



## 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. Risico'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

<b>Akkoord Opdrachtgever</b>	
<b>Akkoord Opdrachtnemer</b>	