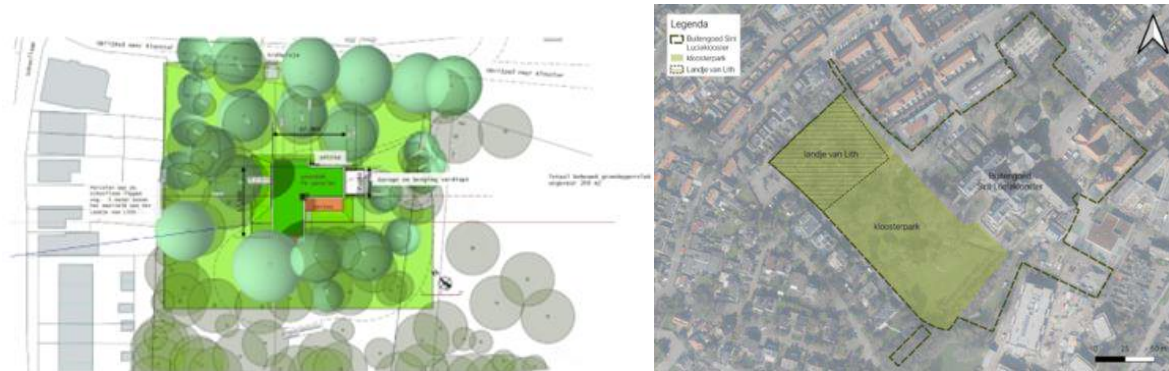


Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling 2024

Zaaknummer: 1205791

Datum: 20-03-2024

Adres: Nabij Schoollaan 60B te Bennebroek – Landje van Lith



Inleiding

Door de initiatiefnemer is een principeverzoek voor een perceel in de kloostertuin van het St. Luciaklooster nabij Schoollaan 60B te Bennebroek, het perceel is beter bekend als het “Landje van Lith”. De planlocatie is gelegen binnen het omgevingsplan onderdeel ‘bestemmingsplan Bennebroek 2016” en heeft de enkelbestemming “Groen”. Ter plaatse van de enkelbestemming “Groen” zijn de gronden bestemd voor parken, plantsoenen en groenvoorzieningen, fiets-, voet en ruiterspaden. Ook zijn daarbij behorende speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen, inritten, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan. In de bouwregels is aangegeven dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. In afwijking hierop zijn gebouwen toegestaan met een maximum oppervlakte van 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter ten behoeve van de waterhuishouding. De initiatiefnemers zijn voornemens om een woning te bouwen op deze locatie. Het bouwen van een woning is binnen de bestemming “Groen” niet mogelijk.

De locatie maakt onderdeel uit van het Sint Luciaklooster. Het St. Lucia Klooster is opgericht in 1895, in 2007 hebben de laatste zusters het gebouw verlaten, waarna het klooster in 2016 is omgebouwd tot appartementencomplex. De kloostertuin is nu in gebruik als gezamenlijke privétuin voor de bewoners van het St. Luciaklooster, een parkeerplaats en een deel waarvan de oorspronkelijke indeling is behouden. Het klooster en de bijbehorende tuin maakt onderdeel uit van het monumentale ensemble oude kern Bennebroek. Het “Landje van Lith” is een bosrijk deel van de kloostertuin met slingerende paden en is in privébezit van de initiatiefnemers. Dit deel van de Kloostertuin is niet toegankelijk voor de bewoners van de het St. Luciaklooster. De Kloostertuin is op deze plek maar beperkt onderhouden waardoor er door uitval van bomen een open plek is ontstaan. Op deze locatie is de initiatiefnemer voornemens een woning met een footprint van maximaal 200 m² te realiseren, Biobased bouwen is het uitgangspunt voor deze ontwikkeling. De woning zal 30 meter uit de grens van zowel de Schoollaan als de Wilhelminalaan komen te liggen. Het zal in een L-vorm worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter. In het voorliggende plan wordt er nog gesproken over een parkeerkelder om de parkeerlast op te vangen en materiaal voor het parkonderhoud op te slaan. In de laatste gesprekken met de initiatiefnemers is door hen aangegeven dat de parkeerkelder niet langer onderdeel uitmaakt van het plan en dat de parkeervraag op het terrein zal worden opgevangen.

Naast het verzoek tot het bouwen van de woning op dit perceel wordt er nog een tweede woning aangevraagd op het perceel ingesloten tussen de Kloostertuin en het Raakterrein. Het initiatief tot het ontwikkelen van het perceel tussen de Kloostertuin en het Raakterrein valt buiten deze aanvraag en beoordeling, hierbij gaat het alleen om de ontwikkeling van het "Landje van Lith". De plannen zijn los van elkaar ingediend. Wel delen beide initiatieven een gezamenlijk doel, de initiatiefnemers willen met de middelen die vrijkomen uit deze ontwikkelingen gebruiken voor het noodzakelijke herstel van de kloostertuin zoals het achterstallig onderhoud en andere passende interventies.

Over concrete afspraken hoe de ontwikkelingen de revitalisering van de kloostertuin mogelijk gaat maken is nog niet gesproken. Wanneer de ontwikkeling los wordt gezien van de financiering voor het onderhoud van de kloostertuin blijft slechts het toevoegen van een woning aan het woningbestand over. Gezien de strijdigheid met het omgevingsplan moet onderbouwd worden of afwijken 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.

Beleidsregel 1. Wanneer afwijken?

Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan 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 dorpenzone, waar de locatie zich bevindt. Binnen de dorpenzone is het beleid gericht op het behouden en versterken van de authentieke karakters van elk dorp. Verder moet nieuwbouw aansluiten bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer.

Het voorliggende plan valt binnen de oude kern van Bennebroek welke bestaat uit het klooster St. Lucia, de kloostertuin, de St. Franciscusschool, het Raakterrein en verzorgingshuis Meerleven. Binnen deze kern wordt gezocht naar mogelijkheden voor het realiseren van (zorg-) woningen. De locatie van dit initiatief valt binnen de oude kern en daarom binnen deze zoeklocatie voor woningbouw. Het bouwen van woningen binnen deze oude kern is wenselijk maar de nieuwbouwplannen dienen qua schaal wel aan te sluiten bij de bestaande dorpsbebouwing, met zorg voor kwaliteit. In de dorpskern wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardig leefklimaat met behoud van het groene karakter. Bij elke ontwikkeling, maar met name de ontwikkelingen nabij het St. Luciaklooster moet de historische context onderzocht zijn en de samenhang tussen bebouwing en landschap worden aangetoond. Aandacht moet worden besteed aan het accentueren van historische structuren in de dorpen. Omdat deze voor een belangrijk deel de ruimtelijke identiteit van de dorpskernen vormen, mogen ze niet verloren gaan.

Aan de bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten uit de structuurvisie wordt in het voorliggende plan voldaan. De initiatiefnemers hebben samen met een landschapsarchitect een analyse en waardebepaling uitgevoerd van de kloostertuin. Naar aanleiding hiervan heeft ditzelfde bureau een toekomstvisie geschreven waarbij per gebied in de kloostertuin specifieke mogelijkheden zijn gesteld. Zo ook voor het "Landje van Lith". In het voorliggende plan wordt de hoofdstructuur van het bosperceel behouden en landschapselementen zoals padenstructuur zullen worden hersteld. Er is ingezet op het landschappelijk inpassen van de woning waarbij grote verharde oppervlakte worden vermeden, de bebouwing wordt gevormd om de bestaande bomen en er wordt voldoende afstand gehouden van de erfgronden. Het perceel blijft voldoende herkenbaar als bosperceel en de

groenwaarde wordt bewaakt. Voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit verwezen naar beleidsregel 3.

Sub 2. Nota Bijgebouwen 2017

De Nota bijgebouwen 2017 dient als ruimtelijk toetsingskader voor de realisatie van aan- en bijgebouwen bij woningen. De Nota bijgebouwen is derhalve niet van toepassing op deze situatie. Eventuele toekomstige bijgebouwen moeten voldoen aan de Nota bijgebouwen 2017.

Sub 3. Bijzondere omstandigheden

Op deze aanvraag is geen bijzondere omstandigheid van toepassing. Aanvullend gemeentelijk beleid is van toepassing namelijk;

Beleidsnotitie parkeernormen Bloemendaal 2019

In deze beleidsnotitie is opgenomen dat voor functie wonen een bepaald aantal parkeerplaatsen nodig is. Voor wat betreft de verkeersgeneratie en het oplossen van de parkeervraag op eigen terrein worden er vooralsnog geen belemmeringen gevonden. Bij het aanvragen van een eventuele omgevingsvergunning zal de ontsluiting en het oplossen van de parkeervraag verduidelijkt moeten worden doormiddel van tekeningen.

Monumentenzorg

Het "Landje van Lith" ligt in de kloostertuin van het Complex St. Luciaklooster en is beschermd als gemeentelijk monument. Vanuit monumentenzorg worden er voorwaarden gesteld waar het plan om een woning te realiseren op deze locatie moet voldoen. Het principeverzoek dat is ingediend omvat een zorgvuldige beschrijving van de plannen met daarbij de revitalisering van de kloostertuin waarvoor een analyse en waardebeoordeling van de kloostertuin is bijgevoegd.

Het inpassen van een woning zoals voorgesteld op het perceel is vanuit oogpunt van monumentenzorg niet ondenkbaar. De woning wordt ingepast in het groen, op een open plek waar de historische structuur van het beschermde kloostertuin momenteel niet meer aanwezig is. De bouw van de woning doet geen schade aan het gemeentelijk monument St. Luciaklooster. Voorwaarde is dat de plannen verder worden uitgewerkt met betrekking tot behoud van monumentale waarden in de toekomst waarbij het open karakter van de kloostertuin niet wordt aangetast en er geen schade aan het gemeentelijk monument St. Luciaklooster ontstaat.

Groenbeleid

Vanuit groenbeleid worden er voorwaarden gesteld met betrekking tot het behoud en onderhoud van het groen waaraan het plan aan moet voldoen. Er zal een Bomen Effect Analyse (BEA) moeten worden uitgevoerd. Daarnaast zal er een plan van aanpak voor het perceel moeten worden gemaakt waarin onderstaande voorwaarden worden beschreven en hoe men hier tijdens de bouw mee om moet gaan:

- Er mag geen grond, materiaal of materieel worden opgeslagen op het wortelpakket van alle aanwezige (te handhaven) bomen;
- Er mag niet worden gegraven binnen 3 m van de kroon van bomen mits hiervoor toestemming is verleent door de gemeente Bloemendaal;
- Er mag geen bronbemaling worden toegepast zonder overleg met de gemeente en toestemming van het bevoegd gezag;
- De overhangende takken waar machines onderdoor moeten voor het werk moeten van tevoren worden gesnoeid in overleg met gemeente Bloemendaal;
- Alle bomen dienen ruim te worden beschermt met hekken.
- Hoe omgegaan wordt met zwaar werkverkeer, vrachtwagens dienen buiten het perceel gelost te worden en vanaf daar met lichter materieel naar de bouwplek vervoerd te worden

Deze lijst ten behoeve van het plan van aanpak kan nog worden aangevuld in de eventueel te verlenen vergunning. Het kappen van bomen, het drastisch snoeien en andere groen gerelateerde

vergunning plichtige activiteiten dienen via een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Voorafgegaan door een vooroverleg.

Milieuaspecten

Er zijn voorwaarden op het gebied van milieu gesteld waaraan het plan moet voldoen;

- er moet een bodemonderzoek conform de NEN5740 worden uitgevoerd;
- er moet een recent rapport van een verkennend Natuurbescherming Omgevingswet Flora- en Fauna- activiteit worden ingediend;
- er dient een ecologische QuickScan uitgevoerd te worden door een erkend ecologisch bureau;
- de specifieke zorgplichten omtrent Flora en Fauna (art 11.27 van het bal) en Natura2000-gebieden (art 11.6 van het bal) moeten in acht worden genomen;
- het effect van de ontwikkeling op het Natura2000-gebied moet door middel van Aerijs-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase worden onderzocht met een onderbouwend rapport.

Conclusie beleidsregel 1

Het initiatief om een woning te bouwen op het perceel nabij Schoollaan 60B te Bennebroek past in de uitgangspunten van de Structuurvisie. Het toevoegen van woningen in de oude kern van Bennebroek is mogelijk. De bouw van de woning doet het gemeentelijk monument St. Luciaklooster geen schade aan. Wel is het van belang dat aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan. Daarnaast zal bij het aanvragen van een eventuele omgevingsvergunning de ontsluiting en het oplossen van de parkeervraag verduidelijkt moeten worden doormiddel van tekeningen. Verder is de Nota Bijgebouwen niet van toepassing.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan niet strijdig is met 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. Het initiatief is daarom getoetst aan de Omgevingsverordening van de provincie maar daarin zijn geen concrete aanknopingspunten gevonden voor onderhavig initiatief. Verder is gekeken naar het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand en naar de Ladder voor duurzame verstedelijking maar beide zijn voor dit plan niet relevant.

Conclusie beleidsregel 2

In de Omgevingsverordening van de provincie zijn geen concrete aanknopingspunten gevonden voor onderhavig initiatief. Aangezien ook het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand en de Ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant zijn wordt geconcludeerd dat het initiatief niet strijdig is met beleidsregel 2. Indien ter plaatse bomen worden gekapt of nieuwe bomen worden geplant is mogelijk een vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beleidsregel 3. Eisen ruimtelijke kwaliteit

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorop. Bij de beoordeling van de ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in de diverse zones binnen Bloemendaal zoals beschreven in de Structuurvisie. Bij ruimtelijke procedures in de dorpenzone mag de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet verminderen. Ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van 3 waarden:

- Gebruikswaarden (functionaliteit & doelmatigheid)
- Belevingswaarden (identiteit, schoonheid en aantrekkelijkheid)
- Toekomstwaarden (duurzaamheid, flexibiliteit en beheerbaarheid)

Gebruikswaarde

Hier wordt beoordeeld of het plan past in de omgeving. Er wordt gekeken of het plan negatieve effecten heeft door schaduw, geluid of verminderde privacy op andere percelen. Ook wordt gekeken of er bomen gekapt moeten worden, schade ontstaat aan bomen en of er voldoende parkeerruimte is.

Dit deel van de monumentale tuin heeft minder gebruikswaarde

Een deel van de paden die hier lopen is niet meer toegankelijk en het bos is in verminderde staat. Historisch gezien heeft dit bos-deel van het monument ook minder kenmerkende structuren en elementen. Het is ook een perceel in privé-eigendom. Hier een woning toevoegen is eventueel mogelijk. Deze moet dan goed worden ingepast.

Het effect van de woning blijft beperkt

Het perceel heeft de bestemming groen. Een deel van het perceel zal niet meer aansluiten bij deze bestemming maar gebruikt worden voor wonen. De omgeving geldt ook als zoekgebied voor nieuwe woningen. Omdat het geen openbaar groen is en er kan waarschijnlijk kan worden volstaan met het kappen en herplanten van slechts één boom is het effect van de woning beperkt. Bij verdere uitwerking zal moeten blijken dat andere bomen in de omgeving behouden kunnen worden.

Er ontstaat geen negatief effect op de omgeving

De woning wordt aan alle zijden op 30 meter afstand van perceelsgrenzen voorgesteld. De maximale hoogte is 5 meter boven het maaiveld. Het maaiveld ligt laag vergeleken met de omgeving. Er zal daardoor geen sprake zijn van schaduw hinder in de omgeving. Het toevoegen van 1 woning in de dorps structuur zal naar verwachting ook niet leiden tot geluidsoverlast.

Het initiatief moet voldoen aan de parkeernota

De locatie van de inrit naar de woning is naar verwachting mogelijk. Op deze plek is er al een pad aanwezig waar de inrit aangesloten kan worden. In het voorliggende plan wordt er niet gesproken over het aantal parkeerplaatsen. Om een woning mogelijk te maken is ook parkeerruimte nodig voor bezoekers. Het initiatief moet voldoen aan de parkeernota.

Conclusie: de gebruikswaarde kan gelijk blijven als sprake is van goede ruimtelijke ordening

De plek is onderdeel van de monumentale tuin van het klooster. De plek is in privébezit en is in onbruik geraakt en vervallen. Een woning is hier denkbaar als deze zorgvuldig wordt ingepast waarbij het effect op het groen wordt beperkt. Het initiatief moet voldoen aan de parkeernota, hoe de parkeervraag wordt opgevangen dient verder te worden uitgewerkt.

Belevingswaarde

Hier wordt beoordeeld of het plan past bij de karakteristieken van de omgeving. Er wordt gekeken naar massa en ruimte, samenhang en symmetrie en mogelijke verrommeling of contrast met de omgeving. Daarnaast wordt beoordeeld of er een fijne verblijfsplek ontstaat.

De kloostertuin is een groene enclave

Het bouwen van de woning is niet logisch in de landschappelijke structuur van de omgeving. De kloostertuin en het Landje van Lith zijn al lang een groene enclave; vroeger in de open bollen velden, nu in het dorp Bennebroek. Als hierin een woning wordt gebouwd moet het perceel wel herkenbaar blijven als groene enclave waarbij het open karakter van de kloostertuin niet aangetast wordt. Dit om verrommeling en aantasting van het open karakter tegen te gaan is het wenselijk om beplanting te

gebruiken als erfafscheiding en eventuele bergruimte, bijgebouwen en technische ruimtes te realiseren binnen het hoofdgebouw.

De woning wordt goed opgenomen in de omgeving

Om de groene kwaliteit van het perceel te behouden wordt de woning zo ver mogelijk van de perceelsgrenzen af gebouwd. Daarnaast wordt het bosplantsoen aangevuld met wolken van beplanting die in uitstraling past bij een landgoed of klooster. Tot slot krijgt de woning een groen dak. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst maar alles overziend kan gesteld worden dat er erg veel wordt gedaan om de woning op te nemen in de groene uitstraling.

Conclusie: de belevingswaarde blijft gelijk

Het complex is monumentaal, samen met de tuin. Het belangrijkste kenmerk op het Landje van Lith is bos. De woning is compact uitgevoerd en wordt goed opgenomen in de omgeving. Er ontstaat de uitstraling van een enkele woning in het bos. Het is nog onduidelijk hoe het parkeren wordt uitgevoerd. Het is aan te bevelen dat ook auto's uit het zicht blijven.

Toekomstwaarde

Een ontwerp moet duurzaam zijn. Dit betekent flexibel te gebruiken, goed bereikbaar voor beheer en aanpasbaar voor verandering van het klimaat. Ook invloed op het watersysteem wordt beoordeeld.

Effect op het ecosysteem is klein

De plek waar de woning komt krijgt minder waarde doordat de leefruimte voor dieren afneemt. Dit effect is beperkt. De woning komt voor het grootste deel op een plek waar nu gazon is. Uitgangspunt bij de bouw is dat er één boom wordt gekapt en daarvoor een nieuwe boom wordt geplant. Het ontwerp laat ook veel nieuwe groepen beplanting zien ter compensatie van het verlies aan groene ruimte. Het is aan te bevelen het groene dak te voorzien van inheemse sedum-beplanting en bij voorkeur zelfs meer, zoals kruiden.

Het effect op het watersysteem is nog onduidelijk

De plannen geven aan dat er een ongezonde waterhuishouding is op het complex. Door de woning neemt de hoeveelheid verharding toe. Een groen dak compenseert dit voor een deel. Ook komt er ruimte voor waterberging. Bij verdere uitwerking van het plan is het nodig dat het plan voor het oplossen van het waterprobleem concreter is.

Conclusie: de toekomstwaarde blijft naar verwachting gelijk

De woning is duurzaam ontworpen maar de omgeving wordt meer verhard. Een groen dak en waterberging kan dit over het algemeen compenseren. De plannen daarvoor zijn nu nog vaag en zullen bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning verder uitgewerkt moeten zijn.

Conclusie beleidsregel 3

Akkoord mits,

Het plan is positief beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit vanwege het gelijk blijven van alle drie de waarden. Voorwaarde is dat er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn. Ook moet het watersysteem en de situatie rondom bestaande bomen verder worden uitgewerkt zodat op die punten goed getoetst kan worden. Als aandachtspunt voor de beoordeling door de ARK is de bouwhoogte van maximaal 5 meter. Er zal moeten worden onderzocht of er een lagere variant mogelijk is, welke bescheidener is ten opzichte van het monumentale complex. De woning kan op deze manier zo goed worden mogelijk ingepast in de groene omgeving. Het kappen van één boom wordt gecompenseerd en kansen voor natuur worden uitgebreid door nieuw struikgewas. De woning zal hierdoor ook grotendeels uit het zicht liggen. Ook zal er geen hinder zijn op naastgelegen percelen. Er wordt aanbevolen het dak met inheemse beplanting te laten begroeien.

Conclusie principeverzoek

Hoewel het initiatief voor de toevoeging van een woning op het terrein van de kloostertuin enige potentie heeft, ontbreekt het nog aan cruciale details omtrent de financiële investeringen en de concrete maatregelen die de voorgestelde ontwikkeling zullen ondersteunen. Het behoud en de restauratie van de kloostertuin vormen de kern van het voorstel, maar de relatie tussen de woningbouw en deze doelstelling moet nog duidelijk worden geïdentificeerd.

Zonder deze informatie blijft het plan slechts een toevoeging van één woning op een locatie waar het bouwen van de woning niet logisch is in de landschappelijke groene structuur van de omgeving. Hoewel het plan binnen de structuurvisie lijkt te passen en niet strijdig is met de eisen gesteld voor de ruimtelijke kwaliteit, zijn er strikte voorwaarden gesteld aan de verdere ontwikkeling van het project. Deze voorwaarden, met betrekking tot onder andere groenbehoud, milieueffecten en bouwvoorschriften, benadrukken de noodzaak van een zorgvuldige en verantwoorde aanpak.

Om de voorgestelde ontwikkeling te ondersteunen, moeten concrete afspraken worden gemaakt over hoe de bouw van de woning de revitalisering van de kloostertuin mogelijk zal maken. Pas wanneer deze essentiële details worden verstrekt en alle gestelde voorwaarden worden nageleefd, kan verdere medewerking aan het initiatief worden overwogen.

Het is van belang dat de initiatiefnemers kunnen aantonen dat de bouw van de woning essentieel is voor het behoud en de revitalisering van de kloostertuin. Zonder deze onderbouwing is het onwaarschijnlijk dat de gemeente haar medewerking zal verlenen aan het initiatief, aangezien zij verantwoordelijk is voor het waarborgen van de belangen van de gemeenschap en het behoud van waardevolle culturele en natuurlijke hulpbronnen. Daarom moeten de initiatiefnemers aantonen dat de bouw van de woning in het belang is van zowel de gemeenschap als de kloostertuin.