

Visie Ons Bloemendaal op Landgoed Elswouthoek, Overveen

Door Roel van Aalderen

Het landschap van de gemeente Bloemendaal wordt in belangrijke mate bepaald door de landgoederen en buitenplaatsen die hun oorsprong vinden in ontwikkelingen vanaf de 17de tot en met de 20ste eeuw. De aldus ontstane bijzondere en gevarieerde waarden van natuur, cultuurhistorie en landschap verdienen speciale aandacht waarbij het behoud van kwaliteit en de levensvatbaarheid essentieel zijn. Op dit moment is er bij de gemeente een plan ingediend met als titel 'Revitalisering landgoed Elswouthoek te Overveen'.

Landgoed of buitenplaats

Een landgoed is vanouds een economische eenheid. De exploitatie van de landbouwgronden, de bossen en de jacht dienden voldoende inkomen te genereren voor de instandhouding en voor de eigen levensbehoefte. Buitenplaatsen werden daarentegen vooral voor het genoegen van de bewoners als (vaak tweede) verblijfplaats gesticht.

Problematiek

De moeilijke financiële situatie van de landgoederen door vermindering van de inkomsten uit het bos- en landbouwkundige gebruik, heeft de overheid in de 20ste eeuw bewogen tot het instellen van een aantal maatregelen, beginnend met de Natuurschoonwet 1928 (belastingfaciliteiten). Later zijn er voor landgoederen en buitenplaatsen aanvullende voorzieningen gekomen zoals de regelingen Rood voor Rood (vervanging van bestaand bebouwd oppervlak door nieuwbouw met een hogere opbrengst) en Rood voor Groen (investeren in natuurontwikkeling met als compensatie bebouwingsmogelijkheden). Bij beide regelingen geldt 'maatwerk' als criterium, wat inhoudt dat er een balans wordt gerealiseerd tussen de verschillende componenten. In de recente opvattingen van de overheid is met name 'Behoud door vernieuwing' een belangrijk begrip geworden voor het in stand houden van het cultureel erfgoed.

Elswout en Elswouthoek

Historisch gezien is Elswout - het grotere landschappelijke geheel waar Elswouthoek een beperkt deel van uitmaakt - te karakteriseren als een buitenplaats, primair een

woonplek van allure gericht op aangenaam verblijf buiten de stad.

Het benaderen van Elswouthoek als landgoed en de revitalisering daarvan vanuit de optiek van instandhouding of tot stand brengen van een economische eenheid, is in dit licht niet echt aan de orde.

Wezenlijk is de bestending - waar nodig de versterking - van de aanwezige waarden van natuur, cultuurhistorie en landschap.

Plan Elswouthoek

Het op een diepgaande historische analyse gebaseerde plan voor de revitalisering van Elswouthoek gaat uit van een (verdere) splitsing van de buitenplaats in een deel van 1 hectare met de restauratie van het huis Elswouthoek en een terrein van 6,5 hectare. Op dit laatste deel wordt de bestaande bebouwing deels in aangepaste vorm gehandhaafd en er wordt - op basis van een bij elkaar opgetelde oppervlakte van aanwezige en verdwenen gebouwen, waaronder een schuur, een garage en een kas - een nieuw huis van allure opgericht. Daarnaast voorziet het plan in investeringen in natuur door onder andere de aanleg van paddenpoelen, ijsvogelwanden, een ooievaarsnest en de herplant van vruchtdragende bomen en struiken. De eigenlijke basis onder het plan is het uitgangspunt dat het nieuw leven inblazen en duurzaam in stand houden van de buitenplaats alleen mogelijk is als er een minimale bebouwingsoppervlakte kan worden gerealiseerd. De hiervoor door de initiatiefnemers berekende benodigde hoeveelheid bebouwing is afgeleid van het Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003, waarop mogelijk verdwenen bebouwing eveneens is ingetekend en het totaal als te realiseren oppervlakte is samengevoegd.

Landschappelijke opzet revitaliseringplan

De landschappelijke hoofdopzet van het plan is ruimtelijk van hoog niveau, passend binnen de bijzondere kwaliteiten van dit deel van de binnenduinzoom. Het plan gaat uit van een omvattende en samenhangende inrichting van de buitenplaats in relatie met de omgeving. Met betrekking tot de natuurinvestering volgens de Regeling Rood voor Groen lijken de voorstellen nogal mager en incidenteel.

Een meer fundamentele ecologische benadering vanuit de aanwezige landschappelijke en natuurlijke overgangen, het hoge droge duin- en het lage natte weidegebied, zou dit onderdeel voor de onderbouwing van het ontwikkelingsvoorstel meer gewicht hebben gegeven.

Bij toetsing van het plan aan de recente ontwikkelingen ten aanzien van het cultureel erfgoed (Behoud door vernieuwing) is van belang af te wegen of de voorgestelde vernieuwing - de bouw van een tweede huis op het landgoed - een voorwaarde is om de waarden van en in het gebied in stand te houden. Het is duidelijk dat er met de uitvoering van de plannen elementen kunnen worden hersteld, waardoor de allure wordt verhoogd en dat er een impuls kan worden gegeven aan de versterking van de natuurwaarden. Het niet bouwen van een tweede huis houdt echter niet in dat het voortbestaan van het bijzondere landschappelijk kader wordt bedreigd.

Splitsing en nieuwbouw

Onduidelijk is waarom wel landschappelijk samenhang wordt nagestreefd maar het eigendom moet worden gesplitst. Gezien de tijdshorizon - 200 tot 300 jaar - is deze afsplitsing een potentieel gevaar voor verdere versnippering van de ooit als eenheid ontworpen buitenplaats Elswout.

Argumenten dat instandhouding van het landgoed alleen mogelijk zou zijn door splitsing en toevoegen van een tweede woning, worden ontoereikend onderbouwd.

Ten tijde van de aanschaf was duidelijk dat splitsing en toevoegen van meer bebouwing op grond van het

vigerende bestemmingsplan niet mogelijk zou zijn. Deze bepalingen zijn juist in het bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat de historische eenheid van de buitenplaats/landgoed verloren gaat. [In het onderhavige geval zou ook overwogen kunnen worden om het zeer ruime hoofdhuis in te richten voor dubbele bewoning.]

Voor zover er argumenten kunnen worden gevonden in het gehanteerde onderliggende overheidsbeleid, gebaseerd op de regelingen Rood voor Rood en deels Rood voor Groen, overtuigen deze ook niet. Dit zijn regelingen 'op maat'. De regelingen vragen om een afweging. Bij de gebruikte kwantitatieve benadering van de Rood voor Rood- regeling hoort een kwalitatieve toets, zowel ten aanzien van de architectonische en cultuurhistorische waarde van de bestaande en verdwenen bebouwing als van het architectonische en ruimtelijke niveau van de voorgestelde nieuwbouw.

Het is zonder meer waar dat het nieuwe huis in architectonisch opzicht als element een bijdrage levert aan de verhoging van het niveau van architectuur in de gemeente. Daarnaast is de situering binnen dit afgesplitste deel van de buitenplaats overtuigend. Het huis vormt echter een nieuw focuspunt in de buitenplaats Elswout/Elswouthoek daar waar de aanwezige en verdwenen bebouwing een meer bij de periferie van de locatie passende ondergeschikte betekenis hebben en hadden. Het voorstel betekent dus een niet gewenste verschuiving in de hiërarchie tussen de kern en de rand van de oorspronkelijke buitenplaats.

Standpunt

Getoetst aan het bestemmingsplan, de landelijke regelingen en gezien de beperkte onderbouwing van de gehanteerde economische argumenten zijn wij van mening dat splitsing van Elswouthoek in twee afzonderlijke delen en toevoeging van een tweede woning zoals voorgesteld ongewenst is omdat daardoor de historische eenheid van de buitenplaats door verdere versnippering wordt aangetast. 