

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 1 mei 2020 tot en met 12 juni 2020 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzetermijn zijn zienswijzen ontvangen van:

- Nieuw Akendam B.V. (initiatiefnemer);
- Het Recreatieschap Spaarnwoude.

De zienswijze van Nieuw Akendam B.V. berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

1) Slechte staat van de 17^e -eeuwse stolpboerderij

De monumentale boerderij is jaren verwaarloosd. De kenmerkende stolp is in 2002 gedeeltelijk en in 2012 geheel ingestort. De resterende muren hebben hun sterkte verloren en zijn onbruikbaar. Sinds kort is ook het dak van een van de twee woningen ingestort. Met dekzeil is provisorisch verdere schade voorkomen. De 2^e woning is in slechte staat en zal zonder ingrijpen ook verloren gaan. Het advies van erfgoed is onhaalbaar. Het is onduidelijk hoe dit advies handen en voeten zal worden gegeven. Onder de huidige condities is restauratie een utopie.

2) Uitwerkingsbevoegdheid bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan kent voor deze locatie een uitwerkingsbevoegdheid toe (artikel 26 van het bestemmingsplan), die restauratie en aanvullende bouw ten behoeve van een saunacomplex mogelijk maakt. Aan deze ontwikkelmogelijkheid zijn ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven. Het ingediende project blijft binnen deze randvoorwaarden. Het besluit keert zich voor wat betreft de randvoorwaarden tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan. Het besluit is materieel in strijd met de rechten van het bestemmingsplan. Uit de QuickScan was niet gebleken dat het plan op de ruimtelijke contouren negatief zou worden beoordeeld. Het staat ook niet vast dat de Provincie Noord-Holland dit project zal afwijzen.

3) Brief d.d.18 april 2013 (WZ/2013/460316)

In deze brief wordt bevestigd dat maximaal 800m² extra bebouwing (plus 10% vrijstelling) conform de randvoorwaarden is toegestaan.

4) Recreatieschap Spaarnwoude

Het Recreatieschap Spaarnwoude is een gemeenschappelijke regeling waarin de provincie Noord-Holland en o.a. de gemeente Haarlem participeren. Het bestuur van het Recreatieschap wordt gevormd door de gedeputeerde van de provincie, een statenlid en de wethouders van de vier deelnemende gemeenten. Het bestuur heeft in december 2018 ingestemd met de plannen. Het project past volledig in de door alle participanten goedgekeurde ontwikkelvisie van het Recreatieschap en draagt bij aan het streven naar financiële zelfvoorzienendheid.

De vertegenwoordiger van de gemeente Haarlem in het bestuur van het Recreatieschap is voorstander van de ontwikkeling. Het is merkwaardig dat de gemeente vervolgens negatief besluit over dezelfde plannen.

5) Maatschappelijk draagvlak

De Stichting Historisch Schoten juicht de reddingsoperatie van het monument toe.

De Vereniging Behoud de Hekslootpolder heeft geen bezwaren tegen het project. Het effect op de weidevogels is nihil, omdat die vogels verre blijven van hoge bomen die het erf omzomen.

De Wijkraad Vondelkwartier stemt in met de restauratie van de boerderij, het restaurant en de invulling van gebouwen met maatschappelijke functies.

6) Provinciale verordening (PRV)

In de onderbouwing van de afwijzing wordt verwezen naar de PRV. Volgens de Unesco-bescherming zal uitbreiding van bebouwing wel mogelijk zijn, als de kernkwaliteit van de erfgoederen wordt behouden dan wel wordt versterkt. Hiervan is sprake. Ook in het beleid ten aanzien van bufferzones wordt uitdrukkelijk mogelijkheden aangegeven voor nieuwe functies als een zorgboerderij en restaurants. De vermeende lichtvervuiling en horecaoverlast is speculatief en niet onderbouwd.

7) Cultuurhistorische- en landschappelijke waarden

De omschrijving van deze waarden staat in schril contrast met de huidige situatie. De boerderij en de bijgebouwen zijn een ruïne geworden en het erf is een woestijn.

De zienswijze van het Recreatieschap Spaarnwoude berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

8) Het originele plan (verhuizing wellness) is vanwege financiële crisis niet haalbaar

In 2009 heeft de gemeente Haarlem bij de herziening van het bestemmingsplan

“Hekslootgebied/Spaarndam” rekening gehouden met de verhuizing van Sauna van Egmond naar de locatie Noord-Akendam. Ter voorbereiding van een vergunningaanvraag is door Sauna van Egmond alle nodige onderzoeken verricht. Veel tijd is besteed aan het vinden van overeenstemming met de gemeente over de oppervlakte van de nieuwbouw en het aantal parkeerplaatsen. Als gevolg van de door de kredietcrisis gewijzigde criteria voor financiering van wellnessbedrijven, kon de verhuizing van Sauna van Egmond niet meer worden gefinancierd.

9) Het huidige plan (horeca en maatschappelijke functies) levert vergelijkbare ruimtelijke effecten

Het huidige plan blijft binnen de contouren en randvoorwaarden van het oorspronkelijke

wellnessplan. De ruimtelijke impact van het huidige plan is dan ook niet anders dan het

oorspronkelijke plan. In 2017 heeft het algemeen bestuur van Spaarnwoude met de planwijziging

ingestemd. In 2018 heeft de gemeente het plan middels een QuickScan beoordeeld en aangegeven dat er geen redenen zijn om de nieuwe ontwikkelingen af te wijzen.

10) De ruimtelijke uitstraling op het landschap is aanvaardbaar

Het Recreatieschap Spaarnwoude is van mening dat de omvang van de nieuwbouw conform het advies van Stichting Boerderij en Landschap recht doet aan de historische ontwikkeling van een agrarisch bedrijf in deze omgeving. De uitstraling op het landschap is beperkt doordat de locatie midden in hoog geboomte ligt waardoor de nieuwbouw vanaf de verafgelegen openbare wegen

nauwelijks opvalt, in ieder geval minder dan de onlangs gerealiseerde nieuwbouw in Romeinse stijl op de naastgelegen begraafplaats. Het project heeft nauwelijks effect op het landschap van de Stelling van Amsterdam.

De weidevogels broeden ver van hoog geboomte zoals aanwezig op Noord-Akendam en de naastgelegen begraafplaats. De effecten van het plan op weidevogels is te verwaarlozen.

Door de ligging tussen het geboomte is de lichtuitstraling naar de omgeving eveneens beperkt. Het parkeerterrein, welke gesitueerd is op een locatie van voormalige volkstuinten, wordt volledig omzoomd door struikgewas en is daardoor aan het zicht onttrokken. Het parkeerterrein levert geen negatief effect op de omgeving.

11) De financiële gevolgen zijn omvangrijk

Het Recreatieschap Spaarnwoude wordt bij uitvoering van het ontwerpbesluit financieel benadeeld. De hoognodige restauratie van de historische boerderij zal niet kunnen plaatsvinden. De kostbare restauratie zal niet met eigen middelen kunnen worden gefinancierd. Daarnaast zal het Recreatieschap de inkomsten uit ondererfpacht mislopen. Het alternatief is dat het Recreatieschap in overleg met de gemeente een nieuw, kleinschaliger gebiedsconcept ontwikkelen. Het is de vraag of dit leidt tot een sluitend businesscase.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende.

Ad 1)

De wenselijkheid van de restauratie van de monumentale boerderij inclusief bij- en dienstgebouwen wordt onderschreven. De gemeentelijke architectuurhistoricus geeft dit ook aan in het advies. Vanuit erfgoed wordt geadviseerd zowel de cultuurhistorische waarden van de boerderij als de karakteristiek van het omliggende landschap te respecteren en te waarborgen. Dit houdt in dat de cultuurhistorische waarde als uitgangspunt genomen dient te worden. Een functiewijziging ten opzichte van de oorspronkelijke woon- en agrarische functie vraagt een beoordeling waarbij afgewogen dient te worden of de nieuwe functie, met alle implicaties van dien, zich voegt naar de bijzondere locatie – en niet andersom.

De gevraagde herbestemming is vanuit cultuurhistorie en landschap risicovol. Met een nieuwe functie moet een balans gevonden worden tussen de economische draagkrachtigheid van deze functie en het respecteren van de cultuurhistorische en landschappelijke belangen. Met dit initiatief wordt de gewenste balans niet bereikt.

Om verdere verval van de boerderij te voorkomen zijn maatregelen getroffen. Op 6 augustus 2020 is door de toezichthouder van de gemeente Haarlem opnieuw onderzocht of aanvullende maatregelen nodig zijn. Uit de controle bleek dat de huidige maatregelen vooralsnog afdoende zijn om verdere verval van het monument te voorkomen.

Opgemerkt moet worden dat een verleende omgevingsvergunning geen garantie biedt dat restauratie ook daadwerkelijk plaatsvindt. Restauratie is op basis van een verleende omgevingsvergunning niet afdwingbaar.

Ad 2)

De gevraagde functiewijziging past niet binnen het bestemmingsplan "Hekslootgebied/Spaarndam". Ook is het initiatief niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018". Het initiatief ligt in het gebied met aanduiding 'Wetgevingszone-Wijzigingsgebied 1'. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 26 van het bestemmingsplan bevoegd de bestemmingen binnen het aangeduide vlak te wijzigen ten behoeve van een saunacomplex met bijbehorende groen-, parkeer- en overige bijbehorende voorzieningen. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan is enkel rekening gehouden met de ruimtelijke effecten van een saunacomplex. De provincie ging node akkoord met de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van deze functie. Omdat de gevraagde herontwikkeling geen sauna betreft, kan van deze bevoegdheid geen gebruik worden gemaakt.

Het traject is procesmatig juist verlopen in die zin dat er inderdaad een QuickScan heeft plaatsgevonden. Deze is begin 2018 uitgevoerd. De QuickScan had vooral een richtinggevend karakter en beperkt zich naar zijn aard alleen tot een 1^e globale toets. Er is dan ook alleen nog maar een globale beschrijving van een initiatief beschikbaar. Pas wanneer de definitieve aanvraag is ingediend en de totale impact van het plan in kaart is gebracht, kan een zorgvuldige inhoudelijke beoordeling plaatsvinden. In enkele gevallen kan de inhoudelijke beoordeling leiden tot een gewijzigd inzicht. In het onderhavige geval is hiervan sprake.

Op 23 april 2019 is het plan bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: commissie) besproken. Hier waren de initiatiefnemer en de medewerkers van de afdeling Omgevingsbeleid (stedenbouw en erfgoed) bij aanwezig. Tijdens deze eerste planbespreking heeft de commissie zich uitgesproken over het plan en negatief geadviseerd over de functiewijziging ten behoeve van horeca. De commissie zette vraagtekens bij de gebouwencompositie en oriëntatie van de nieuwbouvvolumes ten opzichte van de monumentale boerderij. De boerderij zou te veel worden overschaduwed door het bouwplan. Daarnaast zou de verwachte verkeersintensiteit, en de bijbehorende parkeerdruk een onverantwoord beslag leggen op de kwetsbare omgeving en de uniciteit van het bestaande agrarische ensemble.

Op 3 december 2019 heeft een gesprek met initiatiefnemer plaatsgevonden met de medewerkers van de afdeling Omgevingsbeleid, Team Stedenbouw & Planologie en Team Erfgoed, en een medewerker van de afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving. Tijdens dit gesprek is het integrale negatief advies en de slagingskans met initiatiefnemer opnieuw besproken.

Vanwege het integrale negatieve advies is het plan niet voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

Ad 3)

De randvoorwaarden die in de brief van 18 april 2013 met kenmerk WZ/2013/460316 zijn besproken hebben betrekking op de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan en zien alleen op de functiewijziging ten behoeve van een saunacomplex.

Ad 4)

De instemming van het bestuur van het Recreatieschap Spaarnwoude maakt niet dat een omgevingsvergunning moet worden afgegeven. De bevoegdheid om te beslissen op de vergunningaanvraag ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Voor dit project is tevens een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) vereist. De gemeenteraad is bevoegd tot het wel of niet afgeven van de Vvgb. Voordat overgegaan wordt tot een besluit worden de betrokken belangen zorgvuldig afgewogen. Het hebben van een economisch belang is geen beslissende factor. Gekeken wordt naar de ruimtelijke effecten van een initiatief op de locatie en de omgeving, en of deze op basis van een goede ruimtelijke ordening wenselijk dan wel aanvaardbaar zijn.

Ad 5)

De stelling dat er sprake is van een maatschappelijk draagvlak omdat de Stichting Historisch Schoten een voorstander is van de restauratie van het monument en de Vereniging Behoud de Hekslootpolder en De Wijkraad Vondelkwartier geen bezwaren hebben tegen het project, is niet helemaal juist. Een aantal belanghebbenden (de eigenaar van de naastgelegen begraafplaats en de bewoner van de woning op het perceel) hebben mondeling aangegeven bezwaar te hebben tegen het bouwplan. Zij gaven aan dat zij dit initiatief te grootschalig vinden voor deze locatie.

Volledigheidshalve merken wij op dat de aanwezigheid van maatschappelijk draagvlak op zichzelf geen dragend argument kan zijn dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat planologische medewerking om deze reden wenselijk is.

Ad 6)

De strekking van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in de bufferzones landschap en natuur is dat nieuwe bebouwing bij uitzondering mogelijk kan worden gemaakt voor kleinschalige functies als een kampeerboerderij, zorgboerderij of restaurant. Voorwaarden die gesteld worden in deze gevallen hebben betrekking op onder andere bescherming van de open en groene ruimte, en de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Op deze locatie is er sprake van hoge natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze waarden komen voor een groot deel voort uit het voor de gemeente Haarlem unieke verstilde en open landschap, waar het boerderijensemble onlosmakelijk deel van uitmaakt. Volgens het integraal advies vanuit Stedenbouw, Planologie, Landschap en Erfgoed kunnen de te beschermen waarden op deze plek onmogelijk overeind blijven bij een grootschalige herontwikkeling zoals is aangevraagd.

Het project heeft in hoofdzaak betrekking op het realiseren van horeca en daaraan gerelateerde functies en ziet daarnaast op het realiseren van een medisch kinderdagverblijf en dagbesteding voor mensen met een beperking. Deze functies zijn niet onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enkel een deel van de betrokken functies hebben een zwaarwegend maatschappelijk belang, maar zouden eventueel elders binnen Haarlem kunnen worden gerealiseerd.

Ad 7)

De gemeente is zich bewust van de staat van de boerderij en onderschrijft het belang van restauratie van het monument. Het onderhavige initiatief wordt echter niet passend geacht. Vooral de

horecafunctie zal veel bezoekers en verkeersbewegingen met zich meebrengen waardoor de te beschermen waarden in dit kwetsbare gebied in het geding komen.

Ad 8)

Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen.

Ad 9)

Verwezen wordt naar ad 2.

Aanvullend daarop wordt opgemerkt dat de ruimtelijke effecten van de aangevraagde functies niet hetzelfde zijn als die van een sauna. Om deze reden kunnen de nieuwe functies niet zonder meer worden toegestaan wanneer voldaan wordt aan de randvoorwaarden die betrekking hebben op het bouwoppervlak. De ruimtelijke effecten van een sauna zijn veel meer naar binnen gekeerd in tegenstelling tot die van horeca. De beoogde functies, met name de horeca, zijn bedoeld voor veel gebruikers. De verwachte verkeersintensiteit en de bijbehorende parkeerdruk zullen een onverantwoord beslag leggen op de kwetsbare omgeving en de uniciteit van het bestaande agrarische ensemble. Er zal ook sneller sprake zijn van verstedelijking.

Daarnaast merken wij op dat de wijzigingsbevoegdheid was opgenomen om een verplaatsing van de Sauna van Egmond mogelijk te maken. De huidige locatie van de sauna is onvoldoende geschikt voor deze functie. Met het verplaatsen van de sauna naar de Vergierdeweg, zou daarom een knelpunt in de stad worden opgelost, terwijl tegelijkertijd ruimte beschikbaar zou komen op de huidige locatie van de sauna voor andere, meer geschikte functies, op deze plek. De gemeenteraad heeft uitsluitend om deze reden de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. De provincie heeft ook uitsluitend om deze reden ingestemd met de wijzigingsbevoegdheid. Voor het nu voorliggende bouwplan gelden deze afwegingen niet, zodat er ook naar analogie geen beroep kan worden gedaan op de wijzigingsbevoegdheid.

Ad 10)

Het bouwplan doet geen recht aan de historische ontwikkeling van een agrarisch bedrijf. De bouwvolumes en bijbehorende parkeervoorziening zullen immers in één keer worden gerealiseerd. De parkeervoorziening is qua omvang en gebruik geen agrarische bedrijfsontwikkeling. Daarnaast is de architectuur en de uitstraling van de volumes met parkeervoorziening overheersend waardoor de bestaande boerderij wordt overschaduwd. De aanleg van het parkeerterrein voldoet niet aan de randvoorwaarde dat het open beeld wordt gehandhaafd en het contrast tussen openheid met daarin het compacte ensemble van de bebouwing wordt behouden.

De stelling dat de uitstraling op het landschap beperkt is doordat de nieuwbouw uit het zicht zal zijn onttrokken door het hoge geboomte, is onjuist. Voor de geplande nieuwbouw dient een groot aantal van de bestaande bomen te worden gekapt. Hierdoor is er na realisatie geen sprake van het niet opvallen van de nieuwbouw ondanks de aanplant van nieuwe bomen. In de herfst en winter zal de bebouwing nog beter te zien zijn. Nieuwbouw mag wel enigszins zichtbaar zijn, maar het onderhavige bouwplan heeft een ongewenste dominante volume en uitstraling.

De lichtuitstraling naar de omgeving versterkt het effect van dominantie van de nieuwbouw en verstoring van het landschap. Met name in het najaar en in de avonden werkt lichtuitstraling

verstorend. Het verlichten van de parkeervoorziening versterkt dit negatieve effect omdat dit een relatief groot oppervlak betreft. De autoverlichting zal dit ook verder in de hand werken. Het omzomen van de parkeervoorziening zal de verstoring door autobewegingen, verlichting en geluid niet voorkomen.

Ad 11)

Niet is aangetoond, dan wel duidelijk gemaakt, wat de financiële gevolgen voor het Recreatieschap zijn bij een weigering van de onderhavige vergunningaanvraag. Het Recreatieschap dient in haar begroting rekening te houden met het geldende bestemmingsplan en wat juridisch planologisch mogelijk is.

Wanneer een initiatief niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, wordt gekeken of afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Bekeken wordt of het initiatief (ruimtelijk gezien) wenselijk is op de betreffende locatie. Het financiële belang van de initiatiefnemer of andere partijen speelt bij de ruimtelijke beoordeling geen significante rol.

De gemeente staat niet negatief tegenover een herontwikkeling op deze locatie, maar zoals eerder vermeld heeft de omvang van het onderhavige bouwplan, waarbij het zwaartepunt bij een horecafunctie ligt, een te groot negatief ruimtelijk effect op de te beschermen waarden.

Het Recreatieschap heeft in een email van 23 april 2020 aangegeven dat de initiatiefnemers afzien van een gesprek met de gemeente.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de zienswijzen ongegrond zijn.

Bij de ruimtelijke inpasbaarheid van een initiatief wordt rekening gehouden met de belangen van de aanvrager en het algemeen belang. De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en hebben niet geleid tot gewijzigde inzichten. Het initiatief levert een onevenredige aantasting van de te beschermen natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden op. Wij zijn van oordeel dat het belang van deze waarden zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager bij realisatie van dit initiatief. Er kan derhalve geen medewerking worden verleend aan de gevraagde omgevingsvergunning.