgegraven. Daardoor is voedselarme grond aan de oppervlakte komen te liggen waar veel soorten gemakkelijk kunnen ontkiemen en is de grondwaterstand dichterbij het maaiveld gekomen. De resultaten zijn vaak uitstekend. Goede voorbeelden zijn terreinen op de landgoederen Anderstein en Ewijkshoeve.

De minst goed ontwikkelde terreinen zijn niet afgeplagde, beweide graslanden op voedselrijke bodem, in het bijzonder bij beweiding met paarden en schapen. Dit komt regelmatig voor. In enkele gevallen is de beweiding bovendien dermate intensief dat geen enkele plant in bloei kan komen. Percelen op droge zand- of vochtige kleigrond die al langere tijd in hooilandbeheer zijn, ook voor de functieverandering, zijn soms al vrij goed ontwikkeld, maar dit zijn uitzonderingen. Percelen op verdroogde veengrond ontwikkelen zich niet of nauwelijks zonder afgraven.

In 1 geval is het natuurdoel reeds bereikt. Van 22 terreinen wordt verwacht dat de natuurlijke potenties onder de huidige omstandigheden binnen 25 jaar tot uiting kunnen komen. In 13 gevallen is het noodzakelijk (alsnog) inrichtingsmaatregelen te nemen. Dit betreft het afgraven van de bovengrond in combinatie met het aanpassen van de hydrologie. In 11 gevallen wordt geadviseerd het beheer aan te passen (maaibeheer in plaats van beweiding).

De meeste eigenaren tonen veel interesse en betrokkenheid bij de natuur op de nieuwe natuurterreinen. Bij enkele overheerst aandacht voor de (agrarische) gebruiksmogelijkheden. Geadviseerd wordt om zowel op informele wijze (advisering) als in formele zin (controle) regelmatig contact te onderhouden met de beheerders.

terrein	flora				fauna				
	Aantal Karteersoorten	Natuurwaarde	Aantal Rode Lijst soorten	Aantal Oranje Lijst soorten	Aantal Karteersoorten	Natuurwaarde land	Natuurwaarde water	Aantal Rode Lijst soorten	Aantal Oranje Lijst soorten
Lindehorst	4	16	0	0	5	4	1	1	1
Sandenburg hoog	4	15	1	2	8	11	1	1	2
Haarweg 64, Maarsbergen	5	15	0	0	18	9	10	3	4
De Laan	3	12	0	0	10	11	2	1	2
Nieuw Amerongen	2	9	1	1	13	10	4	0	1
Wildeman	2	5	0	0	6	8	1	1	1
Cotherweg 57, Langbroek	2	4	0	0	3	0	1	0	0
Buitengoed de Sticht	1	2	1	1	8	4	4	0	0
Langbroekerdijk A59	1	2	0	0	5	0	4	1	2
Faunafarm, Langbroek	1	2	0	0	2	0	1	0	0
Ginkelsedwarsakkers	0	0	0	0	14	11	8	3	2
Zuylestein	0	0	0	0	8	6	2	1	1
Beukenrode oost	0	0	0	0	3	5	1	1	1
Maarsbergen	0	0	0	0	3	5	0	0	0
Strijp 3, Langbroek	0	0	0	0	7	0	5	1	1
Noord IJsseldijk, IJsselstein	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heulweg 1, Woudenberg					7	7	5	3	3
Lapeerseweg, Leusden					5	4	0	0	0
gemiddelde van de onderzochte terreinen	11,5	43,8	0,9	2,0	13,2	7,8	7,9	2,3	2,4
natuurdoel									
nat schraalland	46,5	307,0	21,0	30,0	29,5	20,5	19,5	6,5	7,0
vochtig hooiland	31,5	184,0	9,5	17,5	26,0	18,0	18,5	6,0	6,0
glanshaverhooiland	64,0	352,0	20,0	44,5	15,5	15,5	4,0	2,5	1,5
droog schraalland	34,5	217,0	13,5	19,5	13,5	16,5	2,5	2,0	2,5
gemiddeld	44,1	265,0	16,0	27,9	21,1	17,6	11,1	4,3	4,3
uitgangssituatie	3,0	9,0	0,1	0,2	4,5	1,8	1,6	0,3	0,2
onderzochte terreinen tov uitgangssituatie (%)	383	487	917	1000	293	431	496	767	1190
onderzochte terreinen tov gemiddeld natuurdoel (%)	26	17	6	7	62	44	71	54	56

Bijlage 2 Overzichtstabel van de terreinen en hun natuurwaardescores

terrein	flora				fauna				
	Aantal Kartesoorten	Natuurwaarde	Aantal Rode Lijst soorten	Aantal Oranje Lijst soorten	Aantal Kartesoorten	Natuurwaarde land	Natuurwaarde water	Aantal Rode Lijst soorten	Aantal Oranje Lijst soorten
Anderstein	47	191	7	16	23	22	7	4	4
Vollenhoven	36	163	4	6	24	21	10	4	5
Ewijckshoeve	25	113	3	3	33	15	28	7	7
t Haft	23	102	2	6	16	6	10	1	1
Rhodesteyn	23	87	1	1	29	17	21	5	6
Scherpenzeel	19	87	0	5	20	13	4	0	0
De Boom	21	81	0	3	21	11	8	1	1
Autena	23	81	3	3	18	8	18	5	4
Hindersteyn	22	80	0	4	19	13	13	4	3
Wittenoord	17	79	3	3	16	9	4	0	1
Asschatterweg 46, Leusden	15	76	1	6	11	4	4	0	1
Kombos	16	70	2	2	16	13	13	5	3
Langbroekerdijk 5	18	66	0	1	11	7	8	3	3
Het Lange Broek	17	64	2	5	11	1	8	1	1
Klein Sterkenburg	20	61	0	3	28	12	22	6	5
Leeuwenburg	17	55	2	1	16	8	13	3	3
Linschoten	17	55	0	2	12	3	9	1	2
Beverweerd	14	46	1	3	19	7	18	4	5
Langbroekerdijk A47a,b,c	13	46	2	2	10	7	8	3	2
Langbroekerdijk B18a	13	45	1	2	13	8	7	2	0
Lunenburg	13	41	1	2	12	5	10	3	3
Vrededorst	12	40	2	3	14	9	7	3	4
De Grote Sniep	12	39	0	1	7	0	5	1	2
Dubbeldijk	10	38	1	3	21	14	14	4	4
t Heihuis	9	38	1	0	16	13	7	3	3
Langbroekerdijk 4	10	34	2	1	16	2	12	2	3
Langbroekerdijk A47a	10	32	0	1	7	0	8	2	2
Langbroekerdijk A89	9	27	0	2	15	5	18	7	6
Sandenburg laag	6	24	0	0	17	13	8	3	3
Sterkenburg	8	24	0	1	22	9	19	7	6
Jachtrust	7	21	0	1	14	8	5	3	2
Remmerstein	5	16	0	0	7	10	1	1	2

Bijlage 1 Overzichtstabel van de terreinen en hun natuurwaardescores

terrein	flora				fauna				
	Aantal Karteesoorten	Natuurwaarde	Aantal Rode Lijst soorten	Aantal Oranje Lijst soorten	Aantal Karteesoorten	Natuurwaarde land	Natuurwaarde water	Aantal Rode Lijst soorten	Aantal Oranje Lijst soorten
Anderstein	47	191	7	16	23	22	7	4	4
Vollenhoven	36	163	4	6	24	21	10	4	5
Ewijkshoeve	25	113	3	3	33	15	28	7	7
t Haft	23	102	2	6	16	6	10	1	1
Rhodesteyn	23	87	1	1	29	17	21	5	6
Scherpenzeel	19	87	0	5	20	13	4	0	0
De Boom	21	81	0	3	21	11	8	1	1
Autena	23	81	3	3	18	8	18	5	4
Hindersteyn	22	80	0	4	19	13	13	4	3
Wittenoord	17	79	3	3	16	9	4	0	1
Asschatterweg 46, Leusden	15	76	1	6	11	4	4	0	1
Kombos	16	70	2	2	16	13	13	5	3
Langbroekerdijk 5	18	66	0	1	11	7	8	3	3
Het Lange Broek	17	64	2	5	11	1	8	1	1
Klein Sterkenburg	20	61	0	3	28	12	22	6	5
Leeuwenburg	17	55	2	1	16	8	13	3	3
Linschoten	17	55	0	2	12	3	9	1	2
Beverweerd	14	46	1	3	19	7	18	4	5
Langbroekerdijk A47a,b,c	13	46	2	2	10	7	8	3	2
Langbroekerdijk B18a	13	45	1	2	13	8	7	2	0
Lunenburg	13	41	1	2	12	5	10	3	3
Vredenhorst	12	40	2	3	14	9	7	3	4
De Grote Sniep	12	39	0	1	7	0	5	1	2
Dubbeldijk	10	38	1	3	21	14	14	4	4
t Heihuis	9	38	1	0	16	13	7	3	3
Langbroekerdijk 4	10	34	2	1	16	2	12	2	3
Langbroekerdijk A47a	10	32	0	1	7	0	8	2	2
Langbroekerdijk A89	9	27	0	2	15	5	18	7	6
Sandenburg laag	6	24	0	0	17	13	8	3	3
Sterkenburg	8	24	0	1	22	9	19	7	6
Jachtrust	7	21	0	1	14	8	5	3	2
Remmerstein	5	16	0	0	7	10	1	1	2
Lindehorst	4	16	0	0	5	4	1	1	1

Ewijckshoeve



Terreinbeschrijving

Verschillende verspreid liggende percelen op landgoed Ewijckshoeve met een totale oppervlakte van 19,5 ha. Een deel van de percelen ligt vrij hoog op zandgrond met een eerddek, een deel ligt lager in een gebied dat deel uitmaakt van het vroegere Soesterveen. Daar is het oorspronkelijke hoogveen afgegraven en ligt er nu een bodem waarin veenresten gemengd zijn met de zandige ondergrond. Hier liggen slootjes met kwelindicatoren. De functieverandering heeft in 2004 plaatsgevonden. Daarvoor zijn de graslanden in redelijk extensief agrarisch beheer geweest maar wel bemest. In januari 2009 is een deel van het lage terrein ca 20 cm afgegraven (beheereenhied 4). Tegelijkertijd is een stuw geplaatst die het water in dit terrein opstuwt. Alle percelen worden in principe twee maal gehooit, maar een tweede maaibeurt blijft soms achterwege.

Flora

Het aantal karteersoorten van de niet afgegraven percelen is tamelijk gering. Een uitzondering betreft de ronde wei voor het huis (7) die rijk is aan reukgras en een wat gevarieerdere vegetatie heeft met plekken muizenootje en gewone veldbies. Hier is al bijna sprake van een bloemrijk grasland.

Het afgegraven perceel 4 is rijk aan schraallandssoorten, al bevindt de vegetatie zich nog in een pionierstadium. Rijkelijk komt hier kleine zonnedauw, veldbies, koekoeksbloem, melkeppe, zompzegge, zwarte zegge, hazenzegge en wat minder talrijk borstelbies, liggend hertshooi en koningsvaren voor.

Binnen het afgegraven deel is de slotenstructuur gehandhaafd in verbreedde vorm. Ook in deze natte biotoop groeien diverse indicerende soorten voor grondwateraanrijking zoals rossig fonteinkruid en stomp fonteinkruid.

Fauna

Met 38 faunakarteersoorten (inclusief zoogdieren) is de nieuwe natuur op Ewijckshoeve voor de fauna verreweg de soortenrijkste van alle geïnventariseerde nieuwe particuliere natuurgebieden. Deze score komt vrijwel geheel voor rekening van het afgeplagde terrein. Met name de libellenfauna is soortenrijk (17 soorten) met een mix van soorten van heidegebieden en laagveengebieden. De kamsalamander is in diverse slootjes aangetroffen, evenals de poelkikker. De normale dagvlindersoorten zijn alle aanwezig en ook de sprinkhanen zijn redelijk vertegenwoordigd.

Beoordeling

De niet afgegraven percelen beginnen redelijk schraal te worden maar zijn nog niet erg soortenrijk. Voorbeweiding en nabeweiding in combinatie met één maaibeurt zou de soortenrijkdom kunnen doen toenemen. Voorbeweiding zorgt voor het wegnemen van de eerste grasgroei waarna kruiden meer kans krijgen, nabeweiding met schapen gedurende de herfst zorgt er voor dat er zich geen viltlaag kan ontwikkelen als gevolg van de hergroei van het gras na de laatste maaibeurt. Rundvee zorgt tevens via het graasgedrag, bemesting en vertrapping van de dieren voor meer afwisseling in de bodemomstandigheden. Op termijn behoort de ontwikkeling van droog schraalland tot de mogelijkheden.

Het afgegraven perceel ontwikkelt zich zeer goed. De massale kieming van kleine zonnedaauw, zeggensorten en op een plek koningsvaren laten zien dat het niveau tot waarop afgeplagd is een goede uitgangssituatie biedt voor een vrij zure vorm van schraallandontwikkeling. De soortenrijke waterfauna was grotendeels al aanwezig, maar heeft nu ook een uitstekend landbiotop. De boomopslag is op tijd verwijderd. Het juiste beheer bestaat uit een keer maaien in de nazomer (als het weer en dus de draagkracht van de bodem het toelaat). Bij een overmaat aan pitrus en/of boomopslag kan overwogen worden in de winter bij vorst een extra keer te maaien. Om de zomerse grondwaterstanden op peil te houden is het nodig om ook in de wijde omgeving het water vast te houden.

Soortenlijst flora

BE	NEDERLANDSE NAAM	WETENSCHAPPELIJKE NAAM	RL	OL	NW	UZ
1	Wijfjesvaren	Athyrium filix-femina	-		3	a
1	Dubbelloof	Blechnum spicant	GE		6	z
1	Koningsvaren	Osmunda regalis	-		5	z
2	Gewoon reukgras	Anthoxanthum odoratum	-		3	a
2	Veldrus	Juncus acutiflorus	-		4	a
2	Melkeppe	Peucedanum palustre	-		5	a
3	Gewoon reukgras	Anthoxanthum odoratum	-		3	a
4	Gewoon reukgras	Anthoxanthum odoratum	-		3	a
4	Kleine leeuwenklauw	Aphanes inexpectata	-		3	z
4	Zompzegge	Carex curta	-		6	z
4	Tweerijige zegge	Carex disticha	-		3	a
4	Zwarte zegge	Carex nigra	-		3	a
4	Hazenzegge	Carex ovalis	-		3	a
4	Kleine zonnedaauw	Drosera intermedia	GE	ge	7	zz
4	Kleine zonnedaauw	Drosera intermedia	GE	ge	7	zz
4	Gewone waternavel	Hydrocotyle vulgaris	-		3	a
4	Liggend hertshooi	Hypericum humifusum	-		6	z
4	Borstelbies	Isolepis setacea	-		7	z

4	Veldrus	Juncus acutiflorus	-		4	a
4	Knolrus	Juncus bulbosus	-		6	z
4	Echte koekoeksbloem	Lychnis flos-cuculi	-		4	a
4	Moeraswederik	Lysimachia thyrsoflora	-		4	a
4	Klein vogelpootje	Ornithopus perpusillus	-		4	a
4	Koningsvaren	Osmunda regalis	-		5	z
4	Melkeppe	Peucedanum palustre	-		5	a
4	Melkeppe	Peucedanum palustre	-		5	a
4	Rossig fonteinkruid	Potamogeton alpinus	-	be	7	zz
4	Stomp fonteinkruid	Potamogeton obtusifolius	KW	be	5	zz
4	Kruipganzerik	Potentilla anglica	-		5	a
5	Gewoon reukgras	Anthoxanthum odoratum	-		3	a
7	Gewoon reukgras	Anthoxanthum odoratum	-		3	a
7	Muizenoor	Hieracium pilosella	-		5	a
7	Veldrus	Juncus acutiflorus	-		4	a
7	Gewone veldbies	Luzula campestris	-		3	a
8	Gewoon reukgras	Anthoxanthum odoratum	-		3	a
8	Hazenzegge	Carex ovalis	-		3	a
8	Gewone veldbies	Luzula campestris	-		3	a
10	Liggend walstro	Galium saxatile	-		3	a

Soortenlijst fauna

BE	SOORT	GROEP	RL	OL	NW LAND	NW WATER
1	Wekkertje	sprinkhaan			2	
1	Bruin zandoogje	vlinder			1	
1	Kleine vuurvlinder	vlinder			2	
1	Ree	zoogdier				
2	Middelste groene kikker	amfibie				
2	Variabele waterjuffer	libel				1
3	Groene kikker complex	amfibie				
3	Azuurwaterjuffer	libel				
4	Bruine kikker	amfibie				1
4	Groene kikker complex	amfibie				
4	Kamsalamander	amfibie	KW	3		3
4	Kleine watersalamander	amfibie				1
4	Middelste groene kikker	amfibie				
4	Poelkikker	amfibie	KW	4		2
4	Azuurwaterjuffer	libel				
4	Bruine winterjuffer	libel	BE	1		2
4	Gewone pantserjuffer	libel				2
4	Glassnijder	libel	KW			3
4	Grote keizerlibel	libel		4		1
4	Grote roodoogjuffer	libel				1
4	Kleine roodoogjuffer	libel				
4	Paardenbijter	libel				1
4	Platbuik	libel				1
4	Tengere grasjuffer	libel		4		2
4	Tengere pantserjuffer	libel	KW	2		2

4	Viervlek	libel				1
4	Vroege glazenmaker	libel	KW	4		2
4	Watersnuffel	libel				
4	Zwervende heidelibel	libel				1
4	Zwervende pantserjuffer	libel				1
4	Boskrekel	sprinkhaan			1	
4	Gewoon doortje	sprinkhaan			1	
4	Wekkertje	sprinkhaan			2	
4	Zanddoortje	sprinkhaan			2	
4	Zeggedoortje	sprinkhaan			1	
4	Bont zandoogje	vlinder				
4	Bruin zandoogje	vlinder			1	
4	Icarusblauwtje	vlinder			2	
4	Kleine vuurvlinder	vlinder			2	
4	Zwartsprietdikkopje	vlinder			1	
4	Haas	zoogdier				
4	Ree	zoogdier				
4	Tweekleurige bosspitsmuis	zoogdier				
5	Vroege glazenmaker	libel	KW	4		2
5	Boskrekel	sprinkhaan			1	
5	Wekkertje	sprinkhaan			2	
5	Bont zandoogje	vlinder				
5	Bruin zandoogje	vlinder			1	
5	Groot dikkopje	vlinder	GE		2	
8	Viervlek	libel				1
8	Vroege glazenmaker	libel	KW	4		2

Samenvatting

	aantal karteersoorten	natuurwaarde flora		natuurwaarde fauna land		natuurwaarde fauna water	
flora	26	120					
fauna	33			15		28	
ontwikkelingsstadium grasland per beheereenheid	pionierstadium	0 raagrasweide	1 grassenmix	2 dominantstadium	3 gras-kruidenmix	4 bloemrijk grasland	5 schraal-land
1, 2, 3, 5, 9 en 10			X				
7 en 8					X		
4 (afgeplagd)	X						
verwachting natuurdoel per beheereenheid	niet haalbaar	haalbaar na wijziging inrichting	haalbaar na wijziging beheer	haalbaar bij voortzetting beheer	natuurdoel bereikt		

1, 3, 9 en 10: droog schraalland			X			
5, 7 en 8: droog schraalland				X		
4 (afgeplagd): nat schraalland				X		
2: nat schraalland		X				



Ruige grassenmix op niet afgeplagd verstoord perceel. Twee maal maaien en (voor- en) nabeweiding wordt aanbevolen voor ontwikkeling naar droog schraalland.



Stabieler vegetatie met veldzuring; beginnende ontwikkeling naar droog schraalland.



*Start
inrichtingswerkzaamheden
in 2009*



De afgeplagde percelen in 2010 waar de prille, maar veelbelovende ontwikkeling naar nat schraalland is ingezet.

Faunainventarisatie Ewijkshoeve 2014

Soest, 18 november 2014

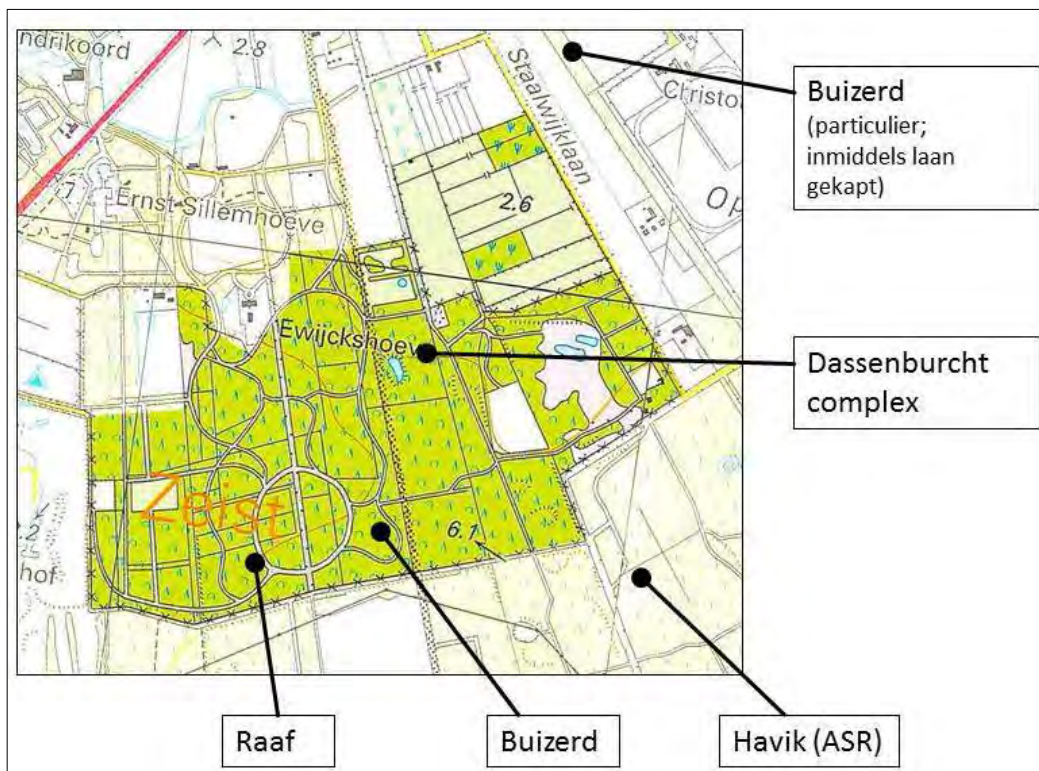
Inleiding

In 2014 is in de periode maart-november 5x het terrein bezocht, gericht op fauna. In bijlage 1 is per bezoek weergegeven wat de belangrijkste waarnemingen zijn geweest. In bijlage 2 is de communicatie opgenomen die het kader van deze monitoring weergeeft.

Resultaten

Algehele impressie.

Het studiegebied landgoed "Ewijkshoeve" betreft het voor publiek afgesloten deel rond het landhuis. Het ten zuiden daarvan liggende openbare deel is niet in beschouwing genomen. Grofweg bestaat het uit 70% bos, 15% natte heide, 10% kruidenrijk grasland met plassen en 5% wildakkertjes of ruige weiden. Het bos betreft landgoed bos; statige lanen, rododendrons en daarnaast vakken met naald, loof of gemende opslag in verschillende leeftijden en mengvormen. Er zijn enkele fraaie ontwateringsloten aangelegd en ook poelen en meanderende lanen (naast de rechte lanen). Het beheer lijkt kleinschalig; geen sporen van zware machines in het terrein. Eerder eenvoudig handmatig snoei en zaagwerk.



Figuur 1: belangrijkste vastgestelde nestlocaties in 2014. Zie figuur 2 voor toelichting studiegebied.

De veldronden geven geen dekkend beeld van de werkelijk voorkomende soorten. Daarvoor is niet grondig genoeg veldwerk verricht, is niet vroeg genoeg begonnen met het veldwerk, is door omstandigheden in de nazomer geen maandelijks bezoek gebracht, is er geen nachtbezoek gebracht. Kortom het betreft een impressie.

Per soort

Zoogdieren

Boommarter. Deze soort komt in de regio voor en er zijn ook sporen (keutels) op het landgoed gevonden. De oude lanen zijn zeer geschikt voor de soort; er is echter geen nestboom aangetroffen, maar daar is ook niet specifiek naar gezocht (zeer arbeidsintensief).

Das. Zeer aanwezige soort op het landgoed. Enorm burchtcomplex aanwezig en overal de loopsporen (wissels), graafsporen en latrines. De dassen lijken te profiteren van de rust en daarnaast van het geschikte landschap (dekking, veel voedsel door grote variatie en de wildakkertjes/wildweides, zie figuur 2). Her en der op het terrein ook bijburchten.

Roofdieren overig: Vele sporen van de **vos** gevonden (met name keutels). Vossen profiteren van de vele dassenburchten voor dekking. Het is niet uitgesloten dat ze er ook nestelen. Overige marters niet waargenomen hoewel de ruigere graslanden geschikt zijn voor wezel, hermelijn en bunzing. Vergt specifiek onderzoek (en/of toeval) om die soorten vast te stellen.

Zoogdieren overig: **Reeën** komen algemeen voor, zijn zelfs dagactief als gevolg van de rust in het terrein en ook de variatie en voedselrijkheid van het gebied. **Eekhoorn** is niet vastgesteld, maar de verwachting is dat die wel voorkomt. Er is een dode **spitsmuis** gevonden, **mollensporen**, en uilenballen met daarin kaakdeeltjes van woelmuizen.



Foto 1: relevante soorten van het studiegebied. Met de klok mee vanaf linksboven: Nest buizerd (op naburig terrein). Nestonderzoek geeft additionele informatie over de soort en het ecosysteem. Vliegende raaf, de topper van het gebied. Boommarter; spectaculaire soort die baat heeft bij de vele oude laanbomen. Das; waarvan de grootste mij bekende burcht in de ruime regio zich op het landgoed bevindt.

Vogels

Raaf. Het landgoed kent een broedpaar. Van de vastgestelde soorten is deze wel het meest bijzonder. Zeer zeldzaam in Nederland, de grootste zangvogel die we kennen, zeer intelligent. Paar heeft vast bewust gekozen voor de rust van dit terrein als broedlocatie. Er zijn succesvol jongen grootgebracht.

Buizerd. De regio is zeer geschikt voor buizerds. Op het landgoed werd 1 broedgeval vastgesteld wat succesvol jongen grootbracht. Daarnaast een succesvol paar nabij het landgoed in een laan (zie figuur 1). Deze laan is inmiddels geveld, inclusief de nestboom.

Havik. De soort is actief op het landgoed. Het meest nabije (bekende) nest ligt iets ten zuiden van het landgoed (ASR terrein).

Roofvogels overig: Sperwer, boomvalk zijn waargenomen, echter geen broedgevallen vastgesteld op het landgoed. In de regio zijn ook torenvalk en wespindief actief.

Uilen: Er hangt een uilenkast in een stal op het landgoed waar geen broedactiviteit is vastgesteld. Wel zijn er braakballen gevonden. Of het om bosuil, ransuil of kerkuil gaat is niet te zeggen (alle goed mogelijk; aanwezig in de regio).

Zwarte specht. Op en rond het landgoed wordt deze soort geregeld waargenomen. Een eventueel nest op het landgoed is niet gevonden, maar ook niet gericht naar gezocht.



Foto 2: vanaf linksboven met de klok mee: vossenkeutel / braakballen (Bos?)uil/ oude beukenlanen met vele gaten voor boommarter, zwarte specht en vleermuizen / impressie veldwerk in grove dennenvak.

Ganzen: in het voorjaar werden er grauwe ganzen (inclusief een witte variant) vastgesteld. Gaandeweg het seizoen zijn die niet meer waargenomen. Ook zaten er 3+ Canadese ganzen. Van deze wordt een broedpoging vermoed in het broekbos nabij de plassen in het grasland.

Kievit. In het kruidenrijke plas-dras grasland zijn meerdere kievitën waargenomen met broedindicatief gedrag. Vliegvlugge pullen zijn niet vastgesteld.

Overige vogels: Het gebied is rijk aan zangvogels, conform de soorten die in de regio voorkomen. Er zijn geen verdere bijzondere of opvallende soorten aangetroffen.

Reptielen/Amfibieën: Naar deze soortsgroep is niet specifiek onderzoek verricht. Ondanks de in potentie geschiktheid van het heidegebied zijn er geen reptielen waargenomen. Dit vergt echter een specifieke methode die niet is toegepast.

Insecten: Dit is niet mijn specialiteit en ook geen onderdeel van de monitoring. Wel werden opvallend veel libellen en juffers rond de heide poel aangetroffen en ook in het plas dras grasland. Ook vele vlinders aanwezig.

Flora. Dit is niet mijn specialiteit en ook geen onderdeel van de monitoring. Twee opvallendheden: prachtige kruidenrijke vegetatie in het nieuwe natuurgebied (plas-dras graslanden) en daarnaast prachtige (in mijn beleving schaarse/unieke) mossen in de natte heide.



Foto 3: Vanaf linksboven met de klok mee: ven in natte heide perceel / enkele pijpen van het dassenburchtcomplex / beide onderste foto's: mossenvariatie in het natte heidegebied.

Conclusie & aanbevelingen

Het studiegebied kent een variatie aan leefgebieden en daarnaast extensieve landbouw (graslanden en wildakkertjes). In combinatie met de rust vanwege de afgeslotenheid lijkt het een belangrijk rustgebied in het omliggende natuursysteem. Opvallend zijn het broedgeval Raaf, de enorme dassenburcht en de dagactieve reeën; dit lijkt illustratief voor de rust in het terrein. De overige waargenomen soorten zijn vergelijkbaar met de aanwezige fauna in de regio.



Foto 5: vanaf linksboven met de klok mee: dichtgegroeide poel 1 (zie ook figuur 2) / centraal weiland met op de achtergrond een dagactief grazend ree / ~ handmatig gesnoeide opslag / dassenwissel in de ruige vegetatie.

Aanbevelen wordt om:

De doorgeschoten vegetatie rondom Poel 1 (figuur 2 / foto 5) deels terug te zetten.

Verkennen of met name reeën voldoende (veilige) uitsprongmogelijkheden hebben rond het prikkeldraadraaster om het studiegebied (geen idee of dat een probleem is, kan me dat wel voorstellen).

Een tiental reptielentegels uit te leggen in de hei om relatief eenvoudig een indicatie van de aanwezige soorten te kunnen krijgen. Dit zijn ~60x60 platen of tapijttegels waar reptielen graag onderkruipen en zodoende eenvoudig kunnen worden waargenomen indien tijdens een veldronde de tegels worden omgekeerd.

Het broedsucces van met name Raaf, maar ook Buizerd/andere roofvogels en uilen nader te laten onderzoeken. Dit betekent naar het nest klimmen en eventueel uiteindelijk de jongen te ringen.

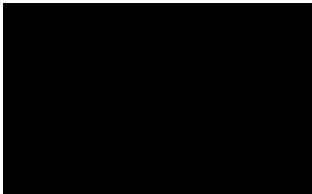
Deze soorten staan aan de top van de voedselpiramide en zijn als zodanig indicatief voor het natuursysteem. Voor deze soorten loopt er in de regio een onderzoeks- en ringprogramma (oa vanuit IVN Eemland) en zou door ondergetekende kunnen worden verricht. Vanwege de bijzonderheid van de raaf is daarvoor zelfs een kleurringproject gaande om van waargenomen raven de herkomst te kunnen afleiden.

Met cameravallen (camera's met bewegingssensor en UV lamp) en evt gericht veldwerk meer inzicht te krijgen in het aantal dassen (en eventueel andere zoogdieren) op en nabij het burchtcomplex.

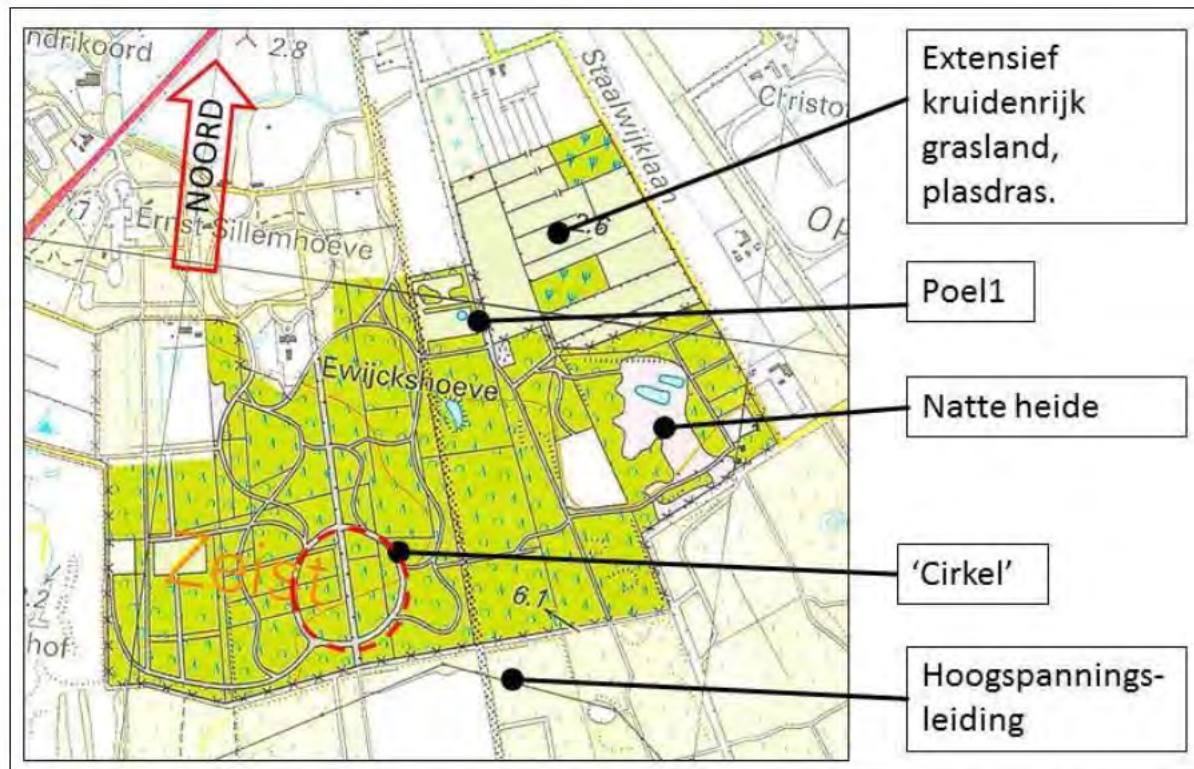
Gericht de insectenfauna (libellen & vlinders) te laten onderzoeken op zeldzaamheden. Ik vermoed dat IVN Eemland deskundigen heeft (ben ik zelf recent ook lid van geworden; kan daarin faciliteren).

Overwegen om gericht een uilenronde toe te voegen (nachtwerk waarbij eventueel met een speaker en roepen van uilen wordt uitgelokt).

Overwegen om gericht iemand met een vleermuisdetector enkele avond/nacht rondes te laten maken om een indicatie van de aanwezige soorten te verkrijgen.



Bijlage 1: notities per veldbezoek - Faunainventarisatie Ewijckshoeve 2014



Figuur 2: Studiegebied (in kleur) en belangrijke geografische herkenningspunten/gebiedskenmerken.

Jargon: adult = volwassen / juveniel = jong

07-03-2014: introductie rondje met ██████████ in de ochtend.

Zeer fanatiek alarm van paar buizerd in ZO hoek. Nest raaf gevonden. Zwarte specht gehoord nabij landhuis/NW hoek.

16-04-14: 19:00 – 20:30 met auto. Zonnig, ca 15 C

Uur rond geweest, mn zoeken naar buizerdnest zuidoost zijde (ca 40% zuidzijde afgelopen); niet gevonden. Raaf nest bezet, veel poep tegen stam en onder nest. 2 adulten Raaf vocaal op afstand hoorbaar.

Za 2-5-14 10:00-13:30. Zonnig, ca 15 C. ca 10 km gelopen over gehele terrein (1^e totale gebiedsscan).

Alarm van beide raven ouders (akker/hoogspanningsmast regio), geen jongen te zien, nog steeds veel poep. Enkele ruiveren raaf in circulair pad rondom nestbos. Adult havik man vliegt over. Buizerd activiteit in het bos (wegvliegend uit laan, erboven schroevend en in top spar landend). Recent uitgetrokken Am vogelkersboompjes in bos westzijde / hek golfbaan. Veel dassengraaf/markeer/wissel sporen in terrein. Jagende adult havik wijfje vanaf plasdras-graslanden > ASR nestregio (duikend op duiven in lucht; nb nest havik ca 200m ten zuiden van hek in ASR terrein). Dode spitsmuis op pad naast heide nabij hek golfbaan. Geen Zwspecht gehoord. Geen buizerd nest gevonden. Plasdras grasvelden: 2+1 canadese gans incl alarm; geen nest/jongen gevonden (mgl nest in broekbos). Geen GrGans meer aanwezig. > 5 Kievieten, incl alarmroep; mogelijk territoriaal (geen nest(gedrag)/jongen waargenomen). Veel reensporen in plasdrasveld. 2x blauwe reiger in perceel. Vele groene kikkers in koor in de plassen. (kerk)uilnestkast in stal lijkt nu niet in gebruik, wel braakballen in schuur.



Figuur 3: looproute 2-5-14 ter impressie.

Woe 18-06-14, 15:15-~17:00. 50% bewolkt, ca 20C.

Alarmerende buizerd boven 'cirkel'. Nest gevonden van buizerd net iets ten oosten van cirkel; overhangende grove den als nestboom. Ten minste 1 bedelend jong uitgevlogen in regio.

Keutel (zoetig) van boommarter in beukenlaan nabij cirkel.

Nest raaf: veel troep en poep onder het nest. Geen lokale activiteit; uitgevlogen?

Meeste sloten staan droog. Veel bedelenden jonge zangvogels overal.

Veenplas in heidestuk (oost): erg veel (blauwe) juffers en 10tallen libellen. Niet op soort gebracht.

Volwassen wijfje sperwer vliegt over de hei.

Plas dras graslanden: alarmerende Kievieten (jongen?). Vegetatie zeer kruidenrijk. Jonge meerkoeten. Ganzen niet waargenomen.

Jagende boomvalk boven de hei en wei.

Naburige douglaslaan in laan v Peijnenburg (niet van Ewijckshoeve): succesvol uitgevlogen buizerdnest (naaldhout is overigens in nazomer allemaal gekapt).

8-11-14: 14:00-16:15. ~12C, zon.

Buizerd, waarschijnlijk jong van dit jaar, vliegt uit vak nabij 'cirkel'.

Braakballen van uilen in nestbos buizerd (bosuil?; veel woelmuizenkaakjes).

ZwarteSpecht roepend uit regio naaldbos tegen golfbaan

2 buizerds hoog aan de hemel boven ~cirkelbos. Adult en juveniel.

Megadassenburcht slootrand: nog zeer actief, >20 pijpen. Veel graaf en sleepsporen, erg veel wissels op het terrein.

Heide: overvliegende man sperwer; jagende juveniele havik (wijfje?). Raven vocaal hoorbaar uit regio nestbos.

Weilanden: weinig activiteit van vogels (lage zon, slecht te zien). Grazende ree (overdag!).

Bijlage 2: afspraken mbt inventarisatie Ewijckshoeve

18-3-2014

Betreft: Faunaonderzoek Ewijckshoeve

Geachte [REDACTED],

Vrijdag 7 maart 2014 (~10:30-12:00) heb ik een ronde met [REDACTED] over het afgesloten deel van de Ewijckshoeve gelopen. De eerste indruk is dat het een typisch landgoed betreft met sierlijke paden en poelen en daarnaast vakken met verschillende bostypen. De ecologische meerwaarde lijkt te zitten in de afgeslotenheid voor het grote publiek waardoor het als een soort rustgebied voor fauna fungeert in het omliggende landschap. Een paartje Raaf (met waarschijnlijk ook het nest in een grove den) is vooralsnog de topper voor het gebied: zeldzame soort! Daarnaast werden 2 grote burchtcomplexen van dassen bezocht, is er een territorium buizerd en een territoriale zwarte specht waargenomen. Het seizoen is nog niet optimaal voor reptielen, maar daarvoor lijkt zeer geschikt habitat aanwezig.

Met betrekking tot het verzoek voor een fauna-inventarisatie hieronder mijn voorstel daartoe.

Voorstel inventarisatie

Ik ben bereid op vrijwillige basis het terrein te inventariseren en daarvan verslag uit te brengen. Ik inventariseer al aangrenzende terreinen, dus heeft dit meerwaarde voor mijn beeld van de totale regio. Omdat ik dit als hobby doe zijn er een aantal aspecten van belang om wederzijdse

verwachtingen helder te hebben. Ze zijn vast niet volledig maar geven een goed beeld van hoe ik denk dat het voor mij weerwaarde heeft om te doen in eigen tijd.

Gebied: de (te maken) afspraken betreffen het omrasterde deel van de Ewijkshoeve

Soorten: ik richt me op gewervelde soorten die voor het natuurbeheer &-beleid indicatief zijn; kraai en gewone pad en koolmees dus niet, maar zwarte specht, boommarter en hazelworm dus wel. Focus zal liggen op vogels en zoogdieren (m.u.v. nacht-), aangevuld met reptielen en amfibieën.

Vleermuisonderzoek is een vak apart en vereist het gebruik van een batdetector; die heb ik niet. Ik geef geen 100% soortendekking garantie (dan wordt het wel heel arbeidsintensief).

Materiaal: Ik maak vooralsnog geen gebruik van overige materialen als cameravallen, reptielenplaten etc; dit kan evt. in overleg alsnog worden toegepast mocht daar aanleiding voor zijn. Ook het evt. klimmen naar nesten voor aanvullend broedbiologisch onderzoek zal indien relevant in overleg worden besproken (nest raaf zou interessant kunnen zijn).

Bezoeken: ik streef maandelijks het gebied te doorkruizen (1 a 3 uur/bezoek). Afhankelijk van het seizoen kan dat iets meer of minder zijn afhankelijk van de heersende activiteit. Ik meld me van te voren aan via mail, sms of telefoon bij ████████ of ████████.

Betreding: Ik betreed lopende het terrein. Ik kom per fiets (door boscomplex Hees). Ik ontvang dan ook graag een sleutel van de achteringang van het terrein om tijd (omfietsen) te besparen en monitoring vloeiend in mijn andere veldwerk op te nemen. Daar waar het terrein het gebruik van een fiets toestaat maak ik er graag gebruik van. Uiteraard is mijn wijze van monitoring gericht op minimale verstoring.

Rapportage: Ik maak na elk bezoek een samenvatting van de belangrijkste waarnemingen die ik binnen een week per mail terugkoppel. Rond november maak ik een jaarverslag met daarin een kaart waarop de belangrijkste soorten / nesten etc. zijn aangegeven met een alinea tekst erbij per soort. Desgewenst kan, indien er bijvoorbeeld beheerwerkzaamheden zijn gepland, een advies op hoofdlijnen worden opgenomen hoe dat zo goed mogelijk te doen. Specialistische adviezen vallen buiten deze overeenkomst maar zijn bespreekbaar.

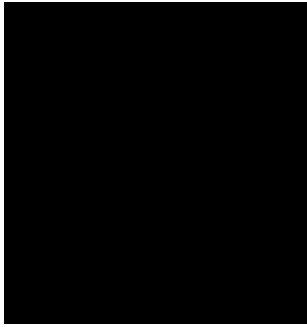
Communicatie: naast Rapportage en Bezoeken: indien ik iets aantref wat spoed vereist meld ik dat direct bij ██████ (gewond ree, illegale betreder etc.). Ik verwacht omgekeerd ook dat als er iets gebeurd wat voor deze inventarisatie van belang is dat dat ook wordt gemeld (doodgevonden raaf, afschot wat invloed kan hebben op gedrag van dieren o.i.d.).

Duur: dergelijk onderzoek wordt pas echt interessant indien het volgens een ~vaste methode meerjaars wordt verricht (helemaal indien er nieuwe natuur is ontwikkeld wat enkele jaren nodig heeft om z'n meerwaarde aan te tonen). Het heeft dan ook mijn sterke voorkeur dat de intentie is om dit meerjaars te doen.

Vergoeding: Er zal geen vergoeding voor dit onderzoek worden gevraagd. Daar staat tegen over dat de inventarisatie & rapportage aan flexibele en relaxte criteria voldoen (hierboven uitgewerkt).

Ik hoop dat bovenstaande een goed beeld geeft hoe ik een monitoring wens uit te voeren zonder vergoeding maar op een win-win manier. Uiteraard sta ik open voor uw ideeën daarbij zodat we helder hebben wat we van elkaar verwachten etc. Ik zie uw reactie dan ook graag tegemoet!

Met vriendelijke groet,



Date: Sat, 22 Mar 2014 09:17:00 +0100

Subject: Re: Faunaonderzoek Ewijckshoeve

From: [REDACTED]@wxs.nl

To: [REDACTED]@hotmail.com

Re: Faunaonderzoek Ewijckshoeve

Goede morgen [REDACTED]

Bedankt voor jouw voorstel en het ziet er goed uit. Wij vinden het prettig om vooraf te weten als je er bent ook om rekening met elkaar te houden en jouw werk niet te verstoren. De sleutel volgt begin april via [REDACTED] of mij. Zodra een evaluatie zinvol is laat het dan weten? Wij verheugen ons op een boeiende samenwerking.

Goed weekend gewenst.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Eigenaar landgoed Ewijckshoeve

06. [REDACTED]

Landgoed Ewijkshoeve: eerste besloten landgoed in de provincie met de status 'beschermde natuurwaarden' landgoed?

Notitie van [REDACTED]

Kerngebied

Ongeveer 90 ha van landgoed Ewijkshoeve is voor de wijde omtrek, doordat het niet is opengesteld, een ecologisch waardevol rustgebied en dient daarom voor de ecologische waarde de hoogste bescherming te krijgen.

Rustgebieden hebben nog geen bijzondere status maar zouden deze juist moeten krijgen omdat dit de enige waarborg en veiligheid is voor in het wild levende dieren zoals ree, das, haas, konijn, vos, boommarter, bunzing e.a.

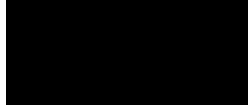
De openstellingregeling voorziet m.b.t. de subsidieregelingen hier niet in. Dat geldt voor bestaande historische buitenplaatsen, nieuwe buitenplaatsen en landgoederen.

Mede door de grote recreatiedruk op de in de omgeving liggende bosgebieden, wordt de ca. 21 ha opengestelde deel van het landgoed dat bestaat uit bos, zuidelijk van dit kerngebied, intensief door oa. mountainbikes, fietsers, ruiters en wandelaars met regelmatig loslopende honden gebruikt.

De orde in dit gebied handhaven is haast onmogelijk door de vaak agressieve opstelling jegens de toezichhouder (BOA).

Nog meer eigendom openstellen zou het oude kerngebied van het landgoed Ewijkshoeve ernstig aantasten. Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en de Landschappen kunnen ook niet toegankelijke natuurgebieden (met behoud van subsidie) beheren. Het zou een goede stap zijn deze uitzondering ook voor belangrijke particuliere natuurgebieden te laten gelden.

De grootste maatschappelijke en economische waarde is nu eenmaal het beschermen van de natuurwaarden. Op de lange termijn zal hierdoor een duurzaam refugium ontstaan en dit bijna laatste stiltegebied in de glaciële overgangszone van veen (Soesterveen) naar het zand (Utrechtse Heuvelrug) duurzaam beschermen.



DATUM	2 maart 2014	TEAM	UFC
NUMMER	814B1D71	REFERENTIE	[REDACTED]
UW BRIEF VAN	-	DOORKIESNUMMER	030-[REDACTED]
UW NUMMER	-	E-MAILADRES	[REDACTED]@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	advies pilot Ewijkshoeve	ONDERWERP	advies ontwikkelplan pilot Ewijkshoeve

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij bieden wij u het provinciaal advies aan, bestuurlijk afgestemd met de gemeenten Zeist en Soest, betreffende het Ontwikkelplan buitenplaats Ewijkshoeve. Dit advies biedt u handvatten welke ruimtelijke ontwikkelingen op de buitenplaats mogelijk zijn (en de randvoorwaarden die daaraan verbonden zijn) om zodoende een bijdrage te leveren aan het duurzaam behoud van buitenplaats Ewijkshoeve.

De provincie Utrecht heeft in augustus 2014 de Leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' vastgesteld, waarin het provinciaal ruimtelijk beleid met betrekking tot buitenplaatsen wordt verduidelijkt. Voor een goed begrip van de actualiteiten en de problematiek die op vele buitenplaatsen speelt is, bij de ontwikkeling van deze leidraad, gekozen voor een werkwijze waarbij een aantal buitenplaatsen als pilot fungeerden.

We waarderen het zeer dat u destijds heeft ingestemd met het provinciaal verzoek om uw buitenplaats, en uw wensen daaromtrent, als pilot aan te merken. In dat kader heeft de provincie Utrecht Bureau Eelerwoude opdracht gegeven om in overleg met u een ontwikkelplan op te stellen wat heeft geresulteerd in het 'Ontwikkelplan buitenplaats Ewijkshoeve' (10 juli 2013).

Over elk ontwikkelplan heeft de provincie vervolgens een advies afgegeven, waarmee de desbetreffende pilot is afgerond. Uw ontwikkelplan is als laatste van de vier opgesteld en gedurende het proces van uw pilot is de Leidraad afgerond, gebruikmakend van de ervaringen die in de vier pilots zijn opgedaan.

Bijgevoegd vindt u een memorandum waarin onze bevindingen zijn neergelegd en dit kunt u beschouwen als een advies aan u als eigenaar van de buitenplaats Ewijkshoeve. Wij geven in het advies aan hoe wij tegen de door u in samenspraak met bureau Eelerwoude gemaakte afwegingen aankijken, wat de proportionele ontwikkelruimte is vanuit provinciaal beleid en welke randvoorwaarden er gelden voor die ontwikkelruimte.

Hiermee is voor ons deze pilot afgerond. In het memo is als voorzet voor het vervolg een integraal advies opgenomen en wordt er aandacht besteed aan het te doorlopen vervolgproces. Dit proces zal door u als initiatiefnemer en door het bestuur van de gemeenten Zeist en Soest als bevoegd gezag moeten worden opgepakt om tot een verdere uitwerking van de mogelijke ontwikkelruimte in een juridisch bindend

bestemmingsplan te komen. Tegen deze achtergrond is het memorandum met bijlagen eveneens toegestuurd aan de gemeenten Zeist en Soest. Wij willen u danken voor uw inzet en medewerking en wensen u succes met het vervolg.

Hoogachtend,

Drs. R.W. Krol
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling
en Landelijk Gebied

Richtlijn gesprek landgoed Ewijckshoeve 16-9-2014

Rol/verantwoordelijken betrokken partijen

- Eigenaar: initiator en trekker (opstellen, in procedure brengen en uitvoeren ontwikkelplan)
- Gemeenten: bevoegd gezag (wzigen/opstellen BP), beoordeling/toetsing/begeleiding ontwikkelplan
- Provincie: adviserend, belanghebbend en toetsend

Provincie formuleert aan de hand van de beoordeling van het ontwikkelplan een advies (namens GS) voor verdere planontwikkeling die de initiatiefnemer in samenspraak met gemeente verder zal moeten uitwerken en in procedure brengen.

Eigenaar: moet richting gemeenten duidelijk maken waar welke ontwikkeling gewenst is. Dit zal zo concreet mogelijk moeten gebeuren. De gemeente heeft houvast nodig bij de toetsing/beoordeling van de ruimtelijke plannen.

Leidraad -> Behoud door ontwikkeling: De ontwikkelruimte dient structureel en significant te zijn. De ontwikkelruimte dient minimaal 30 jaar structureel bij te dragen aan de instandhouding van de buitenplaats. Verder dient de ontwikkelruimte minimaal 20% van het exploitatietekort weg te nemen.

Toch is dit afwegingskader niet helemaal duidelijk; in PRS en gemeentelijk beleid staat niet zwart op wit dat er een tegenprestatie wordt geëist bij rode ontwikkelingen op buitenplaatsen.

Zeist wil op zich meewerken aan:

- Kleine functiewijziging Alexanderhoeve: van wonen naar wonen/werken
- Functiewijzigingen/vergroting hoofdgebouw

Op voorwaarde dat monumenten. Akkoord gaat, en eigenaar inzichtelijk maakt wat hij de afgelopen jaren al heeft gedaan (surplus) en er een onderbouwd concreet ruimtelijk plan ligt.

Provincie geeft echter aan dat functiewijziging naar kantoor erg lastig wordt. GS zitten hier strak in en wil dit niet toestaan in het buitengebied (voorbeeld KNVB). Provincie is bezig met herziening PRS m.b.t. kantorenbeleid buitengebied. Op dit moment wordt gehandeld naar de richtlijnen die hierin geformuleerd gaan worden: dus geen extra kantoorfuncties in het buitengebied.

Soest zit er strak in: geen bebouwing in landelijk gebied zonder compensatie. Provincie volgt deze lijn in 'behoud door ontwikkeling' vanuit de leidraad. Eerder heeft Bart aangegeven dat provincie werkt met de vastgestelde beleidsuitgangspunten vanuit 'Rood voor groen' en 'Ruimte voor ruimte'.

Vraag aan dhr. [REDACTED] Beoordeling -> Ontwikkelplan én pleidooi

Wat kan dhr. [REDACTED] doen:

- Ontwikkelplan uitwerken in concept aanvraag met haalbaarheidsonderzoek (in samenwerking en overleg met gemeenten). Daarin worden zijn concrete plannen nader onderbouwd en uitgewerkt gepresenteerd. Ook aan de hand van de Ontwikkelladder.

Ontwikkelladder:

1. Besparen
2. Alternatieve inkomstenbronnen
3. Ontwikkelen binnen bestaande bebouwing
4. Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling

Het beantwoorden van de ontwikkelladder is een zaak van de eigenaar.

Agenda gesprek:

1. Achtergrond/gesprek met gedeputeerde
2. Waar werken we naar toe
3. Rol verschillende partijen
4. Uitkomsten gesprekken gemeenten plus beoordeling Provincie Utrecht
5. Verwachtingen
6. Ontwikkelladder doorlopen a.d.h.v. de Leidraad
7. Wat kan eigenaar zelf doen?

Tijdslijn:

1. Begin 2012: ██████ kwam met verzoek rode ontwikkelingen voordat het bestemmingsplan Buitengebied Soest in procedure kwam. Het ging over:
 - Realisatie nieuwe rentmeesterswoning
 - Alexander verhuren als woningGemeente en provincie hebben dit dest jds geweigerd omdat de ontwikkelingen werden gezien als 2^e bedrijfswoning en daartoe werd geen echte noodzaak voor gezien.
Ook toen al gaf ██████ aan dat het hoofdgebouw leegliep met verhuurders.
2. Vervolgens gaf in 2012 ██████ aan dat hij gebruik wilde maken van de regeling 'Rood voor groen' gebaseerd op de werkzaamheden die hij in het verleden op het landgoed heeft verricht. Ook dit heeft de provincie geweigerd, aangezien de regeling niet met terugwerkende kracht geldig is. Immers het zou een precedentwerking hebben op alle agrariërs die b.v. bedrijfspanden in het verleden hebben gesloopt. ██████ heeft wel subsidies ontvangen voor natuurontwikkeling e.d.
3. ██████ heeft eind 2012 de opdracht uitgewerkt of er een convenant gesloten kon worden voor landgoed Ewijkshoeve. Dit is niet gebeurd, omdat er te weinig gewin was voor provincie (lees ██████ wilde niet compenseren in groen, recreatief of cultuur).
4. Bart heeft in gesprekken herhaaldelijk aangegeven best mee te willen werken als de rode ontwikkelingen gecompenseerd kunnen worden door b.v. openstelling (recreatieve compensatie)
5. Gesprek december 2013 ██████, Bart, ██████): baart geeft aan dat:
 - ██████ zelf op zoek moet gaan naar andere verhuurder hoofdgebouw (eigen verantwoordelijkheid)
 - Bart gaf de suggestie om opstallen te slopen in ruil voor rode ontwikkelingen.



Ontwikkelpojecten:

Rood:

1. Hoofgebouw aanpassen obv verhuureisen
2. Alexanderhoeve naar gemengde destemming
3. Bouwen van rentmeesterswoning
4. Ontwikkelen van 2 bouwpercelen in erfpacht
5. Opwekken van duurzame energie
6. Dak + dakgoten hoofgebouw vernieuwen
7. Dakgoten van koetshuis vernieuwen
8. Verduurzamen hoofgebouw en koetshuis

Vervangingsinvesteringen:

Tractor/maaier en aanhangwagen

Groen (restauratie)

- A. Kastanjelaan
- B. Doolhof
- C. Eikenlaan (2x)
- D. Arboretum
- E. Bruine beukenlaan
- F. Zichtas oude eiken
- G. Grote vijver + watergangen
- H. Heidepercelen (3x)
- I. Wandelpad zwemvijver
- J. Verboste grienden (3x)

Ontwikkelplan buitenplaats Ewijkshoeve



Opdrachtgever:

Provincie Utrecht

Postbus 80300
3508 TH Utrecht
T 030-2589111
F 030-2582564

I www.provincie-utrecht.nl

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Achterstraat 11
4101 BB Culemborg
T (0345) 72 70 00
F (0345) 72 70 10
E culemborg@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Project nr. 6134

<i>Opgesteld door</i>	<i>Gecontroleerd</i>	<i>Datum</i>
██████████ ██████████	██████████	10-7-2013



INHOUDSOPGAVE

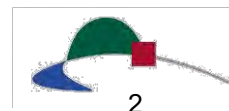
1. INLEIDING	2
1.1 Ontwikkelvisie	2
1.2 Maatschappelijk belang buitenplaatsen	2
1.3 Pilotproject	2
1.4 Ontwikkeling van Ewijckshoeve	2
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE BUITENPLAATS	3
2.1 Ontstaan en ligging	3
2.1.1 Ligging en omvang buitenplaats	3
2.1.2 Eigendomssituatie	4
door de jaren	4
2.1.3 Beschrijving van veranderingen door de tijd (op hoofdlijnen)	4
2.1.4 Huidige situatie	5
(grondgebruik en functies)	5
2.2 Landschappelijke waarde	7
2.2.1 Vorming van het landschap	7
(geomorfologie);	7
2.2.2 Hoogteligging;	7
2.2.3 Bodemtypen;	7
2.2.4 Landschapstypen;	7
2.2.5 Aanwezige landschapselementen;	7
2.2.6 Waterhuishouding	7
2.3 Ecologische waarde	8
2.3.1 Ecologische hoofdstructuur	8
2.3.2 Beschrijving aanwezige flora en fauna	8
2.4 Cultuurhistorische waarde	9
2.4.1 Archeologie (aanwezige archeologische waarden);	9
2.4.2 Landschap en ontwerp historische buitenplaats (zichtlijnen, groen, waterlopen en wegen); ..	9
2.4.3 Gebouwde monumenten (typen bebouwing, monumenten en beschrijving relatie park en huis).	10
2.4.4 Utrechtse Cultuurhistorische	11
Waardenkaart	11
2.5 Recreatieve waarde	11
2.5.1 Openstelling	11
2.5.2 Aanwezige recreatieve routes;	11
2.5.3 Aanwezige recreatieve voorzieningen	11
3. BESCHRIJVING PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	12
3.1 Provinciaal beleid	12
3.1.1 Beleidsstukken	12
3.1.2 Toegekende kwaliteiten in provinciale structuurvisie aan locatie landgoed Ewijckshoeve ...	16
3.2 Gemeentelijk beleid	17
3.2.1 Beleidsstukken	17
3.2.2 Toegekende kwaliteiten in gemeentelijke beleidsstukken aan locatie landgoed Ewijckshoeve	18

4. BESCHRIJVING EN VERBEELDING ONTWIKKELINGSWENSEN.....	19
4.1 Ontwikkelwensen.....	19
4.2 Natuur en landschap	19
4.3 Gebruik en recreatie	21
4.4 Nieuwe economische dragers	21
4.4.1 Verbreden verhuurmogelijkheden.....	21
4.4.2 Duurzame energie	21
4.4.3 Verhuur Alexanderhoeve	21
4.4.4 Bouwkavels in erfpacht	22
5. HUIDIGE EXPLOITATIE.....	23
5.1 Gebruikte subsidies	23
5.2 Pacht- en huurafspraken	23
5.3 Beheerinkomsten.....	23
5.4 Beheeruitgaven	24
5.5 Eventuele tekorten.....	24
5.6 Eenmalige investeringen	24

LITERATUURLIJST

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Beschrijving monumentenregister RCE
Bijlage 2: Verbeelding gewenste ontwikkeling (plankaart A4-formaat)



1. INLEIDING

1.1 Ontwikkelvisie

Landgoed Ewijckshoeve is in 1990 gekocht door de heer [REDACTED]. Met veel inspanning, soms gesubsidieerd, maar grotendeels op eigen kracht, heeft de heer [REDACTED] het landgoed van een bouwvallige situatie naar een kwalitatief goede buitenplaats omgevormd. De natuurwaarden zijn vergroot en de gebouwen zijn in oude luister hersteld. Tot 2010 kon de huuropbrengst van de verschillende gebouwen de kosten van het landgoedbeheer prima dekken. Hiermee was er een goede balans tussen het behouden en ontwikkelen van natuurwaarden en een gepast commercieel gebruik.

Sinds 2010 is de het verhuurde deel met 40% gedaald. Heeft er toe geleid dat het landgoed momenteel een sterk negatief exploitatieresultaat heeft. Dit ondanks sterke besparingen op het onderhoud. Op termijn leidt dit er toe dat de kwaliteit van gebouwen en natuurwaarde achteruit gaat.

1.2 Maatschappelijk belang buitenplaatsen

Provincie Utrecht heeft het belang van het behoud van historische buitenplaatsen onderkend. Na het jaar van de historische buitenplaats in 2012, is er in opdracht van de provincies Overijssel, Gelderland en Utrecht het rapport *'Historische buitenplaatsen en landgoederen. In standhouden loont!'* door Witteveen + Bos opgesteld. Een van de kernconclusies luidt:

'Buitenplaatsen en landgoederen leveren veel meer op dan ze kosten. Kortom, investeren in landgoederen en buitenplaatsen loont! En aangezien de meeste baten van dit erfgoed ten goede komen aan de bewoners van het gebied, legitimeert de uitkomst van deze MKBA financiële bijstand vanuit de overheid'
De handreiking waarin behoud door ontwikkeling wordt vormgegeven, is hierop een logisch vervolg.

1.3 Pilotproject

In het kader van diverse lopende plannen en gedane toezeggingen (onder andere om tot een convenant te komen), is Ewijckshoeve een pilot geworden in het project waarin een handreiking 'behoud door ontwikkeling voor historische buitenplaatsen' wordt vormgegeven. De verschillende plannen van Ewijckshoeve zijn zo integraal mogelijk in dit ontwikkelplan verwoord. Ewijckshoeve probeert zo het tijt te keren, financieel gezond te worden en zo het behoud van het landgoed als een geheel veilig te stellen.

1.4 Ontwikkeling van Ewijckshoeve

Ewijckshoeve heeft zich, sinds het in handen is van de heer [REDACTED] ontwikkeld tot een landgoed waar natuurkwaliteit centraal staat. Daarnaast wil Ewijckshoeve zich de komende jaren meer en meer richten op het versterken van haar positie op het gebied van duurzaamheid.

Bezoekers worden mondjesmaat toegestaan op het landgoed. Hiermee wordt de natuurkwaliteit dan ook daadwerkelijk gewaarborgd. Bij belangstelling worden er excursies voor scholen en belangstellenden georganiseerd om de bijzondere kwaliteiten van natuur en cultuur te beleven. Een gedeelte is opengesteld, waarbij de natuurkwaliteit aantoonbaar slechter is.

Voor de komende jaren wil Ewijckshoeve concurrerende verhuurmogelijkheden bieden. Hierbij kan het nodig zijn om de bestaande kantoorfunctie te verbreden. Ewijckshoeve wil daartoe dat het bestemmingsplan een brede landgoedbestemming krijgt. Daarnaast zet Ewijckshoeve in op het uitbreiden van het aantal verhuurobjecten om het verhuurrisico te spreiden. Ook is het plan om twee bouw kavels te realiseren en deze in erfpacht uit te geven. Hiermee worden de potentiële inkomstenbronnen verbreed, waarmee een gezelijker financiële toekomst ontstaat.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE BUITENPLAATS

2.1 Ontstaan en ligging

Ewijckshoeve kent een lange geschiedenis. In 1695 werd er in de registers van de provincie Utrecht voor het eerst melding gemaakt van de Ewijckshoeve. In 1685 was er ook al sprake van een terrein dat zijn naam dankte aan de eigenaar, de heer Justus van Ewijck. Hij liet zijn Ewijckshoeve in de jaren negentig van de zeventiende eeuw bouwen. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de ligging en ontstaansgeschiedenis van Landgoed Ewijckshoeve.

Landgoed Ewijckshoeve omvat 107 hectare, waarvan 80 hectare bos. Naast het bos bestaat het landgoed uit 22 hectare natuurlijke graslanden en een heideterrein van 5 hectare.

2.1.1 Ligging en omvang buitenplaats

Landgoed Ewijckshoeve ligt op de grens van de gemeenten Zeist en Soest aan de Soestdijkerweg, tussen Bilthoven en Soest. Het ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de lager gelegen gronden van het Eemgebied en op de rand van het voormalig Soesterveen.



2.1.2 Eigendomssituatie door de jaren

Kort na 1694 begon Justus van Ewijck met de aanleg van de buitenplaats. Hij liet deze aanleggen in (Franse) formele stijl.

Landgoed Ewijckshoeve werd in 1834 aanzienlijk uitgebreid door de toenmalige eigenaar D.J. Gildemeester, tot zo'n 550 hectare. Waarschijnlijk heeft het huis in deze tijd het begin 19^{de} eeuwse karakter gekregen.

In 1871 kwam het landgoed in handen van Prins Willem Frederik Hendrik, een broer van koning Willem III, die in 1879 stierf. Na zijn dood bleef het huis nog enige tijd in het bezit van de Koninklijke familie.

Een aannemer kocht het buiten in 1881 en verhuurde het aan de schilder Willem Witsen. Pas in 1924 kwam het weer in andere handen waarna aan weerszijden van het huis hoekkamers werden bijgebouwd.

De huidige eigenaar heeft Ewijckshoeve in 1990 met eigen middelen verworven. In 1991 is hij gestart met het restauratieproces van het compleet verwaarloosde landgoed. De restauratie van de gebouwen heeft ruim twee jaar in beslag genomen. Hierbij zijn de gebouwen volledig gestript en daarna met grote zorgvuldigheid op authentieke wijze gerestaureerd. Tevens zijn twee vervallen arbeidershuisjes en een grote varkensstal gesloopt. Een kostbare operatie die zonder publiek geld of subsidie is gerealiseerd.

Het belangrijkste resultaat van het achterwege blijven van het beheer op Ewijckshoeve was het uiteenvallen van het zeer karakteristieke lanenstelsel. Maar ook in de opstanden van de oude grove den is het achterwege blijven van beheer tot op dit moment nog zichtbaar: de bomen hebben hier kleine kronen, wat duidt op een voortdurende dichte stand.

In 2006 zijn alle agrarische gronden (20 ha) getransformeerd in natuur en in 2006 is het geheel gerangschikt onder de Natuurschoonwet. In 2007 is het aanwijzingsbesluit genomen, waarbij de buitenplaats plus het lanenstelsel als complex historische buitenplaats in het monumentenregister is opgenomen. De unieke

combinatie van landgoed en lanenstelsel wordt hiermee benadrukt.



2.1.3 Beschrijving van veranderingen door de tijd (op hoofdlijnen)

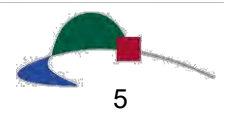
Van de formele stijl ten tijde van de aanleg, is nu weinig meer terug te vinden. Alleen de Koninginnenlaan is nog in deze stijl, de rest van de buitenplaats bestaat nu uit een parkbos met een slingerend padenstelsel. Voor het huis ligt een landschapstuin met een vijver en weide.

De hoeve onderging in de loop der eeuwen grote veranderingen. De hoeve brandde in het begin van de negentiende eeuw tot de grond af. Het huidige huis is in 1830 op de oude fundamenten gebouwd en is grotendeels onveranderd gebleven.



In de jaren zeventig van de negentiende eeuw kwam het huis in handen van de Koninklijke familie, die ook het nabij gelegen Paleis Soestdijk en Prins Hendrikoord bezaten.

In 1991 is de huidige eigenaar gestart met het restauratieproces van de gebouwen. De restauratie heeft ruim twee jaar in beslag genomen. Daarna volgende enkele



natuurprojecten, zoals het planten van 380 laanbomen en de inrichting van een hoogstamboomgaard. In 2006 zijn alle agrarische gronden getransformeerd in natuur. In het zelfde jaar wordt de buitenplaats plus het lanenstelsel als complex historische buitenplaats gerangschikt.

Projecten uitgevoerd tot 2009:

- Restauratie van de gebouwen op de buitenplaats, incl. orangerie en duiventil;
- Alle agrarische gronden getransformeerd in natuur (20 ha);
- Planten van 380 grote laanbomen;
- Inrichting boomgaard, 48 hoogstam fruitbomen (oude rassen);
- Heideterrein vergroot: van 2,5 naar 4,5 hectare door afslagprojecten;
- Nieuwe natuurontwikkeling door het verschralen (door afgraven van de toplaag) 4,5 hectare grasland.

2.1.4 Huidige situatie (grondgebruik en functies)

Het merendeel van het landgoed bestaat uit bos (80 ha). De overige gronden zijn in gebruik als natuur: natuurlijk grasland en heide.

Gebouwen

De gebouwen op Landgoed Ewijckshoeve worden aan derden verhuurd. De buitenplaats richt zich daarbij voornamelijk op de kantorenmarkt. Sinds 2008 is de kantorenmarkt sterk verslechterd en sinds 2010 heeft Ewijckshoeve te kampen met leegstand en in het geheel een lagere huuropbrengst..

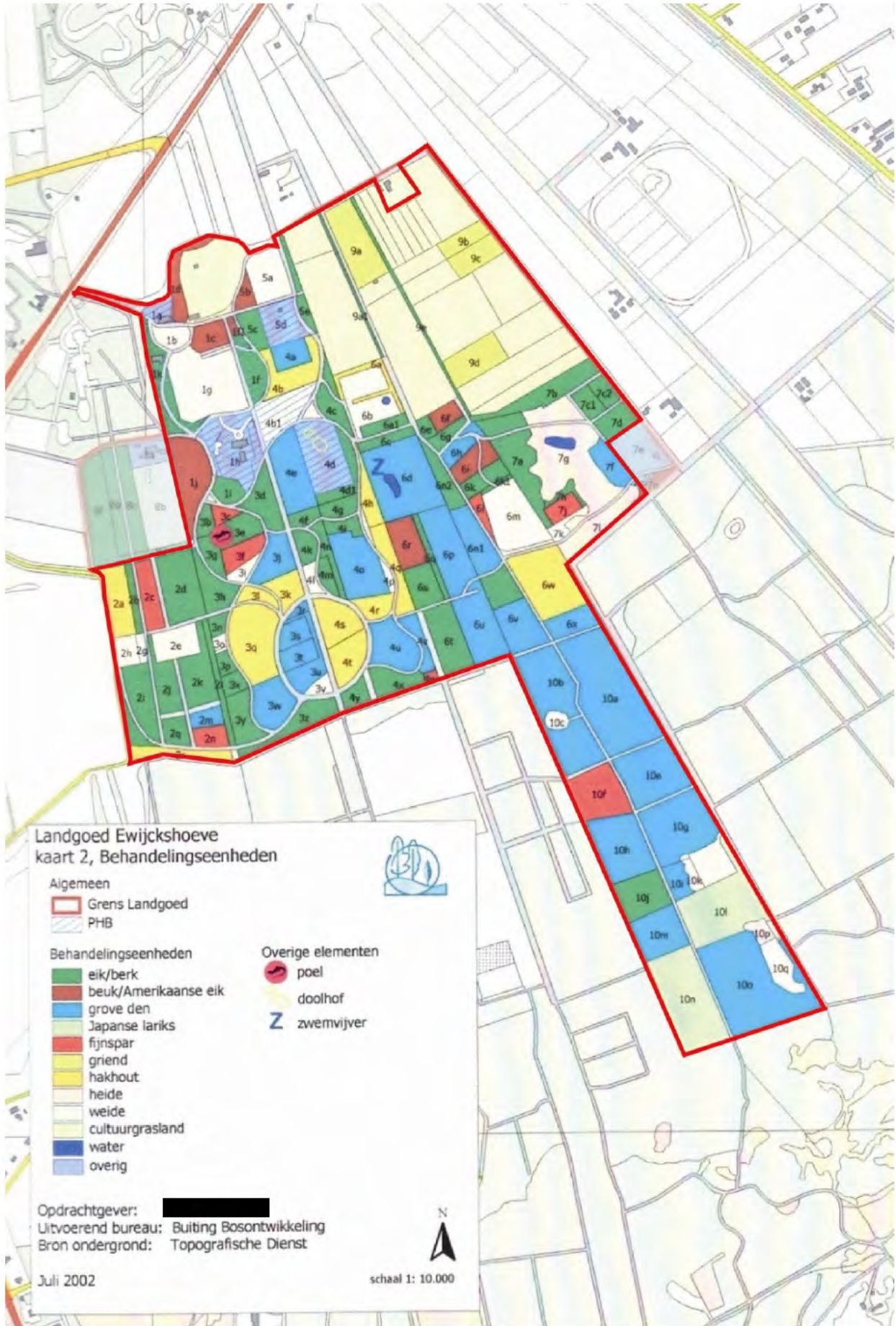
Hoofdgebouw: begane grond is verhuurd tot het voorjaar van 2014. De rest van het pand staat sinds maart 2010 leeg.

Koetshuis: Het huidige contract loopt tot september 2013 en is opgezegd. Er is nog geen nieuwe huurder en staat dan leeg.

Dependance: Momenteel verhuurd als kantoor. Het contract loopt tot september 2015.

Duiventil en Orangerie kennen geen gebruik.

Boerderij 'Alexanderhoeve' en schuur worden gebruikt voor eigen bewoning. Daarnaast wordt de schuur ten behoeve van de berging van materialen voor onderhoud en beheer van het landgoed gebruikt.



2.2 Landschappelijke waarde

Het landschap op en rondom Landgoed Ewijckshoeve wordt gekenmerkt door uitgestrekte bossen, afgewisseld met weidepercelen. Veel van deze weides kennen geen agrarisch gebruik meer. Veel van de gronden in de omgeving maken (of maakten) onderdeel uit van buitenplaatsen en/of landgoederen. Het gebied wordt gekenmerkt door veel lokale hoogteverschillen, voortkomend uit het oorspronkelijke dekzand- en stuifzandlandschap.

De golvende dekzanden van de Utrechtse Heuvelrug werden tot in de 16^e eeuw gedomineerd door uitgestrekte heidevelden en stuifzanden.

Het huidige landschapsbeeld is ontstaan vanaf de Gouden Eeuw, toen in de periferie van de stad uitgestrekte landgoederen en royale buitenplaatsen aangelegd werden. In deze tijd werd begonnen met de bebossing van de kale vlakten. Deze bebossing werd na 1850 op grotere schaal doorgezet als productiebos voor de mijnbouw, het vastleggen van de talloze stuifzanden. (LOP Soest)

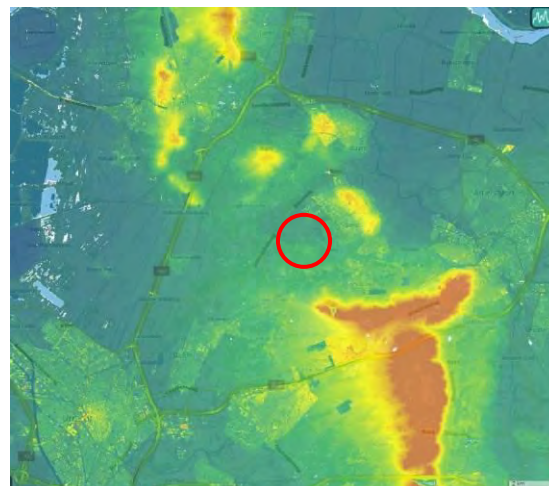
2.2.1 Vorming van het landschap (geomorfologie);

De belangrijkste geomorfologische invloeden zijn te herleiden aan de Utrechtse Heuvelrug. Dit stuwwalcomplex werd in de voorlaatste ijstijd (Saalien) opgestuwd. Tussen de stuwwallen liggen vlakkere gebieden met dekzand aan het oppervlak.

Landgoed Ewijckshoeve ligt op de flank van de heuvelrug.

2.2.2 Hoogteligging;

Er is in het gehele bos- en landgoederenlandschap sprake van een glooiend tot heuvelachtig reliëf. Op de stuwwal en de directe stuwwalflanken is er een hoogteverschil van 20-50m +NAP, waarbij Soesterberg met 58m + NAP het hoogste punt is. Daartussen liggen de golvende dekzanden met hoogten variërend tussen de 10 en 20m + NAP.



Ewijckshoeve ligt op ongeveer 5m + NAP.

2.2.3 Bodemtypen;

cHn21 – III: laarpodzolgrond; leemarm en zwak lemig fijn zand;
(Bron: bodemdata.nl)

2.2.4 Landschapstypen;

De buitenplaats ligt in het bos- en landgoederenlandschap van de Utrechtse Heuvelrug.

2.2.5 Aanwezige landschapselementen;

De hoofdopzet van het bos bestaat uit een structuur van slingerende beuken- en eikenlanen. In de aanleg van park en bos zijn de rechte lanen uit de zeventiende eeuw te herkennen en de gebogen vormen van de negentiende eeuwse landschapsstijl. Naast het bos en de lanen zijn op het landgoed ook andere elementen aanwezig: wildakkers, graslanden, heide, grienden, een boomgaard, een poel, een doolhof en een zwemvijver.

2.2.6 Waterhuishouding

De ligging van de buitenplaats, op de flank van de heuvelrug, maakt dat het (grond-)water sterk onder invloed van kwel staat. De natuurpotentie is daardoor zeer groot. Uit onderzoek is gebleken dat het gebied in het verleden veel natter is geweest. Het fors dalend grondwaterpeil veroorzaakt door wateronttrekking is een zorg voor de waterhuishouding op het landgoed, met name voor het lanenstelsel.

2.3 Ecologische waarde

2.3.1 Ecologische hoofdstructuur

Landgoed Ewijckshoeve ligt in de EHS, zie onderstaand kaartje (met groen weergegeven).



2.3.2 Beschrijving aanwezige flora en fauna.

Op Landgoed Ewijckshoeve is de afgelopen decennia een zorgvuldig ecologisch beheer uitgevoerd. Dit heeft er toe bijgedragen dat de natuurlijke samenhang van droge en natte gebieden, openkempjes (voerakkers) en oude bospercelen een uniek mozaïek laat zien met een hoog ecologische waarde.

Bossen

Een groot deel van de bosopstanden is voormalig eikenhakhout. Vroeger werden deze percelen afgezet waarna de bast werd gebruikt voor de leerlooierij. Op sommige plaatsen is het hakhoutkarakter nog duidelijk zichtbaar, op andere plaatsen is er sprake van opgaand eikenbos (spaartelgen). De vitaliteit van de eiken is wisselend: sommigen staan volop in blad, bij anderen laat dit echter te wensen over en is aantasting door de eikenprachtkever zichtbaar.

Op landgoed Ewijckshoeve komen ook verschillende opstanden van fijnspaar, Amerikaanse eik, beuk, berk en esdoorn voor. In het oude doorgegroeiende eikenhakhout komen bijzondere mossen voor en langs de oprijlaan groeien koningsvarens. Behalve de bestaande natuurwaarden, zijn ook de potenties groot. Dit heeft te maken met de

ligging in een nauwelijks verstoorde, schone omgeving aan de voet van de Heuvelrug en de grote kwelinvloed op het grondwater.

Een aandachtspunt is het bestrijden en het onder controle houden van de Amerikaanse vogelkers.

De eiken- en beukenlanen vertonen veel onderbrekingen. Aangezien deze lanen veelal aan het einde van de levenscyclus staan, zal dit de komende jaren meer en meer zichtbaar worden. De eiken zijn weinig vitaal en groeien zeer traag. Uit de jaarringanalyse blijkt dat de eikenlaanbomen sinds 1970 gemiddeld nog geen 4 cm dikker zijn geworden. Deze matige staat van de eiken, is grotendeels toe te dichten aan de veranderde waterhuishouding.

Wildakkers en heide

De voormalige wildakkers zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt interessant. Daarnaast zorgen ze voor een transparant beeld. Het heideterrein wordt intensief beheerd om dit in stand te houden; in 2006 is de heide geplagd.

Boomgaard en jacht

In de oude moestuin zijn ruim twintig jaar geleden hoogstam fruitbomen geplant met oude rassen. Het resultaat is bedroevend mede door het plantmateriaal en de grondsoort. Desondanks wordt er jaarlijks gesnoeid en ongedierte duurzaam bestreden. De boomgaard is omrasterd met een beukenhaag die jaarlijks wordt gesnoeid.

De wilddruk met name reewild is aanzienlijk mede door het rustgebied beleid. Verder zijn er diverse actieve dassenburchten, marters en veel vossen aanwezig. Er wordt passief gejaagd.

Vegetatie

Voor alle percelen geldt dat de graslandvegetatie soortenarm is. Enkele slootkanten en sloten herbergen minder algemene soorten, zoals veldrus, duizendknoopfonteinkruid, gewone waternavel en moeraswederik. Sporadisch zijn wateraardbei, zompzegge en zwarte zegge aangetroffen. De aanwezigheid van deze soorten, waaronder een aantal kwelindicatoren, geeft aan dat het gebied

hoge potenties heeft wat botanische ontwikkeling betreft.

Fauna

Het landgoed heeft zich de laatste 20 jaar ontwikkeld tot een uniek rustgebied voor groot wild, de dassen, de marters, de uilen en vele vogelsoorten. Bij het beheer en het gebruik wordt zorgvuldig rekening gehouden met het rustgebied.

Met 38 fauna karteersoorten, inclusief zoogdieren is de nieuwe natuurontwikkeling op Ewijckshoeve voor de fauna verreweg de soortenrijkste van alle geïnventariseerde particulieren natuurgebieden binnen de Provincie Utrecht.

2.4 Cultuurhistorische waarde

Voor het inventariseren van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaatsen is gebruik gemaakt van het monumentenregister van de rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De beschrijvingen uit het register zijn hieronder opgenomen.

Op de buitenplaats staan het hoofdgebouw in empirestijl en het koetshuis. Beide zijn Rijksmonumenten uit 1830. Aan de voorzijde stroomt de in zogenaamde Engelse landschapsstijl vormgegeven vijverpartij. De status van het hoofdgebouw wordt extra onderstreept door de kapitale bruine beuken. De orangerie, de unieke duiventil en de boerderij de Alexanderhoeve met de mooie veranda maken tevens deel uit van de buitenplaats.

De **HISTORISCHE BUITENPLAATS** Ewijckshoeve is van algemeen cultuur-, architectuur- en tuinhistorisch belang:

- vanwege het in neoclassicistische stijl opgetrokken hoofdgebouw, dat samen met het koetshuis de kern van vroeg 19de-eeuwse buitenplaatsarchitectuur vormt;
- vanwege de, binnen de formele kavelstructuur gerealiseerde parkaanleg in landschapsstijl mogelijk van de hand van tuinarchitect J.Copijn (1871);
- vanwege de visuele samenhang tussen de complexonderdelen.

2.4.1 Archeologie (aanwezige archeologische waarden);

De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) laat zien dat er geen archeologische waarde te verwachten is op Ewijckshoeve.



2.4.2 Landschap en ontwerp historische buitenplaats (zichtlijnen, groen, waterlopen en wegen);

In structuur en in detail gaaf bewaarde kleinschalige landschappelijke aanleg rondom het huis uit de tweede kwart van de 19de eeuw en een zich naar het zuiden uitstreckende landschapspark wellicht naar ontwerp van J. Copijn (1871) in opdracht van prins Willem Frederik Hendrik. De aanleg besloeg een groot terrein thans te onderscheiden in de bezittingen Prins Hendrikoord en Vijferhof -beide ten westen van de Soestdijkerweg-, Ernst Sillemhoeve en Ewijckshoeve exclusief het huis met zeer nabije omgeving. Bij een eigendomswisseling in 1926 is een deel van de aanleg bij het huis gevoegd.

Vanaf de Soestdijkerweg leidt een gebogen oprijlaan van groene en bruine beuken naar het huis, aan de noordzijde geflankeerd door de Praamgracht die met een slinger voor het huis in oostelijke richting loopt. Voor het huis ligt een gazon aflopend naar deze waterloop, die daar vergraven is tot een vijverpartij in landschapsstijl. De voorzijde van het huis biedt een wijds uitzicht over het gazon en de vijverpartij. Het landschappelijke karakter wordt versterkt door de beplanting met solitairen en boomgroepen (bruine beuken). Ten westen van het huis ligt een langgerekte bosstrook met een wandelpad die de waterloop volgt. Langs het pad staat eenzijdig laanbeplanting van bruine beuken. In het bos

staat een betonnen schuilkelder (ca.1940), die vanuit de kelder van het huis toegankelijk is. Achter de bosstrook ligt de oorspronkelijke rechthoekige moes-, kweektuin (thans grasveld). Vanaf de achtergevel van het huis is - over een gazon met een enkele solitair - eveneens een vrij zicht over een weiland met golvende randbeplanting van beuken; het parkbos strekt zich daarachter uit.

Het parkbos is gesitueerd binnen de rechthoekige kavelstructuur, waarbij het slingerende lanen- en padenpatroon aan weerszijden van een noord-zuid verlopende middenas, de Koninginnelaan, is gegroepeerd. Het huis is ten westen van deze middenas gesitueerd. De in oorsprong 18de-eeuwse laan, beplant met beuk en jonge eik, zet zich buiten de omgrenzing van de buitenplaats voort en is waarschijnlijk een ontginningsweg geweest. Het paden- en lanenstructuur (beuken- en eiken) verloopt in ruime curven; de paden komen aan het eind van de kavel in een ruime rotonde bijeen.

Centraal in het bos, ten zuiden van Alexanderhoeve, ligt een grote rododendrongroep, die de overgang van het parkbos naar een meer intensief gebruikt bos markeert. Op de (situatie)kaart van D.F. Tersteeg (1912-1913) is te zien dat ten westen van deze groep een doolhof en een slingerbosje was gesitueerd; thans is alleen nog een uitzichtheuvel aan de rand zichtbaar die waarschijnlijk uit dezelfde tijd dateert. (RCE, monumentenregister)

De historische tuin- en parkaanleg behorende tot de historische buitenplaats Ewijckshoeve is van algemeen belang:

- vanwege de 19de-eeuwse aanleg in landschapsstijl met behoud van de 18de-eeuwse middenlaan en de
- formele rechthoekige kavelstructuur;
- als voorbeeld van een gaaf bewaard slingerend lanenpatroon mogelijk naar ontwerp van J.Copijn (1871);
- vanwege de functioneel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.

2.4.3 Gebouwde monumenten (typen bebouwing, monumenten en beschrijving relatie park en huis).

Ewijckshoeve heeft drie gebouwde objecten met rijksmonumentenstatus:

1. Het hoofdgebouw, behorend tot de historische buitenplaats Ewijckshoeve van algemeen cultuurhistorisch en architectonisch belang:
 - vanwege de ouderdom;
 - vanwege de architectonische vormgeving in neoclassicistische stijl;
 - vanwege de beeldbepalende ligging aan de Soestdijkerweg;
 - vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.
2. Het koetshuis (onderdeel 3), behorend tot de historische buitenplaats Ewijckshoeve, van algemeen belang:
 - vanwege de ouderdom;
 - vanwege het type
 - vanwege de eenvoudige architectonische vormgeving met Empire-details;
 - als karakteristiek en functioneel onderdeel van de buitenplaats;
 - vanwege de ensemblewaarde.
3. De duiventil (onderdeel 4), behorend tot de historische buitenplaats Ewijckshoeve, van algemeen belang:
 - vanwege de ouderdom;
 - vanwege de decoratieve vormgeving;
 - als karakteristiek en functioneel onderdeel;
 - vanwege de ensemblewaarde.



2.4.4 Utrechtse Cultuurhistorische Waardenkaart.

Geen aanduiding vermeld op kaart voor Ewijkshoeve.

2.5 Recreatieve waarde

2.5.1 Openstelling

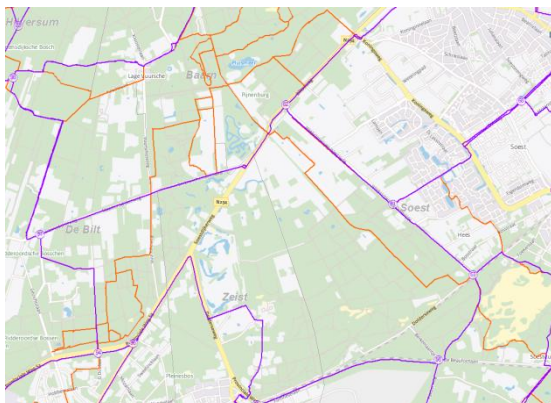
De maatschappelijke waarde vertaalt zich met name in de hoge natuurwaarden op Ewijkshoeve. Daarnaast is een vijfde deel (ongeveer 21 hectare) van het landgoed opengesteld voor publiek. Dit deel wordt doorkruist door wandelpaden, een fietspad, mountainbike paden en een ruiterspad. De gebruikers van met name de mountainbike paden zorgen voor veel schade en overlast, temeer daar deze gebruikers zich niet laten sturen en zich ook op de niet opengestelde gebieden begeven.

Rond de gebouwen is een deel van het terrein beschikbaar voor wandelingen van de huurders en hun gasten.

Verder worden bij belangstelling rondleidingen georganiseerd voor schoolklassen, om zo betrokkenheid en bekendheid met natuurwaarden en het belang van landgoederen daarin te vergroten.

2.5.2 Aanwezige recreatieve routes;

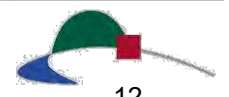
Het bijgaande kaartbeeld geeft de recreatieve hoofdroutes op provinciaal niveau weer. (paars fietsroutes, oranje , wandelroutes). De paden binnen het opengestelde terrein maken geen onderdeel uit van doorgaande routes.



2.5.3 Aanwezige recreatieve voorzieningen

Naast de gedeeltelijke openstelling zijn er geen verdere recreatieve voorzieningen op de buitenplaats.

Om de bestaande natuurwaarden te kunnen handhaven en de recreatie in het opengestelde terrein in goede banen te kunnen leiden is een BOA aangesteld.



3. BESCHRIJVING PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

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

3.1 Provinciaal beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleid dat relevant is voor de toekomstvisie van Ewijckshoeve samengevat. Eerst worden de beleidsstukken uiteengezet waarna de kwaliteiten die de provincie in haar beleid toekent aan de locaties van het buitengebied worden beschreven.

3.1.1 Beleidsstukken

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 en Verordening (vastgesteld op 4 feb 2013)

In deze paragraaf worden de beleidsuitgangspunten die van belang zijn voor de ontwikkeling van het landgoed beschreven. Belangrijk is dat in de nieuwe provinciale structuurvisie wordt vastgelegd dat in ruimtelijke ordeningstrajecten niet meer vastgehouden wordt aan de toetsende werkwijze. De provincie stuurt aan op vroegtijdig overleg over de in voorbereiding zijnde plannen. De verordening biedt wel een kader voor nieuwe ontwikkelingen en een wettelijk vangnet indien de provinciale belangen worden geschaad. Per beleidsthema, als het geldt ter plaatse van het landgoed/buitenplaats, zal uitleg volgen.

Cultuurhistorie

Buitenplaats Ewijckshoeve ligt binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Utrecht: het valt binnen de bestemmingen Historische buitenplaatszone en Archeologie, zie bovenstaande kaart.

Historische buitenplaatszone

Voor de historische buitenplaatszones is ons beleid van enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling een bijzondere opgave. De historische buitenplaatszones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke

ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. Wij willen, voor zover dit past binnen ons overige ruimtelijk beleid, ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen.

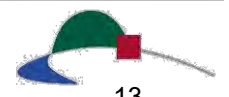
Behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt bij Historische buitenplaatszone. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.

De cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone ligt met name in:

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

Archeologie

Ons beleid richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ'). Wij werken dit beleid uit, bij voorkeur in de Structuurvisie voor de Ondergrond die wij overwegen op te stellen. Hierin zullen wij aangeven welk beschermingsregime geldt voor welke gebieden. Als ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn vragen wij aandacht voor het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek. Ten slotte richten wij ons op het versterken van de zichtbaarheid en de beleefbaarheid van archeologisch erfgoed, ook als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkeling.



Landelijk gebied

Buitenplaats Ewijckshoeve valt onder het landschap Rivierengebied van de Provincie Utrecht.

Landschap Rivierengebied

Voor het landschap Rivierengebied willen we de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Rivierengebied verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Wij vragen gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Natuur

Zoals op bovenstaande kaart is te zien valt buitenplaats Ewijckshoeve binnen de Ecologische Hoofdstructuur, het verdrogingsgevoelige gebied en de Groene Contour van de Provincie Utrecht.

Ecologische Hoofdstructuur (groen)

Wij willen de EHS in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. Hiervoor beschermen wij deze gebieden en willen wij tot 2021 1.500 ha. nieuwe natuurgebieden realiseren. Wij zorgen er voor dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van onze EHS. Dit doen wij via het beschermingsregime 'nee, tenzij'.

Om te komen tot zowel een ontwikkelingsgerichte omgang met de EHS, als tot een betere ruimtelijke bescherming, benoemen wij een aantal instrumenten. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt

verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies. Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;

plussen en minnen / mitigeren. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;

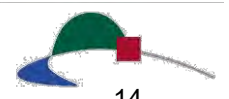
herbegrenzing van de EHS. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS;

saldobenadering. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

De EHS heeft een belangrijke functie voor de recreatie. Die recreatieve functie willen wij behouden en waar nodig versterken. Dit mag echter niet leiden tot een toenemende versnippering van de EHS. Wij maken daarom binnen het regime "nee, tenzij" een uitzondering voor verblijfs- en dagrecreatieterreinen. Voor ontwikkelingen binnen deze terreinen hoeft alleen gekeken te worden naar actuele natuurwaarden en niet naar potentiële waarden. Wij hechten belang aan goede voorzieningen voor recreatief medegebruik, zoals wandelen en fietsen, mits passend in een duidelijke zoning in relatie tot het functioneren van de EHS. Recreatieve toegangspoorten naar natuurgebieden kunnen op grond van een gebiedsvisie een intensievere inrichting krijgen indien dit intensievere gebruik opweegt tegen de ecologische winst van een goede recreatieve zoning in het achterliggende natuurgebied.

Nee, tenzij

We beschermen de EHS via het 'nee, tenzij'-regime. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in de EHS met een negatief effect op de kwaliteit van de natuur of het functioneren van de EHS in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Het Rijk heeft de provincies via het besluit algemene regels ruimtelijke ordening de taak



gegeven deze bescherming nader uit te werken. Wij hebben deze bescherming vorm gegeven via een aantal stappen die hieronder zijn toegelicht.

Nieuwe (planologische) ontwikkelingen zijn in principe niet mogelijk binnen de EHS wanneer ze een significant negatief effect hebben op het functioneren van de EHS. De initiatiefnemer van een ontwikkeling moet bij het 'nee, tenzij'-regime de onderbouwing leveren. Om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken zal de initiatiefnemer in een zogenaamd 'nee, tenzij'-onderzoek de effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de te beschermen, te ontwikkelen en te behouden factoren moeten specificeren. Het gaat daarbij om de 'wezenlijke waarden en kenmerken' van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit:

1. de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem waaronder ook begrepen worden de vereiste omgevingsfactoren zoals donkerte, bodem, water en milieu;
2. de robuustheid en de aaneengeslotenheid van de EHS;
3. de aanwezigheid van bijzondere soorten;
4. de verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen.

Een 'nee, tenzij'-onderzoek kan achterwege blijven, indien het een ontwikkeling van geringe omvang betreft bij een bestaande functie. Wij gaan ervan uit dat een dergelijke kleine ontwikkeling niet tot significante gevolgen voor de waarden van de EHS leidt, als in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze ontwikkeling op al verstoord terrein in de onmiddellijke nabijheid van bestaande bebouwing en verharding plaatsvindt. Verder kunnen binnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling positieve ingrepen voor natuur meegewogen worden. Het effect van de ontwikkeling leidt dan niet tot significante gevolgen. De positieve ingrepen dienen wel gegarandeerd te worden. Wij noemen dit instrument: 'plussen en minnen'. Een voorbeeld van een 'plus' is het slopen van een in het bos gelegen gebouw of parkeerterrein en dit perceeldeel als natuur te bestemmen.

Als er sprake is van significante aantasting, dan mag de voorgenomen ontwikkeling geen doorgang vinden, tenzij deze voldoet aan enkele randvoorwaarden. Dit tenzij heeft betrekking op ontwikkelingen met redenen van

groot openbaar belang. Indien dit aangetoond wordt, er geen reële alternatieven zijn, en de negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt worden, is de ontwikkeling wel mogelijk. De overblijvende effecten moeten dan wel gecompenseerd worden. Aan de compensatie worden nadere eisen gesteld: de compensatie vindt plaats buiten de EHS, in de directe omgeving van de ingreep, in natura (indien absoluut onmogelijk financieel), gelijktijdig en gelijkwaardig (bij hoge waarden met extra factor voor ontwikkelingstijd). Compensatie vindt bij voorkeur plaats binnen de groene contour. Als er sprake is van een significante aantasting, maar niet van groot openbaar belang, bieden twee instrumenten aanvullende mogelijkheden voor ontwikkelingen binnen de EHS:

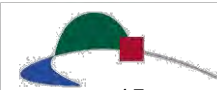
herbegrenzing: Bij individuele kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet. Daarbij kan een ruil plaatsvinden tussen EHS waarop de ontwikkeling plaatsvindt en een nabij gelegen perceel buiten de huidige EHS. Herbegrenzing kan alleen plaatsvinden als dit tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit voor de EHS leidt;

saldobenadering: Als een combinatie van ontwikkelingen in een gezamenlijk ruimtelijk plan wordt opgepakt, wat per saldo een meerwaarde voor natuur oplevert, is het instrument saldobenadering beschikbaar.

Verdrogingsgevoelige gebieden (gestreept)

Voor ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS vragen wij de gemeente om het effect op wezenlijke kenmerken en waarden van de kwetsbare elementen te beschouwen. Het gaat daarbij onder andere om verdrogingsgevoelige gebieden die in de EHS liggen. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is aangegeven waar de verdrogingsgevoelige natuur ligt (kaart 12). De begrenzing van de TOP- en subTOP-gebieden is overgenomen in de PRS en aangepast aan de nieuwe EHS-begrenzing. De begrenzing van deze gebieden in het Waterplan moet hierop nog aangepast worden.

Verdrogingsbestrijding is nodig voor het behoud/herstel van de kwaliteit van die delen van natuurgebieden die verdrogingsgevoelig zijn. Verdrogingsbestrijding is dus een middel om de EHS kwalitatief in orde te krijgen. Om



een toename van de verdroging te voorkomen worden via het Waterplan eisen gesteld aan de waterhuishouding in en om de verdrogingsgevoelige natuurgebieden. Voor deze gebieden is namelijk het voorkomen van verslechtering van de waterkwaliteit en – kwantiteit ter plaatse als gevolg van een voorgenomen ontwikkeling belangrijk. Dit kan dus van invloed zijn op nieuwe ontwikkelingen in en nieuwe ontwikkelingen rondom de verdrogingsgevoelige natuur. Om die reden bevat de PRV, in aanvulling op het Waterplan, een regel die dit ondersteunt. Deze regel geldt voor de TOP- en subTOP-gebieden zoals opgenomen in deze PRS met daaromheen een bufferzone van 500 meter.

Groene Contour (lichtgroen)

In een deel van ons landelijk gebied realiseren wij zelf geen nieuwe natuur als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur, maar liggen er wel kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die van belang zijn voor het functioneren van de EHS. Wij hebben deze gebieden begrensd in de “groene contour”. In en aangrenzend aan deze gebieden stimuleren wij de vrijwillige realisatie van nieuwe natuur via onder andere het instrument rood-voor-groen. Op de “groene contour” is het ‘nee, tenzij’- regime niet van toepassing. In deze gebieden geldt als enige aanvullende beperking op ons algemene beleid voor het landelijk gebied dat wij zullen voorkomen dat onomkeerbare ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking, het realiseren van natuur in deze gebieden onmogelijk maken. Zodra in deze gebieden nieuwe natuur is gerealiseerd nemen wij deze op in de EHS.

Water

De visie m.b.t. het watersysteem die op landgoed Ewijckshoeve ligt is ‘Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug’.

Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug

Met het oog op de waterwinnings voor drinkwater en de kwelstromen naar omliggende natuurgebieden beschermen wij de grondwaterkwaliteit in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Wij vragen gemeenten om te voorkomen dat binnen dit gebied

ruimtelijke plannen een verslechtering van de grondwaterkwaliteit veroorzaken.

Recreatie

Buitenplaats Ewijckshoeve valt binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie onder Bovenlokaal recreatieterrein en Stillegebied, zie bovenstaande kaart.

Bovenlokaal recreatieterrein

Het is van belang om ontwikkeling, exploitatie en beheer en onderhoud van recreatieterreinen efficiënt en effectief te organiseren en duurzaam te financieren. Dit is een opgave waaraan de provincie samen met de gebiedspartijen werkt. De bestaande bovenlokale dagrecreatieterreinen in het landelijk gebied, krijgen, passend bij de andere provinciale belangen, ruimtelijke mogelijkheden om een kwaliteitsslag te kunnen maken om aan de (veranderende) vraag van recreanten te kunnen voldoen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het exploitabel houden en het beheer van deze terreinen. Wij gaan er hierbij van uit dat gemeenten zelf ook bijdragen aan (het mogelijk maken van) ontwikkeling en exploitatie van deze terreinen.

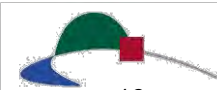
In de structuurvisieperiode kunnen er initiatieven ontstaan voor nieuwe ruimte vragende bovenlokale recreatieterreinen. Wij bieden hiervoor ruimte in de recreatiezone. Een specifieke vorm hiervan is de realisatie van golfbanen, waarbij wij niet actief sturen op de realisatie ervan. Dit is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Nieuwe extensieve en/of kleinschalige dagrecreatie (zoals wandelgebieden), verblijfsrecreatie en poorten kunnen onder voorwaarden wel in het landelijk gebied ontwikkeld worden. Deze voorwaarden volgen uit onze provinciale belangen en uit een goede ruimtelijke ordening.

Landbouw

Delen van buitenplaats Ewijckshoeve vallen binnen het landbouwgebied van de Provincie Utrecht.

Landbouwgebied (geel)

In de landbouwgebieden bevindt zich vooral melkveehouderij en (koudegrond) fruitteelt.



Deze bieden we binnen voorwaarden van milieu, biodiversiteit en landschap voldoende groeirimte. In de landbouwgebieden is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. Het beleid voor andere dan agrarische functies is vooral gericht op landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze gebieden en op het realiseren van natuur in groene contourgebieden en van recreatie in recreatiezones. De blijvende landbouw mag in haar functioneren geen hinder ondervinden van de natuur- en recreatieontwikkeling in deze gebieden.

In de landbouwgebieden bieden we agrariërs ruimte voor verbreding en innovatie (waaronder ook productie van duurzame energie). Het gaat ons hierbij om activiteiten die in belang zijn van de landbouw zelf en van haar functie voor het omringende gebied. Andere agrarische ondernemers mogen geen hinder ondervinden van de verbredingstak. We vinden het belangrijk dat de nevenactiviteit ondergeschikt blijft aan de agrarische hoofdfunctie en in hoofdzaak plaats vindt binnen de bestaande bebouwing.

Om zich te kunnen handhaven maakt de landbouw een proces van schaalvergroting door. Om de landbouw een blijvend economisch perspectief te bieden, geven wij de landbouw in algemene zin de ruimte om door te groeien tot een bouwperceel van maximaal 1,5 hectare. Dit is voldoende voor een normale bedrijfsvoering. Vanwege de voortgaande schaalvergroting maken we doorgroei naar een bouwperceel van 2,5 hectare onder voorwaarden mogelijk. Voor grondgebonden melkveehouderij geldt dit voor de gehele provincie. Voor de niet-grondgebonden intensieve veehouderij is dit alleen mogelijk in delen van het Reconstructiegebied.

Omdat door de voortgaande schaalvergroting voldoende bouw kavels van stoppende bedrijven beschikbaar komen en om versterking en aantasting van het landschap te voorkomen staan wij geen nieuwvestiging van landbouwbedrijven toe. Bij verplaatsing van melkveehouderij en fruitteelt binnen de provincie gaan wij ervan uit dat hervestiging doorgaans op een vrijkomend agrarisch perceel kan plaatsvinden. Omschakeling van melkveehouderij of gemengde bedrijven met als

hoofdtak melkveehouderij naar volledige intensieve veehouderij staan wij alleen toe in delen van het Reconstructiegebied.

In de stadsranden zien we bijzondere kansen voor verbreding door middel van stadslandbouw. Hieronder verstaan we landbouw die zich in nieuwbouwlocaties en stadsrandzones zo ontwikkelt dat de landbouw toekomstperspectief heeft en de relatie stad-landbouw wordt benut. De productie van voedsel voor de stad kan gecombineerd worden met het leveren van andere diensten en producten aan de stad, zoals recreatie, natuureducatie, zorg en energie. Vanwege deze functies is betrokkenheid van gemeenten bij stadslandbouw en het verder ontwikkelen van de kansen hiervan van belang.

3.1.2 Toegekende kwaliteiten in provinciale structuurvisie aan locatie landgoed Ewijckshoeve

Cultuurhistorie: behoud door ontwikkeling staat centraal in de historische buitenplaatszone (geen archeologische waarde verwacht).

Landelijk gebied: kernkwaliteiten landschap Rivierengebied behouden en versterken.

Natuur: Ewijckshoeve ligt in de Ecologische Hoofdstructuur; EHS behouden, beschermen en ontwikkelen.

Water: infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug.

Recreatie: Bovenlokaal recreatieterrein en stiltegebied.

Landbouw: delen van buitenplaats Ewijckshoeve vallen binnen het landbouwgebied.

3.2 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het gemeentelijk beleid dat relevant is voor de toekomstvisie Ewijkshoeve samengevat. Het landgoed valt onder twee gemeenten. Per gemeente wordt het beleid gegeven.

3.2.1 Beleidsstukken

Gemeente Soest

Bestemmingsplan

Landgoed Ewijkshoeve heeft binnen de gemeente Soest in het bestemmingsplan Landelijke Gebied (1994) de bestemmingen 'Multifunctioneel bos' (donkergroen), 'Agrarisch met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' (licht groen) en 'Natuurgebied' (donkergroen).



Agrarisch gebied met landschappelijke waarden:

De op de plankaart voor agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering en de daarbij behorende ontsluitingswegen en voet- en fietspaden. Een en ander met dien verstande, dat de aanwezige landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden zoals deze zijn aangegeven op de natuur- en landschapskaart behouden dienen te blijven.

Multifunctioneel bos

De op de plankaart voor multifunctioneel bos aangewezen gronden zijn bestemd voor de

houtproductie, extensieve recreatie, natuur- en landschapsbeheer- en -bouw en voor de agrarische bedrijfsvoering.

Natuurgebied

De op de plankaart voor natuurgebied aangewezen gronden zijn primair bestemd voor natuurbehoud, natuur- en landschapsbeheer en agrarische bedrijfsvoering bij bestaande agrarische bedrijven en alsmede secundair voor extensieve recreatie.

Gemeente Zeist

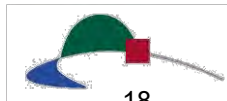
Bestemmingsplan

De locatie van buitenplaats Ewijkshoeve heeft de gemeentelijke bestemmingen Archeologisch waardevol gebied, Natuur met landschappelijke waarde en Buitenplaats. Vooral de bestemming Buitenplaats, waaronder het grootste deel van het landgoed onder valt, biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen. De gemeente stimuleert binnen deze bestemming namelijk de ontwikkeling van cultuurhistorisch waardevolle buitenplaatsen.



Archeologisch waardevol gebied (kruisjes)

De op de plankaart voor archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, in eerste instantie bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de



eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bouwvlakken (donkergroen)

De bouwvlakken binnen het landgoed kennen de bestemming woondoeleinden (Alexanderhoeve 2, hoofdhuis, 1) en kantoor (hoofdhuis, koetshuis en dependance)

Structuurvisie gemeente Zeist

Cultuurhistorie

De gemeente Zeist wil de kernwaarde cultuurhistorie breed benutten, dat wil zeggen zichtbaar en beleefbaar maken. Diverse perioden in de geschiedenis zijn van belang, zoals omschreven in hoofdstuk twee. Het zichtbaar en beleefbaar maken gaat daarom verder dan Slot Zeist en de Stichtse Lustwarande. Oude structuren in het landschap moeten worden behouden, zowel in bossen als in weilanden. Samenhang, inrichting en uitstraling van eeuwenoude paden zoals de Noordweg en roostweg worden weer versterkt. Er komen strengere regels en stimuleringsmaatregelen rondom het Slot, Slotlaan en Stichtse Lustwarande. Daarbij gaat het zowel om de bebouwde als de groene kwaliteiten. Die maatregelen gaan om meer dan de oude bebouwing. Ook nieuwbouw moet passen bij de stedenbouwkundige en landschappelijke principes. Terreininrichting en beheer zijn een belangrijk aandachtspunt. Eenvoudige maatregelen hebben soms grote effecten op beleving en zichtbaarheid. Voor recreatief en toeristisch gebruik worden routes en informatieborden ontwikkeld voor overblijfselen van industrie, defensie, zorg en religie. Dit speelt tevens sterk in de kleinere kernen Austerlitz, Den Dolder en Bosch en Duin. Hier moet de gemeente Zeist ook zorgvuldig omspringen met de historische overblijfselen. Onderhoud, beheer en gebruik gaan daarbij hand in hand. Herbestemming en transformatie van gebouwen met cultuurhistorische waarde zoals kerkgebouwen is mogelijk, op voorwaarde dat er rekening gehouden wordt met de historische waarden..

In de bodemvisie die vanuit milieuoogpunt gevraagd wordt, wordt ook onderzoek meegenomen naar archeologische waarden.

Monumentenbeleid (rijk en gemeente, gebouw en structuren) en archeologiebeleid zijn uitgangspunten in toekomstige planvorming bij eventuele transformatie of herstructurering.

Natuur

De verbinding tussen groen buiten en binnen het bebouwd gebied kan op specifieke locaties verbeterd worden. Landschappelijke structuren lopen door in de directe woonomgeving van mensen. Het cultuurhistorische raamwerk biedt samenhang voor het groen. Bomen en lanen (en wegen) worden ingezet als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist. En in de kwaliteit en beleving van parken en plantsoenen komt meer aandacht voor geschiedenis, beeld en gebruikswaarde. Daarmee bevordert de gemeente de natuurwaarden, natuurontwikkeling en natuurbeleving in de directe woonomgeving zoveel mogelijk.

(bron: website gemeente Zeist)

3.2.2 Toegekende kwaliteiten in gemeentelijke beleidsstukken aan locatie landgoed Ewijckshoeve

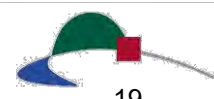
Gemeente Soest

Landgoed Ewijckshoeve heeft binnen de gemeente Soest in het bestemmingsplan Landelijke Gebied (1994) de bestemmingen 'Multifunctioneel bos', 'Agrarisch met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' en 'Natuurgebied'.

Gemeente Zeist

De locatie van buitenplaats Ewijckshoeve heeft de gemeentelijke bestemmingen Archeologisch waardevol gebied (dit in tegenstelling tot de Archeologische Monumentenkaart), Natuur met landschappelijke waarde en Buitenplaats.

In de structuurvisie van gemeente Zeist hebben de thema's cultuurhistorie en natuur betrekking op Ewijckshoeve.



4. BESCHRIJVING EN VERBEELDING ONTWIKKELINGSWENSEN

De missie van Ewijckshoeve is het herstellen, onderhouden en versterken van de natuur en landschaps- en cultuurhistorische elementen op het landgoed en versnippering voorkomen. De algemene doelstelling voor landgoed Ewijckshoeve luidt dan ook: het handhaven en ontwikkelen van de huidige aanwezige kwaliteiten van het landgoed, waarbij cultuurhistorie en schoonheid richtinggevend voor het beheer zullen zijn. Het landgoed wordt daarbij niet verder opengesteld. Uitzondering vormt vak 10 (ruim 20 hectare aan de zuid-oostzijde). Hier kunnen bezoekers tussen zonsopkomst en zonsondergang op wegen en paden van het bos genieten.

4.1 Ontwikkelwensen

Tot 2010 was de eigenaar in staat landgoed Ewijckshoeve met een neutrale exploitatie in stand te houden door inkomsten uit de volgende bronnen:

- De huur van het hoofdgebouw, het koetshuis en de dependance;
- De subsidies voor instandhouding en beheer.

De laatste jaren zijn de inkomsten echter zeer sterk achteruit gegaan en is een nijpende economische situatie ontstaan:

- Totale huurinkomsten zijn met 40% gedaald en er is een slecht verhuur perspectief. De daling zal doorzetten naar 60% per september 2013;
- Stijgende kosten van het beheer van het groen en het onderhoud van de gebouwen;
- Verlaging van subsidies of het niet meer toekennen ervan;
- Toename van de administratieve lasten en verplichtingen vergen veel tijd en kosten;
- Veel medewerkers bereiken binnenkort de pensioengerechtigde leeftijd, Dit leidt tot een toename van personeelskosten;

De doelstellingen op landgoed Ewijckshoeve zijn:

- De centrale doelstelling is een verdienmodel te realiseren dat toekomstbestendig is en naast besparingen een positieve cashstroom oplevert en ondersteunend is bij het in stand houden en versterken van het landgoed.
- gefaseerd duurzame energie op te wekken welke afhankelijk van de techniek en kosten binnen vijf jaar positief rendement opleveren.
- de continuïteit te borgen en versnippering voorkomen;
- het versterken van de natuurwaarden zoals die in de uitgevoerde natuurprojecten zijn bewezen;
- het rustgebied te versterken en te borgen.
- De eigenaar heeft de ambitie om ook de komende twintig jaar zelf als rentmeester te blijven fungeren.;

Samengevat is het de bedoeling om de exploitatie de komende jaren te versterken met duurzame energieopwekking, het zoeken naar nieuwe huurders (met nieuwe verhuurmogelijkheden) en het realiseren van nieuwe woonmogelijkheden.

4.2 Natuur en landschap

Lanen

Zoals eerder al is aangegeven heeft landgoed Ewijckshoeve een zeer uitgebreid en karakteristiek lanenstelsel. Deze lanen zijn van grote cultuurhistorische waarde. Op verschillende plaatsen zijn (delen van) lanen uitgevallen. Een belangrijk doel van de eigenaar is het herplanten en vervangen van deze lanen. Hiertoe zijn tot 2010 gemiddeld veertig laan bomen geplant. Bij aanleg wordt gebruik maken van 'grote bomen', zodat direct een 'laanbeeld' ontstaat. Bij de aanleg wordt gestreefd naar meer variatie in boomsoorten. Zomereik komt, door problemen met de vitaliteit, niet meer voor aanleg in aanmerking.

Ook wordt afgezien van het gebruik van Amerikaanse eik. Verder worden alle boomsoorten die op deze groeiplaats oud kunnen worden, ingezet ten behoeve van diversificatie

De bomen worden periodiek gesnoeid, de lanen vrijgesteld en de opslag gemaaid. Regelmatig worden de paden gemaaid.

Bossen

Een groot deel van de bosopstanden is voormalig eikenhakhout. Vroeger werden deze percelen afgezet waarna de bast werd gebruikt in de leerlooierij. Op sommige plaatsen is het hakhoutkarakter nog duidelijk zichtbaar, op andere plaatsen is sprake van opgaand eikenbos (spaartelgen). Beide beelden moeten op het landgoed worden gehandhaafd. In de percelen met een hakhoutkarakter wordt zo min mogelijk beheer uitgevoerd: De natuur krijgt de vrije hand om te zien hoe het bos zich ontwikkelt. Een lichte bijmenging van berk wordt in deze bossen als positief ervaren.

Naast de eikenpercelen zijn er veel opstanden met oude grove den. De meeste zijn zeer open, zonder onderetage maar wel egaal begroeit met grassen. Dit open beeld wordt door beheer gehandhaafd.

Op landgoed Ewijckshoeve komen ook verschillende opstanden van fijnspar, Amerikaanse eik, beuk, linde, tamme kastanje, berk en esdoorn voor. Uitgangspunt is dat deze variatie aan boomsoorten wordt uitgebreid.

Een aandachtspunt is het bestrijden en het ondercontrole houden van de Amerikaanse vogelkers.

Wildakkers

In tegenstelling tot voorheen worden de wildakkers, uit oogpunt van kostenbesparing, niet meer ingezaaid met uitzondering een proefstuk voor de dassen.

Heide

Het heideterrein wordt intensief beheerd om het in stand te houden en waar mogelijk te vergroten (zie onderstaande uitbreidingswens). Regelmatig wordt de opslag verwijderd en de bomen gesnoeid of geveld.

Grienden

Door het dalen van het waterpeil zijn de grienden verdroogd met als gevolg verbot. Pogingen tot verjonging is diverse malen mislukt mede door het waterpeil en wildvraat.

Arboretum

In 2009 is een start gemaakt met het inrichten van een arboretum. De wens is om een vervolg hieraan te geven maar door gebrek aan middelen tot op heden slechts gedeeltelijk uitgevoerd.

Graslanden

De natuurlijke graslanden en het afgegraven gedeelte worden jaarlijks een tot twee keer gemaaid en het maaisel afgevoerd. De aanwezige stuw maakt het mogelijk het water zoveel mogelijk vast te houden.

Waterhuishouding

Het fors dalend grondwaterpeil veroorzaakt door de water onttrekking is een zorg voor de waterhuishouding op het landgoed.

Cultuurhistorie

In het kader van de centrale doelstelling, bestaat de wens om bepaalde cultuurhistorische elementen te restaureren of te versterken indien de middelen voor zowel de restauratie als het beheer van de elementen beschikbaar zijn. Hier gaat daarbij om:

- a) restauratie van de kastanjelaan en een gedeelte van de zichtas;
- b) restauratie van twee eikenlanen;
- c) ontwikkelen van diverse heide percelen;
- d) herstellen van de voerakkers voor de dassen en het grof wild;
- e) restauratie van de doolhof in combinatie met de paden langs de zwemvijver;
- f) aanplant van bijenbomen;
- g) stimuleren van bos- en padranden voor natuurlijke insectenminnende vegetatie;
- h) weidelandschap tussen bossen en oude laan beplanting als coulisselandschap ontwikkelen;
- i) het kleinschalige karakter van dit overgangsgebied blijvend benadrukken.

4.3 Gebruik en recreatie

Bij het beheer en gebruik wordt zorgvuldig rekening gehouden met het stiltegebied en daarom is de buitenplaats alsmede het grootste deel van het landgoed niet verder openbaar toegankelijk. Dit wordt in de toekomst gehandhaafd. De openstelling van vak 10 blijft eveneens gehandhaafd. Een oplossing voor de huidige overlast van mountainbikers is dan wel noodzakelijk.

4.4 Nieuwe economische dragers

Om de kritieke financiële situatie het hoofd te bieden en versnippering te voorkomen wordt actief gezocht naar nieuwe economische dragers en verdienmodellen welke passen binnen de visie en doelstelling van het landgoed. hierbij wordt ingezet op vier pijlers:

1. Verbreden van de bestaande verhuurmogelijkheden om zo nieuwe huurders te binden
2. Realiseren van duurzame energieopwekking om zo te besparen / extra inkomen te genereren
3. Verhuur van de Alexanderhoeve en realiseren van voor rentmeesterwoning op locatie op chalet
4. Realiseren nieuwe economische drager door ontwikkelen van twee bouwkvelds die in erfpacht worden uitgegeven.

4.4.1 Verbreden verhuurmogelijkheden

Voor de invulling van de bestaande gebouwen wordt er doorlopend gezocht naar geschikte huurders. Aangezien er vanuit de kantorenmarkt geen vraag bestaat en dit de komende jaren niet te verwachten is, is verbreding van de bestaande verhuurmogelijkheden noodzakelijk.

Geschikte huurders moeten passen binnen het concept van behoud van de natuurwaarden op het landgoed. Daarom zijn ondernemingen gericht op horeca, buiten-fairs organiseren, agrarische bedrijvigheid, training organisaties die hier overnachting mogelijkheden zoeken, minder geschikt.

Om een bredere verhuurmarkt aan te kunnen boren is het noodzakelijk om een bredere bestemming te verkrijgen op het hoofdhuis, koetshuis en dependance. In een

landgoedbestemming met hierin meerdere nevenfuncties ligt een belangrijke oplossing.

4.4.2 Duurzame energie

Geheel passend binnen het concept van Ewijckshoeve, zijn er in de afgelopen jaren diverse verkenningen gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energieopwekking. Het doel is tweeledig; door eigen energieopwekking ontstaat een nieuwe inkomstenbron. Daarnaast kunnen de panden (mogelijk) tegen betere condities verhuurd worden. Verkenning van de beste mogelijkheden en het financiële rendement zal in 2013 plaatsvinden.

4.4.3 Verhuur Alexanderhoeve

Door het uitbreiden en aanpassen van het aantal verhuurobjecten worden wordt het mogelijk om het verhuurrisico over meer objecten te spreiden. Het is de bedoeling om de boerderij Alexanderhoeve te verhuren als kantoorruimte.

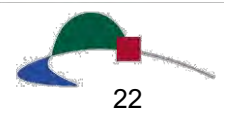
Op de Alexanderhoeve rusten nu twee woonbestemmingen. De wens is om te komen tot een gemengde bestemming..

Door het verhuren van de Alexanderhoeve welke nu dient als beheerderswoning, is een nieuwe woning, voor de eigenaar / rentmeester nodig. Deze dienstwoning zal van geringe omvang zijn en al eveneens de kantoorruimten voor de rentmeester en de administratie bevatten. Deze woning wordt energieneutraal en levensloopbestendig gerealiseerd en wordt vanzelfsprekend geïntegreerd in het landschap. Deze woning wordt op de locatie van de bestaande chalet gerealiseerd.

Ter compensatie (naast de beoogde projecten op het gebied van de cultuurhistorie en natuur) zullen het bestaande chalet en de loopstal gesloopt worden.

Landschappelijke inpassing

De gewenste locatie voor de rentmeesterswoning (zie bijlage 2) ligt buiten het historisch complexe gedeelte, dus buiten de bolletjeskaart (RCE) aan de rand van de graslanden. Er ontstaat geen concurrentie met de historische bebouwing op de buitenplaats,



het unieke karakter van de buitenplaats blijft derhalve gehandhaafd.

4.4.4 Bouwkavels in erfpacht

Door het realiseren van twee bouwkavels en deze in erfpacht uit te geven ontstaat een nieuwe inkomstenbron voor het landgoed en wordt bijgedragen aan de duurzame instandhouding van het landgoed.

De bedoeling is deze bouwkavels aan de Staalwijklaan te realiseren (zie bijlage 2) aansluitend op de reeds bestaande bebouwing.

5. HUIDIGE EXPLOITATIE

De lopende exploitatie van Ewijckshoeve is sterk negatief. Dit is mede door de teruggelopen huurinkomsten ontstaan.

5.1 Gebruikte subsidies

De huidige subsidies bestaan uit BRIM rood, voor het onderhoud van de monumentale panden, en SNL-subsidie voor het beheer van natuur en landschap.

De SNL subsidieperiode loopt tot 2015.

5.2 Pacht- en huurafspraken

De opbrengsten uit verhuur van de panden bedraagt €140.000,-. Dit is gebaseerd op de huidige bezetting van 60% (per 1 sept 2013 zal de bezetting 40% worden). In het onderstaande schema is weergegeven welk verschil is ontstaan in de verhuur op basis van een 100% dekking (oranje) en de werkelijke verhuurbaarheid. Daaruit blijkt nadrukkelijk dat de huidige situatie doorwerkt in de financiële resultaten in de toekomst.

Uiteraard wordt gestreefd naar een 100% vulling. Reëel is echter om in te zetten op een dekking van 80% (mits er een bredere

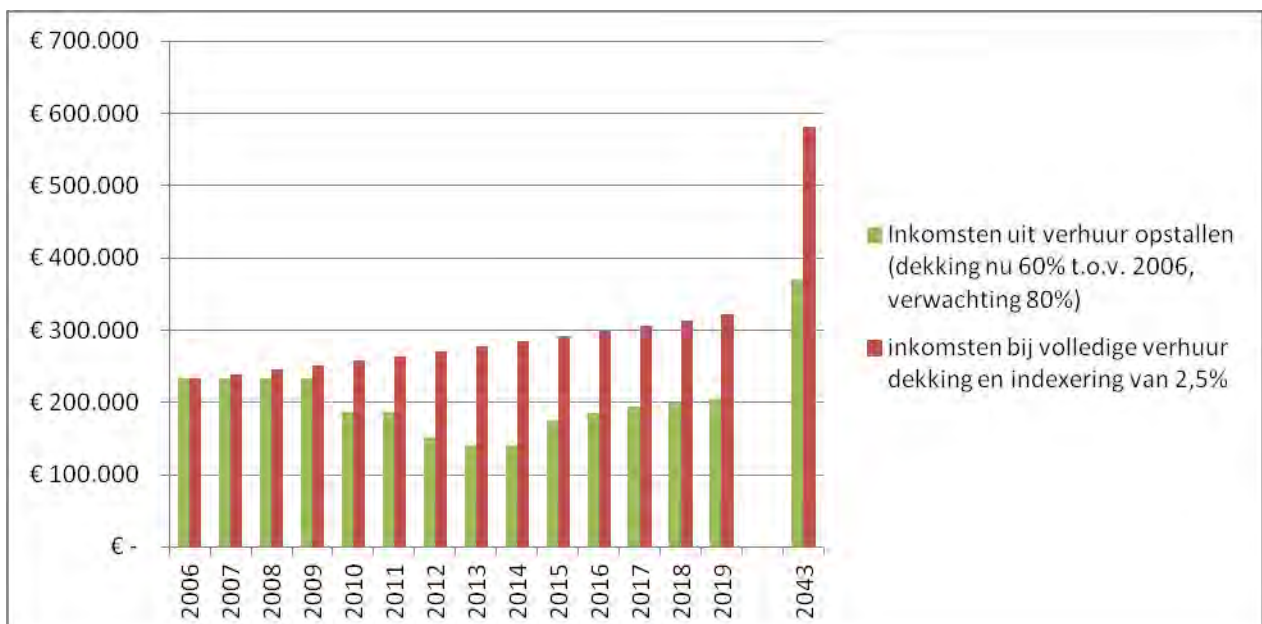
bestemming en daarmee bredere verhuurmogelijkheid ontstaat). Daarmee zal vanaf 2017 jaarlijks €195.000,- aan inkomsten haalbaar zijn.

In komende contracten wordt een indexering van 2,5% opgenomen. De lopende contracten kennen deze indexering niet.

Wanneer de Alexanderhoeve vrijkomt (en wordt verhuurd) en er twee woningbouw kavels in erfpacht kunnen worden uitgegeven ontstaat een extra inkomstenstroom van ongeveer € 85.000,-. Hierin is rekening gehouden met een netto canon (kavel minus ontwikkelkosten) van €15.000,-.

5.3 Beheerinkomsten

Uit het bosbeheer komen jaarlijkse houtinkomsten van €2.000,-. Deze opbrengsten worden met 2,5% geïndexeerd.



5.4 Beheeruitgaven

De uitgaven van het landgoed zijn te verdelen in de kosten voor het beheer van natuur en landschap (voor een groot deel bestaande uit personeelskosten), de opstalkosten en algemene kosten. De eerste twee kostenposten zijn grofweg gelijk verdeeld. De algemene kosten bedragen rond de 10% van de exploitatie.

Beheer natuur en landschap
Op Ewijckshoeve wordt gewerkt met 4 parttime medewerkers.

Opstalkosten
De kosten voor onderhoud (regulier- en groot onderhoud) vormen 90% van de huisvestingskosten. Deze kosten worden (behoudens de belastingen) met 3% geïndexeerd.

Algemene kosten
Een groot deel van de algemene kosten wordt gevormd door de rentmeesterkosten. Daar het gaat om een (fulltime) inzet van eigen uren, is deze post niet als zodanig meegenomen. Daarnaast vormen de makelaarskosten een belangrijk deel van de algemene kosten, doordat doorlopend gezocht wordt naar nieuwe huurders.

In de kosten zijn de kosten voor het rendement op het geïnvesteerd vermogen niet meegenomen.

5.5 Eventuele tekorten

Het jaarlijkse tekort is momenteel ruim € 90.000,- (excl. reserveringen en groot onderhoud)

Wanneer alle voorgestelde ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd en er een 100% verhuurdekking ontstaat, wordt het tekort teruggedrongen tot een vrijwel neutrale exploitatie. Lukt het niet om tot voldoende dekking te komen, dan zal meer ontwikkelingsruimte noodzakelijk zijn.

Verdere besparingen zullen moeten worden gezocht in groenbeheer en het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen.

5.6 Eenmalige investeringen

De voorgenomen plannen op Ewijckshoeve brengen de komende jaren eenmalige investeringen met zich mee. Het gaat hierbij om investeringen:

- In het verbeteren en herstellen van landschap en natuur. In het realiseren van duurzame energieopwekking en het verduurzamen van bebouwing.
- Waarmee kostenbesparingen in beheer worden gerealiseerd
- In planvorming leidend tot de voorgestelde ontwikkelruimte

De kosten voor de planvorming zijn verrekend in een netto canon. De andere investeringen zijn in dit plan niet opgenomen. Deze investeringen kunnen derhalve alleen worden uitgevoerd wanneer extra ontwikkelingsruimte ontstaat of wanneer eenmalige subsidies of giften kunnen worden aangetrokken.



LITERATUURLIJST

Snellen, K., Ewijckshoeve, een historisch landgoed met toekomst, Copijn Utrecht.

Landgoed Ewijckshoeve, ruimtelijke onderbouwing, oktober 2012.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 en Verordening, vastgesteld op 4 februari 2013.

Gemeente Soest, bestemmingsplan Landelijke Gebied, 1994.

Gemeente Soest, Structuurvisie 2009-2013, een groen en levendig Soest, nu en in de toekomst, 29 oktober 2009.

Gewest Eemland, Landschapsontwikkelingsplan Eemland, Brons+Partners landschapsarchitecten, november 2005.

Gemeente Zeist, bestemmingsplan.

Gemeente Zeist, Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, Zeist schrijf je met een Q, vastgesteld op 1 maart 2011.

Websites

<http://www.ewijckshoeve.nl/>

<http://www.bodemdata.nl/>

<http://ahn.geodan.nl/ahn/>

<http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php>

<http://www.utrechtsebuitenplaatsen.nl/buitenplaats/ewijckshoeve>

<http://webkaart.provincie-utrecht.nl/>

<http://maps.google.nl/>



BIJLAGEN

Bijlage 1: Beschrijving monumentenregister RCE

Bijlage 2: Verbeelding gewenste ontwikkeling (plankaart A4-formaat)

Bijlage 1: Beschrijving monumentenregister RCE

Bijlage 2: Verbeelding gewenste ontwikkeling (plankaart A4-formaat)

DE WERELD IS OOK OP EWIJCKSHOEVE TOTAAL VERANDERD

Landgoed Ewijckshoeve behoort tot de mooiste landgoederen van Utrecht en wordt door particulier initiatief en met minimum aan overheidssteun in stand gehouden. Door de slechte economische omstandigheden is dit niet meer vol te houden en begint het landgoed in verval te raken. Medewerking van de overheid om de marktinkomsten van het landgoed te kunnen continueren is op zeer korte termijn nodig.

Landgoed Ewijckshoeve (1695) kent een rijke historie, familie Witsen de initiatiefnemer van de kunstrichting de Tachtigers hebben er dertig jaar vertoefd samen met andere kunstenaars zoals Toorop, Tholen en Mauve. Dertien jaar was landgoed Ewijckshoeve in koninklijk bezit en werd bewoond door Prins Willem Hendrik. Koningin Emma wandelde regelmatig over het landgoed.

Ondergetekende heeft zich ten doel gesteld het landgoed duurzaam te beheren en zo in stand te houden dat het doorgegeven kan worden aan generaties na ons. Het ultieme doel van menig landgoedeigenaar. Met het in standhouden en versterken van de hoge en veelzijdige waarden op landgoederen voorzien de landgoedeigenaren in een grote maatschappelijke behoefte, hetgeen nog eens bevestigd wordt in het rapport van Witteveen/Bos.

Landgoed Ewijckshoeve vertegenwoordigt die veelzijdige waarde op het gebied van cultuurhistorie, natuur, milieu en recreatie. Op een gedeelte van het landgoed vindt intensieve recreatie plaats, voor vijf verschillende doelgroepen zijn gescheiden routes beschikbaar.

Landgoed Ewijckshoeve staat bekend als **natuurparel/erfgoedparel** onder de Utrechtse landgoederen (top 3 natuur). Vanuit een totaal verloederde situatie in 1990 zijn de monumentale gebouwen uit 1830, de buitenplaats en het lanen stelsel uit 1860 ingrijpend gerestaureerd en daarmee behoed voor verval. Zes rode elementen uit latere jaren die niet bijdroegen aan de kwaliteit van het landgoed zijn gesloopt. De restauratie nam twee jaar in beslag en is volledig uit eigen middelen gefinancierd.

Ook van de cultuurhistorisch waardevolle groene elementen zijn diverse gerestaureerd zoals het arboretum en de boomgaard. In de afgelopen negen jaar zijn drie belangrijke natuurdoelstellingen van de overheid gerealiseerd: 21ha agrarische gronden zijn tot natuur getransformeerd, het heide terrein is van 2ha naar 3.5ha vergroot en 4ha nieuwe natuur is ontwikkeld. Dit is gebeurd zonder op dat moment een beroep te doen op compensatie door toestemming te vragen om vervangende bebouwing te realiseren. Dit alles gebaseerd op vertrouwen in de overheid en veronderstelling dat wij als partners een identieke doelstelling hebben. Namelijk bijzondere kernkwaliteiten in het buitengebied in standhouden en zo mogelijk versterken.

Sinds 2010 is er sprake van een toenemende leegstand en een dalend verhuurrendement. Door de sterk teruglopende huurinkomsten en verlaging van subsidies is er ingeteerd op eigen vermogen. Dit heeft als gevolg dat besparingen en bezuinigingen zijn doorgevoerd met als consequentie minder budget voor het natuurbeheer en het onderhoud van de gebouwen. Het moet uit de lengte of de breedte komen, de inkomsten dalen dramatisch, overheid subsidies krimpen en de uitgaven stijgen enorm om de panden te verhuren en in de markt te zetten. Een andere zorg is dat de monumentale panden steeds minder voldoen aan de eisen die heden ten dage gesteld worden aan dergelijke accommodaties.

Monumentenwacht heeft onlangs onze zorgen bevestigd. De dakgoten en daklatten van het hoofdgebouw zijn dringend aan vervanging toe. De lekkages die zijn ontstaan veroorzaken nu en op termijn een onherstelbare schade aan de monumentale interieurs.

Het jaarlijkse tekort op de exploitatie bedraagt de laatste vier jaar € 85.000,-. Dit zijn reële cijfers, desgewenst geven wij inzicht in de opbouw daarvan. Het jaarlijks aanvullen van een dergelijk tekort is voor niemand vol te houden. In 2015 dreigt verval als niet snel wordt ingegrepen. De oorzaken van dit dreigende verval zijn enerzijds de economische crises en de gevolgen daarvan en anderzijds de stagnerende processen met de overheid waardoor landgoed Ewijckshoeve geblokkeerd wordt in het doorvoeren van haar ontwikkelplan, wat er volledig op gericht is om het landgoed in stand te houden. De voortgaande vastgoed crises en de nieuwe marktontwikkelingen geven weinig hoop, dat er snel nieuwe huurders gevonden worden. Door recente opzeggingen van twee huurders dreigt zelfs een domino-effect en blijft op het landgoed slechts een huurder over. Dit vereist op korte termijn actie.

Na diverse toezeggingen in 2009 en 2010 heeft de Provincie in 2012 **de lead** genomen.

Het initiatief betrof het opzetten van de pilot voor een viertal landgoederen, w.o. Ewijckshoeve. Doelstelling was om die landgoederen meer ontwikkelruimte te bieden voor economische dragers. Op basis van de toezeggingen tot meer ontwikkelruimte hebben wij veel vrije tijd en openheid in de hiervoor op te stellen handreiking geïnvesteerd. Dit alles met het vertrouwen en dat de overheid ook echt zelf concrete stappen zou zetten.

In het kader van de handreiking is het ontwikkelplan opgesteld met de volgende concrete en drie aanvullende verzoeken:

- de boerderij als kantoor verhuren aan de gegadigde die dreigt af te haken na jaren wachten
- de bouw van een duurzame woning van maximaal 750m³
- vergunning voor een natuurbegraafplaats
- co financiering voor groot achterstallig onderhoud en het verduurzamen van de panden
- realiseren van duurzame energieopwekking
- indien onvermijdelijk het ontwikkelen van twee bouwkavels in erfpacht

De doelstelling van de eigenaar is het landgoed met al haar kernkwaliteiten te borgen voor de toekomst. Om kosten te besparen zal hij daarbij het rentmeesterschap in komende jaren zelf uit blijven oefenen. Het beheer is gericht op het integraal in standhouden van de natuurwaarden en de erfgoedwaarden. Samen met medewerkers en vrijwilligers die met hart en ziel het onderhoud uitvoeren.

Gezien de urgentie en de hoge **maatschappelijke meerwaarde** van landgoed Ewijckshoeve is **snelheid in besluitvorming en medewerking** van de overheden aan het instandhouden van het landgoed legitiem en juist nu dringend gewenst. Wij vragen de overheid dringend om een snelle procedure om de hierboven genoemde maatregelen te kunnen nemen, en om een zo groot mogelijke flexibiliteit bij de uitvoering. Daarbij zou in aanmerking moeten worden genomen dat de eigenaar van het landgoed in de afgelopen periode vrijwillig een aantal gebouwen heeft gesloopt waardoor de bij de nieuwbouw vereiste compensatie ruimschoots heeft plaatsgevonden. De overheid dient niet alleen duidelijkheid te verschaffen over een versnelde uitvoering, maar ook over mogelijke versoepeling van de randvoorwaarden bij de uitvoering. Desnoods via een ontheffingsprocedure van de PRV, als daarmee meer flexibiliteit kan worden geboden.

Het gaat in eerste instantie om meer planologische ruimte voor nieuwe economische dragers door een bredere landgoed bestemming, ruimere flexibiliteitsbepalingen, versoepeling van de eisen,

versnelling van procedures (door toepassing van de coördinatieregeling) en natuurcompensatie op eigen terrein binnen de EHS.

Deze **oproep aan de overheid** (provincie en gemeente) om de **nood** te lenigen en te zorgen voor meer bewegingsruimte aan de landgoedeigenaar door partijen te verbinden, provinciaal beleid te concretiseren en de uitwerking te harmoniseren. Het gaat er daarbij niet om de huidige eigenaar van het landgoed even door de winter te helpen, het gaat om de condities om dit soort erfgoed in stand te houden. Als de huidige eigenaar het niet meer kan bolwerken, kan een andere eigenaar of die nu particulier is of een grote terreinbeheerder, het zonder de gevraagde medewerking van de overheid ook niet.



Postbus 2000
3760 CA Soest

Bezoekadres Raadhuisplein 1
Telefoon (035) 609 34 11
Fax (035) 609 36 89
Internet www.soest.nl
E-mail postbus2000@soest.nl

Behandeld door [REDACTED]
doorkiesnummer 035 [REDACTED]



Soest, 5 april 2013

verzonden: - 9 APR 2013

uw brief d.d. : 30 oktober 2012
uw kenmerk : Inspraakreactie bp 'Landelijk gebied'
afdeling : Ruimte
ons kenmerk : 1030259
onderwerp : Beslissing op inspraakreactie

Geachte heer [REDACTED]

U heeft een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot 156 inspraakreacties. Deze reacties zijn door ons afgewogen en waar mogelijk meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied".

Doordat het een groot gebied is, door de vele inspraakreacties en door het maatwerk, dat wij willen leveren, heeft het langer geduurd dan aanvankelijk verwacht om alle inspraakreacties te verwerken. Dit heeft geleid tot belangrijke wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Hieronder vindt u onze inhoudelijke reactie op de door u ingediende inspraakreactie. De integrale Nota van inspraak en vooroverleg alsmede het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" vindt u op de gemeentelijke website www.soest.nl.

Perceel:

Landgoed Ewijkshoeve

Samenvatting inspraakreactie:

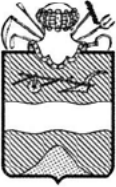
Inspreker vraagt medewerking voor de bouw van een dienstwoning op het landgoed Ewijkshoeve. De huidige woning gaat inspreker dan als landgoedeigenaar verhuren. Hierdoor ontstaan opbrengsten om het landgoed te beheren en te onderhouden. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is de beoogde locatie voor de nieuwe dienstwoning onderbouwd.

Reactie Gemeente:

De gemeente kan pas instemmen met een mogelijke nieuwe dienstwoning, zodra via een convenant tussen de landgoedeigenaar, de provincie en de gemeenten Zeist en Soest afspraken zijn gemaakt over het beheer en het onderhoud van het landgoed Ewijkshoeve en daaruit blijkt dat een nieuwe rentmeesterwoning noodzakelijk is om de bestaande gebouwen op het landgoed te kunnen verhuren.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast. De gemeente wacht op het mogelijke convenant met de provincie, de landgoedeigenaar en de gemeenten Zeist en Soest waaruit de noodzaak van een nieuwe rentmeesterwoning moet blijken. De gemeente is dan bereid via een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing af te wijken van het nu in



voorbereiding zijnde bestemmingsplan landelijk gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" ligt vanaf donderdag 11 april tot en met woensdag 22 mei 2013 voor een ieder ter visie. U kunt dit ontwerpbestemmingsplan raadplegen via de gemeentelijke website www.soest.nl of bij het Omgevingsloket van de afdeling Dienstverlening in het gemeentehuis.

U kunt in deze periode tegen het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen. U kunt geen zienswijze naar voren brengen via e-mail.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" vast. Bij de behandeling van het plan in de Ronde heeft u gelegenheid om uw zienswijze toe te lichten. De verdere afweging rond de ingebrachte zienswijze vindt plaats door de gemeenteraad. De vaststelling door de gemeenteraad is gepland in het laatste kwartaal van 2013.

U ontvangt binnenkort nog een nieuwsbrief, die een beeld geeft van de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied".

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor eventuele nadere informatie over het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" of over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling Ruimte, doorkiesnummer 035 [REDACTED].

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Soest,

namens dezen:

het hoofd van de afdeling Ruimte,
[REDACTED]

Bijlage 2

buitenplaatsexploitatie

In deze toelichting wordt een toelichting gegeven op de begrotingsposten van een buitenplaatsexploitatie. De weergegeven aspecten geven een richtlijn voor aspecten die in de exploitatie kunnen worden opgenomen. Voor de volledigheid geven we aan dat het een richtlijn betreft. Uiteraard staat het eigenaren vrij om een eigen exploitatiemodel op basis van eigen resultaten, kosten en opbrengstposten evenals ervaringen op te voeren. Het belangrijkste aspect is dat opgegeven posten verklaard moeten kunnen worden en een reëel beeld van de werkelijkheid geven. Bij het opstellen van de begroting is belangrijk om een onderscheid te maken tussen reguliere, jaarlijks terugkerende kosten en inkomsten en eenmalige investeringen en opbrengsten. Eenmalige aspecten dienen buiten de reguliere exploitatie te blijven en bij voorkeur als (herstel)project opgenomen te worden.

Wat is een buitenplaatsexploitatie?

In de buitenplaatsexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten verband houdende met het in stand houden van de buitenplaats opgenomen. De posten zijn aan de kosten kant globaal te verdelen in Algemene kosten, kosten voor de opstallen (rode elementen) en Kosten voor Park, tuin en bos (groene elementen en kosten voor cultuurhistorische elementen (tuinvazen, beelden etc). Hier staan opbrengsten tegenover. Deze bestaan op landgoederen uit directe opbrengsten zijnde inkomsten uit verhuur en ingebruikgeving van grond en gebouwen, inkomsten uit het groen (bossen en landschapselementen) als mede inkomsten uit subsidies voor de rode en groene elementen. Als laatste mogelijke inkomsten aspect bedraagt bijdragen verkregen uit sponsoring en donaties.

Algemene kosten

Algemene kosten behelzen kosten die nodig zijn om de buitenplaats te beheren en te exploiteren. Hiertoe worden kantoorkosten, inzet van adviseurs (rentmeester) en eigen uren van de eigenaar toegerekend. Daarnaast vallen onder deze categorie diverse kosten die betrekking hebben op het gehele landgoed en welke niet direct toe te rekenen zijn aan de afzonderlijke posten. Te denken valt

aan abonnementen, verzekeringen, (gemeentelijke) belastingen en waterschapslasten. Daarnaast kunnen allerlei posten die niet elders te benoemen zijn en verband houden met het buitenplaats en landgoedbeheer onder deze noemer gerubriceerd worden.

- Beheerkosten omvatten administratie, rentmeester en kantoorkosten. Richtlijn is 10% van de bruto inkomsten tenzij anders gemotiveerd onderbouwd.
- Inzet eigen uren eigenaar. Eigen uren kunnen als kosten opgevoerd worden. Tarief conform BRIM-regeling, zulks in verband met bovenstaand punt.
- Verzekeringen: verzekeringen voor zover niet gerelateerd aan opstallen gebruikt voor prive doeleinden kunnen worden opgevoerd.
- Belastingen: belastingen (o.a. WOZ, BOX3, waterschapslasten), niet elders opgenomen, voor zover niet gerelateerd aan opstallen en gronden gebruikt voor prive doeleinden kunnen worden opgevoerd.
- Kantoorkosten: kosten zijnde abonnementen, telefoon, automatisering, kantoorbenodigdheden etc.
- Indexatie voor beheerkosten voor een langere (onzekere) periode wordt gesteld op 3%.

Kosten opstallen

Kosten voor opstallen (gebouwen) betreffen onderhoud- en restauratiekosten verband houdend met de gebouwen op de buitenplaats.

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

Kosten bos, tuin, natuur en landschap.

Kosten voor het 'groen' betreffen onderhoud- en restauratiekosten verband houdend met de groene elementen (bos, tuin, natuur en landschap) op de buitenplaats. Het kan betrekking hebben op inzet van personeel en materieel en eigen uren. De intensiteit van onderhoud verschilt per terreintype en inrichting. Zo is een taxushaag met figuren heel arbeidsintensief in het beheer en zal aan een natuurlijk bosperceel nagenoeg geen beheerskosten toegerekend worden.

- Kosten verband houdend met bos-, natuur en landschapsbeheer, behoudens de groene kern van de buitenplaats wordt als referentie gehanteerd: Normenboek Natuur, Bos en Landschap. In dit normenboek staan maatregelen (verwijderen ongewenste vegetatie), activiteit (afzetten opslag) gecalculeerd.
- Voor tuinonderhoud wordt aansluiting gezocht bij de begrotingsystematiek voor de Groene BRIM (subsidieregeling). Wanneer het genoemd normenboek op aspecten niet voorziet, zal op basis van hoveniersnormen het onderhoud gecalculeerd worden. In dit kader kan een ingediende en beschikte BRIM aanvraag een goede referentie zijn.
- Indexatie voor beheerkosten voor een langere (onzekere) periode wordt gesteld op 3%.
- Belastingen: belastingen (o.a. BOX3, waterschapslasten) voor zover niet gerelateerd aan gebruik voor prive doeleinden kunnen worden opgevoerd.
- Reservering: Voor incidenteel grootschalig tuinonderhoud, niet zijnde herstelwerkzaamheden en regulier onderhoud overstijgend, kan een reservering opgenomen worden

Kosten Cultuurhistorische elementen

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

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

Directe Opbrengsten

Directe opbrengsten zijn opbrengsten die direct gerelateerd kunnen worden aan gronden en gebouwen op de buitenplaats. Bij in gebruikgave van woningen spreekt men dan over huur en bij agrarische gebouwen (boerderijen) en gronden over pacht. Huur en pachtprizen zijn gekoppeld aan een door het Ministerie vastgesteld systeem en tav verhogingsmogelijkheden gebonden aan wetgeving. Een uitzondering hierop is het in gebruik geven op basis van erfpacht. Het betreffen contracten bij notariële akte gevestigd voor een bepaalde tijd (gemiddeld tussen de 30 en 50 jaar) waarin voorwaarden en verplichtingen zijn vastgelegd. Hierbij koopt een gebruiker veelal het huis (de stenen) van de buitenplaats en betaald een jaarlijkse vergoeding (canon) over de grondwaarde. Erfpacht komt zeer veel voor op landgoederen en buitenplaatsen omdat zij op deze wijze 'grip' houden op het object.

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

- Inkomsten uit verhuur gebouwen. Opgenomen wordt opbrengsten uit verhuur van gebouwen. Niet marktconforme huren, voor zover aan te passen worden marktconform begroot. Het huur- en pachtpuntenstelsel vormt hiervoor de leidraad.

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

Subsidies

Subsidies zijn op veel landgoederen een belangrijke inkomenspijler. Echter subsidies vormen ook een onzekere bron van inkomsten. Wat vandaag subsidiabel is kan morgen afgeschaft zijn. Voor bos en landschap zijn er veelal mogelijkheden op bijdragen aan te vragen in het kader van de subsidie regeling (agraris) natuurbeheer. Het betreffen beheersovereenkomsten voor een periode van 6 jaar waarbij een vergoeding wordt betaald voor onderhoud. Belangrijk aspect is dat landgoederen wel een juiste provinciale begrenzing qua natuurdoelen moeten hebben. Geen begrenzing betekent geen bijdrage.

Voor historische parken en gebouwen kan in het kader van de BRIM groen en rood een bijdrage aangevraagd worden voor onderhoudswerkzaamheden aan groen en gebouwen. Deze overeenkomsten hebben eveneens een looptijd van 6 jaar.

- Bos en landschapsubsidies in het kader van SNL-N en SNL-A (subsidie regeling (agraris) natuurbeheer) opnemen voor de beschikte subsidieperiode. Gezien onzekerheid van deze regelingen kan niet verder dan de contract periode begroot worden. Wanneer geen gebruikt gemaakt wordt van dergelijke regelingen en hiervoor bestaat wel met succes de mogelijkheid, dient dit alsnog als opbrengst opgenomen te worden
- Subsidies historisch park (BRIM groen). Opnemen voor beschikt bedrag. Gezien onzekerheid van deze regelingen kan niet verder dan de contract periode begroot worden. Wanneer geen gebruikt gemaakt wordt deze regeling en hiervoor bestaat wel met succes de mogelijkheid, dient dit alsnog als opbrengst opgenomen te worden.
- Subsidies gebouwen (BRIM rood). Opnemen voor beschikt bedrag. Gezien onzekerheid van deze regelingen kan niet verder dan de contract periode begroot worden. Wanneer geen

gebruikt gemaakt wordt deze regeling en hiervoor bestaat wel met succes de mogelijkheid, dient dit alsnog als opbrengst opgenomen te worden.

- Indexatie voor opbrengsten voor een langere (onzekere) periode wordt gesteld op 2,5%.
- Overig. Donaties en andere middelen beschikbaar gesteld aan de buitenplaats.

Hoe omgaan met privégebruik van Huis en tuin

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

Invulling van de ontwikkelopgaaf; realisatie van functies in ruil voor behoud en herstel.

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

Ontwikkeling naar woningbouw

Bij het verkrijgen van bouw kavels is het voor de waarde bepalend op basis van welk oppervlak een dergelijk object wordt ontwikkeld. De praktijk leert dat een gebruikelijke kavelgrootte in het buitengebied rond de 1.000 m² ligt. Locale afwijkingen komen voor. De waarde stijging bij die kavelgrootte (waarde ontwikkelde bouw kavel – waarde bestaande situatie – kosten van de ontwikkeling) ligt tussen de €150.000,- en €350.000,-. Teruggerekend naar een netto erfpachtcanon (gebruikelijke vorm van uitgifte op buitenplaatsen, waarbij de grond wordt verpacht en de opstallen eigendom zijn van de pachter; in de netto variant zijn de ontwikkelkosten verrekend met de daadwerkelijke canon) betekent dit een jaarlijks resultaat van tussen €4.500,- en €12.000,-

Bijlage 3

Begrippen

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

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

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

Bolletjeslijn; De bolletjeslijn betreft de begrenzing van een rijksbeschermd ensemble dat doorgaans uit meerdere specifiek omschreven onderdelen bestaat, bij een buitenplaats spreken we dan van een 'complex historische buitenplaats'.

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

Buitenplaatsbiotoop; De term *buitenplaatsbiotoop* is een relatief nieuw fenomeen en ontwikkeld door de provincie Zuid Holland. In de buitenplaatszone Laagte van Pijnenburg wordt voor de ontwikkeling daarvan een eerste pilot uitgevoerd. Voorlopig nemen wij de Zuidhollandse definitie over:

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

Crowdfunding; Crowdfunding is een alternatieve wijze om een project te financieren. Crowdfunding werkt middels kleine investeringen van particulieren die samen het project financieren (Wikipedia - Crowdfunding, n.d.).

Cultuurhistorie/Historische waarde; Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen die in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken.

Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen (Rijksdienst voor cultureel erfgoed, n.d.).

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

Ecologische waarden; Natuurwaarde, fauna en flora (Encyclo online encyclopedie)

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

Erfpachtcanon; Jaarlijkse heffing over grond die in erfpacht wordt uitgegeven (Encyclo - Erfpachtcanon).

Extensiveren; Het minder intensief en met minder dure machines gaan verbouwen op grond (Encyclo).

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

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

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

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

Historische buitenplaats; Voor de definitie van een *historische buitenplaats* volgen wij de officiële omschrijving van het Ministerie van LNV en OCW uit 1988:

‘Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen, ornamenten. De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en –lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn door opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van de historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming.’ In deze omschrijving ligt het accent op het complex van tuin, park, bos en weiden en niet zozeer op het hoofdgebouw, dat niet persé als voorwaarde voor een historische buitenplaats nog aanwezig hoeft te zijn.

Kasteelterrein; Voor de omschrijving van een *kasteelplaats* hanteren wij de definitie van De Nederlandse Kastelen:

‘Een kasteelplaats is een site van een verdwenen kasteel, zowel hoofdburcht als voorburcht, maar zonder de bijbehorende boomgaarden, tuinen en lanen. Zowel de terreinen die nog door muurfragmenten, bijgebouwen, grachten en wallen in het terrein herkenbaar zijn, als de terreinen waar aan de oppervlakte weinig of geen sporen aanwezig zijn, vallen onder deze definitie’.

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

Landbouw; Bedrijfsmatige landbouw.

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

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

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

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

Maatschappelijke waarden; Waarde die in plaats komt van de individuele waarde. De maatschappij hecht er waarde aan.

Natuurschoon; Waardevolle natuur ofwel gebieden met een hoge landschappelijke waarde of een hoge biodiversiteit (Wikipedia - Natuurschoon, 2010).

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

Nieuw rood; Onder "nieuw rood" wordt verstaan nieuwe bebouwing.

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

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

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

Plussen en minnen; Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor de natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting.

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

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

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

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

Vastgoedbeheer; Het beheren van onroerend goed (grond en gebouwen).

Bijlage 4

Hulpmiddel – waardenmatrix

Doel en totstandkoming

De waardenmatrix is opgesteld om te kunnen bepalen welke maatschappelijke waarden een buitenplaats (en landgoed) vertegenwoordigt, het is een modelmatig instrument dat ontwikkeld is om op een uniforme manier maatschappelijke waarde te objectiveren. Het invullen is uiteraard subjectief, dit is echter niet te voorkomen wanneer het gaat om waardebeoordeling. Gedurende het proces tot het opstellen van de handreiking 'behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen', werd duidelijk dat overheid en eigenaren heel verschillend denken over de kwaliteiten die buitenplaatsen vertegenwoordigen. Bovendien werd duidelijk dat er vaak wel een abstract idee van deze kwaliteit bestaat, maar dat dit soms ver af staat van de werkelijke situatie.

De waardenmatrix is een digitaal invulmodel en beschikbaar op:

Op basis van de waardenmatrix kan een buitenplaats met de overheid de discussie voeren over de kwaliteit van de buitenplaats en over de onderdelen die daarbij gevaar lopen (kwaliteiten die dreigen te verdwijnen als gevolg van bezuinigingen).

Algemeen

Zoals eerder aangegeven is de waardenmatrix een modelmatige waardering van de werkelijkheid. Er zullen altijd elementen en objecten zijn die niet of slechts gedeeltelijk in deze matrix te waarderen zijn. Bij het gebruik van de matrix zal dit altijd in het achterhoofd gehouden moeten worden. Bij het opstellen van de matrix zijn een aantal begrippen en uitgangspunten gehanteerd, deze worden hieronder beschreven:

Onderdelen buitenplaatsen

Een buitenplaats bestaat uit verschillende (sub)onderdelen. De hoofdonderdelen zijn Hoofd- en bijgebouw(en), tuin(en) en park(en). Daaronder zijn de verschillende subonderdelen benoemd die veel voorkomen binnen deze hoofdonderdelen. Voor hoofd- en bijgebouwen geldt dat de belangrijkste bijgebouwen apart worden benoemd. Wanneer er meer dan vier bijgebouwen aanwezig zijn, worden de meest ondergeschikte gebouwen gezamenlijk onder 'overige bijgebouwen' geschaard. Bij de beoordeling van het park of de parken is een element van aandacht de botanische elementen. Veel buitenplaatsen herbergen bijzondere vaak oude bomen, soms een compleet aboretum, die een botanische waarde vertegenwoordigen, dit element wordt apart gescoord. Voor het landgoed (indien de buitenplaats onderdeel is van een landgoed) wordt gekeken naar de overige gronden en overige bouwwerken.

Aanwezig (geweest)

Achter elk subonderdeel moet aangevinkt worden of het betreffende onderdeel aanwezig is of is geweest. Het is namelijk goed mogelijk dat op een buitenplaats bijvoorbeeld geen hoofdhuis meer

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

Status

Een indicatie van de maatschappelijke waarde van een buitenplaatsen is de status die door de overheid is toegekend aan het betreffende onderdeel. Voor wat betreft de officiële status gaat het om rijksmonument of gemeentelijk monumenten. Een karakteristieke status is vaak een planologische bescherming die in een bestemmingsplan wordt gegeven.

Complexwaarde

Een buitenplaats kan een rijksmonumentale complexwaarde hebben wanneer de verschillende rijksmonumentale elementen een ensemble waarde hebben. Hiermee wordt dan ook vaak een groter gebied beschermd dan de sec de rijksmonumentale elementen. In de waarderingsmatrix wordt deze complexwaarde apart gewaardeerd door voor 'ja' of 'nee' te kiezen.

Staat van onderhoud

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

Cultuurhistorische waarde

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

De cultuurhistorische waardering is opgebouwd uit bouwkundige, historische en visuele aspecten die resulteren in een totaal waardering per onderdeel van de buitenplaats. Bij de gebouwen is gekeken naar de cultuurhistorische waarde die het gebouw nog vertegenwoordigt. De status geeft hiervan een

goede indicatie maar is niet leidend. Voor het park en tuin is gekeken in hoeverre de aanwezige elementen nog aanwezig zijn en passen binnen de betreffende uniforme stijl van het onderdeel. Bijvoorbeeld moderne speeltoestellen in een landschapsstijl tasten de cultuurhistorische waarde van het park aan. Bij de recreatieve waardering kunnen dezelfde speeltoestellen bijdragen aan een hogere waardering vanwege de toegankelijkheid van de buitenplaats.

Complexwaarde:

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

Cultuurlandschappelijke waarde

De cultuurlandschappelijke waarde beschouwd de elementen van de buitenplaats op hun positie en relatie met het omliggende landschap/gebied. Het is een integrale beschouwing van de relatie van de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke waarde. Daarbij is het juist ook goed mogelijk dat een gebouw met een lage cultuurhistorische waarde wel een hoge cultuurlandschappelijke waarde krijgt vanwege de interactie en positionering die goed aansluit om de (cultuurlandschappelijke) waarden van de omgeving. Ook de aanwezigheid van Cultuurlandschappelijk erfgoed wordt beschouwd. Het gaat om de samenhangende kenmerken welke specifiek zijn voor de omgeving, veelal ontstaan vanuit specifieke gebruiksdoeleinden in het verleden. Op buitenplaatsen en landgoederen kan het daarbij gaan om rabbattenbosjes, hakhoutopstanden, grachten, dijkcomplexen etc.

Versterking cultuurhistorische zone (CH zone)

In de Utrechtse Cultuurhistorische Zone worden belangrijke (cultuurhistorische) gebiedskenmerken beschreven. De hoofdstructuur bestaat uit tien deelgebieden: Utrechtse Heuvelrug, Kromme Rijn en Langbroek, Oude Rijn, Vecht, Nederrijn en Lek, Lopikerwaard, Schalkwijk en Vianen, De Venen, Vechtplassen, Eemland en Gelderse Vallei. Voor elk van deze deelgebieden zijn de belangrijkste inrichtingsperiodes beschreven en welke elementen en structuren hiervan in het huidige landschap zichtbaar zijn. Wanneer de buitenplaats een versterking vormt van de kenmerken van deze zone wordt dit apart beoordeeld.

Natuurwaarde

De natuurwaarden op buitenplaatsen en landgoederen zijn soms goed gedocumenteerd en onderzocht. Er wordt hier gekeken naar de natuurwaarde die een buitenplaats vertegenwoordigd. Hierbij kan gekeken worden naar de aanwezigheid van planten, plantengemeenschappen of dieren die ofwel zeldzaam, ofwel bedreigd ofwel karakteristiek zijn. Een buitenplaats kan zijn natuurwaarde ook ontlenen aan het feit dat het een belangrijk aandeel van de populatie van een bepaalde

(vogel)soort herbergt en de functie die het gebied heeft (zoals: tussenstop tijdens de trek, rustgebied, broedgebied) voor het overleven van de soort of populatie. Een derde criterium kan het voor komen van juist veel verschillende soorten op de buitenplaats.

Gebiedswaarde

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

Recreatieve waarde

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

Aansluiting omgeving

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

Sociaal-economische waarde

Deze waarde gaat over de betekenis van het landgoed / buitenplaats in de omgeving, als sociaal economische factor. Is er bijvoorbeeld bedrijvigheid, waardoor er werkgelegenheid is, of geldt het landgoed als (semi-) openbaar gebied waar getrouwd kan worden, een landgoedwinkel is etc.



DATUM 19-1-2015
AAN Bart Krol
VAN [REDACTED]
DOORKIESNUMMER [REDACTED]
ONDERWERP Annotatie bestuurlijk overleg met Zeist en Soest over Ewijkshoeve

Beste Bart,

Woensdag 21 januari vindt een bestuurlijk overleg plaats met de wethouders mw. J. Verbeek-Nijhof van Zeist en mw. J. Pijnenborg van Soest over het concept advies buitenplaats Ewijkshoeve.

Bijgevoegd is het concept advies buitenplaats Ewijkshoeve. In deze versie zijn de resultaten van ons gesprek van 1 december jl. verwerkt. Het concept is naar beide gemeenten gestuurd ter bespreking met de betreffende wethouders als voorbereiding op het bestuurlijk overleg.

Aandachtspunten advies

1. Artikel 2.10 uit de PRV impliceert enerzijds dat door 'behoud door ontwikkeling' er ruimte geschapen kan worden voor het creëren van economische dragers voor landgoederen en buitenplaatsen. Anderzijds zijn in dit geval de ontwikkelingsmogelijkheden vanuit het provinciaal beleid dusdanig begrensd dat de gewenste ontwikkelruimte zeer moeilijk realiseerbaar is:
 - De ruimtelijke inpasbaarheid van de bouw van 1 tot 3 woningen is lastig vanwege de verwachte aantasting van de EHS;
 - De genoemde 'plussen' als compensatie van die aantasting bieden niet de meerwaarde die tegenover de bouw van 1 tot 3 woningen zou moeten staan;
 - Volgens de Leidraad moet de eigenaar kunnen borgen dat de opbrengsten van de ruimtelijke ontwikkelingen ten goede komen aan behoud en versterking van de buitenplaats. Dit is nu (nog) niet het geval.

Daarnaast zijn er nog een aantal aanvullende overwegingen die het toestaan van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen lastig maken:

 - Er is onvoldoende inzicht in de algemene begroting van de buitenplaats en dus in hoeverre de ruimtelijke ontwikkelingen daadwerkelijk bijdragen tot het behoud van de buitenplaats;
 - Hoewel het provinciaal beleid nu (nog) toestaat dat er extra kantooruimte wordt gecreëerd door in dit geval de functie van de Alexanderhoeve te verruimen naar wonen/kantoor, achten wij het zeer onwenselijk dat er extra kantooruimte wordt toegevoegd, terwijl het hoofdgebouw voor een groot deel leeg staat;
 - Tot slot heeft het de voorkeur om de eventuele nieuwe bebouwing te clusteren/aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Dit is n.a.v. de plannen in het Ontwikkelplan niet het geval.

2. Het concept advies is dusdanig opgesteld dat indien er aan een aantal strikte randvoorwaarden wordt voldaan [REDACTED] in aanmerking komt voor één extra woning. Deze randvoorwaarden zijn in het kort:
 - er mag geen significante aantasting van de EHS optreden. Dit moet met een 'nee, tenzij onderzoek' aangetoond worden;
 - borging dat de opbrengsten van het rood te allen tijde ten goede komen aan het duurzaam behoud van de buitenplaats;
 - (gedeeltelijke) openstelling;
 - door blijven zoeken naar een invulling van het hoofdgebouw;

- inzicht in de begroting;
 - verantwoorde locatie van de woning, liefst aansluitend bij bestaande bebouwing.
3. Als provincie hebben we het besluit genomen om Ewijkshoeve als pilot op te nemen voor de 'Leidraad buitenplaatsen'. Wij hebben ons daarmee gecommitteerd om een advies te schrijven over de eventuele mogelijkheden voor een duurzame instandhouding van de buitenplaats. Het is niet de taak van de provincie om de financiële problemen van landgoederen concreet op te lossen. Wij hebben geen rol om een specifieke locatie voor bebouwing aan te dragen. Voor ons is het van belang dat voldaan wordt aan de opgegeven randvoorwaarden. Zo ja, dan kan er eventueel gebouwd worden.
- Bij de eigenaar, ██████████ zijn echter wel bepaalde verwachtingen gewekt door de buitenplaats Ewijkshoeve als pilot mee te nemen en op kosten van de provincie een Ontwikkelplan door bureau Eelerwoude op te stellen. ██████████ was in de veronderstelling dat het Ontwikkelplan de basis was voor een verdere samenwerking met o.a. de provincie om te komen tot de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op de buitenplaats.

Aandachtspunten gemeente Soest

1. Het advies is een goed verhaal, de toonzetting is echter te negatief. Wethouder Pijnenborg is van mening dat gemeenten en provincie ██████████ de helpende hand moeten bieden. Daarbij aandacht voor wat ██████████ al heeft gedaan en wat er nog moet gebeuren om één extra woning te realiseren. Het advies zou concreter moeten zijn met duidelijke handvatten. De gemeente wil een nadrukkelijke handreiking doen richting ██████████
2. In het advies zou expliciet aandacht gegeven moeten worden aan wat ██████████ de afgelopen jaren in positieve zin heeft gedaan voor het landgoed. Dit gegeven benadrukt dhr. ██████████ overigens bij elk overleg dat hij heeft met bestuurders en ambtenaren, ook bij ons.
3. Gemeente Soest is van mening dat een stedenbouwkundig bureau met dit advies en aanvullende informatie van ██████████ een plan moet kunnen schrijven dat voldoende onderbouwd is (zowel financieel als voor natuurcompensatie). Dan kan er wellicht met de zomervakantie een besluit worden genomen door beide gemeenten op grond waarvan een bestemmingsplan kan worden opgesteld.
4. ██████████ heeft met de gemeente gesproken over de mogelijkheden van een natuurbegraafplaats. Er is een belangstellende partij (natuurbegraafplaatsen Van Waarde) die zonder extra bebouwing op de buitenplaats een natuurbegraafplaats zou willen starten.

Aandachtspunten gemeente Zeist

1. Mw. Verbeek ziet het advies als een afronding van een provinciaal advies. Ze heeft de voorkeur voor het gescheiden houden van de rollen van provincie en gemeenten in het kader van een toekomstige bestemmingsplanprocedure.
2. Inhoudelijk bestaat er nog onduidelijkheid over de verbreding van de bestemming van de Alexanderhoeve met kantoorfunctie. Dat behoeft op de schaal van het landgoed niet bezwaarlijk te zijn. Op regionaal en lokaal niveau heeft Zeist echter te maken met grote leegstand en de vraag is of in dat licht een verbreding van de bestemming rechtvaardig is.
3. Zeist adviseert om het provinciaal advies op korte termijn aan ██████████ te sturen. Hij heeft dan snel het standpunt van de provincie in handen.
4. Voor Zeist is het van belang ██████████ aan de hand van dit advies een vervolgtraject aan te bieden om het advies gezamenlijk verder uit te werken (door provincie en gemeenten).
5. Achter de Alexanderhoeve ligt een schuur. Gemeente Zeist oppert of deze schuur niet omgebouwd kan worden naar een woning. Dat zal landschappelijke meerwaarde opleveren (immers geclusterd en geen extra bebouwing). Soest heeft ambtelijk aangegeven het een goed idee te vinden.

Aandachtspunten m.b.t. ██████████

1. ██████████ vraagt in alle gesprekken die met hem gevoerd zijn grote aandacht voor wat hij de afgelopen twintig jaar heeft gedaan voor de buitenplaats; restauratie gebouwen, maar vooral kwaliteitsverbetering van de natuur. Hij acht de ecologische waarde op de buitenplaats van een dergelijk hoge kwaliteit en kwetsbaarheid dat dat voldoende reden is om de buitenplaats niet open te willen stellen. Aan de andere kant is de beleefbaarheid van de cultuurhistorie, landschap en natuur van de buitenplaats een van de pijlers van het beleidsinstrument 'behoud door ontwikkeling'. Als ██████████ één of meerdere woningen

zou bouwen, en de buitenplaats niet openstelt, is er geen sprake van vergroting van de maatschappelijke waarde van de buitenplaats. De provincie erkent dat er sprake is van bijzondere natuurwaarden, maar dat die niet van dien aard zijn, dat dit bijvoorbeeld de aanleg van een wandelpad in de weg staat.

2. Dhr. [REDACTED] geeft zelf aan dat er veel inzet is gepleegd om nieuwe passende functies te vinden voor het hoofdgebouw. Wat wel een rol daarbij speelt, is dat deze functies moeten passen binnen de 'mindset' van dhr. [REDACTED]

Advies

Het voorliggende concept advies is zeer nauwkeurig opgesteld met de hulp van de volgende collega's:

[REDACTED] en [REDACTED]. En uiteraard ook in overleg met jou.

Het is een nauwkeurig afgewogen advies waarbij we als provincie een positief signaal afgeven. Immers, [REDACTED] mag één extra woning bouwen, als hij voldoet aan een aantal (logische) randvoorwaarden. We adviseren dan ook om vanuit een provinciaal perspectief het advies niet wezenlijk te veranderen. Het biedt voldoende handvatten voor [REDACTED]

Wat betreft de wens van [REDACTED] voor een verbreding van de kantoorfunctie in de Alexanderhoeve wordt geadviseerd om aan te geven dat dit in principe kan, indien de gemeente gelijktijdig een gelijke hoeveelheid kantoorfunctie uit de andere gebouwen schrapt. Aan dit gebouw zal dan een andere functie gegeven moeten worden (wonen, maatschappelijk o.i.d.). Deze afweging ligt primair bij de gemeente. De PRV 2013 is hierbij leidend. Overigens heeft Zeist lange tijd juist aangegeven voorstander te zijn van een verbreding van de kantoorfunctie op de Alexanderhoeve.

Het voorstel aan de gemeenten is om het advies door zowel de provincie als de beide gemeenten te laten ondertekenen en dit gezamenlijke advies te overhandigen aan [REDACTED]. Mocht blijken uit het bestuurlijk overleg dat de toonzetting en inhoud van het advies niet (geheel) gedragen kan worden door een of beiden gemeenten, kan het advies alsnog als provinciaal advies overhandigd worden aan [REDACTED]. De gemeenten kunnen dan zelf (al dan niet gezamenlijk) een concreet vervolg traject met dhr. [REDACTED] oppakken en uitwerken. Het advies is om onze rol daarbij terug te brengen naar onze normale rol (meedenken, niet regisseren) en niet zoals Zeist graag wil een gezamenlijk traject oppakken met een hoofdrol voor de provincie.

Tot slot: Bij het bestuurlijk overleg zal ik als ambtelijke vertegenwoordiging aanwezig zijn. Wethouder Pijnenborg neemt [REDACTED] mee en wethouder Verbeek neemt [REDACTED] mee.

DATUM 27-11-2014
AAN Bart Krol
VAN [REDACTED]
DOORKIESNUMMER [REDACTED]
ONDERWERP Advies pilot buitenplaats Ewijckshoeve

Beste Bart,

Bijgevoegd is het concept provinciale advies voor pilot Ewijckshoeve. Het concept advies is tot stand gekomen in zeer nauwe samenwerking met de teams GRO en SRO, maar ook met medewerkers op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie. De gemeenten Zeist en Soest zijn gedurende het hele proces betrokken en met [REDACTED] zijn verschillende gesprekken op ambtelijk niveau gevoerd over het advies.

Beslispunten:

1. Een besluit nemen over de koers in het provinciaal advies over het ontwikkelplan Ewijckshoeve;
De keuze is:
 - ofwel: volstaan met de conclusie dat de gevraagde ontwikkelruimte van 3 woningen niet mogelijk is, vooral vanwege de verwachte significante aantasting van de EHS;
 - ofwel: deze conclusie aanvullen dat wellicht, als voldaan kan worden aan een aantal zeer strikte randvoorwaarden, mogelijk één woning gerealiseerd kan worden in de EHS.
2. Instemming met voorgestelde procedure.

Kern van het advies:

Er is ambtelijk nauwkeurig onderzocht of het mogelijk is tegemoet te komen aan de ontwikkelwensen die [REDACTED] heeft voor buitenplaats Ewijckshoeve. Daarbij gaat het voor de eigenaar vooral om de bouw van een extra woning (max 750m³) bedoeld voor de [REDACTED] gekoppeld aan een verbreding van de functie van de Alexanderhoeve tot wonen/kantoor. Daarnaast is in het ontwikkelplan het ontwikkelen van twee bouwkavels opgenomen.

In het concept advies is opgenomen dat de ontwikkelingsmogelijkheden dusdanig begrensd zijn dat de gevraagde ontwikkelruimte moeilijk realiseerbaar is. Dit hangt samen met een aantal conclusies:

- De verwachting is dat er significante aantasting van natuur optreedt door de bouw van 3 woningen in de EHS. De mogelijke 'plussen' die kunnen dienen als tegenprestatie voor bouw in de EHS zijn te beperkt;
- De provincie acht het van groot belang, zo niet noodzakelijk dat gegarandeerd wordt dat de opbrengsten van eventuele nieuwe woningen ten goede komt aan de instandhouding van de buitenplaats, conform de PRV, artikel 2.10. Dus dit dient ook gegarandeerd te zijn bij eventuele ongewenste verkoop van een woning.
- De ontwikkelruimte moet volgens de leidraad minimaal 30 jaar bijdragen aan de instandhouding van de buitenplaats en 20% van het exploitatietekort wegnemen. Door het ontbreken van inzicht in de exploitatie is dit niet verifieerbaar. Daarnaast lijkt dit een lastig verhaal te worden, vooral als we uitgaan van slechts één woning;
- De provincie heeft vanuit landschap, natuur en ruimtelijke kwaliteit de nadrukkelijke voorkeur om de eventuele nieuwe woning en bouwkavels te clusteren, liefst aansluitend bij de al bestaande bebouwing. Aansluiten bij de bestaande bebouwing in het parkgedeelte van het landgoed zal vanuit cultuurhistorie moeilijk zijn.

Voorgesteld wordt om in het advies op te nemen dat het bouwen van 3 nieuwe woningen (op basis van het ontwikkelplan) binnen de EHS ontoelaatbaar is op grond van de PRS en het daarin opgenomen beleid over de EHS. De vraag ligt voor of daarnaast opgenomen moet worden dat het onder zeer strikte voorwaarden eventueel mogelijk zou zijn om één woning toe te staan:

1. er mag geen significante aantasting van de EHS optreden. Dit moet met een 'nee, tenzij onderzoek' aangetoond worden;
2. borging dat de opbrengsten van het rood te allen tijde ten goede komen aan het duurzaam behoud van de buitenplaats;
3. inzicht in de begroting;
4. (gedeeltelijke) openstelling;
5. verantwoorde locatie van de woning, liefst in de buurt van andere bebouwing of langs de Staalwijklaan;
6. door blijven zoeken naar een invulling van het hoofdgebouw.

Procedure

- Met de koers die n.a.v. dit gesprek bepaald wordt, zal het advies aangepast worden.
- Overleg tussen gedeputeerde en wethouders van Zeist en Soest.
- GRO adviseert om in een aparte brief aan ████████ de conclusies en het advies op te nemen en deze mede te laten ondertekenen door de wethouders van Zeist en Soest. Het gehele provinciale advies wordt dan als bijlage toegevoegd.
- Brief met provinciaal advies aan ████████ sturen

Aandachtspunten:

- De enkele mogelijke 'plussen' (als tegenprestatie voor het bouwen in de EHS) die opgenomen zijn in het advies, dienen amper als een solide tegenprestatie voor de bouw van één woning. Dat is inclusief de (gedeeltelijke) openstelling van de buitenplaats.
- Zorgpunt is dat met de toekenning van de bouw van slechts één woning, niet door ████████ aangetoond kan worden dat dit wezenlijk bijdraagt aan het exploitatietekort en de duurzame instandhouding van de buitenplaats, conform de richtlijnen uit de leidraad (gedurende 30 jaar 20% van het exploitatietekort).
- ████████ vraagt in alle gesprekken die met hem gevoerd zijn grote aandacht voor wat hij de afgelopen twintig jaar heeft gedaan voor de buitenplaats; restauratie gebouwen, maar vooral kwaliteitsverbetering van de natuur. Hij acht de ecologische waarde op de buitenplaats van een dergelijk hoge kwaliteit en kwetsbaarheid dat dat voldoende reden is om de buitenplaats niet open te willen stellen. Aan de andere kant is de beleefbaarheid van de cultuurhistorie, landschap en natuur van de buitenplaats een van de pijlers van het beleidsinstrument 'behoud door ontwikkeling'. Als ████████ één of meerdere woningen zou bouwen, en de buitenplaats niet openstelt, is er geen sprake van vergroting van de maatschappelijke waarde van de buitenplaats.
- De provincie erkent dat er sprake is van bijzondere natuurwaarden, maar dat die niet van dien aard zijn, dat dit bijvoorbeeld de aanleg van een wandelpad in de weg staat.
- ████████ geeft zelf aan dat er veel inzet is gepleegd om nieuwe passende functies te vinden voor het hoofdgebouw. Wat wel een rol daarbij speelt, is dat deze functies moeten passen binnen de 'mindset' van ████████ Eelerwoude geeft ter nuancering bijvoorbeeld aan dat er feitelijke onjuistheden worden aangehaald bij de exploitatiemogelijkheden. Het is dus maar hoe het gepresenteerd wordt.

Aanvullend advies:

- Vanuit GRO wordt geadviseerd om een extern onafhankelijk rentmeesterbureau te vragen naar de feitelijke exploitatie van het landgoed te kijken. Pas op het moment dat daar inzicht over bestaat, kan aangetoond worden dat de gevraagde rode ontwikkelingen daadwerkelijk bijdragen aan de instandhouding van de buitenplaats.
- Verwacht wordt dat ████████ n.a.v. het advies een persoonlijk gesprek met u zal willen voeren, mogelijk samen met de wethouders van Zeist en Soest.

Tot slot: Mijn opdracht (vanuit SRO) is formeel uitgevoerd met het versturen van het provinciaal advies. Daarna zal GRO deze casus verder oppakken.

MEMORANDUM



PROVINCIE :: UTRECHT

DATUM 28-1-2015
AAN [REDACTED]
VAN Provincie Utrecht (bestuurlijk afgestemd met gemeenten Zeist en Soest)
ONDERWERP Advies pilot Ewijkshoeve

1. Inleiding

Voorliggend memo bevat het advies van provincie Utrecht, bestuurlijk afgestemd met de gemeenten Zeist en Soest, over het ontwikkelplan voor buitenplaats Ewijkshoeve dd. 10 juli 2013. Deze memo vormt het sluitstuk van de provinciale pilot voor de totstandkoming van de Leidraad 'behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' (juli 2014) En daarmee vormt deze memo tevens een advies voor verdere planontwikkeling die de initiatiefnemer in nauwe samenspraak met de gemeenten Zeist en Soest verder zal moeten uitwerken en in (planologische) procedures brengen. Deze memo is dus geen formeel ruimtelijke afweging van provincie Utrecht of formele beoordeling van het ontwikkelplan.

Provinciale pilot

De buitenplaats heeft (samen met drie andere Utrechtse Buitenplaatsen) gefungeerd als pilot ten behoeve van de ontwikkeling van de provinciale Leidraad 'behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen'. De provinciale leidraad is vastgesteld door GS op 26 augustus 2014. De pilot Ewijkshoeve moet echter nog formeel afgerond worden. Het doel voor de provincie van de leidraad en de provinciale pilots was het beleid, zoals is neergelegd in hoofdstuk 4.3.1. van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 en nader gereguleerd in artikel 2.10 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 2013, meer concreet toe te lichten. Met de Leidraad worden handvatten geboden voor duurzaam behoud van historische buitenplaatsen binnen de zone waarin deze liggen.

Artikel 2.10, 2^e lid, van de PRV:

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

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

In de toelichting van artikel 2.10, 2^e lid is opgenomen:

"Historische buitenplaatszone: behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.

De cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone ligt met name in:

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

De provinciale leidraad vormt een meer concrete uitwerking van deze algemene regel in de PRV en laat zien wat er voor nodig is om gebruik te kunnen maken van de in de PRV gecreëerde mogelijkheden voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van de leidraad is om buitenplaatseigenaren en gemeenten te helpen met het opstellen c.q. beoordelen van een ontwikkelplan waarin een reële ontwikkelvraag is opgenomen. Een ontwikkelplan is nodig om eventuele ruimtelijke ontwikkelingen goed af te wegen en te onderbouwen. De provincie benadrukt dat ruimtelijke ontwikkelingen op buitenplaatsen altijd gezien moeten worden als laatste redmiddel om de financiële balans op orde te krijgen. Verder wil de provincie erop wijzen dat deze specifieke uitwerking van artikel 2.10 onverlet laat dat ook andere artikelen c.q. provinciale belangen aan de orde kunnen zijn. In dit advies wordt ook op die andere aspecten ingegaan.

Centraal in de leidraad staat de ontwikkelladder voor ruimtelijke ontwikkeling (p.14 van de leidraad). Het uitgangspunt van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkeling op buitenplaatsen pas aan de orde komt als andere mogelijkheden onvoldoende soelaas bieden om de exploitatie van een buitenplaats gezond te krijgen. Daartoe moet de zogenoemde ontwikkelladder doorlopen worden, waarin de volgende vragen aan de orde komen:

- Zijn er besparingen in beheer en onderhoud mogelijk?
- Zijn er meer en/of alternatieve inkomstenbronnen denkbaar?

- Zijn er ontwikkelmogelijkheden binnen de bestaande gebouwen die leiden tot extra inkomsten?
- Zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk? Pas na het doorlopen van deze stappen is het onder strikte voorwaarden mogelijk om een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied te overwegen die tot doel heeft kwaliteitsbehoud en – ontwikkeling op een buitenplaats te financieren. Het ontwikkelplan dient inzicht te geven in de stappen die op de ladder zijn gezet en in de uitkomsten die daarvan het resultaat waren.

Het ontwikkelplan buitenplaats Ewijckshoeve

Het ontwikkelplan buitenplaats Ewijckshoeve is in het kader van de provinciale pilot opgesteld door Bureau Eelerwoude (zie bijlage 1), conform het format zoals de provincie dit voor ogen heeft. In het ontwikkelplan wordt omschreven wat de (ontwikkel)wensen zijn van de eigenaar, [REDACTED]. Er is tevens een globaal overzicht gegeven van de financiële positie van het gehele landgoed (vanaf 2006) op basis van een inlijxemplaar van de exploitatie, ingezien door de adviseur van Bureau Eelerwoude. Het jaarlijkse exploitatietekort bedraagt ruim €90.000. De provincie heeft zelf geen gedetailleerder inzicht gekregen in de exploitatie.

Het ontwikkelplan gaat uit van de ontwikkeling van nieuwe economische kostendragers ten behoeve van de instandhouding van de buitenplaats. In het ontwikkelplan is aangegeven dat de huurbezetting per 1 september 2013 is teruggelopen tot 40%. Dit heeft er toe geleid dat de buitenplaats momenteel een sterk negatief exploitatieresultaat heeft. Om de kwaliteit van gebouwen en natuurwaarden te behouden en versnippering te voorkomen zijn in het ontwikkelplan een aantal ontwikkelwensen opgenomen die passen binnen de eigen visie en doelstelling van de buitenplaats. Het gaat daarbij vooral om verdienmodellen:

- verbreden van de bestaande verhuurmogelijkheden om zo nieuwe huurders te binden;
- realiseren van duurzame energieopwekking om zo te besparen/extra inkomen te genereren;
- verhuur van de Alexanderhoeve (huidige woning eigenaar) en realiseren van een nieuwe rentmeesterwoning voor de eigenaar; en
- ontwikkelen twee bouwkavels die in erfpacht worden uitgegeven.

In het nagestuurde pleidooi: 'De wereld is ook op Ewijckshoeve totaal veranderd'(sept. 2014, zie bijlage 3) voegt de eigenaar nog een extra ontwikkelwens toe, namelijk een vergunning voor een natuurbegraafplaats.

Het ontwikkelplan geeft geen financiële helderheid hoe de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot ofwel het dichteren van het exploitatietekort, ofwel het realiseren van herstel en verbetering van de buitenplaats. Er wordt aangegeven, maar niet inzichtelijk gemaakt, dat het exploitatietekort wordt teruggedrongen tot een vrijwel neutrale exploitatie wanneer alle in het ontwikkelplan voorgestelde ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd en er een 100% verhuurdekking ontstaat.

2. Inhoudelijke bevindingen

Voor een inhoudelijke beoordeling van het ontwikkelplan loopt de provincie de stappen van de Ontwikkelladder uit de 'Leidraad Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' langs, te weten;

- Allereerst moet verkend worden wat de mogelijkheden zijn om te kunnen besparen in beheer en onderhoud (2.1);
- Vervolgens dient gezocht te worden naar meer of alternatieve inkomstenbronnen (2.2);
- De ontwikkelmogelijkheden binnen bestaande gebouwen dienen (zo optimaal mogelijk) benut te worden (2.3);
- Indien de voorgaande uitgangspunten onvoldoende blijken voor het duurzaam behoud, dan kan gezocht worden naar mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen (2.4).

2.1 Besparingen

Als eerste wordt gekeken of er onbenutte besparingsmogelijkheden zijn op de buitenplaats exploitatie. Het ontwikkelplan biedt geen inzicht in de totale financiële begroting van buitenplaats Ewijkshoeve. Er is gewerkt met een inblikvoorbeeld, dat Bureau Eelerwoude heeft ingezien. De afgelopen jaren is er inzet gepleegd om op kosten te besparen door het uitstellen van onderhoud aan gebouwen en lanen.

De makelaarskosten zijn relatief hoog en mede gebruikt om de verschillende exploitatiemogelijkheden van het hoofdhuis te onderzoeken. Er zou wellicht op deze kosten bespaard kunnen worden binnen de algemene kosten. Nader inzicht in de exploitatie van de buitenplaats is nodig om te bezien of er eventueel bespaard kan worden op de algemene kosten die gevormd worden door onderhoud op 'natuur, tuin en bos'.

2.2 Alternatieve inkomstenbronnen

Het gaat er hierbij om te onderzoeken of er binnen de bestaande setting van bebouwing, gronden en bestemmingen nieuwe activiteiten mogelijk zijn die nieuwe inkomsten kunnen genereren.

In het ontwikkelplan is opgenomen dat er in 2013 verkenningen zijn verricht naar de mogelijkheden voor duurzame energie. Door de eigenaar zijn verschillende verkenningen gedaan naar lokale energieopwekking op buitenplaats Ewijkshoeve. Daarbij geeft de eigenaar aan dat energieopwekking uit biomassa, windenergie en lichtenergie om verschillende redenen niet beschikbaar/rendabel zijn op de buitenplaats (zie bijlage 4).

Met Vitens is onderzocht of het landgoed een exploitabele functie kan invullen voor waterberging en filtratie. De conclusie was dat dit nu en in de voorzienbare toekomst niet het geval was (zie bijlage 4).

De eigenaar heeft in september 2014 een aantal verdere aanvullingen aangebracht op het ontwikkelplan (pleidooi 'De wereld is ook op Ewijkshoeve totaal veranderd'). Een daarvan is de ontwikkelwens om een natuurbegraafplaats te realiseren op de buitenplaats. Dit initiatief past mooi binnen de kaders van een alternatieve inkomstenbron; enerzijds voorziet het in de toenemende maatschappelijke belangstelling voor natuurbegraven en anderzijds voorziet het in een economische drager waarmee het beheer en onderhoud van de natuur op de begraafplaats en wellicht een deel van de buitenplaats bekostigd zou kunnen worden.

De eigenaar is momenteel deze optie serieus aan het onderzoeken en uitwerken (zie bijlage 4). Provincie Utrecht en beide gemeenten staan in principe positief tegenover deze ontwikkeling. Vanuit provinciaal ruimtelijk- en natuur beleid moet een natuurbegraafplaats wel ruimtelijk inpasbaar zijn en voldoen aan het beleid met betrekking tot de EHS. Daarbij zal onder andere rekening gehouden moeten worden met de benodigde infrastructuur/ontsluiting naar de begraafplaats en de intensiteit van het aantal graven per ha.

Buitenplaats Ewijkshoeve maakt momenteel gebruik van SNL subsidie voor natuur en landschapselementen en de rode BRIM subsidie voor het onderhoud van de monumentale panden. De eigenaar heeft aangegeven dat de groene BRIM subsidie voor de derde keer niet gehonoreerd is. Voor beheer en onderhoud wordt daarmee de maximale subsidiemogelijkheden benut.

De provincie is van mening dat voldoende aantoonbaar is gemaakt dat de realiseerbaarheid van alternatieve inkomsten bronnen serieus is onderzocht, maar dat deze niet leiden tot een acceptabele economische drager in de nabije toekomst voor de buitenplaats.

2.3 Bestaande bebouwing

De vraag is of er alternatieve gebruiksmogelijkheden binnen bestaande gebouwen bestaan. In het ontwikkelplan is aangegeven dat de huurbezetting per 1 september 2013 is teruggelopen tot 40%. Het landgoed richt zich op dit moment alleen op kantoorfuncties.

De eigenaar heeft verschillende alternatieve functies voor het hoofdgebouw onderzocht, maar deze leidden niet tot concrete mogelijkheden of een aanvraag voor herbestemming van het hoofdgebouw of andere gebouwen.

Er is onderzoek gedaan naar verschillende soorten zorgfuncties in het hoofdgebouw, zoals kinderopvang, verslaafdenopvang en dagopvang voor gehandicapten. Ook de opties van een privé kliniek met zorghotel, een opleiding voor autistische kinderen en een kliniek voor burn-out patiënten in het hoofdgebouw zijn onderzocht. Het is, ondanks de inzet van meerdere makelaars, niet gelukt een partij te vinden die wil investeren, mede omdat het gebouw te klein is voor het business model van deze organisaties. Een beschrijving van de zoektocht is opgenomen in bijlage 4.

De eigenaar heeft aangegeven dat hij op zoek is gegaan naar alternatieve functies voor de gebouwen. Het lijkt er op dat die niet beschikbaar zijn binnen de huidige visie en doelstelling van het landgoed. De provincie hecht er zwaar aan dat er een goede invulling van het hoofdgebouw komt. Om deze reden staat de provincie en staan ook beide gemeenten open voor de mogelijkheid om bijvoorbeeld volume toe te voegen aan het hoofdgebouw om zodoende de benodigde ruimte te bieden aan de voorwaarden die gesteld worden bij het faciliteren van alternatieve functies in het hoofdgebouw, zoals een woonzorgvoorziening. Beide gemeenten geven verder aan graag mogelijke partijen, zoals zorgaanbieders, te willen en zullen aandragen bij de eigenaar.

Het toevoegen van volume kan overigens tot maximaal 20% van de bestaande bebouwing, conform de regels van de PRV. Indien meer dan 20% uitbreiding gewenst wordt moet aangetoond worden dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de voortzetting van het niet-agrarische bedrijf. Daarnaast geldt uiteraard de EHS-regelgeving (paragraaf 2.4 en bijlage 2).

De provincie en gemeenten hechten er zwaar aan dat alle mogelijke opties voor invulling van het hoofdgebouw verder onderzocht worden, ook als dit in eerste instantie niet (geheel) past binnen het concept van de buitenplaats dat de eigenaar persoonlijk nastreeft.

2.4 Nieuwe ontwikkelingen

“Wanneer een eigenaar besparingen, nieuwe verdienmogelijkheden en alternatieve functies voor bestaande gebouwen heeft onderzocht en dit niet voldoende blijkt om de exploitatie van de buitenplaats gezond te maken, is het onder strikte voorwaarden mogelijk om kleinschalige ontwikkelingen te realiseren. Dit vergt een plan dat een totaalvisie bevat op de ontwikkeling van de buitenplaats. Hiermee laat de eigenaar zien hoe de buitenplaats zich de komende jaren ontwikkelt tot een eenheid die kwalitatief, functioneel en financieel gezond is.

Nieuwe bebouwing past in de regel niet in het bestaande bestemmingsplan. Het is daarom van belang om de haalbaarheid van een plan te bepalen door schaal, functie en locatie” (Leidraad Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen).

De eigenaar heeft in het ontwikkelplan twee gewenste rode ontwikkelingen opgenomen:

- de bouw van een nieuwe woning bedoeld voor de eigenaar, gekoppeld aan een verbreding van de functie van de Alexanderhoeve tot wonen/kantoor.
- het ontwikkelen van twee bouwkavels die in erfpacht worden uitgegeven.

De eigenaar dient zich er bewust van te zijn dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen enkel toegestaan kunnen worden als aangetoond kan worden dat de ontwikkelingen substantieel bijdragen aan het duurzaam instandhouden van de buitenplaats. Bovendien gelden er een aantal strikte randvoorwaarden vanuit het provinciale beleid (zie paragraaf 4, Het advies).

Belangrijk is dat de eigenaar aangeeft bereid te zijn zeker te stellen dat de exploitatieopbrengsten van het landgoed binnen de begroting van het landgoed blijven (zie bijlage 6).

Het huidige provinciale kantorenbeleid geeft nu nog ruimte aan een verbreding van de functie van de Alexanderhoeve van wonen/wonen naar kantoor/wonen. Zowel provincie als gemeente Zeist geeft daarbij de voorkeur aan een uitruil van functies door een gelijke hoeveelheid kantoorfunctie uit een ander gebouw op het terrein te schrappen. Aan dit gebouw zou dan een andere functie gegeven kunnen worden (wonen, maatschappelijk o.i.d.). Het gaat hier om een inspanningsverplichting voor de eigenaar.

In het vervolg van deze notitie worden de voorgestelde (rode) ontwikkelingen beschouwd in relatie tot provinciaal ruimtelijk, cultuurhistorie- en natuurbeleid wat betreft locatie en schaal/proportionaliteit en afgezet tegen het in het ontwikkelplan aangegeven exploitatietekort.

In bijlage 2 worden de relevante beleidsuitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven.

Nieuwe rentmeesterwoning en ontwikkeling twee bouwkvavels

De bouw van een nieuwe (rentmeester) woning hangt nauw samen met de wens om de huidige rentmeesterwoning (Alexanderhoeve) te verhuren als kantoor. Op de Alexanderhoeve rusten nu twee woonbestemmingen. De wens is te komen tot een gemengde bestemming wonen/kantoor. Door het verhuren van de Alexanderhoeve is een nieuwe woning nodig voor de eigenaar.

Daarnaast is in het ontwikkelplan de realisering van twee bouwkvavels opgenomen die in erfpacht zullen worden uitgegeven. De bouwkvavels zijn in de meest noordoostelijke hoek van de buitenplaats gepositioneerd, langs de Staalwijklaan.

Locatie en proportionaliteit

De nieuwe woning en de twee bouwkvavels zijn gepositioneerd in het oostelijk deel van de buitenplaats (gemeente Soest). In de PRS is opgenomen dat elke ontwikkeling in het landelijk gebied aangesloten dient te worden bij de kernkwaliteiten van cultuurhistorie en landschap en moet voldoet aan de kaders van ons natuurbeleid.

Wat betreft proportionaliteit moet de impact van de beoogde ontwikkeling op de omgeving helder zijn: is de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar, welke effecten heeft het op de ecologische- en cultuurhistorische waarden en kan de ruimtelijke kwaliteit versterkt worden?. Om direct duidelijkheid te geven: **het realiseren van 3 nieuwe woningen is in dat kader niet mogelijk. Het bouwen van één extra woning is onder strikte randvoorwaarden wel mogelijk.** De onderbouwing voor deze conclusie is hieronder verder uitgewerkt.

Natuur:

De gehele buitenplaats valt binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Bouwen en andere nieuwe planologische ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur kunnen alleen als na onderzoek blijkt dat er geen sprake is van significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken. Significante aantasting is op grond van de PRV artikel 4.11 niet toegestaan, tenzij er sprake is van groot openbaar belang en alternatieven ontbreken. Van de bouw van 3 woningen met tuinen is een significante aantasting te verwachten en er is geen sprake van groot openbaar belang. De enige optie is daarom in dit geval om te proberen te voorkomen dat er significante aantasting ontstaat. Daarvoor kan gebruik gemaakt worden van het instrument 'plussen en minnen' (zie PRS). De positieve ingrepen dienen daarbij dan wel gegarandeerd te worden.

Om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken zal de initiatiefnemer een 'nee, tenzij'-onderzoek moeten uitvoeren naar de effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de te beschermen, te ontwikkelen en te behouden waarden en kenmerken. Zie verdere uitleg over de EHS in bijlage 2 <http://ehs-wijzer.provincie-utrecht.nl>.

In het ontwikkelplan worden een aantal mogelijke 'plussen' weergegeven:

- ontwikkelen van enkele heidepercelen
- herstellen van de voerakkers voor de dassen en grof wild;
- stimuleren van bos- en padenranden voor natuurlijke insecten minnende vegetatie;

Verder heeft de eigenaar aangegeven dat de sloop van chalet en loopstal (samen ca. 150 m²) en het terrein inrichten als bos/natuurterrein tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast zijn er gesprekken gaande over het aanleggen van een natuurbegraafplaats waarbij geen nieuwe bebouwing noodzakelijk is.

Deze plussen worden echter als te beperkt ingeschat. Bovendien zal de ontwikkeling van heidepercelen problemen geven met de Boswet, omdat er dan een locatie voor de compensatie van het te kappen bos zal moeten worden gevonden. De aantasting zou wel verder in te perken zijn door de nieuwe bebouwing zo veel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing.

De uitgevoerde waardevolle verbeteringen van de afgelopen twintig jaar aan de natuurwaarden van buitenplaats Ewijckshoeve kunnen helaas niet meegenomen worden als 'plus' want ze zijn al bestaand. Deels waren dit ook gesubsidieerde maatregelen, die überhaupt niet mee mogen tellen als plus. De sloop van de chalet en de loopstal levert amper een plus op, omdat deze houten gebouwen formeel niet bestemd zijn als woon- of recreatieverblijf maar als bos, zie BP Den Dolder Noord 2008. Sloop levert echter wel landschappelijke meerwaarde op waardoor het te rechtvaardigen is dat als een kleine plus te beschouwen.



Vanuit het provinciaal natuurbeleid is beleefbaarheid van natuur van belang. Een (gedeeltelijke) openstelling van de buitenplaats zou als een 'plus' kunnen dienen. De eigenaar geeft in bijlage 5 aan dat om de rust voor de fauna te garanderen er is gekozen om te zoneren. Een deel van het landgoed (ca. 20 ha) is opengesteld. In het overige deel waarin de natuurprojecten en het erfgoedgedeelte met de monumentale gebouwen liggen, is het landgoed niet openbaar toegankelijk. Provincie Utrecht is van mening dat een verdere (gedeeltelijke) openstelling van de buitenplaats, niet per sé nadelig hoeft te zijn voor de flora en fauna. Een wandelpad dat de kwetsbare gebieden mijdt, maar wel uitnodigt om de bijzondere waarden van de buitenplaats te beleven, kan tot de mogelijkheden behoren om de maatschappelijke waarde te vergroten en te dienen als 'plus'.

De genoemde 'plussen' bieden onvoldoende compensatie voor het bouwen van drie nieuwe woningen. Om de eigenaar tegemoet te komen zijn provincie en beide gemeenten het eens dat de genoemde 'plussen' samen met een (gedeeltelijke) openstelling en gunstige resultaten uit een 'nee, tenzij'-onderzoek net voldoende compensatie bieden om de realisatie van één extra woning toe te staan, mits deze woning op een voor EHS-waardenontwikkeling gunstige plek gebouwd wordt.

Cultuurhistorie:

Binnen de buitenplaatszone Laagte van Pijnenburg maakt Ewijckshoeve deel uit van een belangrijk cluster van buitenplaatsen: Prins Hendriksoord, Vijverhof, Pijnenburg en Ewijckshoeve. Dit maakt het qua cultuurhistorische beleving een belangrijke plek. In 'De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop' (op 14 oktober 2014 door GS vastgesteld) zijn de belangrijkste te behouden kenmerken van Ewijckshoeve, zoals paden/lanenstelsel, historische bebouwing en zichtlijnen, op kaart aangegeven.

Het gedeelte van buitenplaats Ewijckshoeve (waarop de bebouwing zich bevindt) dat binnen gemeente Zeist ligt is een rijksbeschermd complex historische buitenplaats. Het gedeelte van het landgoed dat binnen gemeente Soest ligt bevindt zich binnen de contour van de buitenplaatszone Laagte van Pijnenburg, maar heeft geen wettelijke bescherming. Algemeen uitgangspunt is dat extra ruimtelijke ontwikkelingen de huidige cultuurhistorische waarden niet mogen aantasten.

Landschap/ruimtelijke kwaliteit:

Vanuit landschap is het van belang dat elke ontwikkeling in het landelijk gebied aansluit aan de kernkwaliteiten van, in dit geval, de Utrechtse Heuvelrug (robuuste eenheid, reliëfbeleving, extreme historische gelaagdheid). Zo is het in stand houden van het bestaande boscomplex van belang.

Bij eventuele extra ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de provincie een voorkeur om deze te clusteren. Uitgaande van één extra woning is het van belang daarvoor een goede locatie te vinden, waarbij het ook sterk de voorkeur heeft om aan te sluiten bij reeds bestaande bebouwing.

Zo is het wellicht mogelijk om de huidige schuur vlak achter de Alexanderhoeve om te vormen naar een woning. Qua clustering sluit het goed aan en het is de verwachting dat deze optie geen of nauwelijks aantasting betekent van de EHS. Een extra woning kan op de buitenplaats worden gebouwd als er uit een 'nee, tenzij' onderzoek blijkt dat er geen significante negatieve effecten zijn op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS en als er een substantiële groene 'plus' tegenover staat.

Vanuit het oogpunt dat extra ruimtelijke ontwikkelingen de huidige cultuurhistorische waarden niet mogen aantasten is nieuwe bebouwing in het rijksbeschermd complex (het parkgedeelte) wel een aandachtspunt; er is een Monumentenvergunning van de gemeente voor nodig, die gebaseerd wordt op de adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie en de adviescommissie voor monumenten van de gemeente. Wellicht zou er ook een locatie gevonden kunnen worden tegen de grens van het rijksbeschermd complex (de "bolletjeslijn") aan, op de grens van het parkgedeelte en het oorspronkelijke open agrarisch landschap. Door deze grens te accentueren kan het een extra waarde zijn voor de buitenplaats als geheel. Om de beste locatie te vinden, is het wellicht goed om samen ter plekke de verschillende mogelijkheden te bekijken.

De beleefbaarheid van de buitenplaats is vanuit de optiek van landschap en ruimtelijke kwaliteit van grote waarde. Een grotere toegankelijkheid van de buitenplaats, zodat het landschap meer beleefd kan worden, is daarmee van groot belang. Bovendien is de beleefbaarheid van het hoofdgebouw in het bosgebied, zichtbaar vanaf de weg, van meerwaarde. Daarvoor is het nodig dat het hoofdgebouw goed onderhouden en in stand blijft, waarvoor het dus essentieel is dat dit in gebruik blijft.

Financieel resultaat:

Als er een extra woning en twee bouwkavels ontwikkeld zouden worden, én er sprake zou zijn van een 100% verhuurdekking, ontstaat er volgens de buitenplaats eigenaar een neutrale exploitatie. De gegevens over de huidige exploitatie die opgenomen zijn in het ontwikkelplan (paragraaf 5) bieden te weinig houvast om deze bewering te kunnen staven. We gaan er vooralsnog vanuit dat de bouw van één extra woning het exploitatietekort niet substantieel terugdringt, maar wel een bijdrage hiertoe

levert. Meer inzicht in de exploitatie vormt een noodzakelijke randvoorwaarde voor het toestaan van nieuwe bebouwing, zie paragraaf 4 (Het advies).

3. Conclusie

Gelet op de bevindingen na het doorlopen van de ontwikkelladder van de leidraad, kan enerzijds gesteld worden dat de eigenaar veel heeft gedaan om te besparen en alternatieve inkomstenbronnen en mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing heeft onderzocht. Anderzijds kan geconcludeerd worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden vanuit het provinciale beleid dusdanig begrensd zijn dat de gevraagde ontwikkelruimte moeilijk realiseerbaar is. Provincie en beide gemeenten zijn, ondanks de geboden beperkte ontwikkelruimte, bereid om de eigenaar tegemoet te komen en de realisatie van één extra woning toe te staan als voldaan kan worden aan een aantal (logische en strikte) randvoorwaarden, zie hoofdstuk 4.

De genoemde verbeteringen (de zogenaamde 'plussen') voor kwaliteitsverbetering van de bestaande natuur, de sloop van 150 m² houten gebouwen en de aanleg van een natuurbegraafplaats bieden samen niet de vereiste meerwaarde tegenover de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen, namelijk de bouw van 3 woningen. Met een verruiming van de openstelling zijn provincie en gemeenten het eens dat er net voldoende compensatie geboden wordt voor de bouw van één woning. **Daarnaast bieden de provincie en beide gemeenten handvatten voor de realisering van extra volume in het hoofdgebouw bij het realiseren van een alternatieve functie in dit gebouw en is het in principe mogelijk om de functie van de Alexanderhoeve te verbreden naar kantoor/wonen, waarbij een inspanningsverplichting geldt om een uitruil van functies mogelijk te maken met één van de andere gebouwen op het terrein.**

De ruimtelijke inpasbaarheid van de bouw van een woning op het oostelijk deel van de buitenplaats is lastig, vanwege de mogelijke aantasting van de EHS en de voorkeur van de provincie om bebouwing te clusteren. Een nee-tenzij onderzoek zal uitgevoerd moeten worden om aan te tonen of er sprake zal zijn van significante aantasting van natuurwaarden. De omvorming van de schuur direct achter de Alexanderhoeve biedt wellicht een mooi alternatief waarbij aangesloten wordt aan bestaande bebouwing en er geen (grote) aantasting van de EHS wordt verwacht.

De provincie en gemeenten achten het verder van belang dat gegarandeerd wordt dat de opbrengsten van een eventueel nieuw te bouwen woning te allen tijde ten goede komen aan de buitenplaats. De manier waarop dat kan worden vastgelegd vergt nog nadere uitwerking. Een positief signaal is dat de eigenaar aangeeft bereid te zijn zeker te stellen dat de exploitatieopbrengsten van het landgoed binnen de begroting van het landgoed blijven.

De provincie is bereid een positief advies met betrekking tot de bouw van één woning op de buitenplaats te geven als aan een aantal strikte randvoorwaarden kan worden voldaan die de garantie bieden voor een duurzaam behoud van de buitenplaats (zie paragraaf 4).

4. Het advies

Het ontwikkelplan heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de beleidsvorming rondom economische kostendragers op buitenplaatsen. Gelet op de kennis en ervaring die is opgedaan met deze pilot wordt op grond van het huidige ontwikkelplan de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen niet wenselijk geacht.

De provincie en gemeenten achten het, ondanks de beperkte ontwikkelruimte vanuit het ruimtelijk beleid, van belang de eigenaar een handreiking te geven om bij te kunnen dragen aan het behoud en versterking van de buitenplaats Ewijkshoeve. Concreet betekent dit:

1. De mogelijkheid om één extra woning te bouwen op de buitenplaats, mits voldaan wordt aan een aantal (logische en strikte) randvoorwaarden (zie hieronder). Daarbij wordt de mogelijkheid aangedragen om de schuur direct achter de Alexanderhoeve om te vormen naar een woning.
2. Conform het huidige provinciale kantorenbeleid is het nu nog mogelijk om de functie van de Alexanderhoeve te verbreden naar wonen/kantoor, waarbij een inspanningsverplichting geldt voor de uitruil van functies.
3. Het toestaan van extra volume aan het hoofdgebouw voor een alternatieve functie, passend binnen de (eventuele) vergunningverlening in het kader van de Monumentenwet.

Er gelden een aantal strikte randvoorwaarden waaraan voldaan moet zijn, wil de buitenplaats in aanmerking komen voor de realisering van één extra woning en/of extra volume aan het hoofdgebouw:

- 1 **Ecologische Hoofdstructuur:** Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significante negatieve effecten hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Dit moet aangetoond worden middels een 'nee, tenzij' onderzoek.
- 2 **Borging:** Op enigerlei wijze moet geborgd worden dat de opbrengsten van eventuele ruimtelijke ontwikkeling of verkoop daarvan ten goede komen aan het behoud en versterking van de buitenplaats.
- 3 **Inzicht in de begroting:** Op basis van het inblikexemplaar dat Eelerwoude voorhanden had, wordt er uitgegaan van een exploitatietekort van €90.000 op jaarbasis. De provincie acht het noodzakelijk dat, in eerste instantie de betrokken gemeente(n), een goed en gedetailleerd beeld krijgt/krijgen van de exploitatie om inzicht te kunnen krijgen in hoeverre de gevraagde ontwikkelruimte daadwerkelijk bijdraagt aan het terugdringen van het exploitatietekort en de duurzame instandhouding van de buitenplaats.
- 4 **Openstelling:** Door de toegankelijkheid van het landgoed (gedeeltelijk) te vergroten, worden het cultuurhistorische landschap en de natuur meer beleefbaar gemaakt, waarmee de maatschappelijke meerwaarde verhoogd wordt. Een pijler die uitermate belangrijk wordt gevonden binnen het beleidsveld van cultuurhistorie en landschap van provincie Utrecht. De provincie verwacht dat een verdere gedeeltelijke openstelling zo kan worden vormgegeven dat de aantasting van natuurwaarden minimaal is
- 5 **Invulling hoofdgebouw:** Conform het huidige provinciale beleid is een verruiming van de kantoorfunctie op de Alexanderhoeve mogelijk. De provincie acht het echter een onwenselijke situatie dat er extra kantoorruimte wordt toegevoegd bij de Alexanderhoeve, terwijl het hoofdgebouw voor een groot deel leeg staat als kantoorruimte. Het heeft altijd de eerste voorkeur om een goede invulling van het hoofdgebouw na te streven. Er wordt daarom dringend geadviseerd om de zoektocht naar de invulling van het hoofdgebouw voort te zetten, los van de filosofie en persoonlijke voorkeur van de eigenaar. Daarnaast bestaat de voorkeur om bij verruiming van de kantoorfunctie op de Alexanderhoeve gelijktijdig een gelijke hoeveelheid kantoorfunctie uit een van de andere gebouwen op het terrein te schrappen. Aan dit gebouw kan dan een andere functie gegeven worden.

- 6 **Aansluiting bestaande bebouwing:** Het heeft de voorkeur van de provincie om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te clusteren. Dit betekent dat een nieuwe woning bij voorkeur aangesloten wordt bij de al bestaande bebouwing op het westelijk deel (gemeente Zeist) van de buitenplaats of langs de scheidslijn tussen het rijksbeschermd complex en het oorspronkelijk open agrarische landschap. En, zoals aangegeven, is het wellicht mogelijk de schuur direct achter de Alexanderhoeve om te bouwen tot een woning.

Wanneer aan bovenstaande voorwaarden is voldaan en er een plan is opgesteld dat een totaalvisie bevat op de ontwikkeling van de buitenplaats die kwalitatief, functioneel en financieel gezond is, kan één extra woning op de buitenplaats worden toegestaan.

5. Verdere planuitwerking

Omdat provincie Utrecht in afstemming met gemeenten Zeist en Soest het onderliggende advies heeft opgesteld, kan het worden beschouwd als een bestuurlijk gedragen advies richting aanvrager. Indien bij de gemeenten Zeist en/of Soest een principe verzoek of een ruimtelijk plan met een goede Ruimtelijke Onderbouwing wordt ingediend passend bij de genoemde ontwikkelingsrichting en waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden zoals is neergelegd in paragraaf 4, zullen de gemeenten Zeist en Soest gezamenlijk het vervolgtraject oppakken. Beide gemeenten bieden aan te willen helpen bij de verdere uitwerking. Daarbij is een ruimtelijk plan opgesteld door een deskundig bureau onontbeerlijk. Uiteindelijk dienen de ontwikkelingen in een nieuw bestemmingsplan voor het totale gebied te worden opgenomen.

Bijlagen:

1. Ontwikkelplan Buitenplaats Ewijckshoeve
2. Analyse beleid
3. Pleidooi: De wereld is ook op Ewijckshoeve totaal veranderd
4. Toelichting op onderzochte nieuwe exploitatiemogelijkheden Ewijckshoeve
5. Toelichting op de natuurwaarden van Ewijckshoeve (met drie notities)
6. Toelichting op de gang van zaken van de bouwkaavel uit 2001
7. Geschiedenis Ewijckshoeve

Bijlagen 3 t/m 7 zijn aangeleverd door [REDACTED]

Bijlage 2

Analyse beleid

Relevante beleidsuitgangspunten zijn:

Rijksbeleid:

- Rijksmonumenten: Het betreft hier een complex historische buitenplaats. Het gedeelte van de buitenplaats, dat ligt binnen de gemeente Zeist is in zijn geheel beschermd als Rijksmonument, inclusief de (park)aanleg.

Provinciaal beleid:

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV):
Ewijkshoeve ligt binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur: de historische buitenplaatszone Laagte van Pijnenburg. Het landgoed ligt verder (deels) binnen het extensiveringsgebied, de kernrandzone en het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug en is een verdrogingsgevoelig gebied. Het landgoed ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur en behoort tot het landschap Utrechtse Heuvelrug.
 - Historische buitenplaatszone: *“Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.” (toelichting op artikel 2.10, in de PRV 2013)*
 - Extensiveringsgebied: De extensiveringsgebieden zijn aangewezen om de functie natuur of wonen te beschermen tegen de invloeden van de intensieve veehouderij. Extensiveringsgebieden zijn zo gepositioneerd dat zij een goede bijdrage leveren aan het ontstaan van een netwerk van duurzame ecosystemen. De gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van, en de potentie tot ontwikkeling van bijzondere natuurwaarden, de milieu- en wateropgaven en de kansen voor het realiseren van een netwerk van duurzame ecosystemen.
 - Kernrandzone: Voor het borgen en verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone en voor het ondersteunen van het functioneren ervan richten wij ons beleid op het in de kernrandzone mogelijk maken van nieuwe stedelijke gelieerde functies, mits deze kleinschalig en passend zijn. De stedelijke functies moeten wel bijdragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Denk daarbij aan versterking van de recreatieve belevingswaarde, realisatie van natuur binnen de Groene Contour, realisatie van recreatief groen of recreatieve voorzieningen binnen de Recreatiezone. De omvang en de begrenzing van een kernrandzone verschilt per kern. Het is aan de gemeenten om deze nader te bepalen en daarvoor in ruimtelijke plannen gericht beleid op te nemen. Zie PRV, artikel 4.8.
 - Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug: Met het oog op waterwinningen voor drinkwater en de kwelstromen naar omliggende natuurgebieden beschermen wij de grondwaterkwaliteit in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Wij vragen de gemeenten om te voorkomen dat binnen dit gebied ruimtelijke plannen een verslechtering van de grondkwaliteit veroorzaken.
 - Verdrogingsgevoelig gebied: een deel van buitenplaats Ewijkshoeve is aangegeven als subTOP gebied binnen de EHS. Voor ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS vragen wij de gemeente om het effect op wezenlijke kenmerken en waarden van de kwetsbare

elementen te beschouwen. Het gaat onder andere om verdrogingsgevoelige gebieden die in de EHS liggen.

- Ecologische Hoofdstructuur: De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Binnen de EHS mogen zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Dit doen wij via het beschermingsregime 'nee, tenzij'.
 - *“uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies. Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;*
 - *plussen en minnen / mitigeren. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;*
 - *herbegrenzing van de EHS. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS;*
 - *saldobenadering. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.” (instrumenten als genoemd in 6.5.1.1 van de PRS 2013-2018).*
- Landschap Utrechtse Heuvelrug: Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug willen we de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:
 - robuuste eenheid;
 - reliëfbeleving;
 - extreme historische gelaagdheid.

“De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als een landschappelijke eenheid. Deze wordt bepaald door het doorlopende reliëf, wat zich sterk manifesteert ten opzichte van de omliggende vlakkere en meer open landschappen. Het dominante voorkomen van bos geeft de Utrechtse Heuvelrug een bosdeken. Deze heeft een afwisseling in zich met heide, vennen en stuifzand, waardoor de Utrechtse Heuvelrug een centraal robuust element is voor het natuurnetwerk in de provincie Utrecht. De Utrechtse Heuvelrug wordt doorsneden door een historisch bepaald netwerk van wegen. Open plekken op de Utrechtse Heuvelrug zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vraagt de provincie aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug wil de provincie in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten” (toelichting PRV).

Gemeentelijk beleid Zeist:

Bestemmingsplan Den Dolder Noord:

Buitenplaats Ewijckshoeve heeft de bestemmingen Archeologisch waardevol gebied, Natuur met landschappelijke waarde en Buitenplaats. Het hoofdgebouw heeft de dubbele functie wonen/kantoor. Het koetshuis en Dependance hebben de functie kantoor en de Alexanderhoeve heeft de functie wonen.

Het beleid voor de buitenplaatsen is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden op onder andere Ewijckshoeve. Daartoe voorziet het bestemmingsplan in bouw en gebruiksmogelijkheden die een rendabele exploitatie ook in de toekomst mogelijk maken. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor gebouwen zijn opgenomen en het bestaande gebruik voor kantoor, maatschappelijke en horecadoeleinden zijn gehonoreerd.

Gemeentelijk beleid Soest:

Bestemmingsplan Landelijk Gebied:

Het gedeelte van buitenplaats Ewijckshoeve dat binnen gemeente Soest ligt, heeft de bestemming 'cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht'.

Het monumentenbeleid van de gemeente Soest is er op gericht, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving. Deze dorpsgezichten hebben een dubbelbestemming 'waarde – beschermd dorpsgezicht'. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen gesteld worden aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

Binnen het bestemmingsplan wordt nieuwbouw van burgerwoningen buiten de rode contour niet mogelijk gemaakt, tenzij er sprake is van een tegenprestatie in de vorm van ontstening danwel van ruimtelijke, cultuurhistorisch en/of landschappelijke kwaliteitsverbetering.

DE WERELD IS OOK OP EWIJCKSHOEVE TOTAAL VERANDERD

Landgoed Ewijckshoeve behoort tot de mooiste landgoederen van Utrecht en wordt door particulier initiatief en met minimum aan overheidssteun in stand gehouden. Door de slechte economische omstandigheden is dit niet meer vol te houden en begint het landgoed in verval te raken. Medewerking van de overheid om de marktinkomsten van het landgoed te kunnen continueren is op zeer korte termijn nodig.

Landgoed Ewijckshoeve (1695) kent een rijke historie, familie Witsen de initiatiefnemer van de kunstrichting de Tachtigers hebben er dertig jaar vertoefd samen met andere kunstenaars zoals Toorop, Tholen en Mauve. Dertien jaar was landgoed Ewijckshoeve in koninklijk bezit en werd bewoond door Prins Willem Hendrik. Koningin Emma wandelde regelmatig over het landgoed. Ondergetekende heeft zich ten doel gesteld het landgoed duurzaam te beheren en zo in stand te houden dat het doorgegeven kan worden aan generaties na ons. Het ultieme doel van menig landgoedeigenaar. Met het in standhouden en versterken van de hoge en veelzijdige waarden op landgoederen voorzien de landgoedeigenaren in een grote maatschappelijke behoefte, hetgeen nog eens bevestigd wordt in het rapport van Witteveen/Bos.

Landgoed Ewijckshoeve vertegenwoordigt die veelzijdige waarde op het gebied van cultuurhistorie, natuur, milieu en recreatie. Op een gedeelte van het landgoed vindt intensieve recreatie plaats, voor vijf verschillende doelgroepen zijn gescheiden routes beschikbaar.

Landgoed Ewijckshoeve staat bekend als **natuurparel/erfgoedparel** onder de Utrechtse landgoederen (top 3 natuur). Vanuit een totaal verloederde situatie in 1990 zijn de monumentale gebouwen uit 1830, de buitenplaats en het lanen stelsel uit 1860 ingrijpend gerestaureerd en daarmee behoed voor verval. Zes rode elementen uit latere jaren die niet bijdroegen aan de kwaliteit van het landgoed zijn gesloopt. De restauratie nam twee jaar in beslag en is volledig uit eigen middelen gefinancierd.

Ook van de cultuurhistorisch waardevolle groene elementen zijn diverse gerestaureerd zoals het arboretum en de boomgaard. In de afgelopen negen jaar zijn drie belangrijke natuurdoelstellingen van de overheid gerealiseerd: 21ha agrarische gronden zijn tot natuur getransformeerd, het heide terrein is van 2ha naar 3.5ha vergroot en 4ha nieuwe natuur is ontwikkeld. Dit is gebeurd zonder op dat moment een beroep te doen op compensatie door toestemming te vragen om vervangende bebouwing te realiseren. Dit alles gebaseerd op vertrouwen in de overheid en veronderstelling dat wij als partners een identieke doelstelling hebben. Namelijk bijzondere kernkwaliteiten in het buitengebied in standhouden en zo mogelijk versterken.

Sinds 2010 is er sprake van een toenemende leegstand en een dalend verhuurrendement. Door de sterk teruglopende huurinkomsten en verlaging van subsidies is er ingeteerd op eigen vermogen. Dit heeft als gevolg dat besparingen en bezuinigingen zijn doorgevoerd met als consequentie minder budget voor het natuurbeheer en het onderhoud van de gebouwen. Het moet uit de lengte of de breedte komen, de inkomsten dalen dramatisch, overheid subsidies krimpen en de uitgaven stijgen enorm om de panden te verhuren en in de markt te zetten. Een andere zorg is dat de monumentale panden steeds minder voldoen aan de eisen die heden ten dage gesteld worden aan dergelijke accommodaties.

Monumentenwacht heeft onlangs onze zorgen bevestigd. De dakgoten en daklatten van het hoofdgebouw zijn dringend aan vervanging toe. De lekkages die zijn ontstaan veroorzaken nu en op termijn een onherstelbare schade aan de monumentale interieurs. Het jaarlijkse tekort op de exploitatie bedraagt de laatste vier jaar € 85.000,-. Dit zijn reële cijfers, desgewenst geven wij inzicht in de opbouw daarvan. Het jaarlijks aanvullen van een dergelijk tekort is voor niemand vol te houden. In 2015 dreigt verval als niet snel wordt ingegrepen. De oorzaken van dit dreigende verval zijn enerzijds de economische crises en de gevolgen daarvan en anderzijds de

stagnerende processen met de overheid waardoor landgoed Ewijckshoeve geblokkeerd wordt in het doorvoeren van haar ontwikkelplan, wat er volledig op gericht is om het landgoed in stand te houden.

De voortgaande vastgoed crises en de nieuwe marktontwikkelingen geven weinig hoop, dat er snel nieuwe huurders gevonden worden. Door recente opzeggingen van twee huurders dreigt zelfs een domino-effect en blijft op het landgoed slechts een huurder over. Dit vereist op korte termijn actie.

Na diverse toezeggingen in 2009 en 2010 heeft de Provincie in 2012 **de lead** genomen. Het initiatief betrof het opzetten van de pilot voor een viertal landgoederen, w.o. Ewijckshoeve. Doelstelling was om die landgoederen meer ontwikkelruimte te bieden voor economische dragers. Op basis van de toezeggingen tot meer ontwikkelruimte hebben wij veel vrije tijd en openheid in de hiervoor op te stellen handreiking geïnvesteerd. Dit alles met het vertrouwen en dat de overheid ook echt zelf concrete stappen zou zetten.

In het kader van de handreiking is het ontwikkelplan opgesteld met de volgende concrete en drie aanvullende verzoeken:

- de boerderij als kantoor verhuren aan de gegadigde die dreigt af te haken na jaren wachten
- de bouw van een duurzame woning van maximaal 750m³
- vergunning voor een natuurbegraafplaats
- co financiering voor groot achterstallig onderhoud en het verduurzamen van de panden
- realiseren van duurzame energieopwekking
- indien onvermijdelijk het ontwikkelen van twee bouwkavels in erfpacht

De doelstelling van de eigenaar is het landgoed met al haar kernkwaliteiten te borgen voor de toekomst. Om kosten te besparen zal hij daarbij het rentmeesterschap in komende jaren zelf uit blijven oefenen. Het beheer is gericht op het integraal in standhouden van de natuurwaarden en de erfgoedwaarden. Samen met medewerkers en vrijwilligers die met hart en ziel het onderhoud uitvoeren.

Gezien de urgentie en de hoge **maatschappelijke meerwaarde** van landgoed Ewijckshoeve is **snelheid in besluitvorming en medewerking** van de overheden aan het instandhouden van het landgoed legitiem en juist nu dringend gewenst. Wij vragen de overheid dringend om een snelle procedure om de hierboven genoemde maatregelen te kunnen nemen, en om een zo groot mogelijke flexibiliteit bij de uitvoering. Daarbij zou in aanmerking moeten worden genomen dat de eigenaar van het landgoed in de afgelopen periode vrijwillig een aantal gebouwen heeft gesloopt waardoor de bij de nieuwbouw vereiste compensatie ruimschoots heeft plaatsgevonden. De overheid dient niet alleen duidelijkheid te verschaffen over een versnelde uitvoering, maar ook over mogelijke versoepeling van de randvoorwaarden bij de uitvoering. Desnoods via een ontheffingsprocedure van de PRV, als daarmee meer flexibiliteit kan worden geboden.

Het gaat in eerste instantie om meer planologische ruimte voor nieuwe economische dragers door een bredere landgoed bestemming, ruimere flexibiliteitsbepalingen, versoepeling van de eisen, versnelling van procedures (door toepassing van de coördinatie-regeling) en natuurcompensatie op eigen terrein binnen de EHS.

Deze **oproep aan de overheid** (provincie en gemeente) om de **nood** te lenigen en te zorgen voor meer bewegingsruimte aan de landgoedeigenaar door partijen te verbinden, provinciaal beleid te concretiseren en de uitwerking te harmoniseren. Het gaat er daarbij niet om de huidige eigenaar van het landgoed even door de winter te helpen, het gaat om de condities om dit soort erfgoed in stand te houden. Als de huidige eigenaar het niet meer kan bolwerken, kan een andere eigenaar of die nu particulier is of een grote terreinbeheerder, het zonder de gevraagde medewerking van de overheid ook niet.

Bijlage 4

ONDERZOCHE EXPLOITATIEMOGELIJKHEDEN 24 november 2014

Toelichting op onderzochte nieuwe exploitatiemogelijkheden voor landgoed Ewijkshoeve

De exploitatie van landgoed Ewijkshoeve door [REDACTED] is in de eerste twee decennia hoofdzakelijk gericht geweest op de kantoorfunctie. Toen de inkomsten daaruit geleidelijk steeds verder afnamen is een aantal alternatieven onder de loep genomen. Hieronder volgt een overzicht

Energie

Lokale energieopwekking kan bestaan uit lichtenergie, windenergie, biomassa en waterkracht. Waterkracht is niet beschikbaar op het landgoed.

Een korte verkenning naar de jaarlijks vrijkomende biomassa leverde op dat deze qua jaarlijks volume volstrekt onvoldoende is om de investering terug te verdienen. Bovendien is ook de samenstelling te gevarieerd om deze kostendekkend te kunnen inzetten. Alle operationele technieken voor het verwaarden van biomassa (verbranden, vergisten, ter plaatse pelletiseren voor verwerking elders) vereisen een stabiele samenstelling van de biomassa. Windenergie is alleen rendabel met in een combinatie van meerdere grote turbines (uitgesloten in de EHS) en vereist de aanwezigheid van elektra-infrastructuur waarop een aantal turbines is aangesloten (niet beschikbaar). Licht (zonne-) energie vereist grote oppervlakten die niet beschikbaar zijn op de daken van monumentale panden van het landgoed, en het plaatsen ervan staat op gespannen voet met de monumentenstatus. Plaatsing van een grote oppervlakte panelen op de gronden van het landgoed is strijdig met wetgeving (Boswet, NB-wet, FF-wet) en niet te verenigen met de ecologische en erfgoedwaarden. De terugverdientijd is erg lang, en de continuïteit van de regelgeving en tariefstelling voor teruglevering van stroom aan het net is onzeker.

Bodemproductie

De landbouwproductie is bewust beëindigd door van de landbouwgronden natuurgebieden te maken. De inkomsten uit bosbouw zijn zodanig laag dat daaruit nauwelijks de kosten van het in stand houden van het bos kunnen worden betaald. Het is theoretisch denkbaar een beperkt aantal jaren de oogst op te voeren, echter met aanzienlijke ecologische schade als gevolg. Dit levert overigens zo weinig op dat het geen bijdrage levert aan het in stand houden van het landgoed.

De oogst van noten en vruchten uit het bos is niet rendabel, de soortensamenstelling van het bos leent zich er niet voor, en het geeft veel verstoring van fauna.

Het produceren van jam uit fruit , zoals een aantal landgoederen dat doet, levert soms inkomsten op. Een succesvol voorbeeld is het landgoed Mariënwaerd. Daar is echter sprake van een grote oppervlakte bestaande boomgaarden op het landgoed , en zeer vruchtbare grond. Deze condities ontbreken op landgoed Ewijkshoeve. Een poging om de bestaande boomgaard te laten herleven is helaas mislukt als gevolg van het feit dat de grond ongeschikt is.

Zorg- en woonfuncties

Onderzocht is of er woonfuncties met een positief exploitatieresultaat kunnen worden gecreëerd. Door het karakter van de gebouwen (plafondhoogte, gevel- en raamindeling etc.) vergt dat grote investeringen, terwijl de marktvraag zo laag is dat er voor dit concept ook geen financiering kan worden gevonden. Dat geldt met name voor locaties die, zoals landgoed Ewijkshoeve, ver van de bebouwde kom liggen. Nieuwe locaties voor seniorenhuisvesting zoals de Hoefslag residentie hebben een onderbezetting van ca. 40 %.

Zorgfuncties zonder woonfunctie zijn kinderopvang, verslaafdenopvang, dagopvang voor gehandicapten. Er is in de directe omgeving sprake van aanbod van een grote oppervlakte direct beschikbare, al bestaande gebouwen die al voor deze functies geschikt zijn, op de terreinen van de grote zorginstellingen in de omgeving. Deze oppervlakte neemt op dit moment nog toe als gevolg van de overgang van een aantal zorgtaken naar de gemeente. De onzekere situatie rond de invulling van de gedecentraliseerde taken op zorggebied maakt investeringen niet verantwoord.

Ook de opties van een privé kliniek met zorghotel, een opleiding voor autistische kinderen en een kliniek voor burn-out patiënten in het hoofdgebouw zijn onderzocht. Het is niet gelukt een partij te vinden die wil investeren en exploiteren, mede omdat het gebouw te klein is voor het business model van deze organisaties.

Bij het verkennen van de boven beschreven opties is gewerkt met vijf gerenommeerde makelaars, zijn letterlijk honderden partijen schriftelijk en daarna telefonisch benaderd, en is veelvuldig geadverteerd.

Waterfuncties

Met Vitens is onderzocht of het landgoed op dit punt een exploitabele functie kan invullen (berging, filteren). De conclusie was dat dit nu en in de voorzienbare toekomst niet het geval was.

Natuurbegraafplaats

Met de meest gerenommeerde partij op dit vlak (Heidepol) is bezien of deze functie een inkomstenbron kan vormen. In principe is dat denkbaar, maar het vereist een ontsluiting naar de openbare weg door een kwetsbaar deel van het landgoed , en de bouw van een aula. Heidepol heeft besloten niet te investeren, zeker nu Natuurmonumenten net in één keer 25 (!) locaties beschikbaar heeft gesteld. Op termijn zal deze optie opnieuw worden bekeken.

Samenvattend

Opties om het landgoed te exploiteren zonder de waarde onevenredig aan te tasten worden doorlopend onderzocht, en dat blijft ook in de toekomst zo. De enige optie die op korte termijn operationeel is te maken is het schuiven met de verhuurbare oppervlakte, waarvoor de bouw van een rentmeesters-woning nodig is. We brengen overigens onder de aandacht dat alle mogelijkheden van landgoed en eigenaar om zelf te investeren inmiddels grotendeels vervlogen zijn, omdat het nog beschikbare bedrag in de ruim vijf jaar waarin nu met overheden wordt gesproken over het toestaan van die investeringen noodzakelijkerwijs is besteed aan het dekken van de exploitatie-tekorten.

Bijlage 5

Natuurwaarden landgoed Ewijckshoeve

24 november 2014

Toelichting op de natuurwaarden van het landgoed

Om de natuurwaarden van landgoed Ewijckshoeve te onderbouwen beschikken we over drie rapporten. Deze zijn bijgevoegd.

Het eerste rapport is van de provincie Utrecht zelf afkomstig en beschrijft de resultaten van de gerealiseerde natuurontwikkeling en de graslanden. Deze resultaten zijn uitgesproken positief.

Het tweede rapport is gemaakt door een medewerker van Alterra, echter op vrijwillige basis en in zijn vrije tijd, zodat het niet als een publicatie van Alterra mag worden aangemerkt. Vanzelfsprekend echter is iedere door de provincie aan te wijzen deskundige van harte welkom om de waarnemingen uit dit vrijwillig opgestelde rapport te verifiëren. Het rapport geeft aan dat ook de waarde van het landgoed als geheel hoog is, waarbij de aanwezigheid van de dassenburchten en een zeldzaam raven broedpaar belangrijke elementen zijn.

Het derde rapport is een notitie van [REDACTED] tuin- en landschapsarchitect waarin hij het belang onderstreept dat het ecologisch waardevolle rustgebied dat landgoed Ewijckshoeve vormt de hoogste bescherming dient te krijgen.

In het overleg met provincie en gemeente van 20 november jongstleden is de vraag aan de orde geweest waarom het landgoed niet opengesteld kan worden voor het publiek, als tegenprestatie voor medewerking van de provincie aan het verruimen van de mogelijkheden om te bouwen. Daarover het volgende. Om de rust voor de fauna te garanderen is er voor gekozen om te zoneren. Een deel van het landgoed (ruim 20 ha) is opengesteld voor recreatie, en dat deel wordt intensief gebruikt. De natuurwaarde van dat deel van het landgoed is als gevolg daarvan gering. In het overige deel waarin de natuurprojecten en het erfgoedgedeelte met de monumentale gebouwen liggen, is het landgoed niet openbaar toegankelijk. Daardoor is het mogelijk de natuurwaarde in stand te houden en te laten groeien.

Dassen, raven en reepopulaties die ook overdag te voorschijn komen zijn gewoonweg niet te combineren met een openstelling. We brengen overigens onder de aandacht dat de oppervlakte regulier opengesteld bos- en natuurterrein in de nabije omgeving heel groot is, waardoor er niet gesproken kan worden van een sterke lokale maatschappelijke behoefte waaraan niet tegemoet wordt gekomen.

Bijlage 5C

Landgoed Ewijckshoeve: eerste besloten landgoed in de provincie met de status 'beschermde natuurwaarden' landgoed?

Notitie van [REDACTED]

Kerngebied

Ongeveer 90 ha van landgoed Ewijckshoeve is voor de wijde omtrek, doordat het niet is opengesteld, een ecologisch waardevol rustgebied en dient daarom voor de ecologische waarde de hoogste bescherming te krijgen.

Rustgebieden hebben nog geen bijzondere status maar zouden deze juist moeten krijgen omdat dit de enige waarborg en veiligheid is voor in het wild levende dieren zoals ree, das, haas, konijn, vos, boommarter, bunzing e.a.

De openstellingregeling voorziet m.b.t. de subsidieregelingen hier niet in. Dat geldt voor bestaande historische buitenplaatsen, nieuwe buitenplaatsen en landgoederen.

Mede door de grote recreatiedruk op de in de omgeving liggende bosgebieden, wordt de ca. 21 ha opengestelde deel van het landgoed dat bestaat uit bos, zuidelijk van dit kerngebied, intensief door oa. mountainbikes, fietsers, ruiters en wandelaars met regelmatig loslopende honden gebruikt.

De orde in dit gebied handhaven is haast onmogelijk door de vaak agressieve opstelling jegens de toezichthouder (BOA).

Nog meer eigendom openstellen zou het oude kerngebied van het landgoed Ewijckshoeve ernstig aantasten. Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en de Landschappen kunnen ook niet toegankelijke natuurgebieden (met behoud van subsidie) beheren. Het zou een goede stap zijn deze uitzondering ook voor belangrijke particuliere natuurgebieden te laten gelden.

De grootste maatschappelijke en economische waarde is nu eenmaal het beschermen van de natuurwaarden. Op de lange termijn zal hierdoor een duurzaam refugium ontstaan en dit bijna laatste stiltegebied in de glaciële overgangszone van veen (Soesterveen) naar het zand (Utrechtse Heuvelrug) duurzaam beschermen.

‘ONGERECHTVAARDIGDE VERRIJKING’ VIA EEN BOUWKAVEL OP EWIJCKSHOEVE?

Een toelichting op de gang van zaken rondom het bouwkaavel uit 2001

In het gesprek op 20 november 2014 tussen de eigenaar van landgoed Ewijckshoeve en vertegenwoordigers van provincie en gemeente is aan de orde geweest dat de provincie zich afvraagt of er in het verleden niet ten onrechte geld verdiend is via het vermarkten van bouwkaavels. Daarbij heeft u gemerkt dat dit aan de zijde van de eigenaar van landgoed Ewijckshoeve gevoelens op riep die varieerden van verbazing tot regelrechte verontwaardiging. Graag lichten wij daarom toe wat er destijds is gebeurd met de bouwkaavel waarop de vraag van de provincie betrekking had.

Voorafgaand daaraan is het goed om nog even te schetsen hoe de exploitatie van het landgoed georganiseerd is. In tegenstelling tot andere landgoederen waarmee u als provincie bemoeienis heeft, zoals landgoed Pijnenburg, is bij landgoed Ewijckshoeve de rol van de rentmeester niet neergelegd bij een commercieel rentmeesterskantoor, maar wordt die rol door de eigenaar, en om niet, zelf ingevuld. Dat levert een aanzienlijke besparing op. Bovendien voert de eigenaar in zijn vrije tijd een deel van het feitelijk beheer zelf uit (bomen planten, snoeien, etc). Ook dat levert een besparing op. De eigenaar onttrekt dus geen inkomen aan het landgoed, integendeel, hij legt er jaarlijks een groot bedrag bij, de laatste jaren in de orde van grootte van € 80.000,-

Wanneer er dus al een batig saldo zou zijn ontstaan uit de bouwkaavel waarop de provincie doelt zou dat ten gunste van het exploitatieresultaat van het landgoed zijn gekomen, en niet in de privé zakken van de eigenaar terecht zijn gekomen. Voor de goede orde, het perceel waarop de bouwkaavel zich bevond was geen onderdeel van landgoed Ewijckshoeve. Uiteindelijk is een deel van het perceel zijnde 2 ha, wel aan het landgoed toegevoegd.

Overigens was er in deze casus geen sprake van een batig saldo. Er was ook geen sprake van het toekennen van extra bouwmogelijkheden door de overheid. Er is gewoonweg al bestaande bebouwing geamoveerd. Daarna is het kavel, helaas met ca. € 150.000,- verlies , verkocht, omdat de opbrengst op dat moment nodig was voor de exploitatie van het landgoed.

Deze hele gang van zaken is wat betreft aanwezige, geamoveerde en door de nieuwe eigenaar opgerichte bebouwing uiteraard terug te vinden in het archief van de gemeente. Wanneer gemeente of provincie exact willen weten wat er aan geld op deze casus is verloren, dan kan dat. Het is echter arbeidsintensief en daarmee kostbaar (uren accountant) . Daarom stellen we voor om eerst, vooropgesteld dat de twijfel bij de provincie nog niet is weggenomen, met de betrokken provincie- en gemeentemedewerkers de hele casus nog een keer langs te lopen en exact te inventariseren wat zij nog boven water getild willen zien.

Om te voorkomen dat de gedachte dat de eigenaar uit is op persoonlijke verrijking zijn landgoed en eigenaar graag bereid zeker te stellen dat de exploitatieopbrengsten van het landgoed binnen de begroting van het landgoed blijven.

Bijlage 7

Geschiedenis Ewijkshoeve

1.11.14

1990 Het totaal verwaarloosde landgoed Ewijkshoeve verworven
1991 Hoofdgebouw/Koetshuis RM '30 en buitenplaats zonder subsidie gerestaureerd
1992 Alexanderhoeve, gemeente monument gerestaureerd incl schuur
1993 Grote vijver voor het hoofdgebouw en de watergangen uitgebaggerd
1994 Hoogstam boomgaard 48 stuks met oude boomrassen ingericht
1995 Linden laan aangelegd
1996 Dode eiken op de zichtas geveld en met beuken aangeplant
1997 Heideterrein afgeplagd
1998 Linden laan aangelegd, 38 bomen
2000 Oranjerie uit 1830 gerestaureerd
2006 Ewijkshoeve wordt beschikt als complex historische buitenplaats incl lanen stelsel
2006 Alle agrarische gronden ca 20ha zijn getransformeerd in natuur
2007 Tamme kastanje laan aangelegd, 44 bomen gepland
2008 Beukenlanen/linden laan aangelegd, 140 bomen+ arboretum totaal 520 bomen
2009 Heideterrein vergroot van 3ha naar 4.5ha
2010 Grasland 4.5ha in nieuwe natuur gerealiseerd, beheersubsidie ingetrokken
2014 Kastanje laan geveld, terrein geschoond, in najaar beuken geplant en bosplantsoen
1990/1993 Zes bouw objecten gesloopt ca 525m²
Sinds maart 2010 is er leegstand van het hoofdgebouw en door de lagere huuropbrengst van het Koetshuis en de hogere kosten is het verhuurrendement 40% lager.

Groene BRIM subsidie voor het historisch complex is voor derde maal niet gehonoreerd
Rode BRIM subsidie hoofdgebouw is met 50% verlaagd, totaal voor 4 objecten €10K

Ewijkshoeve vervult diverse maatschappelijke functies: luchtzuivering, cult historisch
Recreatie zonder baten, wel kosten wandelaars, fietsers, ruiters, menroute, mountain bike
Instandhouden groen en rood erfgoed, rustgebied voor het wild
Doelstellingen voor de toekomst
Rijksmonumentale gebouwen borgen voor de toekomst en versnippering voorkomen
De natuurwaarden en het rustgebeid op het landgoed versterken

Flora en fauna ontwikkelen zich zeer positief zie rapport Provincie
Passief wild beheer mooie wildstand, diverse actieve dassenburchten, marter, buizerd

Samenvatting:

-lager verhuurrendement en subsidie compensaties, gevolg groot tekort op begroting
-de opvolging van de huidige medewerkers zal hogere kosten met zich meebrengen



DATUM	5 maart 2014	TEAM	UFC
NUMMER	814B1D71	REFERENTIE	█ █
UW BRIEF VAN	-	DOORKIESNUMMER	030-█
UW NUMMER	-	E-MAILADRES	█@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	advies pilot Ewijckshoeve	ONDERWERP	advies ontwikkelplan pilot Ewijckshoeve

Geachte heer █,

Hierbij bieden wij u het provinciaal advies aan, bestuurlijk afgestemd met de gemeenten Zeist en Soest, betreffende het Ontwikkelplan buitenplaats Ewijckshoeve. Dit advies biedt u handvatten welke ruimtelijke ontwikkelingen op de buitenplaats mogelijk zijn (en de randvoorwaarden die daaraan verbonden zijn) om zodoende een bijdrage te leveren aan het duurzaam behoud van buitenplaats Ewijckshoeve.

De provincie Utrecht heeft in augustus 2014 de Leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' vastgesteld, waarin het provinciaal ruimtelijk beleid met betrekking tot buitenplaatsen wordt verduidelijkt. Voor een goed begrip van de actualiteiten en de problematiek die op vele buitenplaatsen speelt is, bij de ontwikkeling van deze leidraad, gekozen voor een werkwijze waarbij een aantal buitenplaatsen als pilot fungeerden.

We waarderen het zeer dat u destijds heeft ingestemd met het provinciaal verzoek om uw buitenplaats, en uw wensen daaromtrent, als pilot aan te merken. In dat kader heeft de provincie Utrecht Bureau Eelerwoude opdracht gegeven om in overleg met u een ontwikkelplan op te stellen wat heeft geresulteerd in het 'Ontwikkelplan buitenplaats Ewijckshoeve' (10 juli 2013).

Over elk ontwikkelplan heeft de provincie vervolgens een advies afgegeven, waarmee de desbetreffende pilot is afgerond. Uw ontwikkelplan is als laatste van de vier opgesteld en gedurende het proces van uw pilot is de Leidraad afgerond, gebruikmakend van de ervaringen die in de vier pilots zijn opgedaan.

Bijgevoegd vindt u een memorandum waarin onze bevindingen zijn neergelegd en dit kunt u beschouwen als een advies aan u als eigenaar van de buitenplaats Ewijckshoeve. Wij geven in het advies aan hoe wij tegen de door u in samenspraak met bureau Eelerwoude gemaakte afwegingen aankijken, wat de proportionele ontwikkelruimte is vanuit provinciaal beleid en welke randvoorwaarden er gelden voor die ontwikkelruimte.

Hiermee is voor ons deze pilot afgerond. In het memo is als voorzet voor het vervolg een integraal advies opgenomen en wordt er aandacht besteed aan het te doorlopen vervolgproces. Dit proces zal door u als initiatiefnemer en door de gemeenten Zeist en Soest in de rol van bevoegd gezag moeten worden opgepakt om tot een verdere uitwerking van de mogelijke ontwikkelruimte in een juridisch bindend bestemmingsplan te

komen. Tegen deze achtergrond is het memorandum met bijlagen bestuurlijk afgestemd met de gemeenten Zeist en Soest.

Wij willen u danken voor uw inzet en medewerking en wensen u succes met het vervolg.

Hoogachtend,
mede namens mw. M.A.M. Pennarts-Pouw, gedeputeerde Cultuurhistorie



Drs. R.W. Krol
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling
en Landelijk Gebied