



Notitie: Beoordeling plannen revitalisatie Duinlust te Overveen d.m.v. splitsing hoofdhuis in- en toevoeging van appartementen.

Datum: 24 maart 2019

Op 30 januari j.l. bezochten wij de buitenplaats Duinlust voor een uitleg van en toelichting op de presentatie "Naar een duurzaam behoud van Duinlust" ontwikkeld door de huidige eigenaar, Share Estates B.V. van september 2018.

Wij waarderen de inzet om een samenhangend plan te maken voor het nieuw leven in blazen van deze buitenplaats en staan niet afwijzend tegenover deze plannen mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hieronder zetten wij onze overwegingen uiteen.

De plannen.

In de genoemde presentatie wordt voorgesteld de buitenplaats nieuw leven in te blazen door het hoofdhuis te splitsen in 8 appartementen. Het aanwezige voormalige lesgebouw van het CIOS te slopen en te vervangen door appartementen. De aanwezige bebouwing achter het hoofdhuis te slopen en het volume te verplaatsen naar een andere plek om daar ook enkele appartementen te realiseren. Het is de bedoeling dat parkeren deels ondergronds deel overdekt wordt gerealiseerd en tuinen, vijvers en groen in het park worden toegevoegd. De oude, 19de eeuwse, aanwezige en nu in deplorabele staat verkerende bijgebouwen (ook de orangerie in bezit van Staatsbosbeheer) worden opgeknapt en krijgen een functie. De toegangsweg wordt verlegd. Er zullen in totaal max. 16 appartementen worden gerealiseerd.

Onze 2 uitgangspunten.

- Als Stichting Ons Bloemendaal hebben wij altijd gezegd dat particuliere bewoning van de buitenplaatsen onze voorkeur heeft omdat deze vorm van bewoning, naar onze mening, de beste garantie biedt op behoud en langdurige bescherming van het cultureel erfgoed. Andere vormen van eigendom vereisen vaak toevoeging van allerlei functies en gebouwen en de visie van een commercieel eigenaar op het cultureel erfgoed is vaak toch anders dan die van een particulier.
- Ten tweede hebben wij ons altijd op het standpunt gesteld dat geen enkele buitenplaats hetzelfde is en dat je daarom, als er sprake is van gewenste

veranderingen, je iedere buitenplaats apart moet bekijken en je voor iedere buitenplaats een aparte visie zou moeten ontwikkelen op basis van de specifieke situatie. Maatwerk dus (zie bijlage). De politiek heeft ons hierin niet gevolgd. Op dit punt wijken wij af van de door de gemeenteraad in 2016 vastgestelde "Landgoederennota" die er vanuit gaat dat je alle buitenplaatsen hetzelfde moet beoordelen en daarmee een bestemmingsplanwijziging naar wonen in dit geval afwijst.

Wat vooraf ging.

Al een aantal jaren zijn wij als Ons Bloemendaal betrokken bij plannen Duinlust op te knappen. In 2013 hebben wij, in samenwerking met Staatsbosbeheer, de restauratie van de op de buitenplaats aanwezige zogenoemde "Pompejaanse bank" gerealiseerd. Door onze donateurs werd 11.000 euro bijgedragen aan de restauratie. Wij hoopten dat dit een aanleiding zou zijn tot verdere positieve ontwikkelingen op deze buitenplaats. Tot nu toe is alleen de inrijpoort aan de Duinlustweg opgeknapt.

In 2015 spraken wij met de toenmalige eigenaar van de gebouwen, de heer M. Boelaars, die in het hoofdhuis graag een particuliere bewoner zag maar zich zorgen maakte over het delen van de privacy met bezoekers van het park. Hij had zelf op dat moment zijn kantoor in het hoofdhuis gevestigd en zag zich regelmatig genoodzaakt bezoekers van het park, die alle bordjes over privéterrein negeerden en graag naar binnen gluurden, van zijn terras te sturen. Wij hebben in deze kwestie bemiddeld tussen Staatsbosbeheer en de heer Boelaars. De problemen zijn, door maatregelen in overleg met Staatsbosbeheer, verminderd.

Een door hem bij de gemeente ingediende principaanvraag het grote lesgebouw te slopen en te vervangen door een woning en daarbij de bestemming van maatschappelijk naar wonen te veranderen, is destijds afgewezen. Zijn pogingen een particuliere bewoner voor het huis en de bijgebouwen te interesseren zijn niet gelukt.

Huidige situatie.

Als we kijken naar de buitenplaats Duinlust zien we hier een bijzondere situatie.

1. Er is sprake van een hoofdhuis gebouwd in 1882 dat al sinds 1939 **geen woonfunctie** meer heeft gehad en qua **oppervlakte (1200 m²)** zo groot is dat je de vraag kunt stellen of het om die reden voor particuliere bewoning nog wel interessant is. De bestemming is "maatschappelijk".

2. Nadat het CIOS zich in 1957 op het terrein heeft gevestigd zijn er ten behoeve van de school gebouwen toegevoegd die nu een **bouwwolume met de bestemming maatschappelijk** vertegenwoordigen. Na dat het CIOS van het terrein is vertrokken hebben de gebouwen nog diverse schoolfuncties gehad. Maar in de jaren 90 zijn de gebouwen in de handen van projectontwikkelaars gekomen die hebben geprobeerd de gebouwen binnen de huidige mogelijkheden een functie te geven zoals sportschool, evenementen gebouw, restaurant etc. De vorige eigenaar heeft geprobeerd het object aan een particulier te verkopen ten behoeve van privé bewoning. Al deze initiatieven zijn mislukt. Bouwwolume/bouwrechten hebben een prijsopdrijvend effect omdat het object hiermee aantrekkelijk wordt voor ontwikkelaars. Het object werd in 2016 te koop aangeboden voor 8.750.000 euro.

3. Het **hoofdhuis en de gebouwen zijn kadastraal gescheiden van het** omringende park dat in eigendom bij Staatsbosbeheer die het park beheert en heeft opengesteld voor het publiek. Deze scheiding maakt het object minder interessant voor een particuliere bewoner die niet graag veel geld voor een object zal neerleggen om vervolgens zijn bezit min of meer te moeten delen met wandelaars en bezoekers van het park.

4. Een aantal zich op de buitenplaats bevindende objecten zoals de 19de eeuwse orangerie, de doka en Noorse hut zijn sterk vervallen. De orangerie is eigendom van Staatsbosbeheer maar deze heeft geen financiële middelen om de orangerie op te knappen. Op dit moment is de orangerie dichtgetimmerd met houten delen om vandalisme te voorkomen. Geen fraai gezicht. Het hoofdhuis verkeerd aan de buitenkant in slechte staat en behoeft onderhoud. **De buitenplaats en bijgebouwen bevinden zich op dit moment in een wat "vervallen", zelfs armoedige staat.** Zowel het hoofdhuis, bijgebouwen als het park kunnen een onderhoud boost goed gebruiken.

Conclusie.

De huidige realiteit.

De vraag is nu hoe reëel het is te verwachten een particulier geïnteresseerd zal zijn in een terrein met een woonhuis dat 1. zeer groot is qua volume is, 2. bebouwing bevat die doorgaans niet interessant is voor een particulier en dus gesloopt zou moeten worden maar wel een deel van de koopprijs bepaalt en 3. die zijn directe omgeving moet delen met bezoekers van het park.

De volgende vraag is hoe reëel het is te verwachten dat, nu al tientallen jaren door diverse vermogende eigenaren/projectontwikkelaars is geprobeerd het landgoed binnen de huidige mogelijkheden een zinvolle functie te geven, en dit is niet gelukt, valt te verwachten dat een positieve ontwikkeling binnen de huidige mogelijkheden wel zal lukken? En zo niet, wat is dan de toekomst voor deze buitenplaats?

Voorts moeten we constateren dat de buitenplaats er op dit moment, wat betreft onderhoud, aan alle kanten slecht voorstaat.

Plannen zijn interessant.

Wij zijn dan ook van mening dat de huidige voorstellen gezien de specifieke situatie van deze buitenplaats interessant zijn, ook als ze een onomkeerbare situatie teweegbrengen door het bouwen van woningen. De (begrijpelijke) erfenis uit het verleden waardoor bouwrechten zijn ontstaan en de splitsing van park en gebouwen maken dat hier een situatie is ontstaan die het object in de huidige tijd niet aantrekkelijk maakt voor particuliere bewoning. Pogingen om binnen de huidige mogelijkheden de gebouwen een passende functie te geven zijn de afgelopen 20 jaar mislukt.

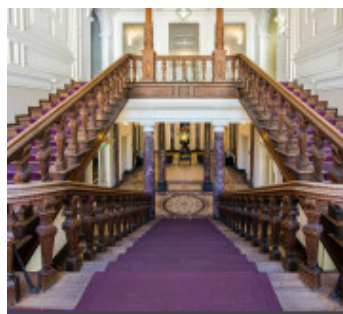
De gebouwen en omgeving zouden zeer baat hebben bij een revalidatie. Daarom vinden wij de plannen van Share Estates B.V. interessant. Er wordt geen nieuw bouwvolume toegevoegd. Aangegeven is het parkeren ondergronds/overdekt weg te werken. De oude (19de eeuwsw) gebouwen worden opgeknapt en tuin en vijvers worden toegevoegd. Voor de bezoekers van het park zal er weinig veranderen behalve dat alles er naar verwachting aantrekkelijker en verzorgder uit zal gaan zien. En belangrijk, ook Staatsbosbeheer en de RCE zien de plannen als een interessante ontwikkeling. Er kan een boeiende wisselwerking ontstaan tussen bewoners en beheerder.

Om eindeloze procedures en precedentwerking te voorkomen zou het een goede optie zijn de nieuwbouw op de bestaande footprints van de bijgebouwen/bestaande gebouwen te realiseren. Enige haast is geboden om inkomsten te genereren voor herstel van het rijksmonument.

Voorwaarden.

Wel stellen wij enkele voorwaarden aan de ontwikkelingen.

1. Bij de aanpassingen in het hoofdhuis dienen de monumentale hal met marmeren zuilen, lambrisering en eikenhouten trap en de monumentale herenkamer in zijn geheel behouden te blijven. Aanpassingen aan het rijksmonument dienen met respect en behoud van karakter uitgevoerd te worden.



2. Voor de nieuw te realiseren appartementen op de plaats van het te slopen CIOS-gebouw dient gezocht te worden naar, bij het hoofdgebouw goed aansluitende, hoogkwalitatieve architectuur en materiaalkeuze. Wij stellen voor dat in samenwerking met de gemeente RCE, Staatsbosbeheer, de architect en SOB een 'ambitiedocument' wordt opgesteld waarin de gewenste architectuurambitie met meerdere stijlen wordt vastgelegd. Daarmee creëer je een betere manier te kiezen en uiteindelijk ontstaat een breed gedragen toetsingskader en wordt de verwachting gemanaged en globaal vastgelegd.
3. Tegen het verplaatsen van het bouwvolume achter het hoofdhuis naar een locatie tussen het hoofdhuis en het CIOS-gebouw hebben wij geen bezwaar. Wij denken hierbij aan historiserend bouw in een vorm die ten tijde van de bouw van het hoofdhuis gebruikelijk was op een buitenplaats zoals een koetshuis, tuinmanswoning etc. Op deze plek nabij het hoofdhuis vinden wij dat passender en kan het ook een meerwaarde hebben omdat er weinig utilitaire gebouwen uit die tijd op Duinlust aanwezig zijn. Door voor beide plekken moderne bouw te kiezen zou naar onze mening een onevenwichtigheid ontstaan in oude en nieuwe architectuur. Zorgvuldigheid is hier echter geboden. Als historiserende bouw niet goed wordt gedetailleerd of uitgevoerd schiet het middel zijn doel voorbij. Een 'ambitiedocument' moet hier meer zekerheid over geven.

4. Toevoeging van moderne architectuur moet ondergeschikt blijven aan het volume van de oude architectuur. Dit moet worden vastgelegd in het 'ambitiedocument'.
5. Voor het hele project dient rekening gehouden te worden met de effecten van lichtuitstraling naar het natuurgebied. Schadelijke lichtuitstraling dient voorkomen te worden. Dit kan meegenomen worden in het 'ambitiedocument'.
6. De nieuw te realiseren appartementen moeten wat betreft volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en weggewerkt worden (ingepakt) in het groen zodat zij onopvallend in de het park aanwezig zijn (wegvallen in het groen). Dit geldt ook voor de winter, dus bij de aanplant aandacht voor groenblijvend groen. In het op te stellen 'ambitiedocument' dient een paragraaf te worden gewijd aan de invulling van de openbare ruimte/park en de relatie met het omliggende natuurgebied.

Als naar onze mening niet aan deze voorwaarden wordt voldaan zullen wij ons tegen de plannen verzetten.

Team.

Het door Share Estates B.V. voor het tot stand komen van de presentatie "Naar een duurzaam behoud van Duinlust" gekozen team duidt naar onze mening op een zorgvuldige benadering van de mogelijkheden op Duinlust. Wij zijn benieuwd naar verdere uitwerkingen van de plannen en ook naar de uitwerking van de bijkomende functies van 16 appartementen in een parkachtige setting. Wij denken hierbij aan het ruimtebeslag ten aanzien van aanrijroutes, bergingen, parkeren, vuilcontainers, fietsen, e-mobility etc. Punten die moeten worden opgelost en neergelegd in het 'ambitiedocument'.

Namens het bestuur van Stichting Ons Bloemendaal,

Elsbeth van Olffen



NOTITIE OPMERKINGEN CONCEPT LANDGOEDERENNOTA GEMEENTE BLOEMENDAAL

Bloemendaal, maart 2016

Inleiding

Stichting Ons Bloemendaal is al lang betrokken geweest bij de tot standkoming van de landgoederennota. Wij zijn verheugd dat de eerste versie voor commentaar voor ligt.

Wij hebben gepoogd onze opmerkingen zo goed mogelijk te bundelen, zij het dat in algemene zin onze opmerkingen voor zowel de landgoederen als de villawijken gelden. In zekere zin is deze nota een vervolg op onze nota van 29 oktober 2013 waar wij als motto hanteerden: **Behalve regelen ook stimuleren.**

Toen hadden wij de navolgende aandachtspunten:

1. Inventarisatie/scan huidige situatie en wensen.
2. Uitgangspunt particuliere bewoning.
3. Duidelijkheid over mogelijkheden per landgoed/buitenplaats.
4. Beheersplan.
5. Vraag een totaal plan bij aanvraag wijzigingen.
6. Splitsing/ versnippering van landgoederen moet worden tegengegaan.
7. Kennisverspreiding specifieke regelingen, cultuurhistorie
8. Kwaliteit buiten/aangrenzende ruimte landgoederen/buitenplaatsen optimaliseren en versterken.

Landgoederen

Drie-eenheid, afwegingskader

De nota zou idealiter een helder, actueel en afdoende toetsingskader moeten vormen om initiatieven aan te toetsen. Het idee is dat men beter weet wat wel en wat niet mogelijk is. De instandhouding staat geheel terecht voorop maar wij hebben niet direct de indruk dat de landgoedeigenaren concreet veel aan deze nota zullen hebben. Dit vloeit mede voort uit de aard van de landgoederen (zie onder) en het onontbeerlijke maatwerk wat moeilijk in algemene regels gevat kan worden.

De drie-eenheid 1- publiek belang/waarde behoud 2 – privaat belang/financiële (on)mogelijkheden 3 – belang burgers/recreatie/openstelling zou scherper neergezet kunnen worden. Eveneens zou nadrukkelijk gesteld moeten worden dat ieder landgoed geheel eigen is en dat per definitie wat voor het ene mag zeker niet gezien mag worden als een opening voor een ander.

Aard landgoederen

De landgoederen in onze gemeente zijn in zoverre atypisch dat zij geen “klassieke” landgoederen zijn met (verpachte) landerijen enz. De meeste van hen zijn in wezen woningen in een hele riante setting. De

Aard landgoederen

De landgoederen in onze gemeente zijn in zoverre a-typisch dat zij geen “klassieke” landgoederen zijn met (verpachte) landerijen enz. De meeste van hen zijn in wezen woningen in een hele riante setting. De economische dragers zijn bij de particuliere eigenaren niet de inkomsten uit het landgoed maar eerder het vermogen/inkomen van de bewoners zelf. Kortom, de instandhouding van het landgoed volgt niet uit opbrengsten die het landgoed zelf creëert, zij kennen geen zelfstandige exploitatie. De dynamiek van landgoederen eigendom van TBO's (terrein beherende organisatie) is natuurlijk ook weer heel eigen.

Particulier eigendom

Particulier eigendom van huis en park blijft onze voorkeur houden. Wij denken dat op lange termijn dit de beste waarborg is voor behoud, voortbestaan van en vooral (!) betrokkenheid bij het landgoed. De gemeente zou iedere landgoedeigenaar die plannen heeft willen uitnodigen om een visie te schrijven als start van de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. Hier vind plaatst de discussie om de reeds genoemde drie-eenheid. Dat nuanceert de discussie/opvatting in de nota over hiërarchie tussen gebouwen, maximale grootte van bijgebouwen enz. en zodoende kan een op maat toegesneden regeling/oplossing bedacht worden welke vervolgens ingebed kan worden in het BP.

NSW

Een NSW gerangschikt landgoed (blz. 7) hoeft niet opengesteld te zijn. Dan vervallen wel een deel van de fiscale voordelen. Gesteld wordt dat de meeste landgoederen gerangschikt zijn. Deze stelling wordt niet onderbouwd. Een rangschikking betekent een bezitstijd van minimaal 25 jaar die overgaat naar verkrijgers onder algemene titel (lees erfenis). Bij tussentijdse verkoop enz. komt anders een fiscale claim ter hoogte van de genoten voordelen langs. Maw, een rangschikking stimuleert de duurzame instandhouding en gaat de versplintering tegen.

Privaat vs publiek

Zij opgemerkt dat wij ons bewust zijn dat vermenging kan optreden tussen publiek en privaatrecht. Bij privaatrecht bestaat voor derden geen rechtsbescherming. Dat maakt privaatrechtelijke afspraken over RO tussen een overheid en burgers lastig. Ook in dit kader, een aanvraag NSW rangschikking is per definitie een “dialoog” tussen aanvrager en de belastingdienst, daar komen geen derden bij. Enz.

Villawijken

Alle oude villawijken vallen binnen de landgoederenzone m.u.v. Laag Hartenlust, ontwikkeld tussen 1890-1910 in Bloemendaal. Het is ontzettend jammer als deze wijk buiten het geheel zou vallen. Zou het alsnog mogelijk zijn deze mee te nemen?

Hoe dan ook, de uitbreiding van het aantal en de bescherming van karakteristieke panden moet altijd hoog op de agenda blijven staan. In dit kader is niet geheel duidelijk wat wordt bedoeld met de opmerking dat uit de dubbele bestemming (blz. 11, laatste paragraaf, eerste kopje, laatste zin) geen beschermende werking oplevert. Wij zien juist graag wel extra bepalingen opgenomen worden in het BP die extra bescherming geven voor dit soort gebouwen.

Seniorenappartementen in villawijken.

Mantelzorg

Het argument om de splitsingsregel te handhaven om de vraag naar mantelzorg woningen op te vangen is niet valide. Zie daartoe de recente wijziging in de Bor. Het nadeel van de splitsing is dat nadat de mantelzorgsituatie beëindigd is de woning waarin de verzorgde woonde verkocht zal worden. Dan zitten we met een gesplitst huis dat voor zeer lange tijd, en waarschijnlijk nooit meer

voor deze situatie gebruikt kan worden. Vanuit dat oogpunt is het ook juist beter niet te splitsen in het geval van een mantelzorgsituatie.

Woonbehoeftes

Aangegeven wordt dat er behoefte is aan comfortabele, (nieuwbouw) appartementen voor senioren die van hun villa door willen verhuizen naar een appartement. Dit zou tevens de doorstroming bevorderen. Kan deze behoefte nader toegelicht worden? In de gemeente zijn de laatste jaren al veel appartementen gebouwd. Zijn deze veelal gekocht door mensen van buiten de gemeente?

Splitsing

Onze conclusie is dat een ombouw van villa's naar appartement villa's niet ten koste mag gaan de karakteristiek van de villawijken. Het risico van verrommeling is reel. Denk aan meer parkeerplaatsen, de inrichting van het erf met privé delen waardoor de eenheid van het complex geweld aangedaan wordt, enz. Voor dit wordt toegestaan en in de landgoederennota opgenomen moet eerst volledig duidelijk zijn wanneer/waar dit mogelijk zou zijn en moeten de beeldkwaliteit eisen duidelijk zijn. Kunnen wij zelf een acceptabele situatie voor ons zien waar dit in een villawijk mogelijk is zonder dat het tot parkeeroverlast en verrommeling leidt? Moet er een scan gemaakt worden van wat waar mogelijk is?

Overig

Kavelpaspoort

Het is ons niet geheel duidelijk wat de strekking moet zijn van het kavel paspoort. Gaat het om extra nieuwbouw? Of vervangende op een bestaand kavel maar dan op een andere plaats? Geldt het alleen voor de villawijken of ook voor de landgoederen? Dit dient nader toegelicht te worden. Voor zo ver het over verplaatsingen zou gaan zou eea ook opgevangen kunnen worden met aangepaste voorschriften in het BP, gedacht kan worden aan een bouwvlak van max xxx m2 met minimale afstand mag liggen tov de kavelgrenzen. Zodoende ontstaat direct vrijheid en tegelijkertijd helderheid (en dus rechtsbescherming naar derden toe).

Wij denken dat de communicatie naar de (directe) omgeving hier cruciaal zal zijn, terwijl wij juist vaak zien dat dit niet, te laat of onvoldoende gebeurt met als gevolg ongewenste bezwaarprocedures enz. waar niemand bij gebaat is.

Openbaar gebied

Wat ontbreekt is de aandacht voor de openbare ruimte in het hele gebied, dan wel de aansluiting van deze op de landgoederen enz... Dit kan de karakteristiek van het gebied bevorderen. Kan er tot een eenheid worden gekomen. Aandacht voor het landelijk karakter, passende verlichting, landschappelijke wegeaanleg, terughoudend met verkeers- en reclameborden, gebruik natuurlijke materialen etc. maak visie openbare ruimte.

CHW

Wij menen dat deze nota een koppeling moet krijgen met de CHW. Denk bijvoorbeeld aan de zichtlijnen.

Overzicht regelgeving

Het is goed dat alle op dit gebied van toepassing zijnde regelgeving bij elkaar is gezet.

De objectivering van landschappelijke waarde, cq de verbetering daarvan, is natuurlijk een die heel subjectief blijft.....

Gedeelde weelde (2.4.3.)

Graag worden wij betrokken bij het ontwikkelingsperspectief Gedeelde Weelde wat binnenkort

besproken gaat worden.

Tot slot

Zoals gememoreerd denken wij op punten aspecten nog scherper neergezet kunnen worden. Concreet gaat het om het volgende:

- De integratie met het openbaar gebied en relatie met de CHW
-
- De splitsingsregels in relatie tot het behoud van het karakteristieke en de noodzaak daarvan
- Een aanscherping van de belangenafweging publiek/privaat/maatschappelijk
- De noodzaak voor maatwerk
- De behoefte aan individuele visies per landgoed
- Heroverweging kavelpaspoort methodiek

Wij hebben lang gewacht op de nota en vinden het fantastisch dat binnen onze gemeente weer aandacht is gegeven aan hele kenmerkende en vormgevende onderdelen van onze gemeente. Het behoud hiervan is een die continu zorg in positieve zin vraagt. Dat is mogelijk nog de belangrijkste conclusie en is een die onze stichting, de gemeente en de eigenaren gezamenlijk aangaat.

Stichting Ons Bloemendaal