

INTENTIEOVEREENKOMST DUINLUST – GEMEENTE BLOEMENDAAL

Ondergetekenden,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Bloemendaal, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester M.R.J. Rog handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2025.
- hierna te noemen: 'de Gemeente'
en
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Share Estates B.V., statutair gevestigd te Bloemendaal, kantoorhoudende te 1981 BC Velsen-Zuid, Torenstraat 5 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69833567, krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door Share Invest B.V., statutair gevestigd te Bloemendaal, kantoorhoudende te 1981 BC Velsen-Zuid, Torenstraat 5 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34256769, krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door RSB Brothers B.V., statutair gevestigd te Bloemendaal, kantoorhoudende te 1981 BC Velsen-Zuid, Torenstraat 5 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061656, op haar beurt weer rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur
- hierna te noemen: 'de Initiatiefnemer'

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

Overwegende dat:

- A. De Initiatiefnemer eigenaar is van kadastraal perceel met de aanduiding BMD00B6777, BMD00B6776 en BMD00B6775 aan de Duinlustweg 16 te Overveen genaamd Landgoed Duinlust, met daarop het landhuis Duinlust, het les- en sportgebouw, Oranjerie en Noors Chalet. Dit perceel zal hierna worden aangeduid als 'het Projectgebied'. Het Projectgebied bevindt zich in de directe nabijheid van natuurgebied Middenduin;
- B. De Initiatiefnemer voornemens is om het Projectgebied zoals weergegeven op de kaart in **bijlage 1** te herontwikkelen tot woning(bouw)locatie met een nader af te stemmen aantal woningen. Hierbij zal het gaan om het splitsen van het landhuis Duinlust in woonappartementen en de sloop- nieuwbouw van het les- en sportgebouw gelegen binnen het Projectgebied, alsmede de bijbehorende openbare ruimte / voorzieningen / infrastructuur. Deze herontwikkeling zal hierna ook worden aangeduid als 'het Project';
- C. De Initiatiefnemer het Project schetsmatig heeft uitgewerkt en daartoe tweemaal, laatst op 20 juni 2020, bij de Gemeente een principeverzoek (**bijlage 2**) heeft ingediend;
- D. het Project niet past binnen het vigerende omgevingsplan van de gemeente Bloemendaal, waarin de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' zijn opgenomen,. Het plan is ook niet passend in het toetsingskader in de 'Nota Landgoederen Bloemendaal 2016'. De Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van landgoed Duinlust;
- E. De Gemeente zich onder voorwaarden bereid heeft verklaard om deze medewerking te verlenen, waarbij de Gemeente echter wel heeft aangegeven dat het aan de gemeenteraad is of zij wil afwijken van haar vigerende beleid zoals opgenomen in o.a. het omgevingsplan en de 'Nota landgoederen';
- F. De Initiatiefnemer zich hiervan bewust is en de consequenties begrijpt als de gemeenteraad hier niet toe bereid is;
- G. Alvorens de Gemeente over kan gaan tot het al dan niet verlenen van publiekrechtelijke medewerking aan het Project, de integrale haalbaarheid van het plan van de Initiatiefnemer op diverse aspecten nader onderzocht dient te worden. Partijen beogen derhalve gezamenlijk

- een Ontwikkelvisie te maken om zo de integrale haalbaarheid van het Project te kunnen beoordelen;
- H. Indien sprake is van integrale haalbaarheid, Partijen – onder nader uit te werken voorwaarden – de effectuering van het Project door de Initiatiefnemer en de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente daaraan, dienen overeen te komen in een vervolgovereenkomst, zijnde een anterieure exploitatieovereenkomst;
- I. Vooruitlopend op het opstellen van de Ontwikkelvisie, het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het splitsen van het landhuis Duinlust in 8 woonappartementen in lijn met de in bijlage 4 opgenomen tekeningen, mits dit plaatsvindt in lijn met de doelstellingen van het geldende splitsingsbeleid van de gemeente Bloemendaal;
- J. Partijen in dit perspectief hun afspraken over de Ontwikkelvisie schriftelijk wensen vast te leggen door middel van deze intentieovereenkomst (hierna: “de Overeenkomst”).

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Begrippen

In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd, welke definities met een hoofdletter worden geschreven. Deze definities worden zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt:

Artikel: Een artikel behorend tot deze Overeenkomst.

Principeverzoek Het door Initiatiefnemer op 20 juni 2020 bij de Gemeente ingediende principeverzoek met mede een schetsmatige uitwerking van het Project.

Ontwikkelvisie: De ontwerpkaders waaraan een bouwplan moet voldoen. De voorwaarden houden rekening met plaatselijke factoren zoals de bebouwing, beplanting en het verkeer. De kaders die in een Ontwikkelvisie worden meegegeven kunnen variëren.

Omgevingsplan: Het omgevingsplan van de gemeente Bloemendaal.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit: Een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan of niet vergunningsvrij is voor het bouwen. De activiteit is niet mogelijk op basis van de regels van het omgevingsplan. Ook wel BOPA genoemd.

Ontvankelijke aanvraag Volledige aanvraag met een onderbouwing en de daarbij benodigde onderzoeken.

Omgevingsvergunning: Omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet.

Kostenverhaalbeschikking: Beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande

het Project – in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder het Projectgebied in exploitatie kan worden gebracht – waaronder in ieder geval:

- a. De onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- b. De verdere uitwerking van de plannen voor het Projectgebied tot een integrale Ontwikkelvisie, inclusief alle bijbehorende aspecten, op basis waarvan de haalbaarheid van de plannen kan worden beoordeeld door de Gemeente;
- c. Het, in geval van gebleken haalbaarheid van de plannen, publiekrechtelijk faciliteren van die plannen door de Gemeente, omvattende in ieder geval het tot stand brengen van een planologisch besluit en het daaraan verbonden kostenverhaalbeschikking conform de Omgevingswet, alsmede de vergunningenprocedures waarvoor de Gemeente bevoegd gezag is;
- d. De realisatie van voornoemde plannen voor het vastgoed door en voor eigen rekening en risico van de Initiatiefnemer;
- e. De planning van het Project zoals bepaald in artikel 5.4, 10.1 en 11.3.

Een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

- 3.1 Bij de uitvoering van deze overeenkomst wordt in ieder geval de volgende regelgeving (of dienst opvolger) in acht genomen;
 - a. Omgevingsplan;
 - b. Structuurvisie gemeente Bloemendaal;
 - c. Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023;
 - d. Woonvisie 2023-2026;
 - e. Participatiebeleid Bloemendaal 2021;
 - f. Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019;
 - g. Nota Landgoederen Bloemendaal 2016;
 - h. Ontwikkelperspectief Binnenduinrand;
 - i. Erfgoedverordening Bloemendaal 2024;
 - j. Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019.
- 3.2 Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst (en eventuele daaruit voortvloeiende vervolgovereenkomsten) uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:
 - De Initiatiefnemer neemt de trekkersrol op zich voor de (voor eigen rekening) totstandkoming van de Ontwikkelvisie;
 - De Gemeente denkt proactief en oplossingsgericht mee bij het opstellen en de uitvoering van de Ontwikkelvisie, maar beperkt zich daarbij zo veel mogelijk tot het stellen van kaders en het toetsen van de uitkomsten van de Ontwikkelvisie vanuit haar publiekrechtelijke rol en positie.
- 3.3 Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de geldende regelgeving op het gebied van onder meer aanbestedingsrecht en staatssteun na te leven. Het naleven hiervan levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten.
- 3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente niet tot vergoeding van schade, kosten en interesten aan de Initiatiefnemer is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten – of van de voortgang van de voorgenomen Ontwikkelvisie.
- 3.5 Op deze overeenkomst zijn de VNG-inkoopvoorwaarden van toepassing (die het college van B&W heeft vastgesteld op 22 november 2023) behoudens voor zover in deze Overeenkomst daarvan uitdrukkelijk wordt

afgeweken.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

- 4.1 De door Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten zijn volledig voor rekening van de Initiatiefnemer, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen tussen Partijen.
- 4.2 De gemeentelijke kosten, bestaande uit ambtelijke uren, zullen door de Initiatiefnemer aan de Gemeente worden vergoed overeenkomstig het aan een kalenderjaar gekoppeld uurtarief volgens de laatst vastgestelde begroting. Dat uurtarief wordt jaarlijks geïndexeerd. Het huidige uurtarief op basis van de begroting bedraagt € 128,00.
- Deze kosten worden door Initiatiefnemer per kwartaal achteraf aan de Gemeente vergoed op basis van een factuur, voorzien van een specificatie van de uren. Een schatting van de te maken gemeentelijke uren is opgenomen bij deze overeenkomst in **bijlage 3**
- 4.3 De Initiatiefnemer is de Gemeente een voorschot op de geprognostiseerde kosten- en urenraming (**Bijlage 3**) verschuldigd van € . Ieder kwartaal zal inzicht gegeven worden in het aantal uur dat is besteedt. De Gemeente zoekt afstemming met initiatiefnemer indien meer uren uren besteedt wordt. De Initiatiefnemer dient dit bedrag aan de Gemeente te voldoen binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen.
- 4.4 Indien de Gemeente ter uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de Ontwikkelvisie externe adviseurs wil inzetten dan zal zulks eerst geschieden na overleg met en akkoord van de Initiatiefnemer. De kosten van deze externe adviseurs worden ook door Initiatiefnemer vergoed en deze kosten worden eveneens per kwartaal door de Gemeente aan Initiatiefnemer bij factuur in rekening gebracht.
- 4.5 De door de Gemeente aan Initiatiefnemer te verzenden facturen zullen worden verrekend met het door Initiatiefnemer aan de gemeente betaalde voorschot. Indien het voorschot ontoereikend is voor de (volledige) betaling van de kosten zal de Gemeente een aanvullend voorschot aan Initiatiefnemer in rekening kunnen brengen, welk aanvullend voorschot zal worden voldaan binnen twee weken nadat de gemeente daarom zal hebben gevraagd.
- 4.6 De finale afrekening van de Ontwikkelvisie zal plaatsvinden indien en zodra Partijen een beslissing hebben genomen als bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst dan wel indien en zodra een Partij of beide Partijen deze Overeenkomst beëindigt/beëindigen.

Artikel 5. Ontwikkelvisie

- 5.1 Partijen voeren gezamenlijk, met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals in de voorgaande twee artikelen neergelegd, een haalbaarheidstoets uit resulterend in een Ontwikkelvisie;
- 5.2 Als uitgangspunt voor de Ontwikkelvisie wordt het Principeverzoekgebruikt dat is opgenomen bij deze overeenkomst in **bijlage 2**;
- 5.3 De Ontwikkelvisie zal bestaan uit de volgende goed gemotiveerde/onderbouwde deelproducten, deze zullen van een dusdanig concreet uitwerkingsniveau zijn dat de (integrale) haalbaarheid op voornoemde aspecten kan worden beoordeeld:
- a. Een ruimtelijke studie van de locatie en directe omgeving waarbij de ligging, stedenbouwkundige structuur en historie wordt beschreven (gezamenlijke taak);
 - b. Een integraal stedenbouwkundig plan voor alle projectonderdelen afzonderlijk en tezamen, zowel voor het vastgoed als voor de (semi-) openbare onderdelen van het Project (gezamenlijke taak);
 - c. Een inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het Projectgebied (taak Initiatiefnemer);
 - d. Een marktverkenning/onderbouwing van de vraag naar het voorziene initiatief (taak Initiatiefnemer);

- e. Een beeldkwaliteitsplan of architectonisch ontwerp (taak Initiatiefnemer);
 - f. Een verkenning van de benodigde planologische en milieukundige onderzoeken (taak initiatiefnemer);
 - g. Samenwerkingsvormen tussen Partijen en eventueel daarbij betrokken derden en mogelijke ontwikkelstrategieën/-aanpakken (gezamenlijke taak);
 - h. Een onderdeel parkeren, waaruit het benodigde aantal parkeerplaatsen blijkt alsmede de situering en vormgeving van de parkeervoorzieningen en een voorstel over hoe om te gaan met de nieuw te realiseren parkeerplaatsen en een onderbouwing waaruit blijkt dat het past binnen de vigerende parkeernormen (taak Initiatiefnemer);
 - i. Een onderdeel verkeer en logistiek, waaruit de wijze van verkeersafwikkeling/-ontsluiting in de nieuwe situatie blijkt (taak Initiatiefnemer);
 - j. Een participatieplan, met daarin een uitwerking waaruit blijkt hoe de belanghebbenden in (de nabijheid van) het Projectgebied betrokken zijn en betrokken worden bij (her)ontwikkeling, mede met het oog op het creëren van draagvlak voor het Project (taak initiatiefnemer);
 - k. Een concreet voorstel (indien en voor zover van toepassing) voor de tijdelijke, vervangende huisvesting van voorzieningen die reeds in het Projectgebied gevestigd zijn (uitplaatsing huidige eigenaren/gebruikers), inclusief bijbehorende voorstellen voor tijdelijke parkeeroplossingen en de verkeersafwikkeling in die tijdelijke situatie gedurende realisatie (taak Initiatiefnemer);
 - l. Indien de Initiatiefnemer er voor kiest om een aantal varianten te onderzoeken: een vergelijking op zowel programmatisch, kwalitatief, ruimtelijk-planologisch, organisatorisch, als financieel-economisch niveau van de onderzochte varianten, in de vorm van een matrix waarin de voor- en nadelen van de verschillende varianten tegen elkaar worden afgewogen (taak Initiatiefnemer).
- 5.4 Nadat over de in het vorige lid genoemde zaken overeenstemming is bereikt tussen Initiatiefnemer en de ambtelijke ondersteuning zal de Ontwikkelvisie ter beoordeling voorgelegd worden aan het college en de gemeenteraad. Op basis hiervan zal er een afweging worden gemaakt of er sprake is van een integraal haalbaar project.
- 5.5 Uiterlijk op 31 december 2025 of zoveel eerder als redelijkerwijs mogelijk zal de aanvraag omgevingsvergunning voor het splitsen van het hoofdgebouw worden ingediend. De gemeente spant zich in om in het eerste kwartaal van 2026 de ontwikkelvisie aan te bieden aan de gemeenteraad ter agendering. Vanwege de gemeenteraadsverkiezingen en coalitievorming is dit uitdrukkelijk geen resultaatverplichting.

Artikel 6 Splitsing hoofdgebouw

Het college van burgemeester en wethouders heeft zich, vooruitlopend op het opstellen van de Ontwikkelvisie, bereid verklaard om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het splitsen van het landhuis Duinlust in 8 woonappartementen in lijn met de in bijlage 4 opgenomen tekeningen mits deze splitsing in overeenstemming is met de doelstellingen van het geldende splitsingsbeleid (vastgesteld 21 november 2024) van de gemeente Bloemendaal, namelijk: de mogelijkheid in te spelen op de groeiende vraag naar meer woonruimte, behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, behoud van unieke charme en karakteristieke sfeer van het landgoed en het voorkomen van verrommeling van het straatbeeld, verhoogde parkeerdruk en conflicten met omwonenden ten gevolge van te veel woningen in het hoofdgebouw. Of het college medewerking kan verlenen is nadrukkelijk afhankelijk van een positief bindend advies van de gemeenteraad als bedoeld in 16.15b van de Omgevingswet in het kader van de alsdan aangevraagde (buitenplanse) omgevingsvergunning. De bereidheid tot medewerking van het college laat de bevoegdheid van de gemeenteraad onverlet om in afwijking van het standpunt van college te adviseren.

Artikel 7. Communicatie

Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van deze Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die

informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. Een en ander behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.

Artikel 8. Toekomstbestendig bouwen

De Gemeente heeft zich gecommitteerd aan de bronzen standaard van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA. Met het aangaan van deze overeenkomst, committeert de Initiatiefnemer zich ook aan dit streven. Dit geldt uitsluitend voor de nieuwbouw en niet voor het bestaande monumentale hoofdgebouw.

Artikel 9. Omgevingsrechtelijke aspecten en locatie-eisen

- 9.1 De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat het feit dat het Projectgebied gelegen is in de directe nabijheid van het natuurgebied Middenduin mogelijk bijzondere eisen met zich meebrengt ten aanzien van de wijze van realisatie, fundering, inrichting, ontwerp, et cetera van zijn plannen. Gelet hierop is het de zelfstandige verantwoordelijkheid van Initiatiefnemer om Staatsbosbeheer te consulteren over het Project en de Gemeente te informeren over de uitkomsten daarvan.
- 9.2 De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat het Projectgebied gelegen is op een locatie waar diverse aspecten spelen zoals archeologie, monumenten, flora- en fauna etc. Gelet hierop is het de zelfstandige verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer om hier onderzoek naar te laten verrichten en de Gemeente te informeren over de uitkomsten daarvan.

Artikel 10. Vervolgovereenkomst en toekomstig beheer, onderhoud en exploitatie

- 10.1 Indien de beslissingsbevoegde organen naar aanleiding van de definitieve uitkomsten van de Ontwikkelvisie als bedoeld in artikel 5 positief besluiten en beiden partijen tot de conclusie komen dat er sprake is van een integraal haalbaar plan, treden de Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg om te bezien of zij uiterlijk 3 maanden daarna de vervolgovereenkomst kunnen sluiten;
- 10.2 In de eventueel te sluiten voornoemde vervolgovereenkomst (anterieure exploitatieovereenkomst) voor het Project – welke gebaseerd zal zijn op de Ontwikkelvisie – zullen Partijen in ieder geval afspraken maken over:
- a. De onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
 - b. De verdere uitwerking van de plannen voor het Projectgebied voor zowel het vastgoed als de bijbehorende openbare ruimte en infrastructuur;
 - c. De voor de uitvoering van de plannen benodigde wederzijdse grondtransacties;
 - d. Het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente, omvattende in ieder geval het doorlopen van het vergunningenprocedures voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit of wijziging van het omgevingsplan;
 - e. Het daaraan verbonden kostenverhaal conform de Omgevingswet, waaronder het doorleggen van de nadeelcompensatie naar de Initiatiefnemer;
 - f. De realisatie van voornoemde plannen voor het vastgoed en de realisatie en oplevering van de openbare ruimte door en voor eigen rekening en risico van de Initiatiefnemer;
 - g. Het (toekomstig) beheer en onderhoud van het gerealiseerde;
 - h. De planning en fasering van het Project.

Artikel 11. Duur en tussentijdse beëindiging Overeenkomst

- 11.1 Deze Overeenkomst loopt in beginsel tot het moment dat Partijen een vervolgovereenkomst hebben gesloten als bedoeld in artikel 10.
- 11.2 Tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is mogelijk indien Partijen op enig moment tot de

- gezamenlijke conclusie komen dat er geen integraal haalbaar plan mogelijk is voor het Project. Partijen leggen hun gezamenlijke besluit tot beëindiging in dit geval vast in een schriftelijk document.
- 11.3 Ieder der Partijen kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor beëindigd verklaren, indien:
- Partijen er niet in slagen om uiterlijk op 31-12-2026 de resultaten als bedoeld in artikel 5 ter beoordeling aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen te laten voorleggen ondanks dat beide Partijen daartoe terdege hebben ingespannen en hun verplichtingen ter zake zijn nagekomen;
 - Partijen er niet in slagen om uiterlijk op 31-12-2026 alle beslissingsbevoegde organen van Partijen tot de conclusie te laten komen dat sprake is van een haalbaar plan voor het Project 'ondanks dat beide Partijen daartoe terdege hebben ingespannen en hun verplichtingen ter zake zijn nagekomen;
 - Partijen er niet in slagen om uiterlijk 12 maanden na afronding van de Ontwikkelvisie een vervolgovereenkomst als bedoeld in artikel 10 te sluiten ondanks dat beide Partijen daartoe terdege hebben ingespannen en hun verplichtingen ter zake zijn nagekomen.
- Voorvoemde uiterste termijnen/data kunnen in onderling overleg tussen Partijen worden verlengd, in welk geval Partijen die verlenging bij aangetekend schrijven aan elkaar bevestigen.
- 11.4 De Gemeente kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor beëindigd verklaren als de Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, diens faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- 11.5 Partijen maken niet eerder gebruik van voornoemde tussentijdse beëindigingsmogelijkheden dan nadat zij in redelijkheid en rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen overleg hebben gevoerd over het alsnog voortzetten c.q. verlengen van de onderhavige Overeenkomst. Partijen kunnen daarbij schriftelijk besluiten tot het verlengen van voornoemde uiterste termijnen.
- 11.6 Een tussentijdse beëindiging conform het in dit artikel bepaalde geschiedt in beginsel zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat en zonder dat Partijen ter zake enige aanspraak op vergoeding van kosten, schade en/of interesten hoe dan ook genaamd jegens elkander kunnen doen gelden. Reeds betaalde bijdragen als bedoeld in artikel 4 worden dan ook niet gerestitueerd en/of blijven te allen tijde verschuldigd.

Artikel 12. Overdracht contractpositie

Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen, welke voortvloeien uit deze overeenkomst, aan een derde over te dragen.

Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen, welke voortvloeien uit het eigendomsrecht van gronden binnen het plangebied, over te dragen zolang deze overeenkomst hierop van toepassing is.

Artikel 13. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde civiele rechter in het arrondissement Noord-Holland.

Artikel 14. Bijlagen

De volgende onverbrekelijk bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze

Overeenkomst:

1. Kaart Projectgebied
2. Stukken principeverzoek 10 juni 2020
3. Projectopdracht herontwikkeling Landgoed Duinlust met ureninzet gemeente
4. Tekeningen splitsing hoofdgebouw

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Bloemendaal op

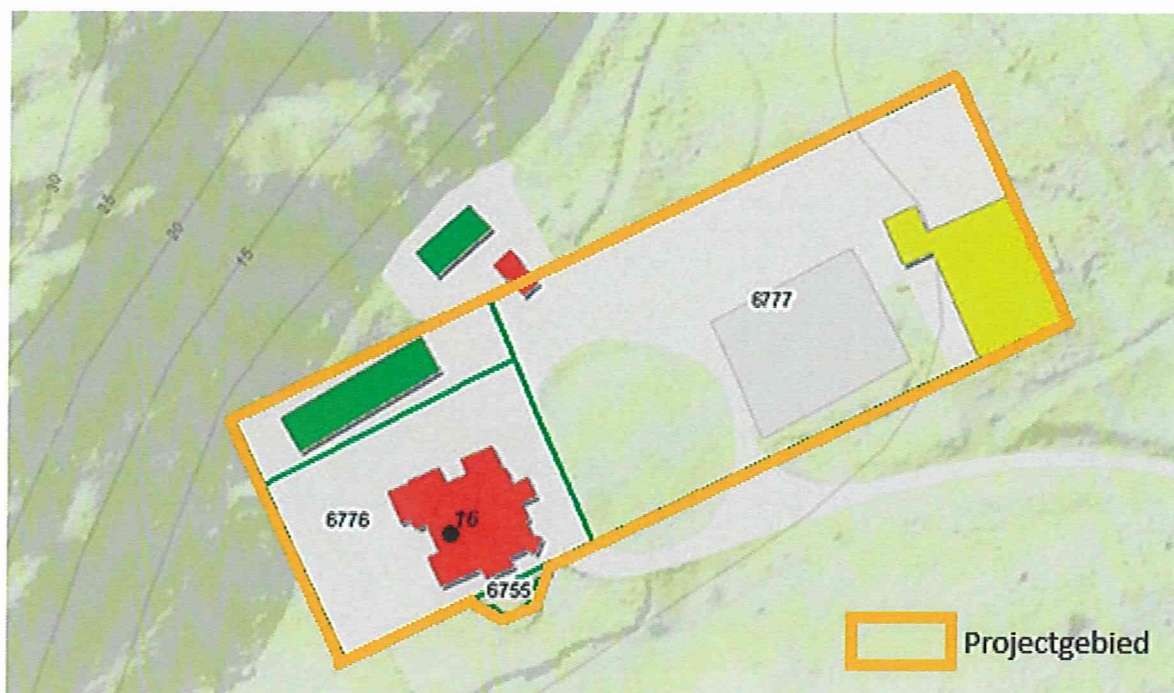
14 oktober 2025

Gemeente

Initiatiefnemer

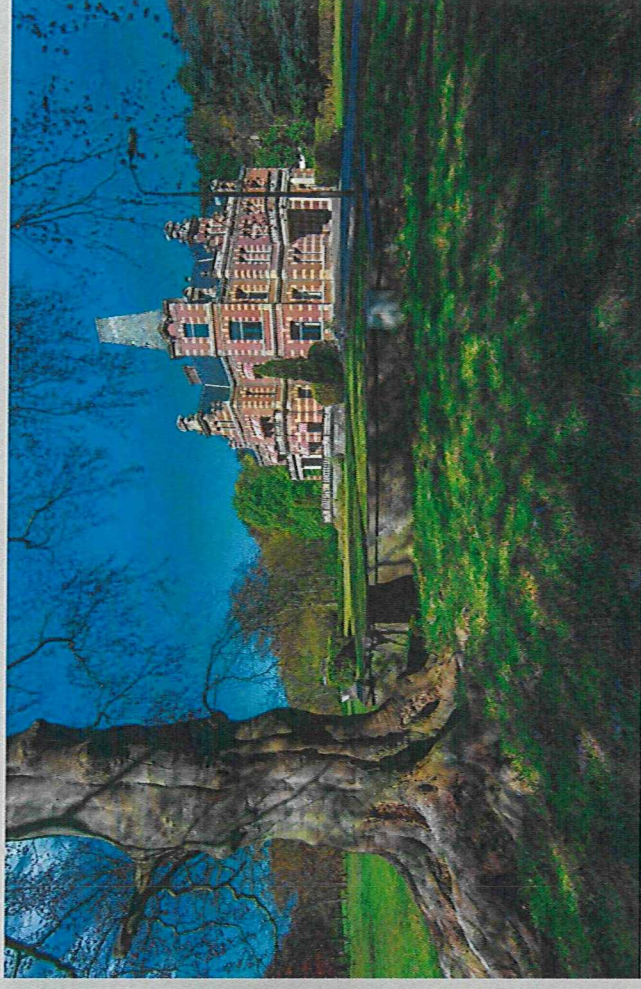
naam: M.R.J. Rog

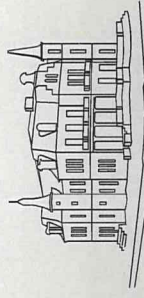
Bijlage 1



Bijlage 2

Naar een duurzaam behoud van Duinlust





Inleiding

Dit boekje begeleidt het aanvraagformulier principeverzoek, d.d. 28 mei 2020 waar de revitalisatie en (her)ontwikkelingsplannen op het niveau van schetsontwerp voor het landgoed Duinlust uiteengezet worden.

Dit principeverzoek is naar aanleiding van de recente vaststelling van de nota Binnenduinrand. Wij zien onze plannen beleidsmatig nu mogelijk gemaakt worden. Het vorige principeverzoek strandde op de Landgoederennota, zoals uiteengezet in de uitspraak op het principeverzoek van d.d. 14 februari 2019. In deze uitspraak wordt wel geconstateerd dat de plannen in algemene zin als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden ervaren.

Aan de orde komen een algemene visie, de huidige situatie, de plannen in woord en schetsmatig uitgewerkt, sfeer- en referentiebeelden en een korte historie van Duinlust.

De plannen in het kort

- Geïntegreerde visie van gebouwen en het omliggende park, in nauwe samenwerking met Staatsbosbeheer en deskundigen
- Revitalisatie van het park
- Sloop/ nieuwbouw sportgebouw
- Sloop/ verplaatsing bouwvolume lesgebouw
- De gebouwen worden bestemd en ingericht voor meervoudige bewoning

Initiatiefnemer en eigenaar:

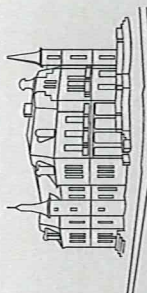
Share Estates BV, directeur mr. Frank Brouwer
ir. Diederik Six, www.six.nl

Architect:

Jørn Copijn, www.bruinebeuk.nl

Landschapsarchitect:

Projectbegeleiding:
mr. drs. Menzo Kwint, www.kwintadvisory.nl



Landgoed Duinlust
Overveen

Naar een duurzaam behoud van Duinlust

Behoud van Duinlust in de 21e eeuw door ontwikkeling.

Duinlust: de geschiedenis van een leefgemeenschap

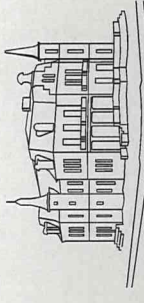
Duinlust heeft een bewogen geschiedenis. Het eerste huis is gesloopt en vervangen door het huidige landhuis. Het huidige landhuis werd niet alleen door de familie bewoond maar ook door heel veel personeel om alles te kunnen beheren. Het hoofdhuis en het landgoed werd bewoond door een groot gezin, dit samen met personeel in het huis, parkverzorgers, bosbeheerders en de rentmeester, totaal zeker 15 tot 30 personeelsleden, die allemaal met een eigen bijdrage gezamenlijk het landgoed tot leven brachten. Zij waren zelfs een voorwaarde om alles draaiende te houden en werden daardoor voor het landgoed en het dorp een belangrijke maatschappelijke factor. Het landgoed vormde met al haar betrokkenen een kleine leefgemeenschap.

Na de Tweede Wereldoorlog werd Duinlust gebruikt door het CIOS. Dit jaarlijks met honderden leerlingen en medewerkers, in deze intensief gebruik, dat heeft het landgoed geen goed gedaan.

Het vertrek van het CIOS leidde tot de komst van kantoor en een wellness center met wederom vele bezoekers en een hoge gebruiksintensiteit, ook dit heeft weer geleid tot verdere afbreuk van het historische landgoed.

Het landgoed is openbaar toegankelijk, regelmatig lopen er wandelaars over het landgoed, zij zijn welkome gasten.

Duinlust was gedurende haar hele geschiedenis een continue, zij verschillende van aard door de tijd heen, sociaal netwerk. Duinlust is altijd een leefgemeenschap geweest. Dat is haar DNA.



Landgoed Duinlust
Overveen

Duinlust nu

Na het wegvallen van de laatste gebruikers als kantoor en wellness, ligt Duinlust er desolaat bij. Er is geen leven meer. De ziel is weg. Het park is vergeten geraakt en vraagt dringend om ingreep. De losstaande monumenten verloederen zienderogen.

Dat hoort niet. Duinlust is een heel uniek landgoed, bestaande uit landhuis, bijgebouwen, folies, boerderij, park, weiden en parkbos. Samen met Elswout (en vroeger Hydepark, Doorn provincie Utrecht) behoort Duinlust tot een van de grootste c.q. meest bijzondere landgoederen van Nederland.

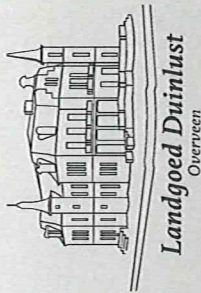
In de laatste 70 jaar is dus gebleken dat er geen andere oplossingen en duurzame kansen voor Duinlust waren en gaat het "grote" kleinood Duinlust zienderogen achteruit, dat wil zeggen de bebouwing in samenhang met het park. Wij vrezen voor het voortbestaan van sommige landschap bepalende bomen.

Duinlust en de band met StaatsBosBeheer

Duinlust en SBB kennen een hele bijzondere band. SBB verwelkomt wandelaars op haar deel die genieten van Duinlust en het parklandschap. SBB staat voor (een zekere mate) openbaarheid.

SBB ziet Duinlust als een oase van rust tussen enerzijds Elswout en anderzijds Middenduin. SBB ziet niet alleen graag deze vorm van openbaarheid gecontinueerd worden, maar ziet ook heel graag het parklandschap verrijkt worden.

SBB heeft meerdere malen de uitdrukkelijke voorkeur uitgesproken voor meervoudige bewoning. In een dergelijke setting past veel beter de gewenste openbaarheid. Een bewoner van een appartement weet dat hij/zij niet de enige is op het landgoed en zal, in tegenstelling tot enkelvoudige bewoning, zich veel beter kunnen inleven in een zekere mate van openbaarheid.



Duurzaam Duinlust

Het landhuis was bij de oplevering eind 19^e eeuw technisch state of the art.

Duinlust kan met de plannen dat weer worden. In het bijzonder waar het om Duinlust klimaat neutraal te maken, mogelijk zelfs energiepositief, dit is met de modernste technieken denkbaar. Het is één van de maatschappelijk opgaves waar ieder plan voor staat anno 2020.

Gelijk aan SBB denken wij ook dat meervoudige bewoning een waarborg zal zijn voor het behoud van een duurzaam Duinlust.

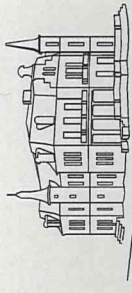
De opgave voor Duinlust

Wat willen wij met Duinlust? Terug naar het verleden of gaan wij een nieuwe richting in, die gedragen wordt door de geschiedenis? Geheel in de traditie van de geschiedenis van Duinlust als toonaangevend state of the art landgoed? Dat laatste toch!

In de samenhang van park, natuur, gebouwen, privé, openbaar, rust, gemeenschap en duurzaamheid Duinlust weer tot leven te brengen.

Door de verandering in de tijd is het nodig voor een dergelijk landgoed weer een nieuwe vorm te zoeken, die het behoud van deze unieke "leefgemeenschap en ambiance" weer toekomst geeft.

Het is daarom van groot belang dat er snel een oplossing voor dit heel uniek en bijzonder landgoed wordt gevonden. Het zal om maatwerk vragen, dit in een totaal geïntegreerd plan waar alle onderdelen een hele specifieke bijdrage leveren. Het gaat ook om samenwerking met de RCE, SBB, de gemeente en de Provincie om Duinlust weer tot leven te brengen.



De plannen voor Duinlust: behoud door ontwikkeling

Het plangebied gaat verder dan enkel de gebouwen en omvat het park rondom het landhuis, het lesgebouw en het sportgebouw.

Het revitaliseren van het park is een integraal onderdeel van de plannen. Zichtlijnen, zoals deze ooit zijn bedacht tijdens de aanleg van het landgoed, worden hersteld en het park wordt gerevitaliseerd.

Het sportgebouw en het lesgebouw worden gesloopt en vervangen door twee passende, in het landschap opgaande volumes. Het volume van het lesgebouw wordt verplaatst. Deze gebouwen blijven qua ligging, ontwerp enz. ondergeschikt aan het hoofdgebouw, maar gebouwd in prachtige architectuur. Bij een landhuis als Duinlust horen ook bijgebouwen.

Het landhuis wordt eveneens opgesplitst in appartementen, dit horizontaal in combinatie met verticaal. Duinlust als buitenplaats wordt niet gesplitst, het gehele complex wordt eigendom van de VVE die zorg zal dragen voor een geïntegreerd en totaal beheer.

Wij denken dat er maximaal 15 nieuwe woonappartementen gerealiseerd kunnen worden in een gebied waar woningen (relatief) schaars zijn. Het is een nieuwe woonvorm, deze gemeenschappelijkheid zou daarmee de oplossing zijn die het landgoed weer lang in leven gaat houden. Deze gebruiksvorm leidt tot een gebruiksiintensiteit die passend is bij de locatie.

Integratie van de oranjerie, het Noorse tuinhuisje, de folies in de plannen. Met een knipoog naar Duinlusthoek? Zeker waar synergie voordelen te halen zijn, bijvoorbeeld waar het om energie gaat.

Meervoudige bewoning biedt in de toekomst onderbouwde continuïteit, beheer en een beter economisch draagvlak (denk aan de aanzienlijke park- en VVE-lasten).

De plannen zijn in heel nauw overleg met SBB tot stand gekomen. Wij trekken zij aan zij op.

Aandachtspunten

Hiërarchie van gebouwen en functies in relatie met landschap en de mens.

Het gebruik van het terrein rondom Duinlust is daarbij goed in te delen in een privé en openbaar gedeelte met behoud van een hoge gebruikskwaliteit zowel voor het privé als openbare deel. De RCE en SBB reageerden positief op het eerst opgestelde planconcept. Het door ons aangegeven uitgangspunt dat er een evenwicht tussen privé en openbaar gebruik zal zijn werd door SBB bijzonder gewaardeerd.

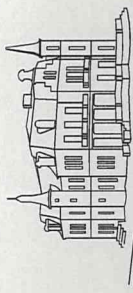
Het beheer van het parkgedeelte is in een Vereniging van Eigenaren (VvE) het beste te borgen. Ook is hierbij de directe omgeving van het landschapspark rond het hoofdgebouw en de nieuwe bijgebouwen als setting in deze synergie betrokken. Het parkeren wordt zo veel mogelijk helemaal uit het zicht gehaald. De gebouwen kennen straks eigen bebouwde parkeerplaatsen.

Daarbij zullen ook de verschillende folies zoals de Oranjerie, de Doka, het Noorse tuinhuisje, het stookhok en de fraaie gemetselde parkbank in het behoud en beheer een belangrijke plek krijgen, dit proces is met sfeertekeningen te ondersteunen. Aan de beschrijving van de kwaliteit van de nieuwbouw en de synergie voor het totale project is veel aandacht te besteden met beeldmateriaal en te begeleiden.

Wandelaars kunnen van het historische landgoed genieten. De tuin zou bijvoorbeeld onder deskundige begeleiding door een vrijwilligersstichting beheerd kunnen worden, dat geldt met name voor de bloementuin tussen de gebouwen en rond het hoofdgebouw. Dergelijke projecten vergroten de maatschappelijke betrokkenheid buitengewoon en verbinden zeker de bewoners en de liefhebbers in de gemeente Bloemendaal.

Bij de inrichting zijn van heel groot belang de verschillende zichtlijnen. In de totale opzet krijgen zij een prominente plaats.

Reeds nadenken over een nieuwe invulling van Duinlusthoek. Als therapeutisch centrum met ter plekke (terug van weleer) een moestuin, tuinderij en/of kwekerij voor (nazorg van) ouderen en/of patiënten (bijv. diabeten, veteranen met PTSS) of als educatief health center? Met een energievoorziening die ook Duinlust voedt?



Relevante spelregels in de nota Binnenduinrand

Spelregel 8: specifieke karakter buitenplaats is uitgangspunt

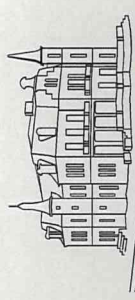
De oorspronkelijke structuur, de 'buitenplaatsbiotoop' en het specifieke karakter van de buitenplaats zijn leidend bij ontwikkelingen.

Voor ontwikkeling op (of van) een buitenplaats gelden onderstaande randvoorwaarden:

- Het oorspronkelijke ontwerp van de buitenplaatsen (zowel parkopzet, gebouwen als de samenhang tussen beide), vormt de basis voor elke ontwikkeling. Het verschil in oorsprong leidt tot typologie-specifieke oplossingen: in een duin-buitenplaats werken met reliëf en bij trekvaartbuitenplaats zorgen voor een ruimtelijke verbinding met de trekvaart.
- De samenhang tussen buitenplaats en zijn omgeving wordt gerespecteerd, onder andere door het veiligstellen van zichtlijnen, zowel binnen als buiten de terreingrenzen van de buitenplaats, en het behoud van naastgelegen open ruimtes ('buitenplaatsbiotoop'). Hieronder valt ook de zichtrelatie tussen buitenplaats en de openbare weg.
- Gebouw(en) en park vormen een eenheid. Eventuele veranderingen worden ingepast in het roodgroene ensemble van de buitenplaats en voegen hier een kwaliteit aan toe. Een voorbeeld is een herinproductie van een hoofdgebouw bij bestaande buitenplaatsen zonder hoofdgebouw. Dat kan tot herstel van de eenheid tussen gebouw en park leiden en zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de buitenplaats.
- Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met hiërarchie en schaalverschillen als belangrijke kenmerken van de structuur van de buitenplaats. Een hoofdgebouw behoudt die functie, ook bij toevoeging van een extra element in het ensemble van de buitenplaats (een stal, serre of fontein).

Vervolg relevante spelregels in de nota Binnenduintrand

- De nieuwe toevoeging is ondergeschikt aan de structuur van het gehele complex. In de opzet van de parkaanleg is het detailniveau van de tuin in de nabijheid van het hoofdgebouw hoger en hebben de perifere parkgedeelten een landschappelijk karakter.
- Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden op de buitenplaats en deze waarden worden bij voorkeur versterkt.
- Verandering van functie van de buitenplaats mag geen afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten van bebouwing, tuin, zichten en publieke toegankelijkheid. Een functie met een grote parkeerbehoefte zal waarschijnlijk een te grote inbreuk op de karakteristiek van de buitenplaats tot gevolg hebben en daardoor niet passend zijn. Bij voorkeur leidt een ontwikkeling tot versterking van genoemde kwaliteiten.
- Splitsing van buitenplaatsen is in principe niet aan de orde, vanwege negatieve consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit, uitstraling en toegankelijkheid. Het afsplitsen van een deel van de buitenplaats voor villabebouwing of het creëren van een nieuwe buitenplaats zal teveel afbreuk doen aan de royale maatvoering en de ruimtelijke structuur van de oorspronkelijke buitenplaats. Het monumentale karakter van de buitenplaats komt ook in eventuele nieuwe bebouwing tot uitdrukking. Voor de architectuur betekent dat een verhoogd welstandsniveau (de gevraagde architectonische inspanning is groter dan bij villa's) en voor positionering van nieuwe gebouwen een gerichtheid op het omliggende parklandschap.



Vervolg relevante spelregels in de nota Binnenduinrand

Spelregel 11: ontwikkelingen in het buitengebied

Bij ontwikkelingen buiten de woonkernen wordt bebouwing altijd in ruimtelijke samenhang met het landschap ontwikkeld en wordt het landschappelijk raamwerk versterkt.

Spelregel 12: bescherming van open ruimten

Ontwikkelingen in open gebieden zijn gericht op behoud of versterking van openheid, op verhogen van beeldkwaliteit en benutten van ecologische potenties.

Voor ontwikkeling in open gebieden gelden onderstaande randvoorwaarden:

- vermijden van toevoegen van extra massa (bebouwing of groen)

Spelregel 13: continuïteit van de cultuurhistorische tijdslijn

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met (of gebruik gemaakt van) historische waarden.

Spelregel 20: zicht op het landschap beschermen, herstellen en benutten

Bij ontwikkelingen worden panorama's, zichtlijnen en vergezichten gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.

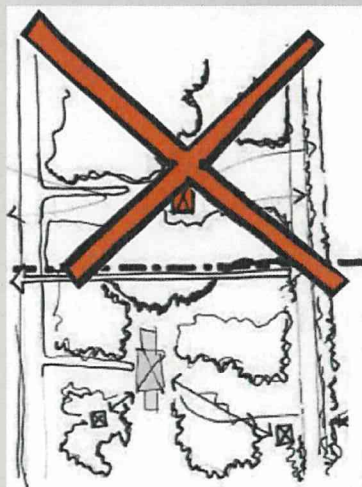
Vervolg relevante spelregels in de nota Binnenduinrand

Het respecteren van de zichtrelaties betekent:

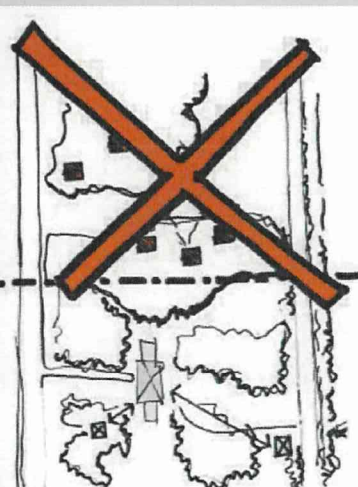
- voor panorama's dat er geen hoge beplanting rond een uitkijkpunt is. Recent zijn bijvoorbeeld zichtbelemmerende bomen en stuiken rond uitkijkpunt Kopje van Bloemendaal verwijderd, waarmee het panorama is hersteld. Ook kan bijvoorbeeld onderzocht worden of het mogelijk is ter hoogte van het Brederodeberg (het hoogste punt van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland) enkele bomen te kappen om een nieuw panorama te creëren.
- rekening houden met en zo mogelijk herstellen van de zichtlijnen van de buitenplaatsen in het omliggende landschap.
- voor zichtlijnen geldt dat het toevoegen of uitbreiden van zichtbelemmerende obstakels (schuren, hoge beplanting en erfafscheidingen) in de zichtlijn zoveel mogelijk wordt vermeden.
- voor de vergezichten dat opgaande elementen geen afbreuk doen aan de beeldkwaliteit van de landschappelijke compositie.

Het versterken van zichtrelaties houdt in dat er bij ontwikkeling kansen worden benut om nieuwe panorama's te maken en zichtlijnen te herstellen of nieuw te creëren. Zo kan bij renovatie of nieuwbouw gebruik worden gemaakt van het aanwezige uitzicht, bijvoorbeeld een restaurant in de watertoren van Bloemendaal.

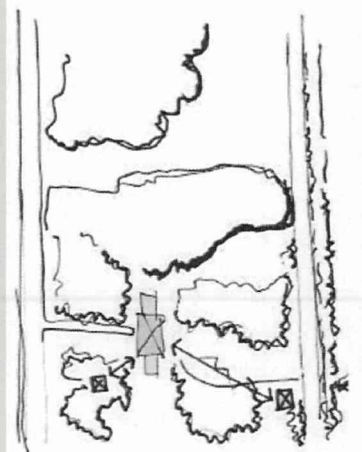
Schematische weergave spelregel 8, bladzijde 58 van het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand



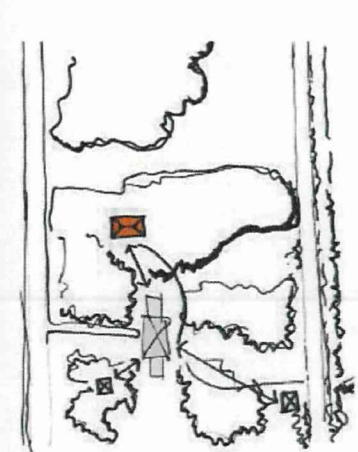
Afb 60b Spelregel 8 Buitenplaats NIET splitsen extra buitenplaats



Afb 60d Spelregel 8 Buitenplaats NIET splitsen met villa's

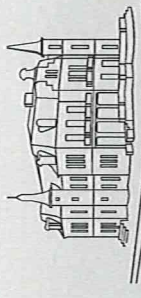


Afb 60a Spelregel 8 Huidige buitenplaats

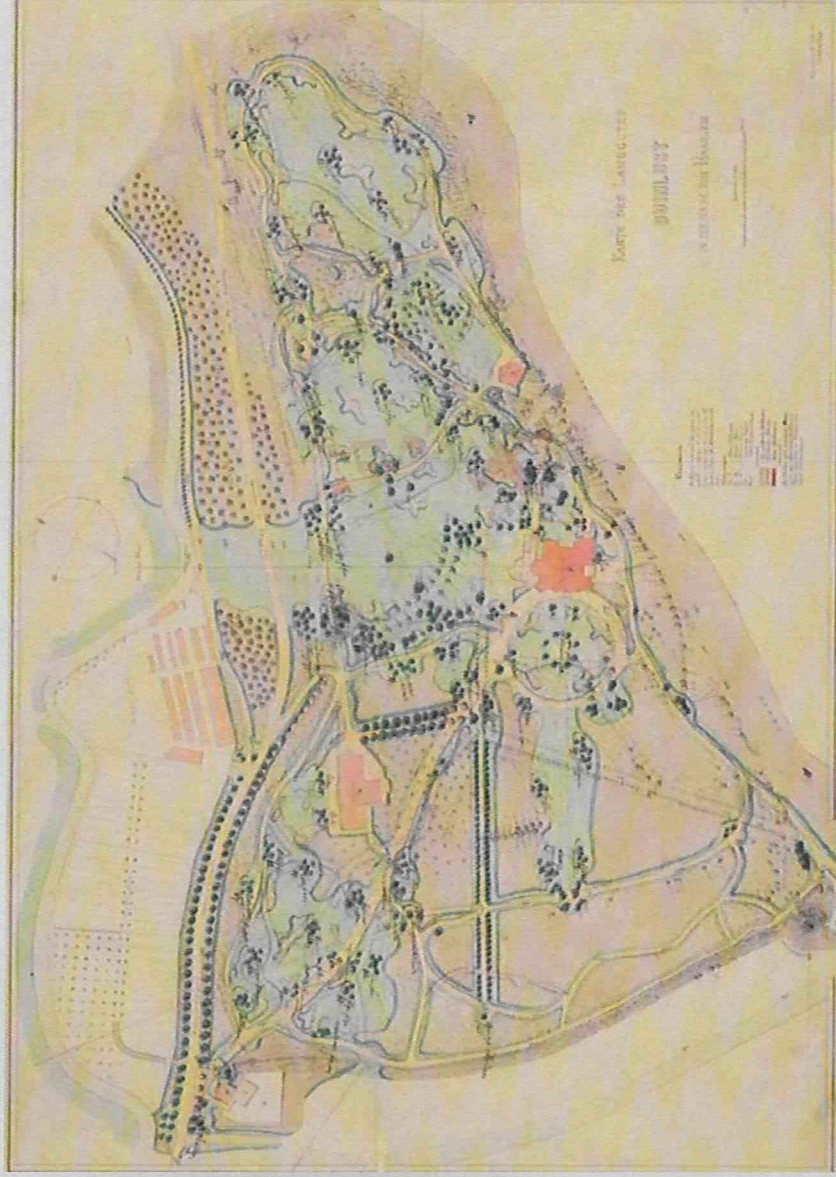


Afb 60c Spelregel 8 Buitenplaats extra ensemble

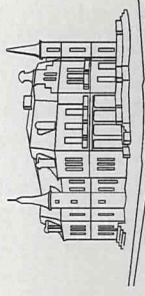
Historische Situation



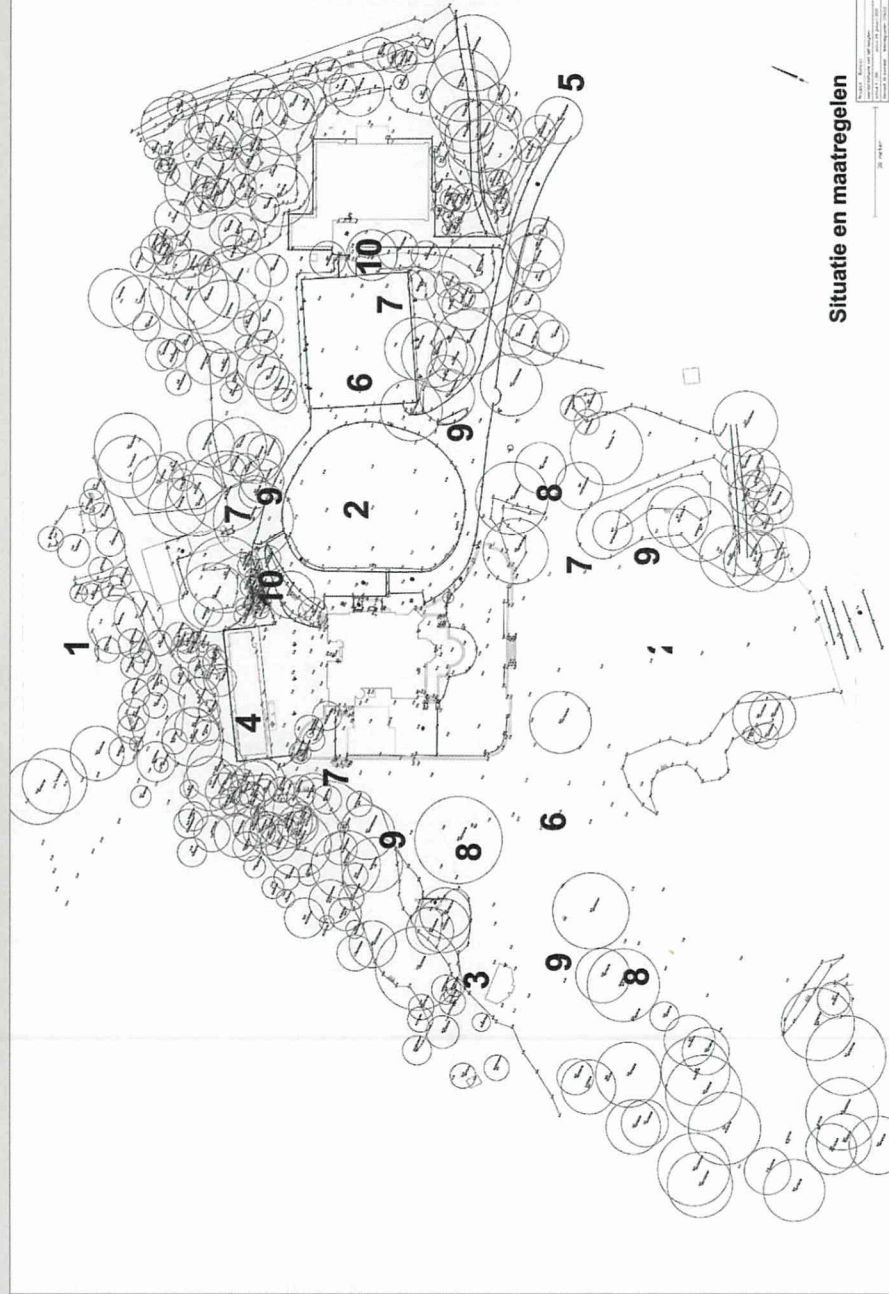
Landgoed Duinlust
Overveen



Huidige Situatie



Landgoed Duinlust
Overveen



Uitgangspunten, Plannen en Maatregelen

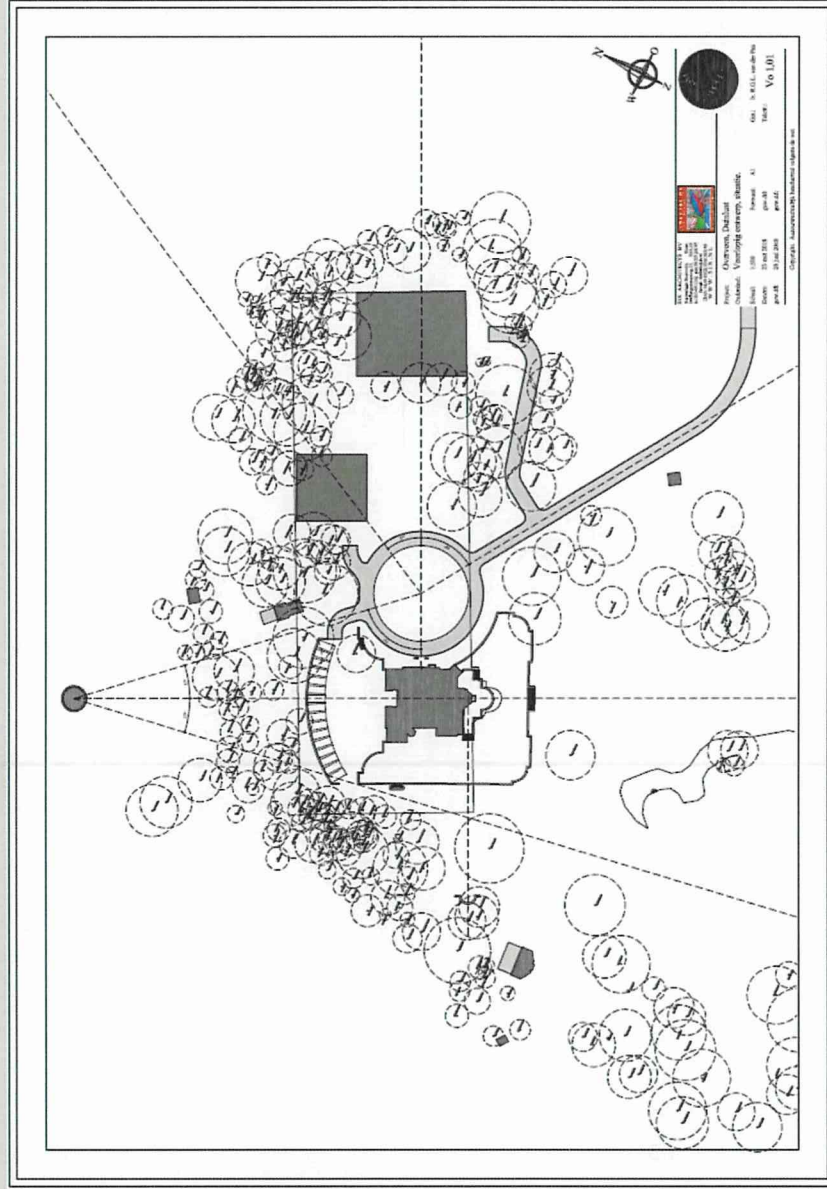
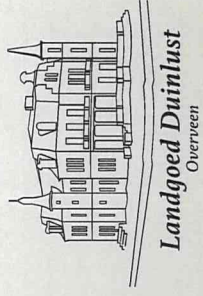
Gebouwen/Woningen

- Duinlust telt na herontwikkeling maximaal 15 appartementen
- De nieuwbouw blijft binnen de bestaande geoorloofde bouwvolumina
- Het volume van het lesgebouw wordt op eigen terrein verplaatst
- Per appartementen worden in kelders of half overbouwd drie parkeerplaatsen gerealiseerd

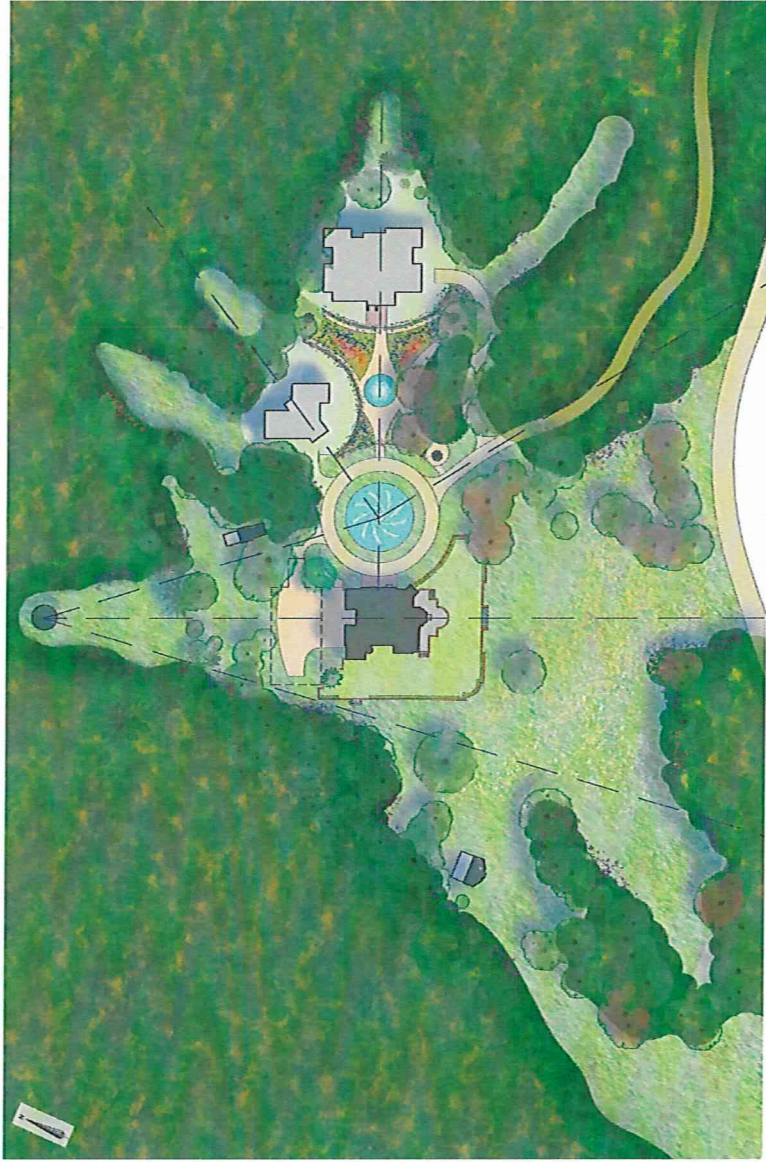
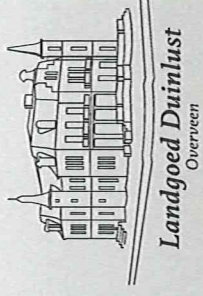
Nieuwe elementen (zie nummering op voorgaande kaart)

1. De grote vista achter het huis
2. De centrale vijverpartijen
3. Hergebruik en vergroten van de bestaande oranjerie met subtropische kuipplanten voor de tuinen o.a. bij het hoofdhuis.
Ook te gebruiken als multifunctionele ruimte in de zomer
4. De overdekte, in het duin-geïntegreerde parkeerplaatsen
5. De toegangsweg vanaf de hoofdboort in een nieuw tracé
6. Het op ecologie gerichte beheer
7. Hekken, poorten en terras vormgeven, indeling herstellen
8. Beplantingen: aanplant van bomen, bosranden en bosschages
9. Landschap, cultuurpark en natuurlijke onderwerpen
10. Verdere plandetailering en uitwerking diverse beplantingsplannen (zie opvolgende sfeerbeelden)

Het Schetsplan digitaal



Schetsplan



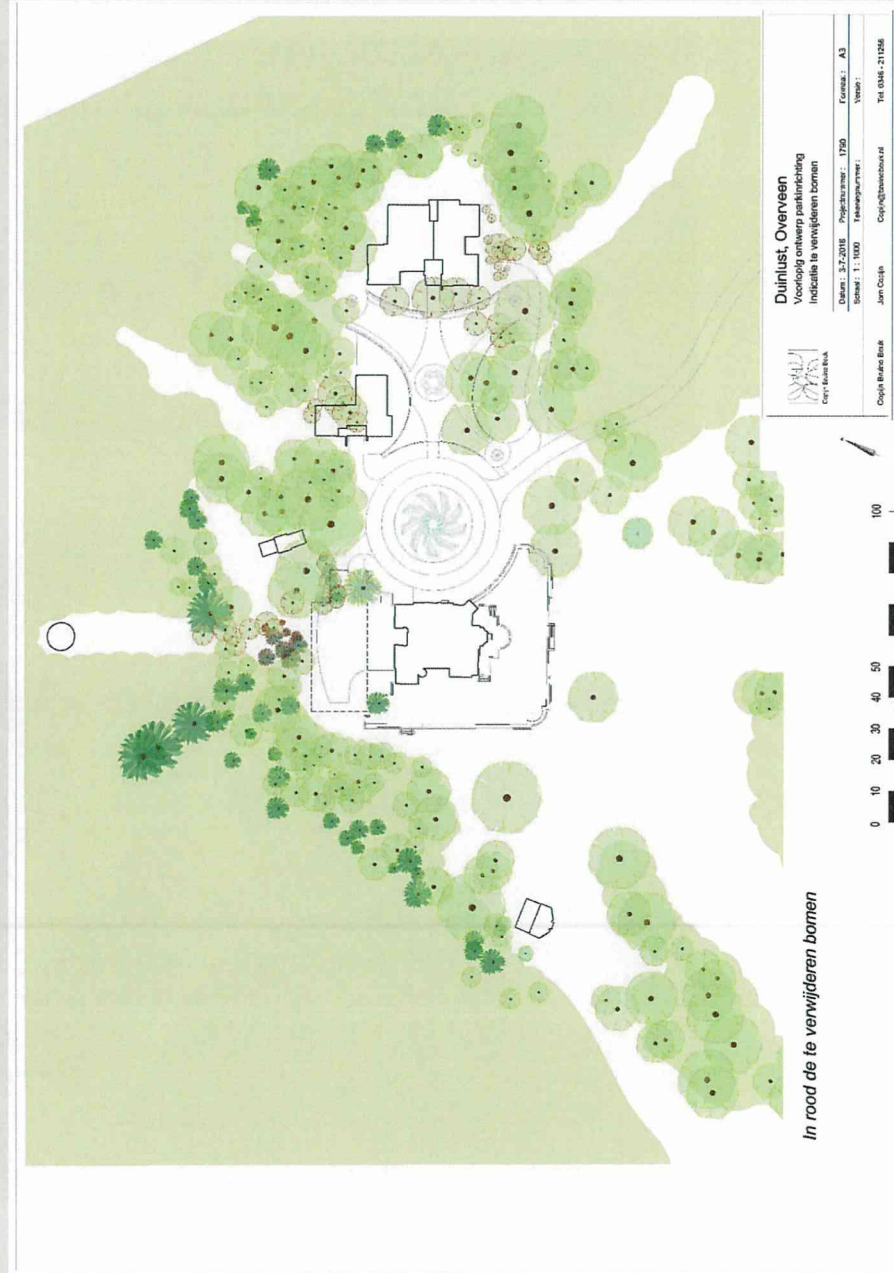
DUINLUST, OVERVEEN VOORLOPIG ONTWERP

9 JULI 2018

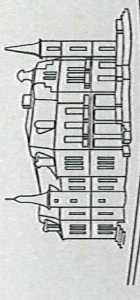
Copijn Bruilke Beuk
 Jan Copijn
 Landgoed Duinlust
 3737 AM Groenekan
 Copijn@duinlust.nl
 www.duinlust.nl



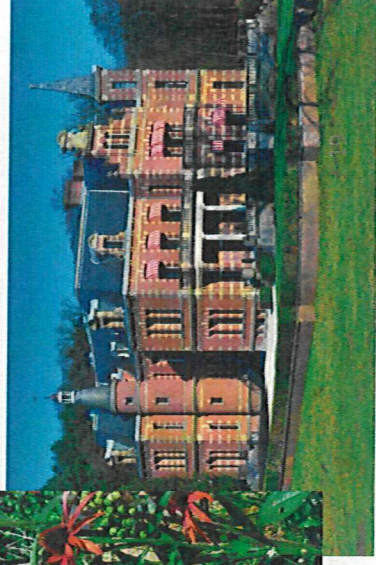
Bomenplan



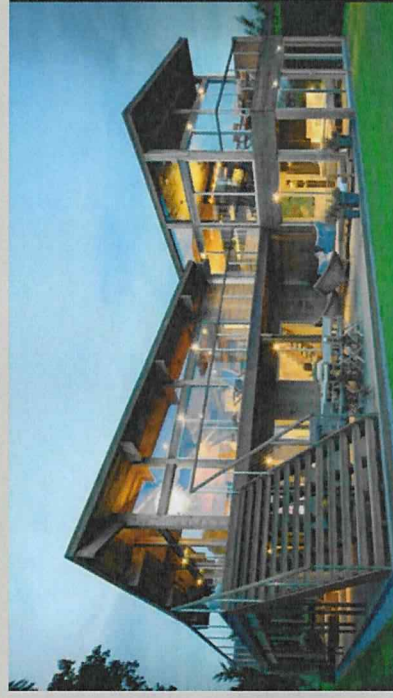
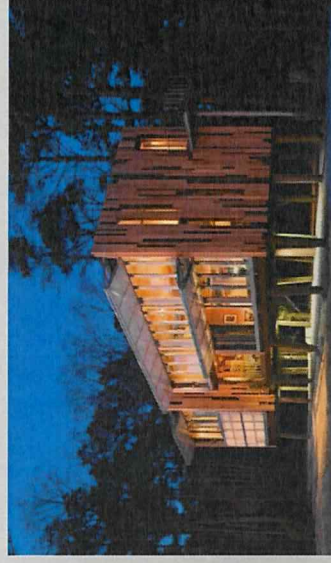
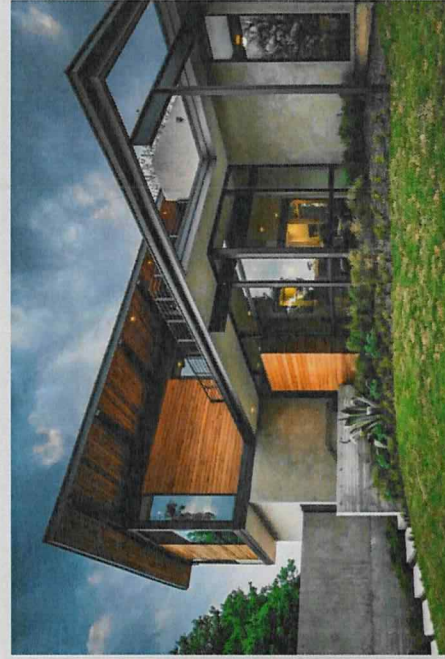
Sfeerbeelden

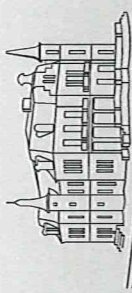


Landgoed Duinlust
Overveen



Referentiebeelden





Korte Historie

Een uitgebreide beschrijving is als kunsthistorische beschrijving door Royal Haskoning in 2007 gemaakt. Hieruit zijn onder meer onderstaande gegevens gebruikt.

Historisch overzicht van het huidige landgoed Duinlust, oorspronkelijk als zandontginning, 1570, ontstaan, en omstreeks 1820 als kleinschalige landbouwpercelen ingericht.

1642 Boerderij of Hofstede Meerschen Burgh

1783 door koopman Jan Gijssen Middenkoop gekocht met grond

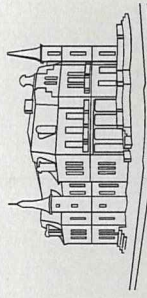
1796 bouw van nieuw huis voor zijn zoon, beoefenen van landbouw, roggeteelt, fruitbomen

1796 door Jhr. Jan Willem Druyvesteyn gekocht, 1,5 morgen duingrond aangrenzend aangekocht

1783-1857 eigenaar de zoon (gelijknamig) Jan Willem Druyvesteyn kocht aangrenzende erfgronden tussen 1814-1820 van Middelkoop en voegde deze samen

1815 wordt door Druyvesteyn een nieuw, in empire stijl, herenhuis gebouwd

1821 verkoop van het nieuw opgerichte buiten "Duinlust" aan Thomas Atkinson (Amsterdammer)



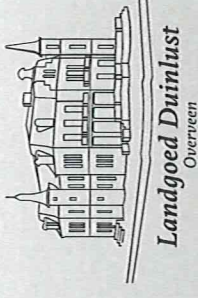
Korte Historie

In 1826 bestaat dit buiten uit een aantal aardappelakkers, moestuinen en boomgaarden, in die tijd was het al gebruikelijk vroege aardappels aan de voet van de duinen te verbouwen.

De gunstige teeltgronden aan de voet van de duinen ontstonden na 1578 toen men in Amsterdam een verdere uitbreiding in het “y” realiseerde en nieuwe eilanden aanlegden, hiervoor werd onder meer het duinzand uit Kennemerland gebruikt. De huidige aanleg van Petzold was dus na die tijd. Na de ontzandingen omstreeks 1570 werd Duinlust eerst met kleine landbouwpercelen voor de aardappel- en groenteteelt gebruikt en omgeven met “tunwallen” zoals nog op Texel te vinden zijn. Het in opdracht van Johanna Jacoba van der Vliet- Borski en door Constantijn Muysken (1843-1922) ontworpen landhuis maakte furore met de gestapelde terrassen, waarop het huis als het ware zweeft boven de licht golvende parkaanleg. De leveranciersentree is hierbij aan de noordzijde verscholen aangelegd. De ontwerpen van C.E.A. Petzold (1815-1801) voor het park is als historische tekening toegevoegd. In het plan van Petzold is de bestaande moestuin (nu Duinlusthoek) buiten beeld gebleven, vermoedelijk uit representatieve overwegingen, terwijl deze in het kader van het totale landbouwbedrijf wel degelijk een belangrijke rol speelde en tot op heden als locatie nog aanwezig is. De bruine beuken zijn als kleur belangrijk in het ontwerp en in de variatie van bomenkeuzen in het park, waardoor door het gehele jaar heen de bladkleur, herfstkleuren, de bloesem en kwaliteit voor insecten een belangrijke rol spelen. Petzold is door zijn kleurenkeuze een prominent landschapsarchitect van zijn tijd. De randbeplanting met diverse soorten heesters in de landschappelijke ovale bosvakken waren een rijke toevoeging voor het park. De “bedden met veelkleurige bloemen” worden in het vernieuwde ontwerp van 2018 in combinatie met twee water- en geluidselementen geïntroduceerd. Door de hoogteverschillen in het terrein kon dat destijds niet gerealiseerd worden.

Overigens werd in de 19^e eeuw veel met water gewerkt en zijn de vaarten die naar de zanderijen liepen in het laag liggend weidegebied van Elswout, landschappelijk aangelegd, waar zelfs het vee (rood-bonte koeien) voor het landschap werden uitgekozen. Bij het huis waren de balustraden met tuinvazen versierd en weelderig met bloeiende planten aangeplant.

Korte Historie, vervolg



Ook de citrus gewassen in kuipen ontbraken daar niet. Het grote Rondeel van ca. 10 meter in doorsnede voor het huis is ook als vijver veranderd. Voor de overwintering van de subtropische gewassen is een oranjerie wenselijk, die als restant nog aan de parkrand staat, deze is o.a. voor de overwintering van planten te restaureren en te vergroten.

Na de dood van Emil van der Vliet, wordt in 1939 de gehele inboedel van het huis geveild. Na de tweede wereld oorlog is het huis door verschillende organisaties gebruikt en is het huis uitgeleefd en door het Rijk in 1957 gekocht. De laatste huurder was het CIOS waarvan nog de bebouwing op het terrein aanwezig is.

De nieuwe gebouwen zijn op de naar binnen gerichte zichtassen gesitueerd en worden door de nieuwe vijvers en bloementuinen met elkaar en het hoofdhuis op afstand verbonden.

De op dit moment ontbrekende fruitbomen, tuinderijen, moes- en/of groentetuin zou in een latere fase weer gerestaureerd kunnen worden op de naar buiten gerichte zichtas in de richting van Duinlusthoek.

Bijlage 3



Projectopdracht herontwikkeling Landgoed Duinlust

Projectopdracht Landgoed Duinlust
Datum 5 september 2023

In de projectopdracht wordt het bestaansrecht van het project aangetoond met een beschrijving van de redenen om het uit te voeren. Het geeft de scope van het project aan: de achtergronden, strategische overwegingen van het project, gewenste effecten, randvoorwaarden, welke vorm van participatie en hoe integraal te werken en een eerste beeld van het beoogde projectresultaat.

1. Opdrachtgever(s) (bestuurlijk en ambtelijk)

Bestuurlijk - N. Heijink

Ambtelijk – Domeinmanager Fysieke Leefomgeving

2. Projectleider (opdrachtnemer)

Ntb

3. Besluit college

Er is nog geen besluit.

4. De vraag

De eigenaar van landgoed Duinlust heeft de intentie het landgoed voor de instandhouding daarvan te herontwikkelen en daartoe meervoudige bewoning (appartementen) in het hoofdgebouw mogelijk te maken en het omliggende park, in samenspraak met Staatsbosbeheer, opnieuw in te richten.

5. De aanleiding

De aanleiding is gelegen in het feit dat het voor een duurzame instandhouding van het rijksmonument Duinlust nodig is om de functie van het landgoed Duinlust te wijzigen naar wonen. De gemeente Bloemendaal kent een zeer behoudend beleid met betrekking tot landgoederen. Het splitsen van landgoederen of toevoegen van nieuwe bebouwing is in beginsel niet passend binnen de Nota Landgoederen.

6. Het doel/beoogd effect

Het doel is om de gemeenteraad een uitspraak te laten doen of men bereid is middels maatwerk voor de herontwikkeling af te wijken van het bestemmingsplan en van het bestaande landgoederenbeleid.

7. De resultaten



Het resultaat is duidelijkheid van de gemeenteraad over op deze locatie ruimte is voor een ontwikkeling en zo ja op welke wijze.

8. Wat is de globale haalbaarheid?

Het beleid van de gemeente Bloemendaal is gericht op het behouden van de ruimtelijke kwaliteit.

De Nota landgoederen biedt een aantal aanknopingspunten om een ontwikkeling toe te staan.

Dit is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Nota landgoederen.

"Voor het opstellen van een onderbouwing gelden de onderstaande uitgangspunten:

1. De ter plaatse van de ingreep aanwezige waarden moeten in kaart worden gebracht.

2. De impact van de ingreep op de geconstateerde waarden moet worden onderzocht.

3. Indien een ingreep impact heeft op de totale samenhang van het landgoed, moeten de relatie

met en het effect op de rest van het landgoed onderbouwd worden.

4. Hoe groter de ingreep, hoe uitgebreider de motivering en de onderbouwing moeten zijn.

5. De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit – en bij monumentale landgoederen eerst de RCE – wordt in een vroeg stadium om advies gevraagd over de ingreep."

Indien wordt ingestemd met deze projectopdracht zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten. Deze zal bestaan uit een intentieovereenkomst en realisatiefase. In de intentiefase zal een ontwikkelvisie worden voorbereid voor de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad instemt kan de realisatiefase gestart worden in de vorm van participatie en een ruimtelijke procedure.

9. De intern en extern betrokkenen (afdelingen, projecten, bedrijven/instellingen, personen)

Intern; groen, biodiversiteit, omgevingsdienst, verkeer, wonen, ro

Extern; provincie, Staatsbosbeheer, gebruikers, omwonenden,

eigenaar

10. De afbakening

Indien de gemeenteraad hier geen medewerking aan wil verlenen eindigt het project. Indien de gemeenteraad deze projectopdracht agendeert en uitspreekt dat het onderzoeken of ontwikkeling in lijn met deze projectopdracht onwenselijk is stopt het project.

11. Participatie en integraal werken

Bij de op te stellen ontwikkelvisie zal een participatieplan worden gevoegd.

12. Risco's en maatregelen

Elke ruimtelijke procedure kent diverse juridische risico's. Deze zullen worden benoemd in de op te stellen ontwikkelvisie.

13. Voorstel organisatie, inzet en vervolg proces

Tot aan de behandeling van de ontwikkelvisie is dit de geprognosticeerde ureninzet.

Projectleider 30 uur

Planoloog 20 uur

Stedenbouwkundig: 20 uur

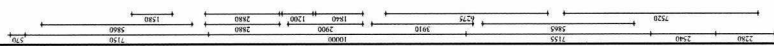
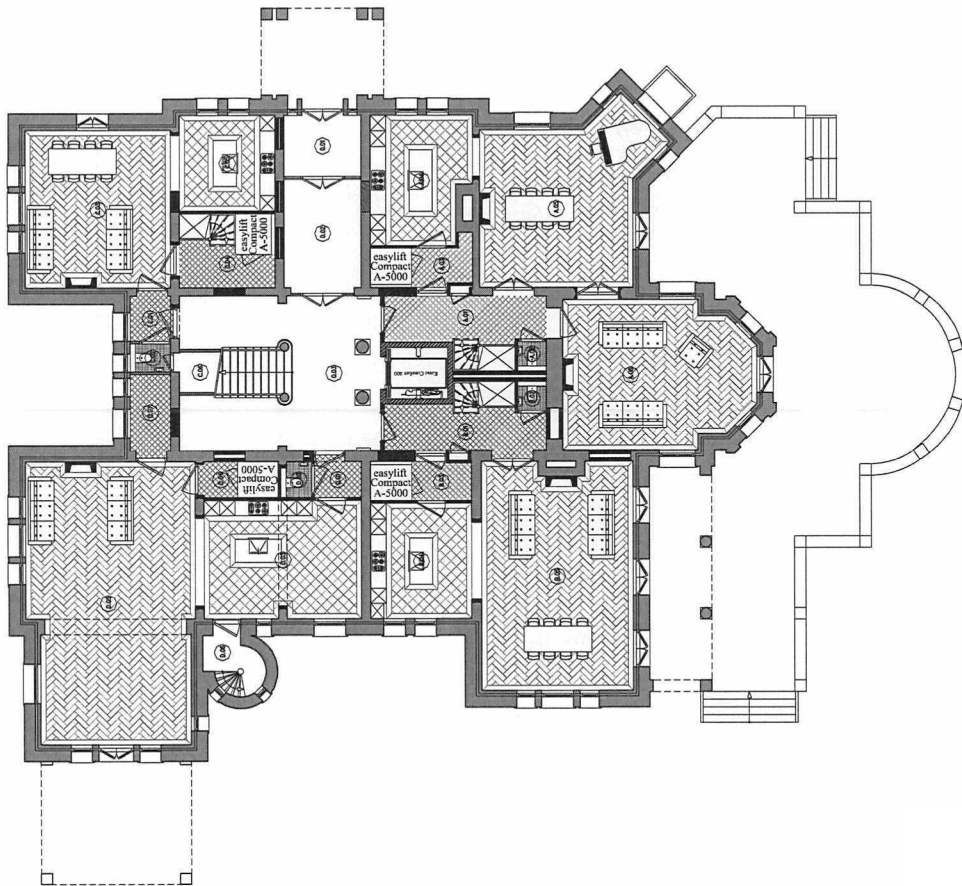
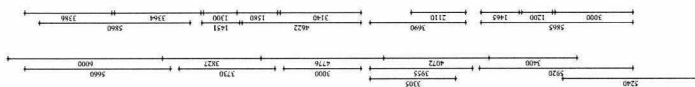
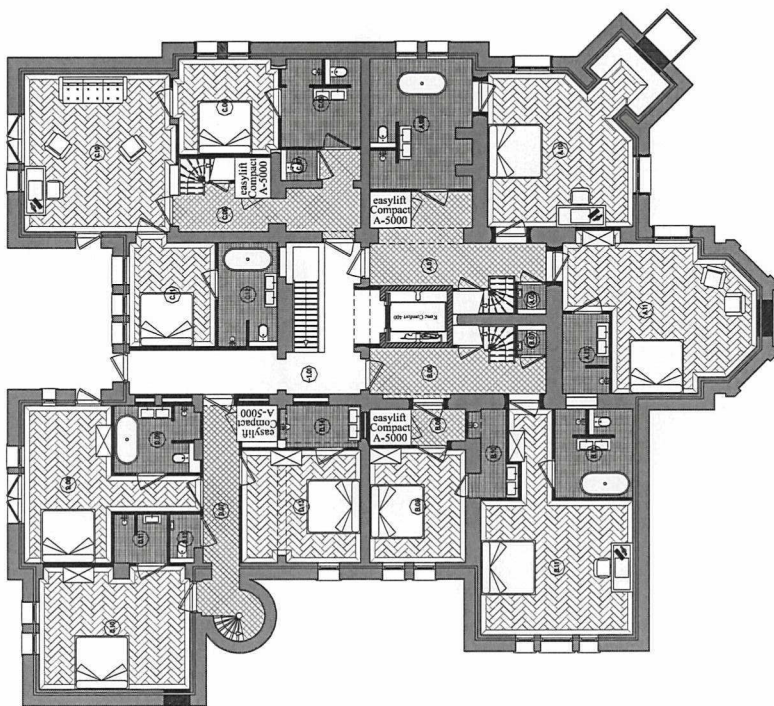
ODIJ 10 uur

Overig

10 uur

Akkoord Opdrachtgever	
Akkoord Opdrachtnemer	

Bijlage 4



SIX ARCHITECTS BV
Boulevard Overveenseweg 10
1105 CA Amsterdam
T +31 (0)20 612 0000
W W W . S I X . N L



Project: Overveen, Hooftuis Duinlust
Onderdeel: Voorlopig ontwerp. Kelder en begane grond
Schaal: 1:100
Datum: 28 februari 2018
Format: A1
Gew.d.d.: gew.dd:
Tek.d.: H_Vo 1,01

Copyright. Auteursrechtelijk beschermd volgens de wet