

Aan de gemeenteraad

Datum : 17 december 2024
Zaaknummer : 1288585
Onderwerp : Initiatief 1 – Besluit aanvraag omgevingsvergunning woning
Kloostertuin
Verzonden :
Bijlage(n) : geen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 13 juli 2023 is een principeverzoek ingediend voor een woning op het perceel met de kadastrale aanduiding: BNB00A5340, ook bekend als het "Landje van Lith" (initiatief 1). Op 26 maart is hierover onder voorwaarden een positief principebesluit door het college genomen. Vervolgens is door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 23 augustus 2024. Op 26 november 2024 heeft het college de leden van de commissie Grondzaken geconsulteerd over de aanvraag omgevingsvergunning. De beslistermijn voor de aanvraag omgevingsvergunning loopt tot 18 december 2024.

Het college heeft op 17 december 2024 besloten om geen medewerking te verlenen aan het initiatief waarbij er een woning wordt gebouwd op het perceel met de kadastrale aanduiding: BNB00A5340, bekend als het "Landje van Lith" (initiatief 1) in de kloostertuin van het St. Luciaklooster te Bennebroek.

Op 26 maart 2024 heeft het college een principebesluit genomen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties mits wordt voldaan de voorwaarden die hierin zijn opgenomen. Er is in de aanvraag omgevingsvergunning niet voldaan aan deze gestelde voorwaarden. Er is, in het kort, niet voldaan aan het volgende:

- Cruciale gegevens over de financiële investeringen die worden beoogd voor de revitalisering van de kloostertuin zijn onvoldoende onderbouwd en aangeleverd. Daarom is dit onderdeel van het plan niet overtuigend genoeg. Ook is er geen duurzaam onderhoudsplan of beheerplan voor instandhouding ná de beoogde revitalisatie aangeleverd. Het is een risico dat bij tegenslagen of verhuizing deze inspanning niet meer opgebracht wordt. De revitalisatie is hierdoor ondergeschikt aan het woningbouw initiatief;
- Het behoud en de restauratie van de kloostertuin vormen de kern van het voorstel, maar het verband tussen de woningbouw en deze doelstelling is onduidelijk bij de aanvraag omgevingsvergunning geschetst;



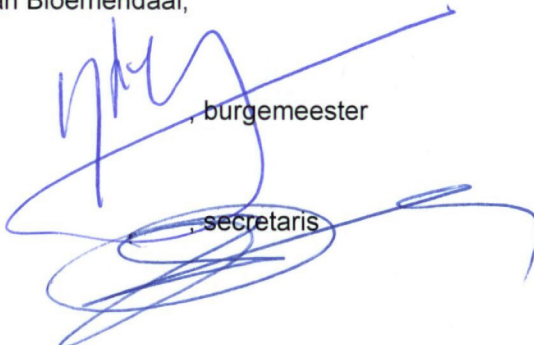
- De plannen zijn onvoldoende uitgewerkt met betrekking tot behoud van monumentale waarden in de toekomst;
- Het verlies aan leefruimte voor dieren en de lichtuitstraling van de woning verminderen de bestaande natuurwaarde van de locatie. Voorgaande wordt onvoldoende gecompenseerd en het is onduidelijk of de kansen voor natuur worden uitgebreid. De realisatie van het dikkere, groene dak is een positieve ontwikkeling ter ondersteuning van de kruiden, maar dit alleen is onvoldoende om de strijdigheid met het omgevingsplan te compenseren;
- De initiatiefnemers hebben onvoldoende aangetoond dat de bouw van de woning in het belang is van zowel de gemeenschap als de kloostertuin. Zonder deze informatie blijft het plan slechts een toevoeging van één woning op een perceel waar het bouwen van de woning niet logisch is in de landschappelijke groene structuur van de omgeving.

Er is een voorbehoud gesteld in de afhandeling van het principeverzoek waar de aanvraag omgevingsvergunning op zijn minst aan moet voldoen, er is niet voldaan aan de voorwaarden. Hierdoor wordt geconcludeerd dat het plan niet voldoet aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023. Dit betekent dat op basis van het ruimtelijk beleid van de gemeente Bloemendaal geen medewerking kan worden verleend aan het initiatief. Er is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij vertrouwen er op u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester

, secretaris