



Huidige Situatie:

De beheereenheid is op dit moment met hun kantoor gevestigd in het Poortgebouw aan de Elswoutslaan 14 te Overveen.

Op het moment wordt er landelijk gekeken naar een nieuw huisvestingstrategie betreffende de beheereenheden (uitvoeringskantoren) en provinciale kantoren per provincie. Hierin wordt gekeken naar een nieuwe strategisch inzicht met betrekking tot de invulling van de huidige huisvesting. Waarbij onder andere gekeken wordt naar de combinatie van een provincie kantoor en werkschuur om op deze manier de medewerkers van buiten dicht bij de medewerkers binnen te brengen en hierdoor kortere lijnen ontstaan voor gezamenlijke werkinvullingen. Daarnaast zitten de provincie kantoren gevestigd in dure huurpanden waarbij bij de nieuwe strategie gekeken wordt naar het onderbrengen van het provincie kantoor in gebouwen welke in eigendom zijn van Staatsbosbeheer.

Uitvoeringskantoor:

kantoor-werkschuur en erf waarvandaan de beheereenheid zijn werkzaamheden uitvoert op kantoor en het vertrekpunt is voor werkzaamheden in het werkgebied.

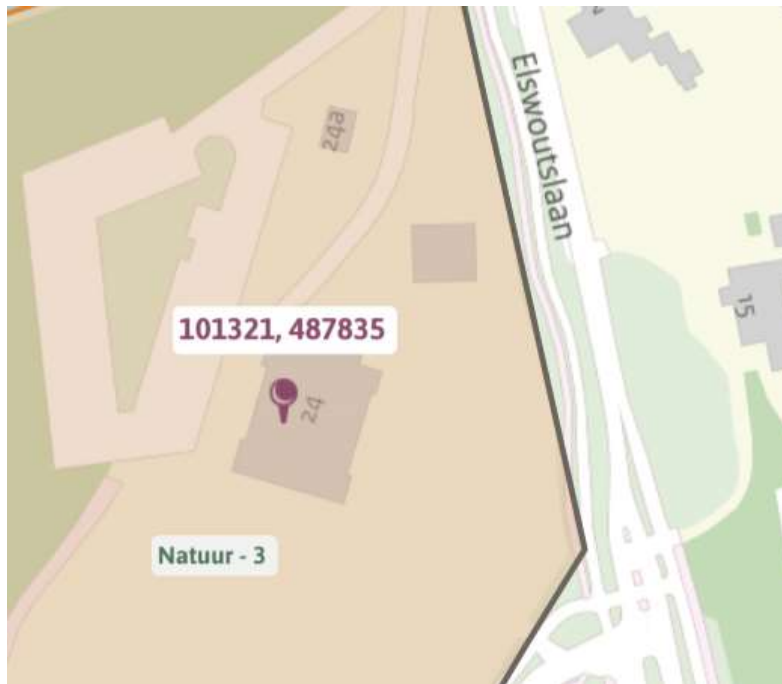
Provinciaal kantoor:

huisvesting van leidinggevende, adviseurs, provinciehoofd, directie.

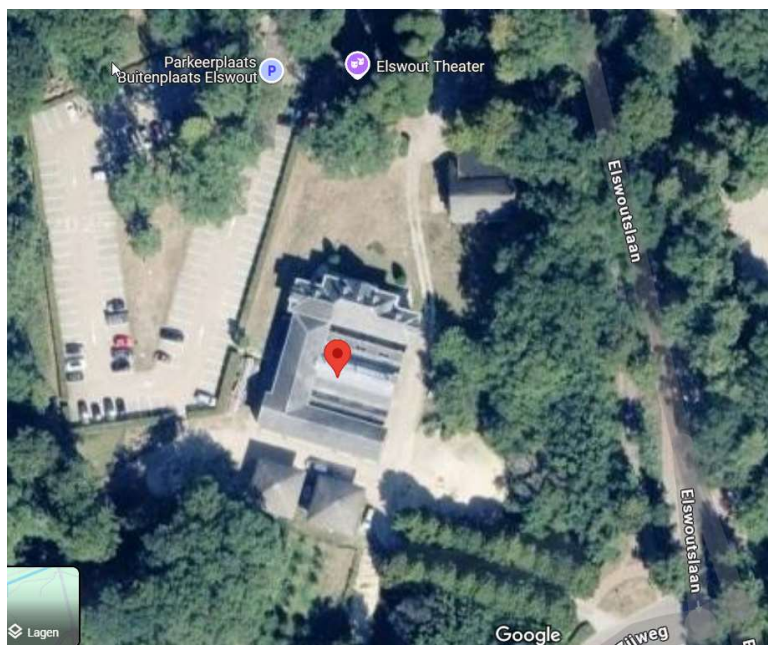
Het materieel en materiaal van de beheereenheid is op dit moment verspreid over 3 verschillende locatie. Dit dient in de nieuwe plannen centraal gebracht moeten worden op 1 locatie.

De huidige bestemming van de locatie aan de Elswoutslaan heeft Natuur-3 en waarde – archeologie 3.

Bij dit onderzoek behoort ook de locatie aan de Duinlustweg 3 betreffende de manege. Aan het einde van het haalbaarheidsonderzoek wordt een keuze gemaakt welke scenario het beste past voor de invulling van een kantoor, werkschuur en erf tbv huisvesting beheereenheid – provinciekantoor.



Fragment omgevingsplan



Fragment google maps



Nieuwe Situatie.

De boerderij en de werkschuur gelegen aan de Elswoutslaan 24 geeft een scenario waarbij zowel de huisvesting van de beheereenheid Gooi – en Kennemerland als het provinciekantoor Noord Holland plaats zou kunnen vinden.

Op basis van de persona's en standplaatsen is een ruimtebeslag ontstaan welke in de functionele schetsen zijn verwerkt. Op deze manier is er inzicht ontstaan naar de definitieve ruimtebehoefte in invulling van de plattegronden van de huidige boerderij.

De volledige buitenschil zou in grote maten onaangetast blijven en de originele onderdelen blijven behouden. Mogelijk dat bestaande gevelsparingen wel ingevuld worden met glas voor toevoeging van extra daglicht in de specifieke ruimte.

De huidige boerderij en werkschuur worden volledig verduurzaamd, waarbij de monumentale onderdelen in acht worden genomen. Staatsbosbeheer heeft de visie om in 2050 volledig energie neutraal te zijn waarbij in de verduurzaming ook al rekening wordt gehouden om straks de stap naar volledig energie neutraal zo klein mogelijk te maken. Voor de verduurzaming van de boerderij en de werkschuur zou een externe adviseur ingeschakeld worden voor het uitwerken van een passend plan van aanpak.

De huidige werkschuur blijft gelijk als de huidige invulling namelijk een werkplaats en opslag van materiaal – materieel. De indeling van de werkschuur zou wel geoptimaliseerd worden om de ruimte zo efficiënt mogelijk in te richten op alle benodigde voorzieningen hierin te kunnen huisvesten.

Het omliggende terrein wordt naar voorzien van een herinrichting waarbij de functies worden toegevoegd benodigd voor de beheereenheid. Hierbij moet gedacht worden aan een was-spuitsplaats, opstelplaats 6m3 vuilcontainers, opslag zand, hout e.d.

De huidige hooimijten worden gebruikt voor het droog opslaan van aanhangers – klein materieel.

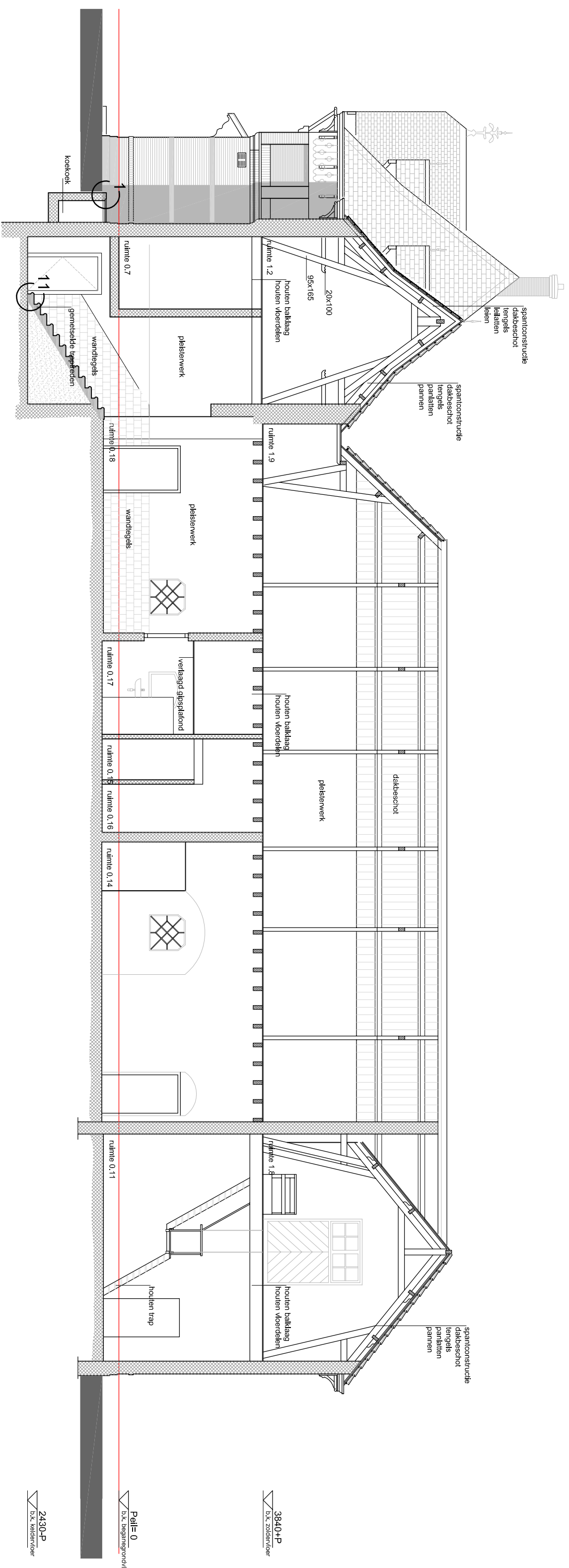
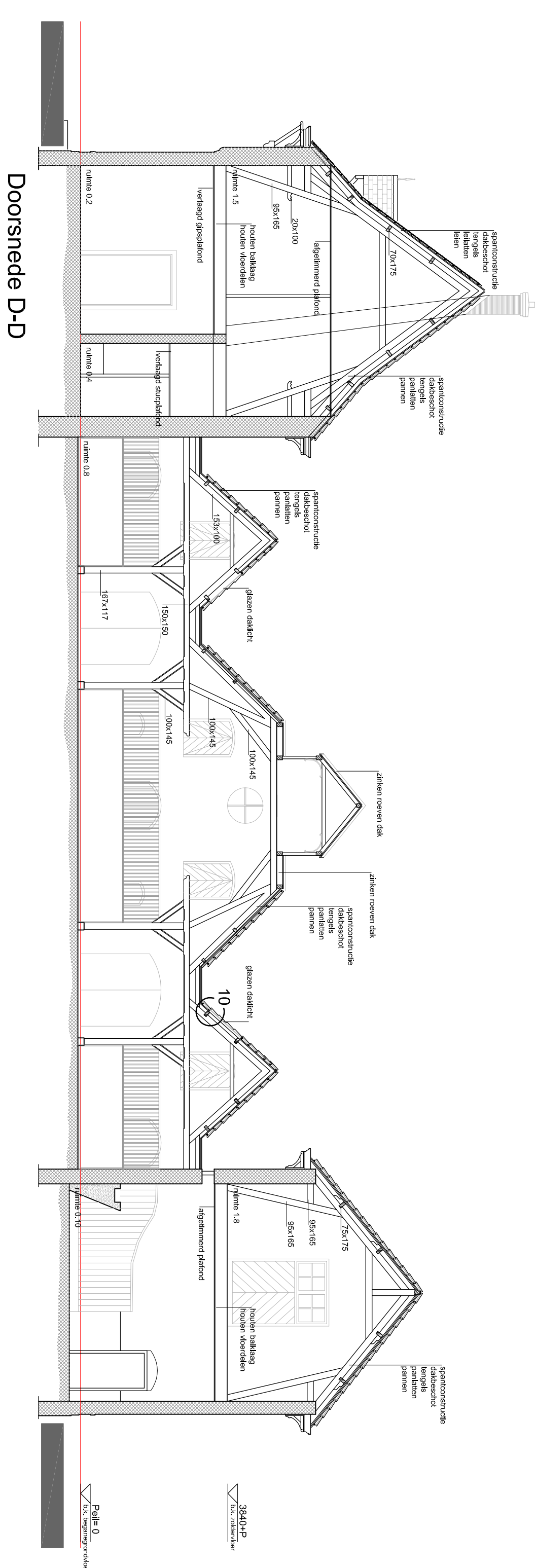
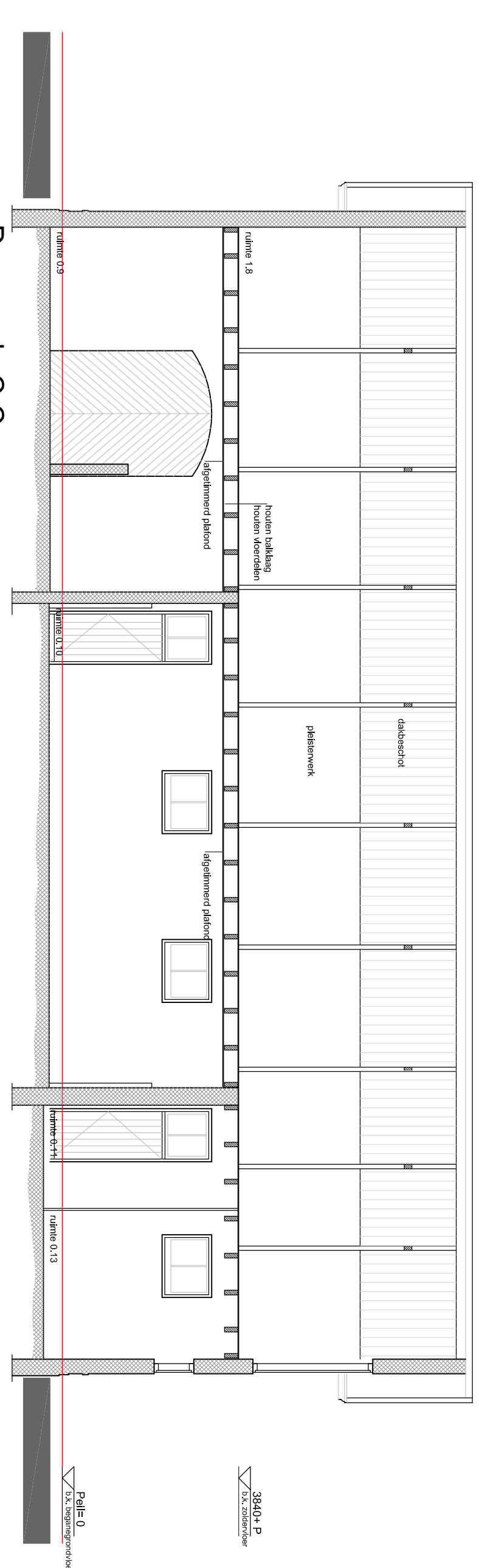
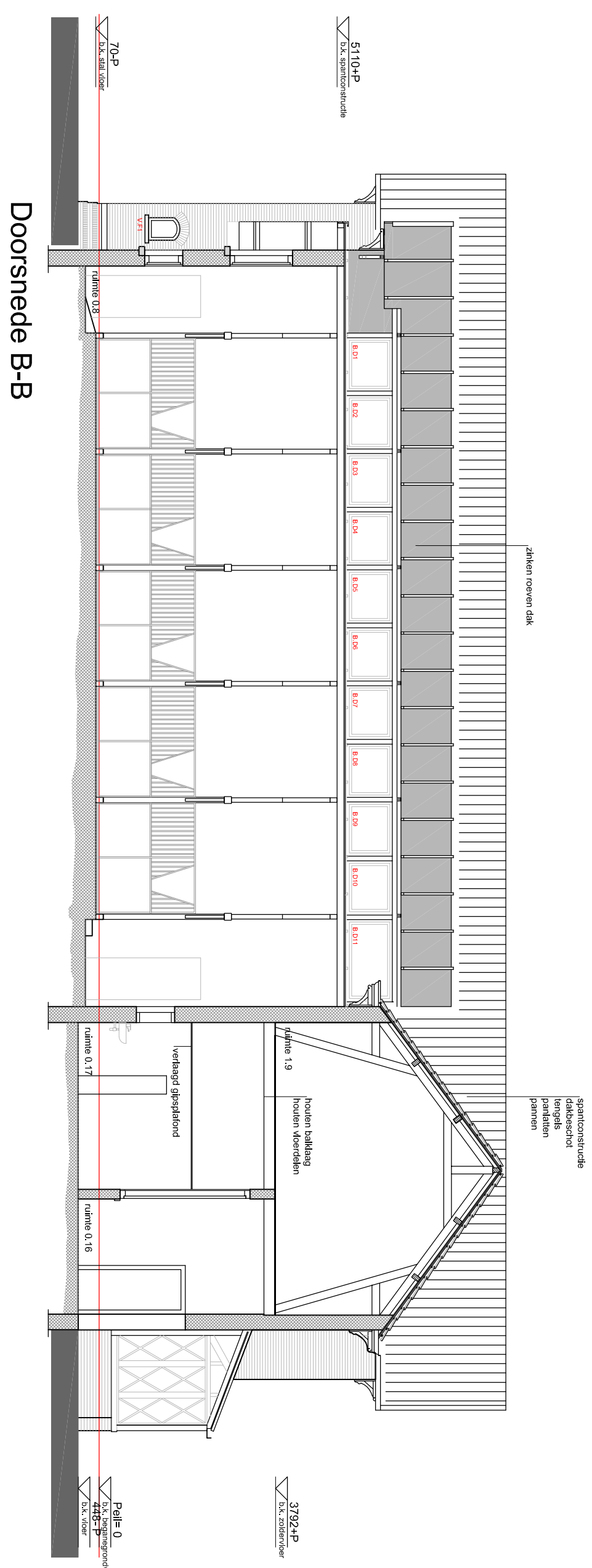
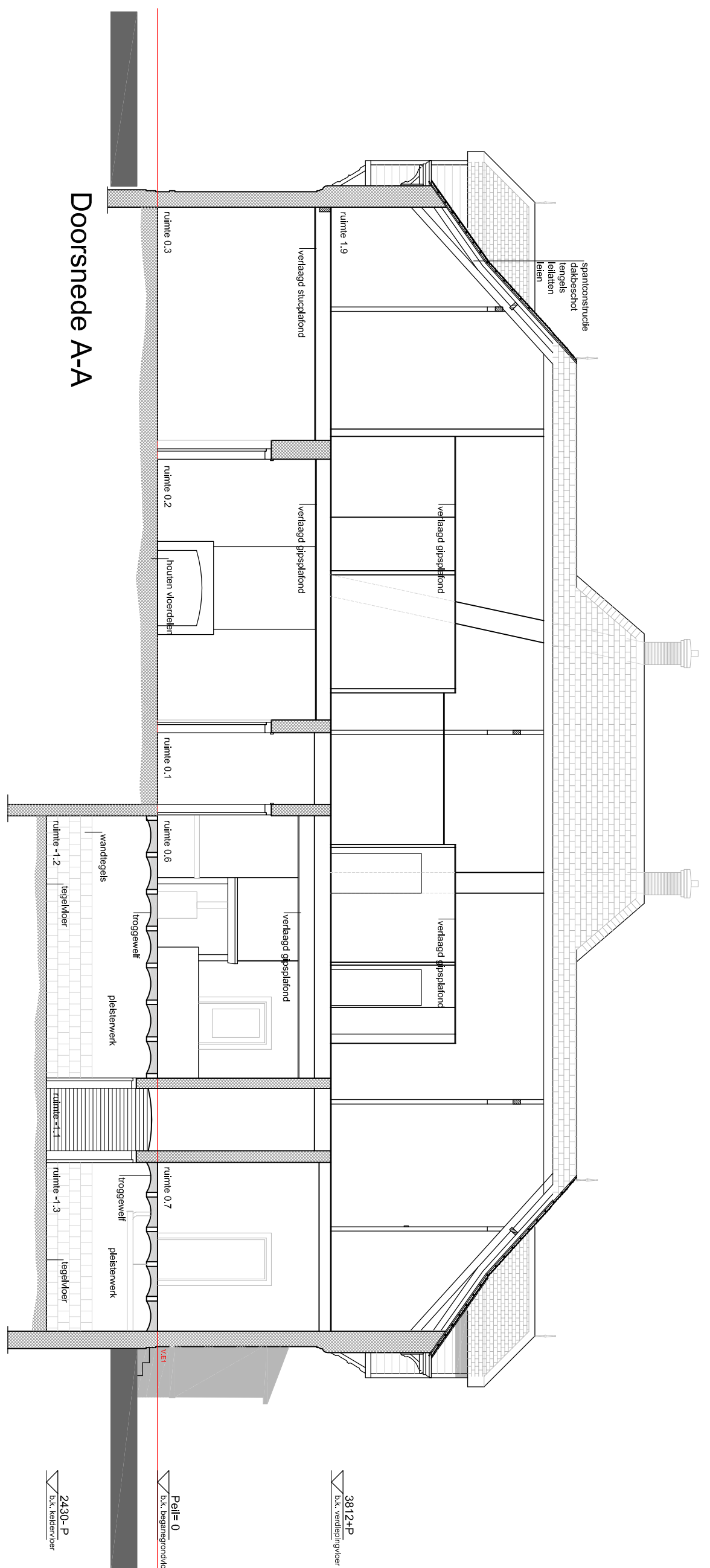
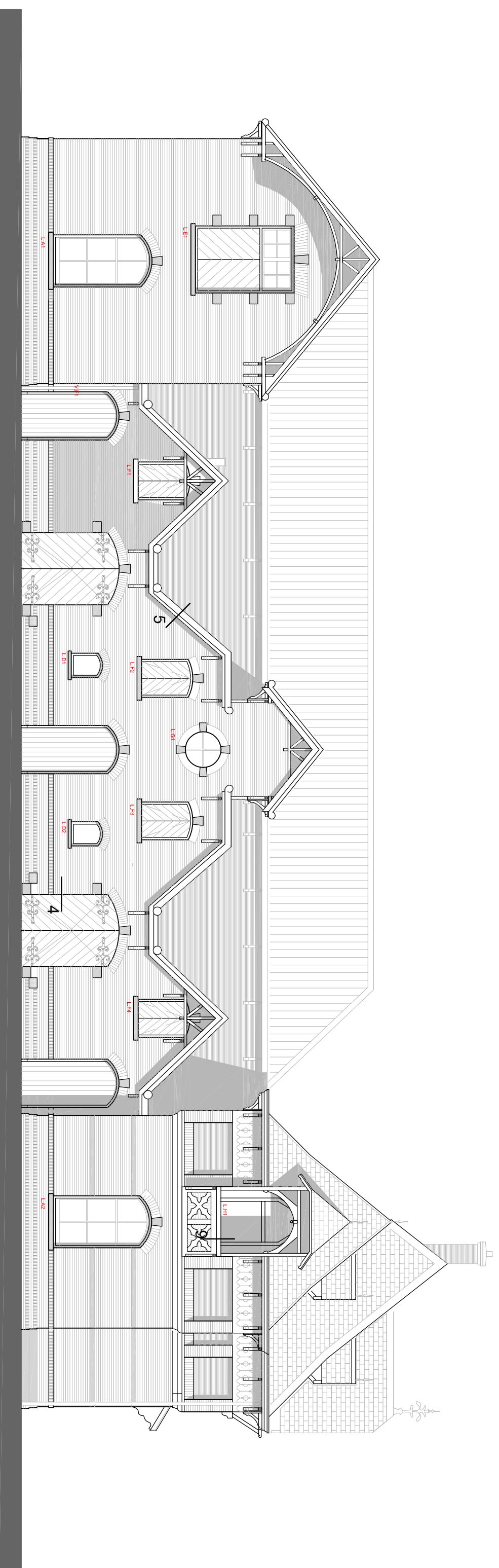
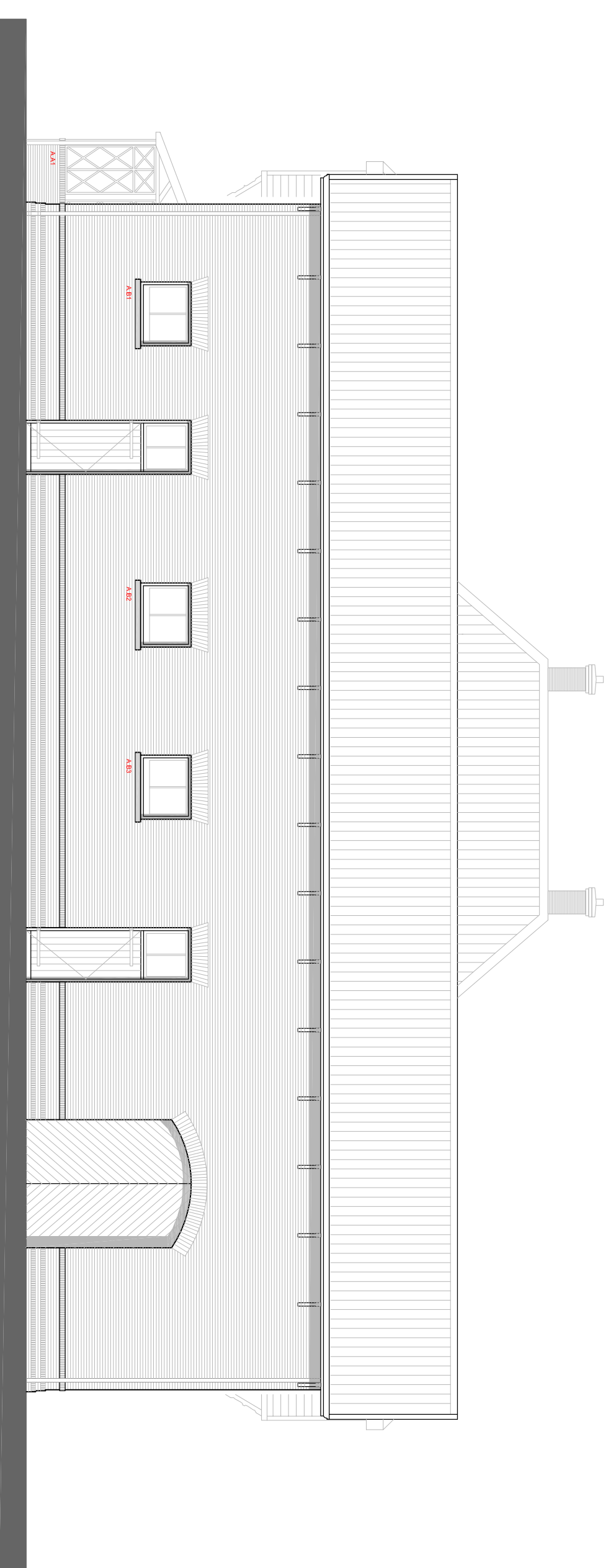
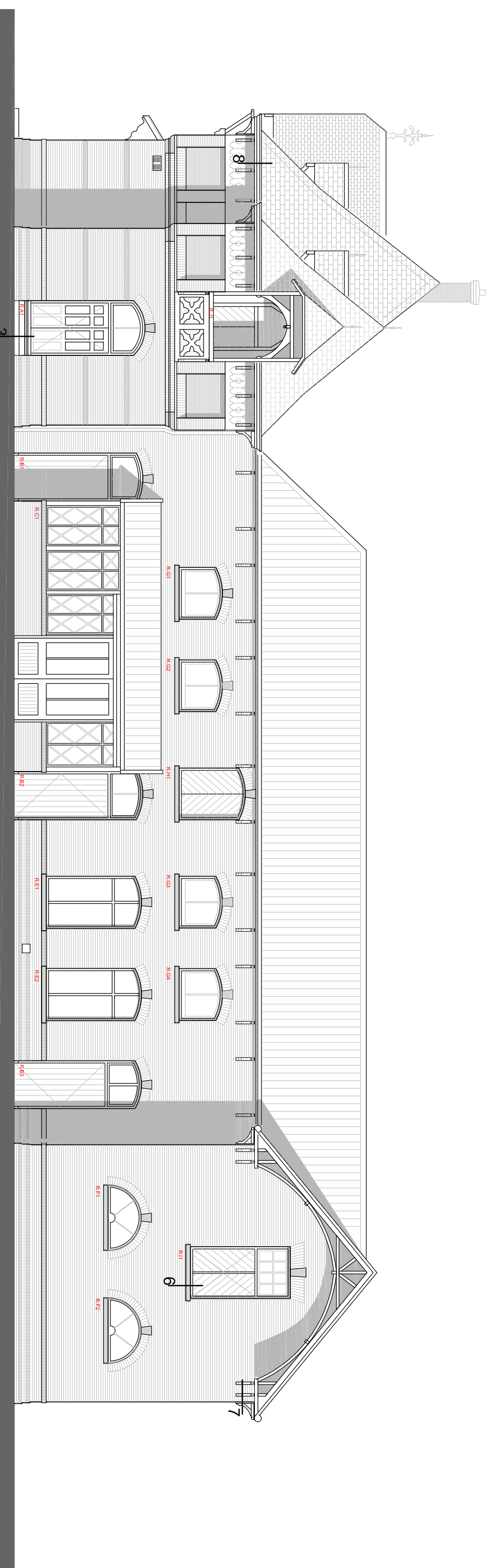
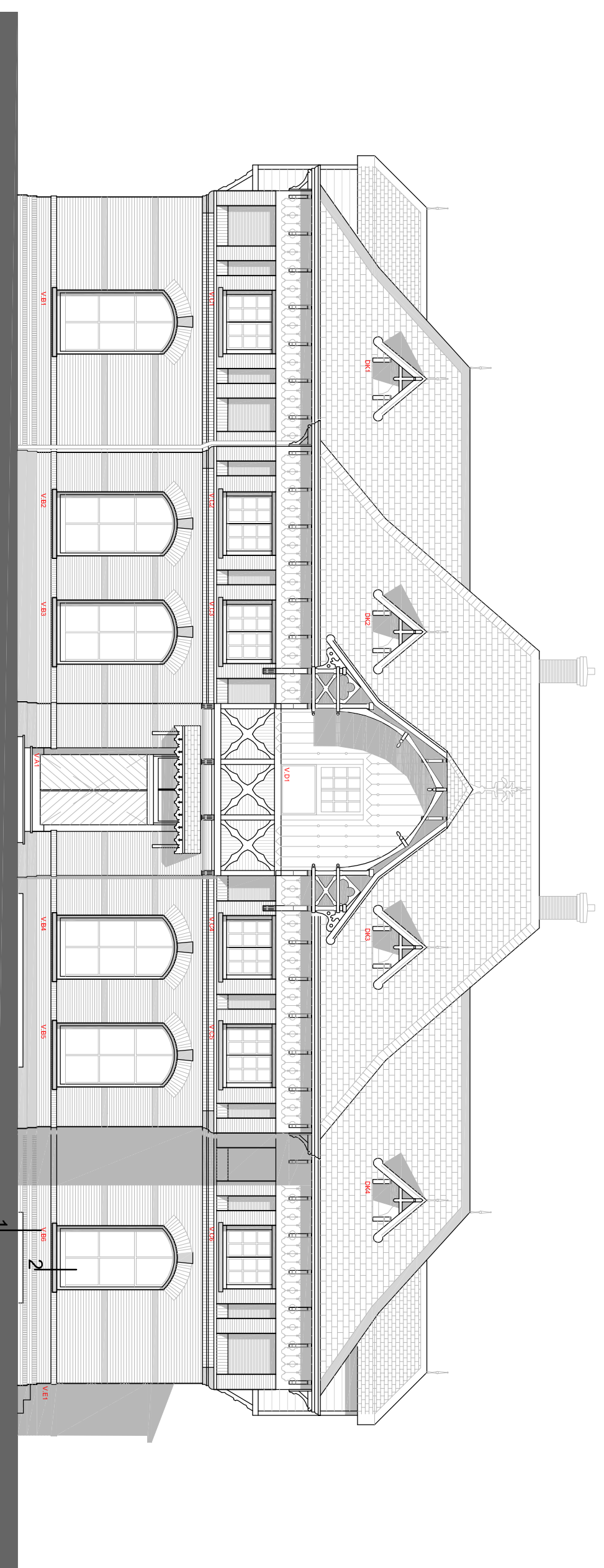
De ontsluiting van het terrein wordt gewijzigd, de huidige toegang vindt plaats aan de onderzijde van het terrein welke gelijk is met de ontsluiting van het naast gelegen parkeerterrein. In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting thv de zijweg/elswoutslaan voltrokken.

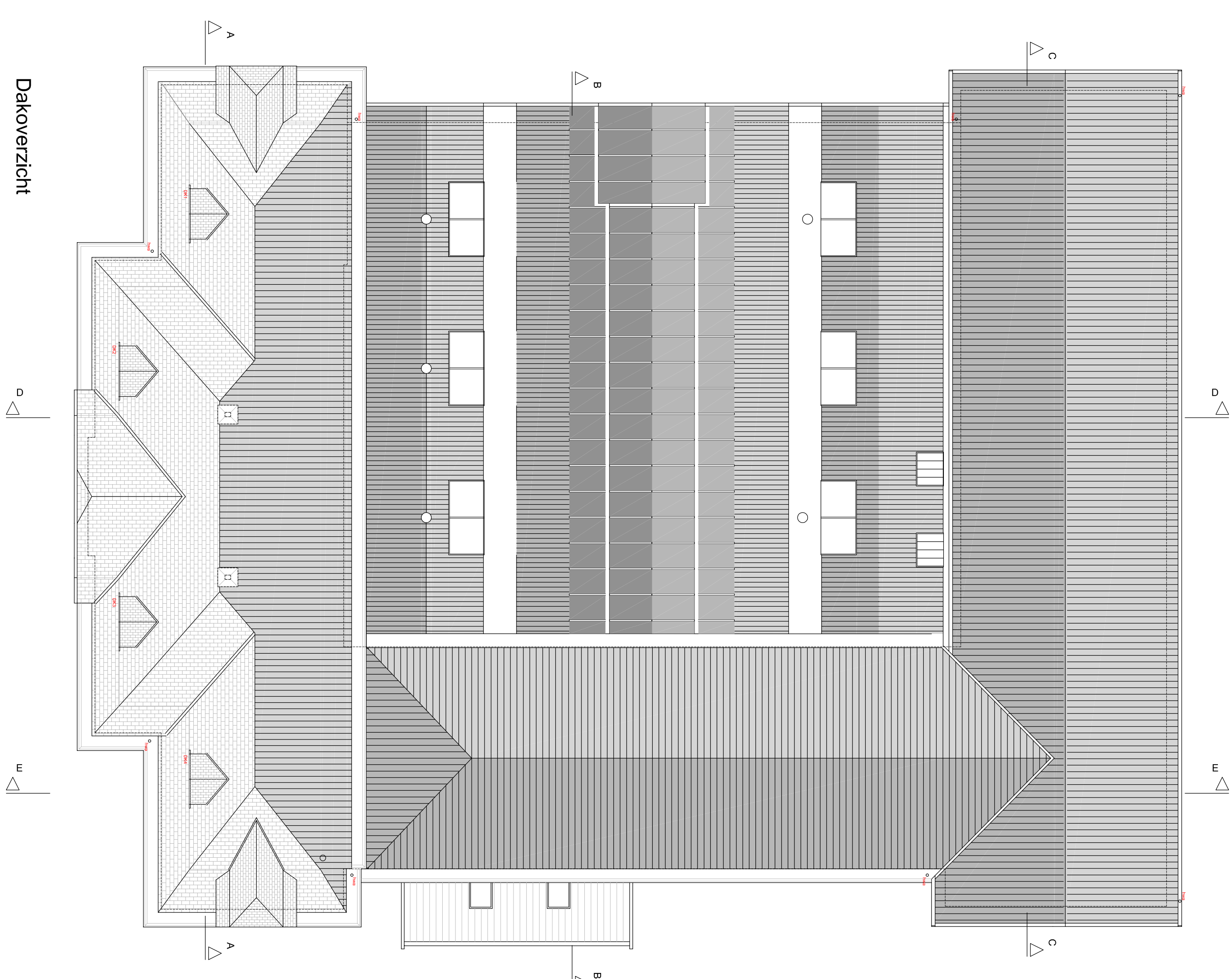
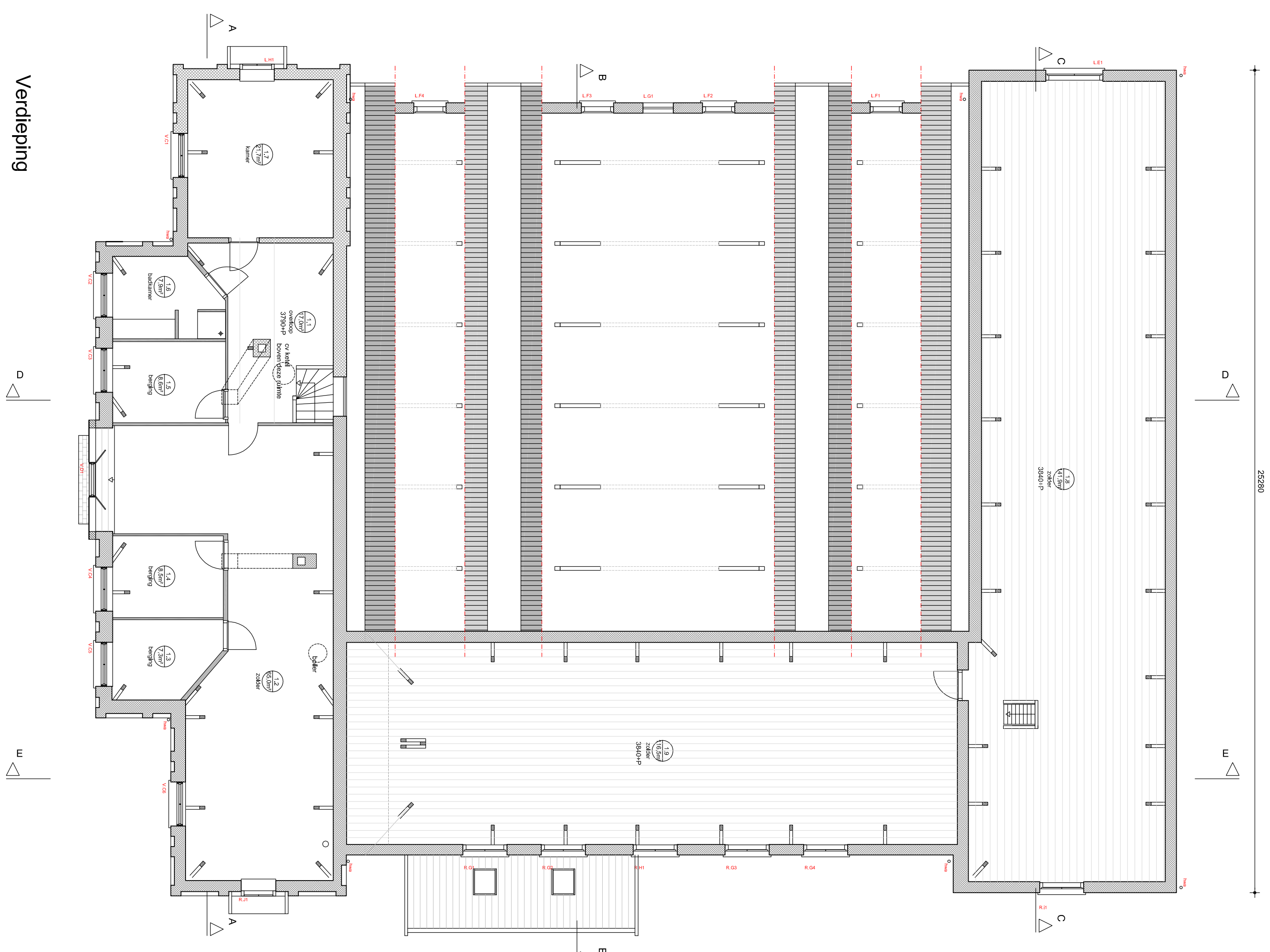
Op basis van behoefte zijn er functionele schetsen opgesteld om inzicht te krijgen naar de mogelijke ruimte behoefte en plattegronden voor de invulling van het uitvoeringskantoor en provinciekantoor in de boerderij en de werkschuur.

Bijlagen:

1. Huidige plattegronden, gevels, doorsnede boerderij en werkschuur.
2. Functionele Schets kantoor, werkschuur, erf d.d. 17-06-2025

Op basis van dit conceptverzoek zouden wij graag inzicht willen krijgen in de haalbaarheid van de plannen zodat dit meegenomen kan worden in de besluitvorming van het haalbaarheidsonderzoek en de verdere uitwerkingen in de uitwerkingsfase.

[illegible]



		Bruto vloeroppervlakt (BVO)	Inhoud	Verblijfs ruimte	Verkeers- ruimte	Natte ruimte	Onbepaalde- gebruikte
		(m ²)	(m ³)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Verreik	keuken	75,0	180,0				
1 - 1	keuken			2,1		39,2	
1 - 1	keuken 2						16,0
0,1	badkamer	186,0	3235,5		10,0		
0,1	keuken		28,0				
0,2	keuken		22,0		9,0		
0,3	keuken				1,4		
0,4	woonkamer		36,2				
0,5	woonkamer		19,0				
0,6	keuken					39,6	
0,7	keuken					46,0	
0,8	keuken					59,7	
0,9	keuken						
0,10	woonkamer						
0,11	keuken						
0,12	keuken						
0,13	keuken						
0,14	keuken						
0,15	keuken						
0,16	keuken						
0,17	keuken						
0,18	keuken						
0,19	keuken						
0,20	keuken						
0,21	keuken						
0,22	keuken						
0,23	keuken						
0,24	keuken						
0,25	keuken						
0,26	keuken						
0,27	keuken						
0,28	keuken						
0,29	keuken						
0,30	keuken						
0,31	keuken						
0,32	keuken						
0,33	keuken						
0,34	keuken						
0,35	keuken						
0,36	keuken						
0,37	keuken						
0,38	keuken						
0,39	keuken						
0,40	keuken						
0,41	keuken						
0,42	keuken						
0,43	keuken						
0,44	keuken						
0,45	keuken						
0,46	keuken						
0,47	keuken						
0,48	keuken						
0,49	keuken						
0,50	keuken						
0,51	keuken						
0,52	keuken						
0,53	keuken						
0,54	keuken						
0,55	keuken						
0,56	keuken						
0,57	keuken						
0,58	keuken						
0,59	keuken						
0,60	keuken						
0,61	keuken						
0,62	keuken						
0,63	keuken						
0,64	keuken						
0,65	keuken						
0,66	keuken						
0,67	keuken						
0,68	keuken						
0,69	keuken						
0,70	keuken						
0,71	keuken						
0,72	keuken						
0,73	keuken						
0,74	keuken						
0,75	keuken						
0,76	keuken						
0,77	keuken						
0,78	keuken						
0,79	keuken						



Kadastrele gemeente :	Bloemendaal
Secde :	
Nummer :	1.2000
Schaisl :	
Monumentennummer :	339462
Registratienummer :	

Seite :
 Nummer :
 Schaal : 1:2000

Monumentennummer : 339482
 Registernummer :

maten in het werk te meten en te controleren door aannemer

BUREAU DELFGOU
ARCHITECTUUR EN MONUMENTENADVIES

Dargestellt 2010 **T** 033 455 49 01 **E** info@dsb-journal.de
 3525 KH Schenke **F** 033 461 28 76 **I** www.dsb-journal.de

Betreff : Aanvraag BRIM subsidie 2013
Boerderij

Landgoed Elswout te Overvee

Gründungszeitpunkt : BESTIMMTE FÖRDERUNG
Platzgrößen

Opdrachtgever : Staatsbosbeheer regio West
Bestelnummer : 00474

Posicus 36174
1040 HD Amsterdam

 $\triangleright z$

BS-02

Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023

Zaaknummer : Z2025-00000569 en 1339585
Adres : Elswoutslaan 24 te Overveen
Datum : 2 oktober 2025

Inleiding

Door Staatsbosbeheer, eigenaar van buitenplaats Elswout, is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een provinciaal kantoor in de oude modelboerderij (in grote zwarte cirkel in de afbeelding hiernaast) en een uitvoeringskantoor in de bestaande werkschuur (in de kleine zwarte cirkel in de afbeelding hiernaast) op buitenplaats Elswout, Elswoutslaan 24 te Overveen. Deze nieuwe functies komen in bestaande gebouwen op de buitenplaats, er wordt niet extra gebouwd. De planlocatie is gelegen binnen het omgevingsplan onderdeel 'bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013' in de enkelbestemming 'Natuur - 3' met functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – pensionstalling' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze bestemming is het gebruik van de panden als kantoor niet toegestaan. De aanvraag past niet in het omgevingsplan.



Gezien de strijdigheid met het omgevingsplan moet onderbouwd worden of afwijking van het omgevingsplan wenselijk is. De aanvraag wordt daarom getoetst aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023. In dit advies wordt overwogen of het genoemde initiatief past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals genoemd in de Omgevingswet. Opgemerkt wordt dat het initiatief niet in strijd is met de geldende dubbelbestemming.

Opgemerkt wordt dat er in 2022 een principebesluit genomen is over de herontwikkeling van buitenplaats Elswout. In dit principeverzoek werden meerdere ontwikkelingen in de gebouwen op Elswout besproken. Voor de voormalige modelboerderij had Staatsbosbeheer aangegeven hier graag een gemengde bestemming, met restaurant met ondergeschikte detailhandel, 10 hotelkamers en een woonhuis zou willen. Hier is onder voorwaarden een positief principebesluit op genomen.

Beleidsregel 1. Wanneer afwijken?

Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende omgevingsplan tot gevolg heeft in de volgende gevallen:

1. een verzoek dat voldoet aan het beleid zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal, of;
2. een verzoek dat voldoet aan het beleid zoals vastgesteld in de 'Nota Bijgebouwen 2017', of;
3. een verzoek waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.

Sub 1. Structuurvisie Bloemendaal

De Structuurvisie geeft een visie op het ruimtelijk beleid van de gemeente met daarbij de ruimtelijke uitgangspunten van het gebruik in de landgoederenzone, waar de locatie zich bevindt. Voor de landgoederenzone gelden verschillende ruimtelijke uitgangspunten. De volgende uitgangspunten uit de Structuurvisie zijn van toepassing op dit principeverzoek.

- *Specifiek voor Elswout geldt het volgende: Elswout is een cultuurhistorisch icoon binnen de metropoolregio. Recreatief gebruik mag niet leiden tot een onacceptabele verkeersdruk of een afname van natuurwaarden. Daarnaast moeten ontwikkelingen alleen gericht zijn op het vergroten van de herkenbaarheid als regionaal icoon.*

De aangevraagde ontwikkeling op Elswout zorgt niet voor een vergroting van het recreatief gebruik van de locatie. Een extra kantoor en werkschuur ten behoeve van het landgoed en andere landgoederen zorgt niet voor een vergroting van het recreatief gebruik. De aanvraag voldoet aan dit punt.

De aanvraag is op dit moment summier weergegeven, waardoor niet duidelijk is of de ontwikkeling zorgt voor het vergroten van de herkenbaarheid van Elswout als regionaal icoon. Echter zijn er met het verplaatsen van het provinciale kantoor van Staatsbosbeheer mogelijkheden voor het vergroten van de herkenbaarheid als regionaal icoon. Hierbij kan gedacht worden aan het verhaal van Elswout vertellen op het kantoor, het kantoor publiek zichtbaar maken of het kantoor te gebruiken als ontvangstlocatie of het houden van regionale bijeenkomsten. Zo kan het kantoor en het landgoed voor Staatsbosbeheer symbool staan voor het beheren van het groene erfgoed in de regio. Dit is een van de mogelijkheden om de herkenbaarheid van Elswout als regionaal icoon te vergroten.

De aanvraag voldoet aan de Structuurvisie, mits de herkenbaarheid van Elswout als regionaal icoon wordt vergroot.

Sub 2. Nota Bijgebouwen 2017

De Nota bijgebouwen 2017 dient als ruimtelijk toetsingskader voor de realisatie van aan-/bijgebouwen bij woningen. Het gaat hier niet om een woning of het realiseren van een woning. De Nota bijgebouwen is derhalve niet van toepassing op deze situatie.

Sub 3. Bijzondere omstandigheden

Nieuw beleid kan invloed hebben op de behoefte aan een ruimtelijke ontwikkeling.

De volgende beleidsstukken zijn van toepassing op deze aanvraag.

Nota Landgoederen

De Nota Landgoederen is opgesteld met als doel om een visie op een duurzame toekomst van de landgoederenzone te ontwikkelen, inclusief een toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan. Het toetsingskader geeft een aantal uitgangspunten, waarvan de volgende van toepassing zijn op dit principeverzoek.

- *Handhaven ruimtelijke hiërarchie*
De structuurvisie vormt het vertrekpunt van waaruit het beleidskader voor landgoederen is uitgewerkt. Dit betekent dat het behoud van de hiërarchie tussen het landhuis, de bijgebouwen, de tuin, het landschapspark/bos en eventuele agrarische gronden het uitgangspunt vormt voor ontwikkelingen op landgoederen en dat landgoederen in ruimtelijk opzicht niet mogen worden gesplitst.

Elswout is geen standaard landgoed, waarbij er wat betreft bebouwing alleen een landhuis en bijgebouwen zijn. In alle jaren zijn er op Elswout meerdere grote gebouwen toegevoegd, zoals de orangerie en het poortgebouw. Binnen deze grote gebouwen is geen hiërarchie te herkennen. Het veranderen van de functie van de modelboerderij zal geen afbreuk doen aan de structuur van het landgoed. Daarnaast ziet de aanvraag niet in het splitsen van het landgoed.

De aanvraag voldoet op dit punt aan de Nota Landgoederen.

- *Bebouwing in de utiliteitszone*

Ontwikkelingen op landgoederen dienen zo veel mogelijk plaats te vinden in de utiliteitszone. Nieuwe bebouwing wordt gesitueerd in de utiliteitszone om de natuur- en landschapswaarden in het landschapspark te ontzien.

In de aanvraag wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Het gaat hier alleen om het veranderen van de functie van bestaande bebouwing.

De aanvraag voldoet op dit punt aan de Nota Landgoederen.

- *Herbestemmen bijgebouwen*

Cultuurhistorische waardevolle utilitaire bijgebouwen, zoals dienstwoningen, koetshuizen en orangerieën kunnen worden herbestemd indien de oorspronkelijke functie is vervallen en deze functie niet langer nodig is om het landgoed te beheren. Ook cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die niet langer geschikt zijn voor de oorspronkelijke functie kunnen worden herbestemd. Herbestemming dient te zijn met een utilitaire functie, niet een woonbestemming. Voorwaarde is dat de nieuwe bestemming passend is bij de draagkracht van het landgoed en de bestaande waarden niet zal aantasten.

In deze aanvraag gaat het om het herbestemmen van twee bestaande bijgebouwen in een niet utilitaire functie, kantoor en werkplaats/berging. De originele bestemming van het grote gebouw is een modelboerderij. Een modelboerderij was een voorbeeldlocatie voor een veehouderij, met als doel nieuwe landbouwtechnieken en technologische ontwikkelingen te laten zien en boeren aan te moedigen dit te gebruiken. Later zijn de gebouwen ten oosten van de parkeerplaats gebruikt als paardenpensionstalling. Beide functies zijn niet meer wenselijk op de locatie.

De nieuwe invulling is, ten behoeve van de eigenaar van Elswout, Staatsbosbeheer.

Hierdoor wordt de draagkracht van het landgoed vergroot. Dit past in de eis van een utilitaire functie die de bestaande waarden niet aantast.

De aanvraag voldoet op dit punt aan de Nota Landgoederen.

- *Cultuurhistorische waarden*

Bij initiatieven is het belangrijk om aan te tonen dat de cultuurhistorische waarden meegewogen zijn.

De werkschuur is geen monument en lijkt in de huidige vorm te blijven bestaan. Daarom is de werkschuur dit moment niet van belang voor het advies. Het benutten van de rijks monumentale boerderij uit 1884 als kantoor voor Staatsbosbeheer kan een passende herbestemming zijn, die bijdraagt aan het behoud van het pand. Bij het principeverzoek zit een functionele schets, waarin de beoogde ruimte voor de nieuwe functies is ingetekend. Er lijkt voldoende ruimte om het programma te kunnen inpassen. Er worden enkele opmerkingen en aanbevelingen gedaan.

- Een aandachtspunt is dat bij enkele ruimtes op de begane grond van de boerderij, als ook de eerste verdieping is aangegeven dat deze buiten het plan vallen. Bij een aanvraag voor een Omgevingsvergunning is het van belang dat deze ruimtes, die wellicht functioneel nog geen nieuwe invulling hebben, wel worden meegenomen in het plan. Het pand moet als bouwkundig geheel bekeken worden, als het gaat om veranderingen in de schil, isolatie, systemen etc.

- Op basis van de functionele schets is nog niets te zeggen over de concrete noodzakelijke ingrepen in het monument, die benodigd zijn om de kantoorfunctie mogelijk te maken. De monumentale waarde van het pand, bepaalt uiteindelijk welke ingrepen het pand aan kan. Als het ingrepen voor daglichttoetreding, isolatie, systemen niet in te passen zijn, kan het dus betekenen dat er uiteindelijk geen Omgevingsvergunning afgegeven kan worden.
- Een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling (BHO) is een goed uitgangspunt om de monumentale waarden te kunnen afwegen tegen de impact op het monument. Daarom is het een aanbeveling zo'n BHO alvast te laten maken alvorens het plan verder uit te tekenen.

Op dit moment is het ontwerp niet voldoende uitgewerkt om voor te kunnen leggen aan de RCE. Indien het principeverzoek positief is zal om een preadvies bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) gevraagd worden. De adviezen kunnen de initiatiefnemer richt geven voor de verdere voorbereiding van de aanvraag.

De aanvraag moet verder uitgewerkt worden om aan dit punt uit de Nota Landgoederen te voldoen. De aanvraag zal wel in een vroeg stadium aan de RCE worden voorgelegd, nadat de aandachtspunten ten harte zijn genomen. Daardoor is het aannemelijk is dat aan dit punt uit de Nota Landgoederen wordt voldaan.

Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019

Uit de aanvraag blijkt dat Staatbosbeheer een nieuw parkeerterrein met 18 nieuwe parkeerplaatsen wilt realiseren ten behoeve van deze ontwikkeling. Daarnaast is er voor bezoekers van het kantoor 3 parkeerplaatsen gereserveerd op het huidige parkeerterrein bij buitenplaats Elswout.

In de Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal wordt aangegeven dat voor een kantoor zonder baliefunctie van 625m² de parkeernorm in dit gebiedstype tussen de 2,3-2,5 parkeerplaats per 100m² bvo ligt. Dat komt met gemiddelde parkeernorm van 2,4 uit op 15 parkeerplaatsen ($6,25 \times 2,4 = 15$).

In de Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal wordt aangegeven dat voor een kantoor met baliefunctie van 625m² de parkeernorm in dit gebiedstype 3,5 parkeerplaats per 100m² bvo ligt. Dat komt neer op 21 parkeerplaatsen. ($6,25 \times 3,4 = 21$). Omdat er bij een baliefunctie ook bezoekers naar het kantoor komen is het acceptabel dat de 3 parkeerplaatsen op het huidige parkeerterrein (mede-)gebruikt worden voor het kantoor.

Het is onduidelijk of het hier gaat om een kantoor met of zonder baliefunctie. Met de voorgestelde 18 nieuwe parkeerplaatsen en 3 parkeerplaatsen op het bestaande publieke terrein voldoet het plan in beide opties (met en zonder baliefunctie) aan de beleidsnotitie parkeernormen.

Conclusie beleidsregel 1

Het initiatief om een werkschuur en provinciaal kantoor te realiseren op twee gebouwen ten oosten van de parkeerplaats op landgoed Elswout past in de uitgangspunten van de Structuurvisie, mits er een plan komt om de herkenbaarheid van Elswout als regionaal icoon te vergroten. Daardoor voldoet de aanvraag aan sub 1.

Sub 2, de Nota Bijgebouwen, is niet van toepassing omdat het hier niet gaat om het realiseren van een bijgebouw bij een woning, waar de Nota Bijgebouwen in voorziet.

De aanvraag voldoet aan sub 3, de Nota Landgoederen, mits de uitwerking van het plan besproken wordt met de RCE en de aanvraag voldoet aan sub 3, bijzondere omstandigheid in de vorm van de Beleidsnotitie parkeernormen Bloemendaal 2019, vanwege het realiseren van het voldoende aantal extra parkeerplaatsen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan past in beleidsregel 1.

Beleidsregel 2. Regionale afspraken

Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende omgevingsplan tot gevolg heeft, als de ontwikkeling past binnen provinciale en regionale afspraken over woningbouw, detailhandel en kantoorlocaties.

Kantorenstrategie MRA

Door de MRA zijn er onderzoeken geweest naar de kantorenmarkt in de metropoolregio. Dit heeft geleid tot een kantorenstrategie. In 2025 is deze kantorenstrategie geactualiseerd. Deze aanvraag is getoetst aan de 'Actualisatie kantorenstrategie MRA 2025-2035'.

In de kantorenstrategie wordt in hoofdstuk 3 gesproken over de behoefteraming en kwalitatieve verdieping. Voor de regio Kennemerland valt te lezen dat er sprake is van onder programmering. Daarmee is onze regio een uitzondering in de MRA, waar bijna overal sprake is van een overschot aan kantoorlocaties. Vanwege de onder programmering is het realiseren van extra kantoorruimte op het landgoed Elswout passend. Vanuit de MRA wordt aangegeven dat de focus ligt op het toevoegen van nieuwe kantoorruimtes op hoogwaardige locaties. Dit is geen typische hoogwaardige kantoorlocatie, gelegen op goed bereikbare locaties met OV en auto. Voor Staatsbosbeheer is het, gelegen op het eigen te beheren landgoed, juist wel een hoogwaardige kantoorlocatie. Vanwege de ligging op eigen terrein en nabij de eigen beheerders, zorgt ervoor dat dit een geschikte kantoorlocatie is voor Staatsbosbeheer. De aanvraag voldoet hiermee aan de regionale afspraken voor kantoren.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking geldt voor kantoorlocaties die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij realisatie van kantoren wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Om te beoordelen of de aanvraag voldoet aan de Ladder, zijn er een aantal vragen die beantwoord moeten worden. Als deze allemaal met 'ja' worden beantwoord moet de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden.

De vragen en antwoorden zijn hieronder te vinden.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De eerste vraag aan de laddertoets is nagaan of het hier gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) volgt dat bij een planologische functiewijziging in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij de wijziging van zodanige aard en omvang is dat dit leidt tot relevante ruimtelijke effecten. De afdeling heeft benadrukt dat het aankomt op de vergelijking tussen de ruimtelijke effecten van de oude en de nieuwe functie.

De aanvraag ziet in het omzetten van de functie paardenpension naar kantoor. Deze functiewijziging heeft geen zodanige aard en omvang dat dit zou leiden tot relevante ruimtelijke effecten waardoor de ladder van toepassing is. Zelfs al wordt het pand op dit moment niet gebruikt als paardenpension is dit, vanwege die functie in het omgevingsplan, het uitgangspunt.

Vanwege bovenstaande kan er niet gesproken worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op deze locatie. De eerste vraag in de laddertoets: 'Is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt met 'nee' beantwoord. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Ontwikkelperspectief Binnenduinrand

De buitenplaatsen in de Binnenduinrand maken onderdeel uit van het cultuurhistorisch erfgoed van de Amsterdamse Gouden Eeuw. Ook Elswout valt binnen deze Binnenduinrand. Binnen het ontwikkelperspectief zijn er vier typen buitenplaatsen. Elswout is een duin-buitenplaats. In het ontwikkelperspectief Binnenduinrand zijn een aantal spelregels opgesteld die de randvoorwaarden

voor ontwikkelingen op Elswout zijn. Hieronder zijn de spelregels die van toepassing zijn op dit principeverzoek met daarna de toets aan de spelregel.

- *Het oorspronkelijke ontwerp van de buitenplaatsen (parkopzet, gebouwen en samenhang tussen beide) vormt de basis voor elke ontwikkeling.*
Deze aanvraag gaat over het wijzigen van de functie van de modelboerderij naar kantoor. Er worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd, alleen krijgt het gebouw een andere functie. De aanvraag voldoet aan deze spelregel.
- *Het hoofdgebouw blijft het hoofdgebouw. Een nieuwe toevoeging is ondergeschikt aan de structuur van het gehele complex.*
Elswout is geen standaard landgoed, waarbij er wat betreft bebouwing alleen een landhuis en bijgebouwen zijn. In alle jaren zijn er op Elswout meerdere grote gebouwen toegevoegd, zoals de orangerie en het poortgebouw. Binnen deze grote gebouwen is geen hiërarchie te herkennen. Het veranderen van de functie van de modelboerderij zal geen afbreuk doen aan de structuur van het landgoed.
De aanvraag voldoet aan deze spelregel.
- *Gebouwen en park vormen een eenheid. Eventuele veranderingen worden ingepast in het rood-groene ensemble van de buitenplaats en voegen hier een kwaliteit aan toe.*
De wijziging van de functie van de modelboerderij zorgt niet voor een wijziging in het rood-groene ensemble van de buitenplaats. Het kantoor komt immers in een huidig gebouw. De nieuwe functie voegt wel een kwaliteit toe, het monumentale gebouw wordt weer in gebruik genomen en kan daardoor beter onderhouden worden. Dat draagt bij aan het draagkrachtig houden van de buitenplaats.
De aanvraag voldoet aan deze spelregel.
- *Verandering van functie van de buitenplaats mag geen afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten van bebouwing, tuin, zichten en publiek 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.*
Vanaf Elswout zijn er twee zichtlijnen aanwezig. De eerste is vanaf de modelboerderij naar de Grote of Sint Bavokerk te Haarlem. De tweede zichtlijn is vanaf het Grote Huis naar de Kathedrale Basiliek St. Bavo te Haarlem. Beide zichtlijnen blijven in dit principeverzoek intact.
Daarnaast tast het realiseren van een kantoor in de modelboerderij de publiek toegankelijkheid van het landgoed niet aan.
Tot slot is de verkeer aantrekkende werking bij het kantoor gering. Er wordt een extra parkeerterrein gecreëerd voor de eigen werknemers van Staatsbosbeheer die in het kantoor gaan werken. De extra parkeerbehoefte zal niet zorgen voor extra drukte op de buitenplaats zelf, waardoor dit geen grote inbreuk heeft op de karakteristieken van de buitenplaats.
De aanvraag voldoet aan deze spelregel.
- *Splitsing van de buitenplaatsen is in principe niet aan de orde. Het monumentale karakter van de buitenplaats komt ook in eventuele nieuwe bebouwing tot uitdrukking. Voor de architectuur betekent dat een verhoogd welstandsniveau en voor positionering van nieuwe gebouwen een gerichtheid op het omliggende parklandschap.*
Doordat het nieuw te realiseren kantoor voor het eigen gebruik van Staatsbosbeheer is, zal het gebouw in eigendom en beheer bij Staatsbosbeheer zelf blijven. Dat zorgt ervoor dat de buitenplaats niet gesplitst wordt. Wanneer het kantoor in gebruik wordt genomen door een andere partij dan Staatsbosbeheer, eigenaar van buitenplaats Elswout, bestaat de kans dat ze het pand of gedeelte van het landgoed willen afsplitsen. Dit is onwenselijk. Daardoor is het niet wenselijk dat er een andere partij dan Staatsbosbeheer hier een kantoor realiseert.
De aanvraag voldoet aan deze spelregel.

Omgevingsverordening provincie Noord-Holland

In de Omgevingsverordening zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

Beide gebouwen liggen in het landelijk gebied. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied wordt onderscheid gemaakt wonen en andere stedelijke functies en grootschalig (bebouwd oppervlakte groter dan 500m²) en kleinschalig (bebouwd oppervlakte kleiner dan 500m²). Dit principeverzoek gaat over een kleinschalige nieuwe stedelijke functie, niet zijnde wonen, in landelijk gebied (artikel 6.14a). Nieuwe kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied zijn alleen toegestaan als:

- a. de stedelijke ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar al stedelijke activiteiten zijn toegestaan; en
- b. het toegestane bebouw oppervlakte niet wordt vergroot.

De aanvraag voorziet in het omzetten van een stedelijke functie (paardenpension), waarbij geen extra bebouwd oppervlakte wordt toegevoegd.

Daardoor voldoet de aanvraag aan de Omgevingsverordening NH2022.

Conclusie beleidsregel 2

De aanvraag voldoet aan de regionale afspraken in de MRA over kantoren.

De aanvraag voldoet aan het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand.

De aanvraag voldoet aan de Omgevingsverordening NH 2022.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, omdat het hier niet gaat om het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals beschreven in de ladder.

Daardoor voldoet de aanvraag aan beleidsregel 2.

Beleidsregel 3. Eisen ruimtelijke kwaliteit

Deze beleidsregel is alleen van toepassing op bouwinitiatieven. Voor plannen waarbij alleen sprake is van een verandering van het gebruik, geldt deze beleidsregel niet.

Conclusie beleidsregel 3

Deze beleidsregel is niet van toepassing omdat de aanvraag niet gaat over een bouwinitiatief.

Conclusie principeverzoek

Het initiatief om een kantoor voor Staatsbosbeheer te realiseren in de modelboerderij en een werkschuur te realiseren op buitenplaats Elswout past in de uitgangspunten van de Structuurvisie, Nota Landgoederen en de Beleidsnotitie Parkeernormen Bloemendaal 2019. Daardoor past de aanvraag in beleidsregel 1.

Het initiatief voldoet aan de regionale afspraken in de MRA over kantoren; het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand en de Omgevingsverordening NH 2022. Daardoor past de aanvraag in beleidsregel 2.

Beleidsregel 3 is alleen van toepassing op bouwinitiatieven. Hier gaat het niet om een bouwinitiatief, waardoor beleidsregel 3 niet van toepassing is.

Wel zijn er een aantal voorwaarden:

- Er moet aandacht komen voor het vergroten van de herkenbaarheid van het regionale icoon Elswout in combinatie met deze aanvraag.
- Er moet aandacht zijn voor de cultuurhistorische waarden van het landgoed. Deze moeten behouden blijven. Er zijn een aantal opmerkingen onder beleidsregel 1 meegegeven. Tevens moet het ontwerp tot stand komen in samenspraak met de RCE.

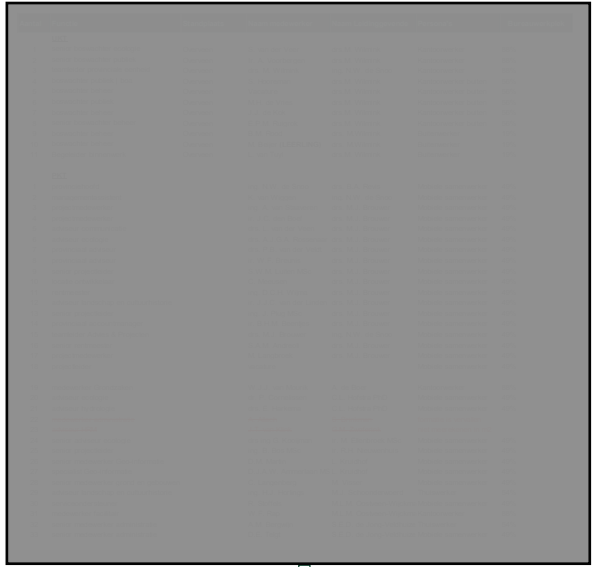
- Het positieve advies geldt specifiek voor het realiseren van een kantoor ten behoeve van het landgoed, voor de eigenaar van het landgoed zelf. Een 'gewone' kantoorfunctie is niet passend.
- De Provincie Noord-Holland, Omgevingsdienst IJmond en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed hebben geen advies gegeven op dit principeverzoek. Bij een verder uitgewerkt plan zullen deze partijen een advies moeten geven. Alleen bij een positief advies kan het plan doorgang vinden.
- Bij het wijzigen van een functie met een oppervlakte groter dan 500m² geldt verplichte participatie. Hier gaat het om meer dan 500 m² omdat ook de buitenruimte tussen de gebouwen in opnieuw wordt ingericht. In de Omgevingsverordening NH2022 gaat het om bebouw oppervlakte en deze is kleiner dan 500 m².
- Bij het wijzigen van een functie met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt het adviesrecht van de gemeenteraad.

Geconcludeerd wordt dat het plan, mits in ieder geval wordt voldaan aan de voorwaarden, voldoet aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023. Dit betekent dat op basis van het ruimtelijk beleid van de gemeente Bloemendaal er in principe en onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het initiatief. Er is wel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uitgangspunten :

- ☞ 'Natuurlijk SAMEN werken', het hybride werkconcept van Staatsbosbeheer
- ☞ 'Clean desk'-principe

Kamers/afdeling	pers.	Buizenverdeling
Kantoorwerker	5 pers.	50%
Kantoorwerker buiten	5 pers.	50%
Thuiswerker	2 pers.	50%
Mobiele samenwerker	27 pers.	50%
Buizenwerker	3 pers.	50%
Totaal	42 pers.	50%

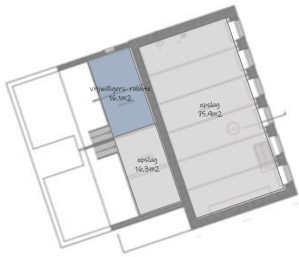


Aantallen ruimtelijk PVE (rekentool)	Aantallen Ruimtelijk PVE (invulling)
12 st. Flex werkplek	14 st. Flex werkplek
2 st. Self/Teamcel	3 st. Self/Teamcel
2 st. Concentratie werkplek	3 st. Concentratie werkplek
53 st. Aanland- en ontmoetplekken	53 st. Aanland- en ontmoetplekken
2 st. Vergaderzaal S (6 pers.)	2 st. Vergaderzaal S (6 pers.)
2 st. Vergaderzaal L (12 pers.)	2 st. Vergaderzaal L (12 pers.)

! Let op: deze Functionele Schets is een visuele weergave van de, bij het Programma van Eisen behorende, ruimtestaat. Het geeft in de basis een hoofdvorm en een routing weer, maar ook hoe bepaalde functies ten opzichte van elkaar gelegen zouden moeten zijn. In die zin is het een echt praatplaatje voor de provinciale eenheid en de afdeling Huisvesting en Gebouwen. Doel is om te komen tot een gezamenlijk gebouwenconcept waarop een eerste investerings- en exploitatieraming gemaakt kan worden.



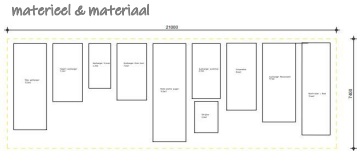
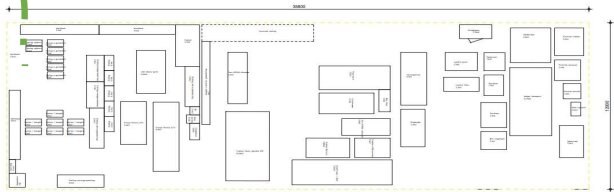
plattegrond begane grond



plattegrond eerste verdieping werkschuur



plattegrond eerste verdieping boerderij



aanhangers & trailers

Herontwikkeling UKT Elswoutslaan publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Bloemendaal
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Conceptverzoek
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250710 00960 000 (ingediend op 10-07-2025)

Project

Naam van dit project

Herontwikkeling UKT Elswoutslaan

Projectomschrijving

De beheereenheid is op dit moment met hun kantoor gevestigd in het Poortgebouw aan de Elswoutslaan 14 te Overveen.

Locatie

Adres

Elswoutslaan 24, 2051AE Overveen

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Document	Vertrouwelijk
612-01 (werkschuur bestaand).pdf	Nee
Begeleidend schrijven Scenario 1 Elswoutslaan 07-07-2025.pdf	Nee
Bestaande toestand gevels en doorsneden.pdf	Nee
Boerderij bestaande toestand plattegronden.pdf	Nee
SC1_FS_UKT+PKT 17-06-2025.pdf	Nee

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?

Nee

Verzoek**Geef uw verzoek een naam**

Herontwikkeling UKT Elswoutslaan

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer

KVK-nummer

30263544

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Staatsbosbeheer

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

806511588

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer

Straatnaam

Smallepad

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

5

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

3811MG

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Amersfoort

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Nee

Vooraf ingevuld antwoord.

Postadres bedrijf initiatiefnemer**Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?**

afwijkend adres

*Vooraf ingevuld antwoord.***Wat voor adres wilt u opgeven als afwijkend adres?**

postbusnummer

*Vooraf ingevuld antwoord.***Nummer**

2

*Vooraf ingevuld antwoord.***Postcode**

3800AA

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaats**

Amersfoort

*Vooraf ingevuld antwoord.***Contactpersoon****Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Nee

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Op het moment wordt er landelijk gekeken naar een nieuw huisvestingstrategie betreffende de beheereenheden (uitvoeringskantoren) en provinciale kantoren per provincie. Hierin wordt gekeken naar een nieuwe strategisch inzicht met betrekking tot de invulling van de huidige huisvesting. Waarbij onder andere gekeken wordt naar de combinatie van een provincie kantoor en werkschuur om op deze manier de medewerkers van buiten dichterbij de medewerkers binnen te brengen en hierdoor kortere lijnen ontstaan voor gezamenlijke werkinvullingen. Daarnaast zitten de provincie kantoren gevestigd in dure huurpanden waarbij bij de nieuwe strategie gekeken wordt naar het onderbrengen van het provincie kantoor in gebouwen welke in eigendom zijn van Staatsbosbeheer

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

-

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

-

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.

-

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op een bijgebouw of ander bouwwerk

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

-

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

-

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

-

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.