

Principeverzoek buitenplaats Elswout



Datum: 15-7-2021
Van: Christine Meeusen, locatiemanager buitenplaats Elswout
Aan: Raadsleden gemeente Bloemendaal
Onderwerp: Buitenplaats Elswout Gastvrije culturele buitenplaats

Om de toekomst van Elswout met zijn unieke natuurwaarden, markante geschiedenis en cultuurhistorische parels op lange termijn veilig te stellen is ontwikkeling noodzakelijk. Staatsbosbeheer heeft een nieuwe koers uitgezet in de visie 'Gastvrije culturele buitenplaats vol natuur en beleving'. De buitenplaats blijft dicht bij haar kernwaarden zoals cultuurhistorie, natuur, landschappelijke variëteit en kwaliteit, openbaarheid en rust. Staatsbosbeheer wil de leegstaande en gerestaureerde monumenten weer een rol van betekenis geven op de buitenplaats. Opbrengsten uit de verhuur komen ten goede aan het beheer en onderhoud van de buitenplaats en de natuur. Hierdoor wordt het mogelijk om extra te investeren in de bijzondere natuur- en cultuurhistorische waarden; zoals het herstel van de moshellingen, botanisch graslandbeheer en een educatief programma.

Vanaf 2019 zijn verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden, geïnteresseerde, ondernemers en ambtenaren en raadsleden van gemeente Bloemendaal. Staatsbosbeheer heeft vervolgens in augustus 2020 een principeverzoek ingediend. Hierbij is een uitgebreide ruimtelijke toelichting bijgevoegd, inclusief de visie 'Gastvrije culturele buitenplaats vol natuur en beleving'. Het principeverzoek is het resultaat van een langdurig proces waarbij Staatsbosbeheer bewoners, belangengroepen, ondernemers en adviseurs heeft betrokken. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Provincie Noord-Holland hebben eveneens een belangrijke bijdrage geleverd bij de totstandkoming. De beoogde ontwikkeling:

- voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten opgenomen in de (structuurvisie);
- tast door voorgenomen uitbreiding van de parkeervoorziening naar verwachting kernkwaliteiten niet aan (Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017);
- draagt bij aan het versterken van de kwaliteit en de vitaliteit van het landgoed (Nota landgoederen Bloemendaal 2016);
- is op bepaalde vlakken in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er dient een buitenplanse planologische procedure/postzegelbestemmingplan doorlopen te worden, om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Daarnaast dienen eveneens vergunningen aangevraagd te worden voor activiteiten die binnenplans gerealiseerd kunnen worden. Er dient bij de activiteiten aangetoond te worden dat deze geen nadelige gevolgen hebben voor de natuur- en archeologische waarden binnen het gebied. In onderstaande tabel is e.e.a. duidelijk gemaakt.

Onderdelen uit de ontwikkelvisie	Principeverzoek Bestemmingsplan wijziging	Vergunning	Regulier beheer/niet vergunningsplichtig
Herbestemming van de gebouwen: boerderij, poortgebouw, koetshuizen en werkschuur.	X	X	
Uitbreiding en herinrichting (fiets) parkeerplaatsen en verplaatsen entree		X	
Verplaatsing Staatsbosbeheer naar Duinlusthoek		X	
Projecten ter versterking cultuurhistorische waarden		(X)	X
Projecten ter versterking belevings- en maatschappelijke waarde			X
Projecten ter versterking natuurwaarden		(X)	X

Natuur & cultuurhistorie: gekoesterde wensen worden werkelijkheid

- De natuur op Elswout is beschermd. Staatsbosbeheer beheert Elswout zeer zorgvuldig om NNN en N2000 doelen te behalen.
- Het versterken van kwetsbare natuurwaarden en landschapselementen is een wezenlijk onderdeel van de opgave. Door de ontwikkeling kunnen juist die langgekoesterde projecten worden uitvoeren; zoals herstel van bruggen, follies en historische lanen.
- Maar ook aanplant van nieuwe, klimaatbestendige bomen, herstel van de moshellingen, botanisch beheer van graslanden en het verbeteren van de biotoop voor vleermuizen.
- Ook bij verbouwing en verduurzaming van gebouwen wordt rekening gehouden met vleermuizen en vogels.

Culturele beleving: kleinschalig met kwaliteit

- Op Elswout zijn al jarenlang kleinschalige culturele activiteiten; paddenstoelendag, theater en muziek (wandelingen) en verhalen. Deze activiteiten dragen bij aan de beleving van de buitenplaats. Er is geen inzet of doelstelling voor grote festivals of evenementen.
- Elswout wordt nog mooier en interessanter als je meer weet over wat je tegenkomt tijdens je wandeling. Er is nog veel te ontdekken in de 4 eeuwen geschiedenis en de huidige natuur. Met beleef-/educatieve wandeling én een informatiepunt in het oostelijk koetshuis willen we daar invulling aan geven.
- Hierdoor levert Elswout een waardevolle bijdrage aan lokale natuur- en geschiedeniseducatie.
- En wordt de maatschappelijke rol verder versterkt door intensieve lokale samenwerking en vrijwilligers.

Wonen op Elswout

- Het aantal woningen op Elswout wijzigt niet. Er zijn 3 woningen op Elswout; sluiswachterswoning (erfpacht), een huurwoning achter de koetshuizen en een bedrijfswoning in de modelboerderij.
- De koetshuizen hebben tezamen een bestemming voor 1 woning in totaal.
- Staatsbosbeheer verkiest publieke, openbare functies op Elswout boven extra woonfunctie. Dit is conform het landgoederenbeleid van gemeente Bloemendaal.

Leveranciersweg: veiliger en duurzamer

- De leveranciersweg (platenbaan) is ca. 10 jaar geleden aangelegd voor de verbouwing van het Grote Huis;
- Deze wordt gebruikt voor beheer van Elswout en leveranciers van Grote huis en Orangerie;
- De vergunning is verlopen, de huidige situatie wordt gedoogd;
- Onderzoek naar twee alternatieven voor deze tijdelijke weg heeft niet geleid tot een vergunbare situatie vanwege negatieve adviezen van RCE en gemeente. Er komt geen nieuwe afslag van de Elswoutslaan.
- Samen met ondernemers wordt gezocht naar een duurzaam alternatief voor vrachtverkeer en hulpdiensten op Elswout.

Parkeren (focus op de fiets, uitbreiden waar nodig)

- Om de auto-parkeerbehoefte te beperken wordt ingezet op verdubbeling van fietsparkeerplekken, aanleg van laadpalen en is betaald parkeren ingevoerd. Niet voor iedereen is het haalbaar om met de fiets te komen.
- De parkeerplaats op Elswout met 118 plaatsen voor recreanten en de bedrijven, wordt uitgebreid met extra parkeerplaats naast de boerderij voor de nieuwe functies, conform het parkeerbeleid. Deze nieuwe kleine parkeerplaats wordt groen ingericht. De NNN-functie wordt volledig gecompenseerd op Elswout en omgeving.
- Met de invoering van betaald parkeren in 2020 is de sociale veiligheid op de parkeerplaats sterk vergroot, nachtelijk overlast is verdwenen en de parkeerdruk is verlaagd. De verkregen opbrengsten worden ingezet in provincie Noord-Holland.

Modelboerderij: laagdrempelige horeca

- Gebouwd in 1880 in Zwitserse chaletstijl met bestemming paardenpension. Tot 10 jaar terug stonden er zo'n 20 pensionpaarden. Vanwege het gebrek aan ruimte rond de boerderij is deze bestemming niet wenselijk.
- De woning aan de voorkant van de boerderij wordt bewoond.

- Staatsbosbeheer wil de boerderij nieuwe bestemming geven als laagdrempelige horecalocatie met maximaal 10 B&B-kamers en handhaven van de (bedrijfs)woning.
- Hiervoor wordt in een openbare procedure een huurder gezocht met het best passende plan.
- Geen feesten en partijen in de boerderij; die zijn uitsluitend mogelijk in de Orangerie.

Werkschuur (bestendigen functie werkschuur)

- De rietgedekte werkschuur is de werkschuur van Staatsbosbeheer.
- Na verhuizing van Staatsbosbeheer naar Duinlusthoek wordt het pand verduurzaamd en vervolgens verhuurd aan een geschikte huurder. Hierbij wordt gedacht aan (moderne) ambtelijke functies zoals bijvoorbeeld houtbewerking.

Koetshuizen: huiskamer van Elswout

- In het westelijk koetshuis draagt kunstenaar Chris Tap bij aan instandhouding van het gebouw door tijdelijk gebruik.
- Het andere koetshuis wordt nu nog gebruikt als opslaglocatie voor Staatsbosbeheer. Hier realiseren we straks de huiskamer van Elswout; het startpunt voor rondleidingen met een infobalie en expo's over natuur en historie en openbare toiletten. Op de verdieping is ruimte voor een multifunctionele oefen- en vergaderplek.
- De huidige gezamenlijk bestemming van de koetshuizen is 1 woning: deze dient gewijzigd te worden naar cultureel/maatschappelijk.

Poortgebouw (bestendigen kantoor-praktijkfuncties)

- In het Poortgebouw is praktijk 'Van Kind tot Ouder' en kantoor (Staatsbosbeheer) gevestigd.
- Staatsbosbeheer wil dit gebruik bestendigen.
- Na verhuizing van Staatsbosbeheer naar Duinlusthoek wordt het Poortgebouw verduurzaamd en vervolgens verhuurd aan een passende huurder.

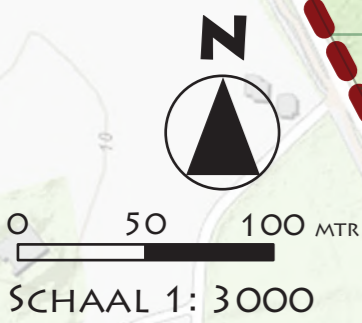
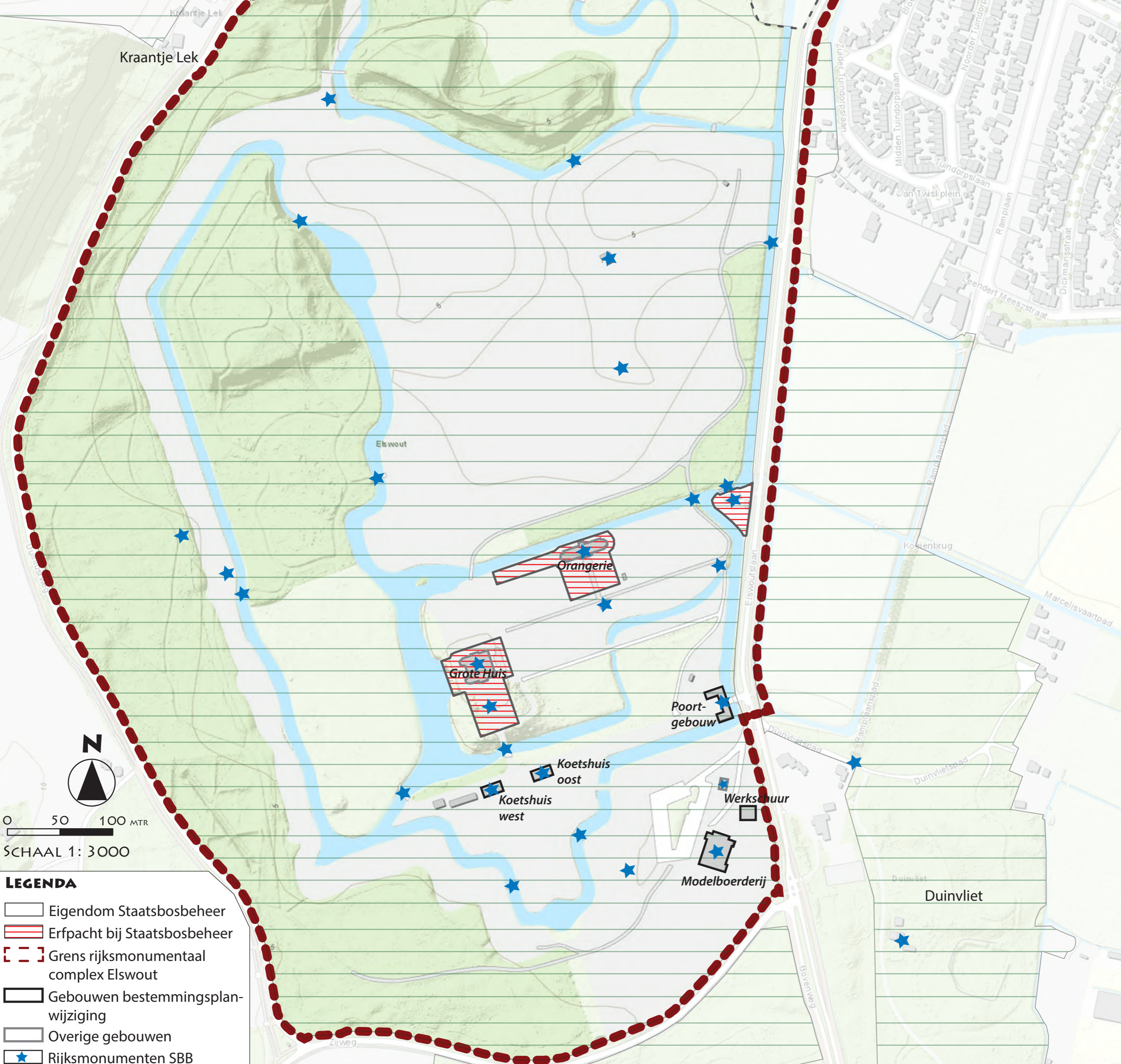
In het principeverzoek heeft Staatsbosbeheer gemeente Bloemendaal verzocht medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijzigingen voor de volgende locaties.

Locatie	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming
Modelboerderij	Paardenpension met bedrijfswoning	Gemengde bestemming restaurant met ondergeschikte detailhandel en maximaal 10 B&B-kamers Handhaven bedrijfswoning Vervangen bestemming "Agrarisch-pension" op het omliggend naar gemengde bestemming waar functies tuin, parkeren en terras mogelijk zijn
Werkschuur	Paardenpension	Gemengde bestemming waarbinnen culturele en maatschappelijke functies mogelijk zijn
Poortgebouw	Wonen en kantoor	Gemengde functie waarbinnen kantoor en maatschappelijke functies mogelijk zijn
Koetshuizen	Wonen	Gemengde bestemming waarbinnen culturele en maatschappelijke functies mogelijk zijn

In bijgevoegde plattegronden is een overzicht opgenomen van het eigendom van Staatsbosbeheer, de monumenten en toegepaste zoning.

Buitenplaats Elswout

Eigendom en rijksmonumenten



- LEGENDA**
- Eigendom Staatsbosbeheer
 - Erfpacht bij Staatsbosbeheer
 - Grens rijksmonumentaal complex Elswout
 - Gebouwen bestemmingsplanwijziging
 - Overige gebouwen
 - ★ Rijksmonumenten SBB

Buitenplaats Elswout

Zonering en Natura 2000

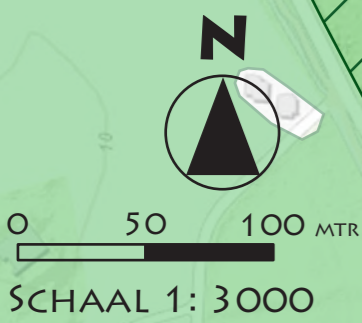
Kraantje Lek





Duinlust

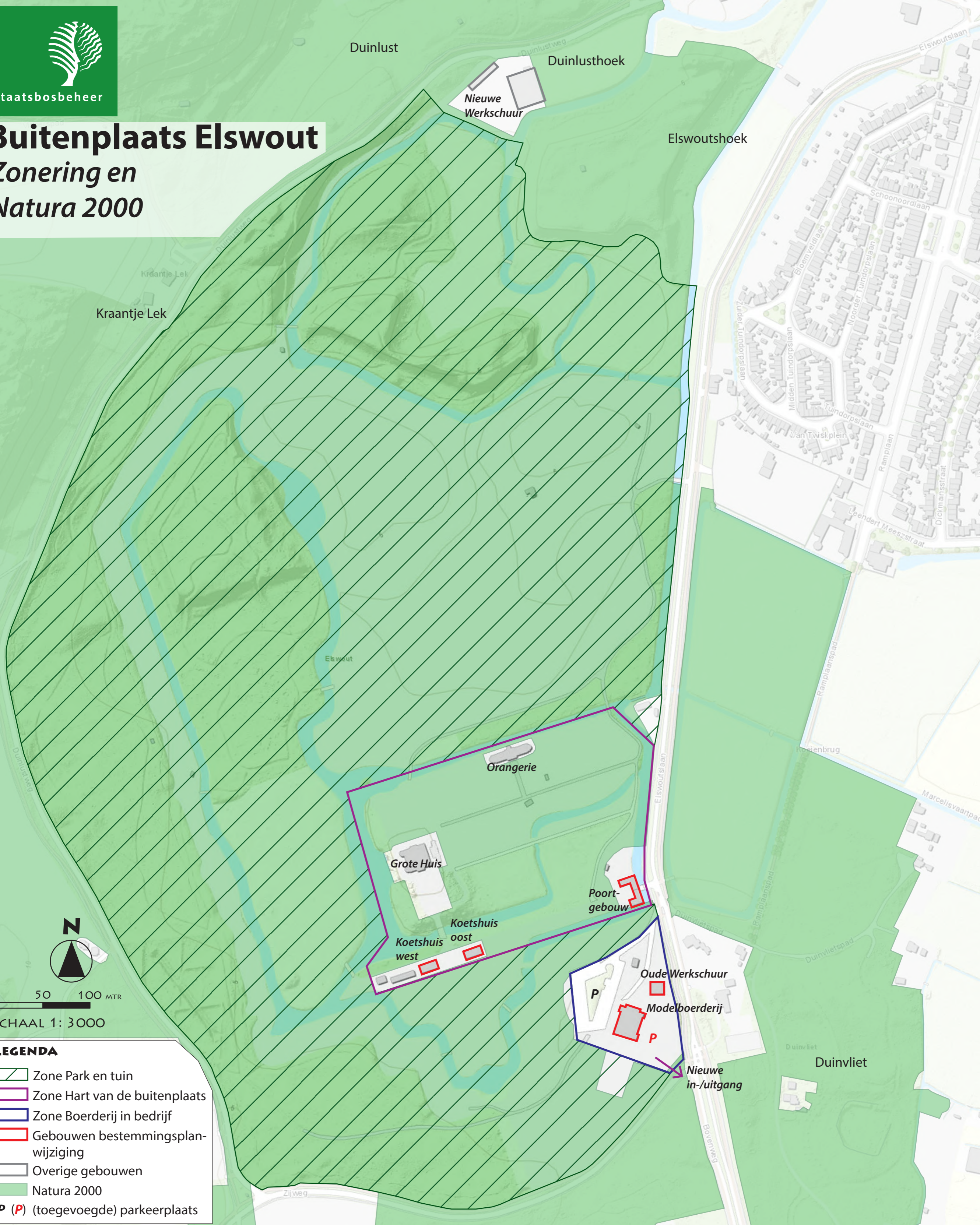
Duinlusthoek

Elswoutshoek

Nieuwe Werkschuur



- LEGENDA**
-  Zone Park en tuin
 -  Zone Hart van de buitenplaats
 -  Zone Boerderij in bedrijf
 -  Gebouwen bestemmingsplanwijziging
 -  Overige gebouwen
 -  Natura 2000
 - P (P)** (toegevoegde) parkeerplaats



Orangerie

Grote Huis

Koetshuis west

Koetshuis oost

Poortgebouw

Oude Werkschuur

Modelboerderij

Nieuwe in-/uitgang

Duinvljet

Marcelisvaartpad

Ramplaanpad

Geendert Meeszstraat

Van Twiskplein

Midden Tuindorpslaan

Schoonoordlaan

Elswoutslaan

Duinlustweg

Tuindorpslaan

Kraantje Lek

Elswout

Koijenbrug

Duinvljetpad

Duinvljetpad

Boerenveld

Zijweg