

## Stichtse Lustwarande <sup>(2)</sup>

### Inleiding

Binnen de Utrechtse Heuvelrug neemt de Stichtse Lustwarande een bijzondere plaats in. De Stichtse Lustwarande bestaat uit een reeks van historische buitenplaatsen en landgoederen met de daarbij horende karakteristieke tuinen, parken, parkbossen, lanen en zichtlijnen. Binnen onze gemeente liggen 44 historische landgoederen en buitenplaatsen, variërend in oppervlakte van 0,7 ha tot maar liefst 450 ha. Door hun bijzondere groene aanleg en monumentale gebouwen zijn deze complexen zeer waardevol. Het is gewenst dat de karakteristieke samenhang binnen deze aaneenrijging van buitenplaatsen en landgoederen wordt versterkt en beschermd.

### Beleid

- **Landelijk**

In landelijk beleid is de visie op de monumentenzorg uiteengezet. Deze visie rust op een aantal pijlers. Een ervan is dat cultuurhistorische belangen moeten meewegen in de ruimtelijke ordening. Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Ter borging van cultuurhistorie is in de gemeentelijke bestemmingsplannen rekening gehouden met cultuurhistorische waarden. Het Rijk heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte aangegeven waarvoor het zich verantwoordelijk voelt op het gebied van cultuurhistorie en wat zij van nationaal cultuurhistorisch belang acht. Het werkt door in de gemeentelijke bestemmingsplannen en geeft het Rijk de mogelijkheid om, reactief of proactief, haar standpunt aan te geven. Een andere belangrijke pijler is dat er ruimte moet zijn voor functieveranderingen. Deze moeten rekening houden met de cultuurhistorische waarden. Daarnaast moet er sprake zijn van passend gebruik om een historisch complex in stand te kunnen houden - ook als daarvoor bepaalde ingrepen in de bestaande situatie nodig zijn. Belangrijk zijn ook de kansen die ontstaan in de omgeving van het betreffende project. Het beleid in deze pijler is er daarom op gericht de gebouwen in de planperiode tegen verloedering te beschermen, en rust, ruimte en tijd te bieden om plannen te ontwikkelen en financiers te vinden.

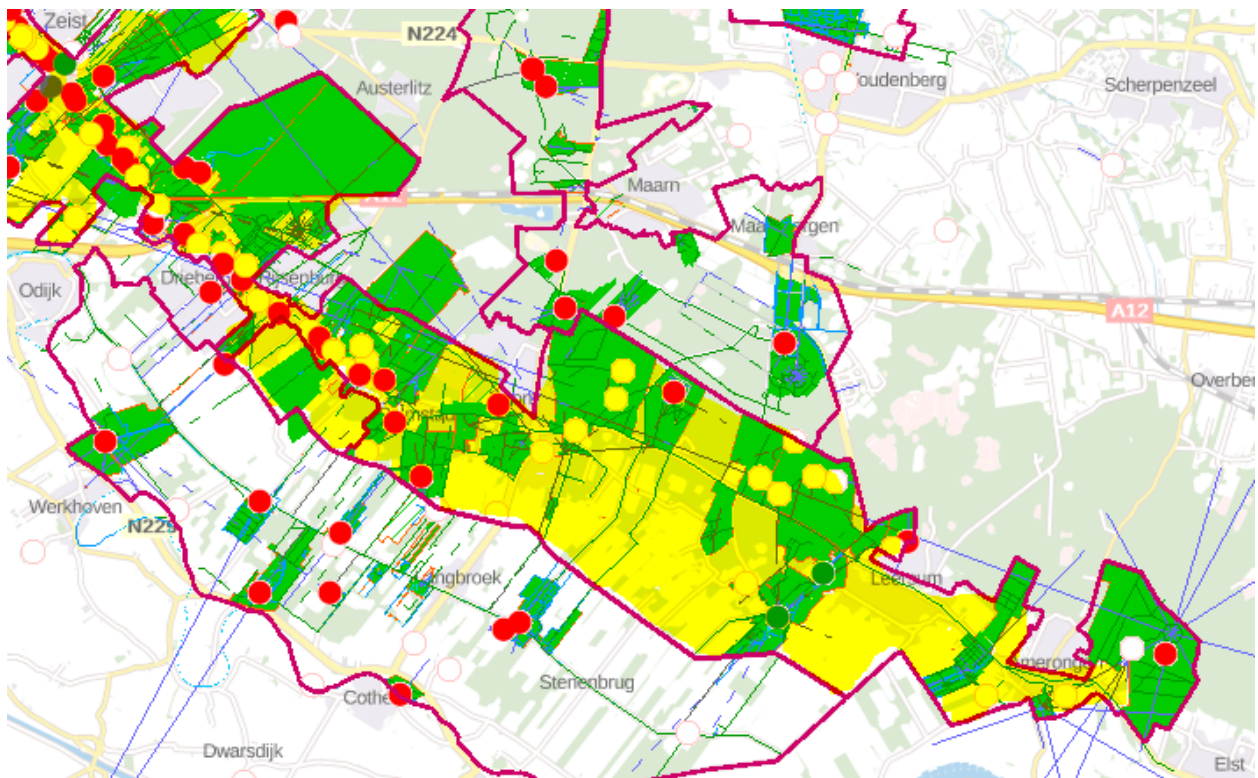
- **Provinciaal**

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de onderlegger van het cultuurhistorische beleid van de provincie Utrecht. Monumenten, archeologie en cultuurlandschap zijn in hun

onderlinge samenhang per (deel)gebied beschreven en op de kaart gezet. Doordat de CHS inzichtelijk maakt waar zich concentraties van cultuurhistorisch erfgoed bevinden, worden aanknopingspunten geboden voor bestemmings- en andere ruimtelijke plannen. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn het de gradiënt Heuvelrug-Kromme Rijn (waartoe de Langbroekerwetering behoort) en de strategische zones van de waterlinies (waaronder de Grebbelinie) die naar mening van de provincie moeten worden veiliggesteld.

Daarnaast heeft de provincie buitenplaatszones aangewezen. De provincie wil haar waardevolle historische buitenplaatsen voor de toekomst behouden en versterken. In de Ruimtelijke Structuurvisie heeft Utrecht elf buitenplaatszones benoemd, waaronder de Stichtse Lustwarande, de Maarsbergse Flank (een dwarstak van de Stichtse Lustwarande, die van Doorn naar Amersfoort loopt) en de Langbroekerwetering.

Als handreiking voor eigenaren, gemeenten en adviseurs is het instrument De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop ontwikkeld: een informatiebestand van ruimtelijke kenmerken van de buitenplaatszones én van de afzonderlijke buitenplaatsen binnen die zones. Met deze informatie biedt de provincie een kennisbron en inspiratie-instrument ter behoud en verbetering van de cultuurhistorische kwaliteiten van onze buitenplaatsen.



*Cultuurhistorische waardenkaart: de Stichtse Lustwarande (geel) met ten noorden ervan de Maarsbergse Flank en ten zuiden de Langbroekerwetering*

- **Gemeentelijk**

Gemeentelijk beleid geeft via de Structuurvisie aan dat in de waardevolle gebieden, zoals de Stichtse Lustwarande, uitbreiding van gebouwen met 10% van de 'footprint' onder voorwaarden mogelijk is. In alle gevallen zal sprake moeten zijn van maatwerk. Iedere herontwikkeling moet expliciet de bestaande cultuurhistorische (d.w.z. bouwkundige, historisch-geografische en archeologische), ecologische en landschappelijke kwaliteit beschrijven en waarderen. Ook moet worden aangegeven hoe deze kwaliteiten het plan beïnvloed hebben en hoe dit zal leiden tot een aantoonbare verbetering van deze aspecten.

Voor historische buitenplaatsen en landgoederen is daarnaast een beleidskader opgesteld: de nota Buitens op de Heuvelrug, die in 2012 is vastgesteld. Gebleken is dat er behoefte is aan meer verbinding of synergie tussen de buitenplaatsen en landgoederen, bijvoorbeeld in de strook van de Stichtse Lustwarande. Vroeger was dit één groot lint met landgoederen en buitenplaatsen. In de loop der tijd zijn er onderbrekingen gekomen in deze zone, die soms erg storend zijn. Het is goed de Stichtse Lustwarande daar waar mogelijk te versterken, zodat haar karakter op meer locaties ondervonden kan worden. De nota geeft daarom als beleidskeuze aan dat bij nieuwe ontwikkelingen in de zone van de Stichtse Lustwarande rekening gehouden dient te worden met het karakter van dit bijzondere lint en dat de ontwikkeling hierbij dient te passen. Tot slot wordt ervoor gekozen om zorgvuldig om te gaan met ontwikkelingen in de nabijheid van een historisch landgoed of buitenplaats. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen op naburige percelen een storend effect hebben op deze complexen. Het tijdig betrekken van cultuurhistorie bij ontwikkelingen kan voor het te ontwikkelen plan juist ook een meerwaarde krijgen door borging en eventuele versterking van cultuurhistorische waarden.

Gemeentelijke beleid is nader uitgewerkt in de bestemmingsplannen (c.q. beheersverordeningen) die voor de verschillende gebieden gelden. De in bestemmingsplannen opgenomen regelingen zijn enerzijds gericht op het behouden en (duurzaam) beschermen van de waarden en de karakteristiek van de verschillende landgoederen. Anderzijds bieden ze ruimte en randvoorwaarden voor nieuwe initiatieven, verbetermaatregelen en verschuivingen in het beheer. Naast het (landelijk / provinciaal en gemeentelijk) beleid dat stuurt op de kwaliteit van de waardevolle zones en uiteindelijk is vertaald in de bestemmingsplannen, wordt ook via welstandsbeleid en -toetsing gestuurd op kwaliteit. Hierover meer in de volgende alinea.

## **Welstand**

In de gemeente komen vele (voormalige) landgoederen en buitenplaatsen voor. Dit soort bebouwing heeft een rijke historie die terug kan gaan tot in de middeleeuwen. Het zijn dan ook waardevolle elementen binnen de gemeente die het cultuurhistorische karakter van de gemeente versterken. De rijke en verschillende vormen van architectuur geven de bouwwerken een eigen, statig karakter. De

combinatie van cultuurlandschappen, groenelementen en gebouwen is uniek. Het welstandsbeleid van de gemeente is gericht op het in stand houden van de bestaande cultuurhistorische waarden. Welstand is onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit is een belangrijk onderdeel omdat het een wettelijke basis heeft, maar het kan niet de andere inspanningen op dat gebied vervangen. Voldoen aan redelijke eisen van welstand wil immers zeggen dat een zeker minimum aan zorg en zorgvuldigheid bij de totstandkoming van een bouwwerk is besteed aan de visuele kwaliteit. Niet meer, maar ook niet minder. Andere (ook voor welstand relevante) plannen voor een goede ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen blijven dus onverminderd noodzakelijk, als een doeltreffend sectorbeleid. In feite vormt juist dit overige beleid de achtergrond voor de welstandsbeoordeling.

## **Conclusie**

Instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle zone, die gekoesterd wordt door eigenaren, inwoners en bezoekers, dient in het ruimtelijk beleid voorop te staan. In de loop der tijd zijn er onderbrekingen gekomen in deze zone, die soms erg storend zijn, omdat ze bijvoorbeeld sterk afwijken voor wat betreft morfologie, materiaalgebruik en detaillering of omdat er geen rekening is gehouden met het groene karakter van de zone en een perceel te zeer versteend is. Het is goed om de Stichtse Lustwarande daar waar mogelijk te versterken, zodat haar karakter weer op meer locaties ondervonden kan worden. Bij nieuwe ontwikkelingen in de zone van de Stichtse Lustwarande dient rekening gehouden te worden met het karakter van dit bijzondere lint. De gewenste ontwikkeling dient hierbij te passen. Bij toetsing van concrete bouwplannen aan de Welstandsnota zal dit nadrukkelijk een aandachtspunt zijn. Bij toetsing van bouwplannen wordt rekening gehouden met de in de bijlage beschreven karakteristieken van de Stichtse Lustwarande.

***Bij nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van een historisch landgoed of buitenplaats dient rekening gehouden te worden met de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Om dit zeker te stellen zal in een vroegtijdig stadium overleg plaats moeten vinden over de borging en eventuele versterking van deze waarden.***

(2) teksten deels ontleend uit "Nota Buitens op de Heuvelrug")

## Karakteristieken van de zone Stichtse Lustwarande

### *Algemeen*

- De historische buitenplaatsen met hun hoofdgebouwen, bijgebouwen, bijbehorende bouwwerken als hekken, bruggen, en hun historische tuin- en parkaanleg zijn karakteristiek en beeldbepalend.
- De bouwwerken vormen een eenheid met de bijbehorende buitenruimte, die bestaat uit tuin, park, bos en/of weilanden (korrelstructuur).
- Bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij ontwikkelingen binnen de contouren van de dorpen wordt rekening gehouden met de specifieke identiteit van het betreffende dorp en de ligging in de Stichtse Lustwarande.

### *Situering*

- De hoofdbebouwing is op de straat gericht. Plaatsing en oriëntatie van het bouwwerk overeenkomstig de historische parcellering en richtingen. De situering houdt rekening met en is passend bij de beeldbepalende complexen binnen de Stichtse Lustwarande.
- Zichtlijnen en lanenstelsels worden in acht genomen en waar mogelijk hersteld.

### *Massa en Vorm*

- Het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte is gericht.
- Gebouwen hebben een massa en vorm die passend is binnen de karakteristieke omgeving van de Stichtse Lustwarande.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### *Detaillering en kleur*

- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen zoals (bak-)steen, pleisterwerk, hout, natuursteen, dakpannen, leien en riet.
- Gevels zijn opgetrokken in bruinrode baksteen of zijn voorzien van licht pleisterwerk (gebroken wit of wit).
- Gevels zijn verticaal geled en hebben gevelopeningen (vensters, deuren en andere openingen) met een staande diagonaal. Dakvensters hebben een staande diagonaal.
- Gebouwen hebben een topgevel of een gevellijst. Gevellijsten zijn verbijzonderd. Er dient een duidelijke overgang te zijn tussen gevel en dak (schaduwwerking).
- De detaillering is zorgvuldig en passend bij het karakter van de Stichtse Lustwarande.
- Kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen of andere toevoegingen sluiten aan op die van het hoofdgebouw.
- Kenmerkende kleuren voor de Stichtse Lustwarande, zijn donkergroen of wit voor ramen, donkergroen voor deuren, lichte bentheimer of gebroken wit voor kozijnen.