

Aanvraag omgevingsvergunning Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Behoort bij B&W besluit 2018/865112: weigering besluit realisatie vier woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23

Behoort bij het besluit weigering omgevingsvergunning kenmerk 2017/08114

I. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de bestemming (eerste fase) op het perceel Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23. Dit betreft de wijziging van de huidige bestemming “Landschappelijke doeleinden-weide” in de bestemming ‘Wonen’ van de kavel aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 waarop 4 woningen zijn geprojecteerd. Aan deze aanvraag zijn in een eerder stadium vragen vooraf gegaan met betrekking tot het wijzigen van de bestemming en/of bebouwen van deze kavel. Voor een volledige weergave van de situatie wordt hieronder eerst kort ingegaan op deze voorgeschiedenis.

Voorgeschiedenis

In 2015 is middels de zogenoemde ‘quick scan’ door voormalige eigenaren advies opgevraagd bij afdeling Omgevingsbeleid over de invulling van deze kavel ten behoeve van de bouw van een dubbel woonhuis. Omdat op de huidige bestemming de gronden uitsluitend bestemd zijn voor graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden is er negatief op geadviseerd. Het gebruik als “Wonen” is onwenselijk gebleken. Bovendien is het gelegen in de Groene Zoom rond Schalkwijk waarvoor geldt dat het onwenselijk is om hier extra bebouwing toe te voegen. Verder is destijds de vraag voorgelegd of het bouwen van een stal en bijbehorende bouwwerken zou zijn toegestaan, dit ten behoeve van het houden van paarden. Ook dit voornemen heeft geen positief planologisch advies opgeleverd. Ten slotte is nog de vraag voorgelegd of de gemeente wilde meewerken aan de invulling van de kavel met volkstuintjes of een boomgaard. Ook dit stuitte op een negatief stedenbouwkundig advies. De invulling van de kavel ten behoeve van volkstuintjes zou betekenen dat het perceel opgedeeld wordt waarbij eventueel kassen en bouwwerkjes zouden kunnen worden geplaatst. Een boomgaard is evenmin wenselijk gebleken, nu ook deze functie de karakteristiek van het gebied met de variatie aan open ruimten geweld zou aandoen.

De aanvraag

Aanvrager heeft het perceel in 2017 aangekocht en tegelijk bij de gemeente geïnformeerd naar de bouw mogelijkheden. Aan aanvrager is meegedeeld dat woningbouw niet tot de mogelijkheden behoort, gelet op de eerder afgegeven negatieve adviezen. Aanvrager heeft er desondanks voor gekozen om een volledige aanvraag in te dienen. In 2017 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming. Aanvrager beoogt hiermee een viertal woningen te bouwen binnen de lintbebouwing (Groene Zoom). Opnieuw is bij afdeling Omgevingsbeleid advies gevraagd om de aanvraag te beoordelen. Het advies is wederom negatief. Samenvattend kwam het advies erop neer dat de openheid van dit gebied de kwaliteit en karakteristiek van dit gebied is. Met het instemmen van de aanvraag zal ook een aanzienlijk oppervlak aan groen verdwijnen welke thans het leefgebied van diverse soorten flora en fauna vormt. De aanvraag is op deze punten negatief beoordeeld. Alle adviezen zijn meegenomen in het ontwerp-besluit.

Ontwerpbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is in behandeling genomen volgens de uitgebreide procedure. Het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 15 juni 2018 voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen. Binnen de gestelde termijn is een aantal zienswijzen ontvangen. Deze reacties zijn verwerkt in deze zienswijzennota en voorzien van een reactie.

Er zijn zienswijzen ontvangen van de volgende reclamanten

- Aanvrager d.d. 25 juli 2018
- Bewoners van Zuid Schalkwijkerweg nr. 21 d.d. 18 juli 2018
- Bewoners van Zuid Schalkwijkerweg nr. 23 d.d. 18 juli 2018
- Bewoners van Jaagpad nr. 33T d.d. 18 juli 2018.

Omdat de bewoners van de Zuid Schalkwijkerweg nr. 21, nr. 23 en de bewoners van Jaagpad nr. 33T een gezamenlijke brief met zienswijzen hebben gegeven, zullen de zienswijzen hieronder onder 'Reclamanten B' worden beantwoord.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn ontvankelijk gebleken.

II. Ingekomen reacties (samengevat) en gemeentelijke reactie

		Naam/adres indiener	Reactie samengevat	Reactie Gemeente
1.		Aanvrager	1) Reclamanten stellen dat de redenen waarom het perceel niet bebouwd mag worden, steeds marginaal uiteen is gezet. Een principeverzoek, waarbij een volledige toetsing zou worden uitgevoerd en een inhoudelijke afweging zou worden gemaakt, behoorde niet tot de mogelijkheden. Reclamanten konden niet anders dan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen.	Zoals hierboven reeds aangegeven, is destijds de vraag middels 'quickscan' voorgelegd om het perceel te gebruiken ten behoeve van onder Wonen. Daar is vanuit planologisch stedenbouwkundig oogpunt geen groen licht voor gegeven, simpelweg om de openheid en de landschappelijke kwaliteit te behouden. Deze landschappelijke kwaliteiten zijn dermate van belang dat zelfs volkstuinen en boomgaarden afbreuk zouden doen aan deze karaktereigenschappen. Ondanks dat dit reclamanten vooraf is meegedeeld, hebben reclamanten ervoor gekozen om een volledige aanvraag in te dienen. Het ontwerpbesluit behelst wederom een negatief planologisch advies én negatief advies Flora en fauna. Het onderdeel Verkeer en parkeren en het onderdeel 'Geluid' is als positief beoordeeld. Desondanks doen deze positieve adviezen niets af aan de planologische onwenselijkheid van de aanvraag. Daarmee is de aanvraag in de ontwerpfase geweigerd.

			2) Op grond van artikel 2.27 Wabo jo art. 6.5 Bor, dient er een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) te worden verschaft door de gemeenteraad. Zo'n VVGB is niet nodig indien de gemeenteraad de betreffende categorie heeft aangewezen als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Bor. Voor reclamanten is niet helder of hun initiatief valt onder zo'n categorie van gevallen. 3) Bovenstaande is relevant, nu de gemeenteraad via deze weg wordt geïnformeerd waarom initiatieven als de onderhavige evenzeer objectief op hun merites dienen te worden beoordeeld. 4) De footprints van de voorziene woningen zijn beperkt ten opzichte van het perceelsoppervlak. Dit is vergelijkbaar met de omliggende bebouwing langs de Zuid Schalkwijkerweg, tussen die weg en het Spaarne in. Reclamanten vragen zich af wat onder 'grootschalige bebouwing'	Het initiatief past onder de categorieën van gevallen waar <u>geen</u> VVGB voor is vereist. Het valt binnen de categorie 'het oprichten van een gebouw en eventuele bijgebouwen op één locatie, tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 2500 m2.' Zie verder het raadsbesluit van VVH/OV/2011/194736. Voor de volledigheid zal dit verder ook in het besluit vermeld worden. Los van het feit dat de bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad is toebedeeld, is het van belang dat de gemeenteraad inzicht houdt in de wijze waarop het college met de Wabo-projectbesluiten omgaat. De raadscommissie wordt daarom in kennis gesteld van de verleende, danwel geweigerde projectbesluiten. "Grootschalig" wordt door de gemeente vooral gezien ten opzichte van de planologische mogelijkheden (de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide). Daarnaast gaat het niet alleen om de bebouwing, maar ook om de intensiteit van gebruik plus de daarbij behorende (stedelijke) uitstraling van de woonfunctie (en tuinfunctie). Door de veelal gebruikelijke afbakening
--	--	--	---	---

			moet worden verstaan.	van tuinen met hekwerken, hagen of schuttingen wordt het landschappelijke en open karakter van de locatie onevenredig nadelig aangetast. Juist de afwisseling tussen de lintbebouwing (stedelijke functies) en meer open gebieden (landschappelijke functies) is een belangrijke landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebied aan de Zuid-Schalkwijkerweg. De gemeente wil die kwaliteit behouden. Daarom ziet de gemeente dit niet samengaan met een woonfunctie, of dat nu 4 woningen of 1 woning betreft.
			5) Het gebruik conform de bestemming is niet uitvoerbaar, van vrij zicht is nu al geen sprake. Ook de natuurwaarden zijn niet in het geding.	De bebouwingslinten kenmerken zich door de aanwezige diversiteit aan bebouwing. De bebouwing is hoofdzakelijk gebouwd op ruime kavels, wat een open karakter geeft aan de gebieden. Aan de Zuid Schalkwijkerweg is dit het geval door de verspreid staande losse bebouwing met onderlinge tussenruimtes. Bezien vanuit Jaagpad en gezien vanaf de Zuid Schalkwijkerweg is er sprake van vrij zicht. Verdichting van het lint doet afbreuk aan de beleving van het recreatieve en landelijke karakter van dit gebied. Voor wat betreft de natuurwaarden geldt dat aanvrager zelf aangeeft dat het om een nat perceel gaat. Natte percelen zijn gunstig voor amfibieën en weidevogels die hier mogelijk nog komen om voedsel te zoeken. Daarnaast is het perceel nu vrij van bebouwing. Vooral voor de oevers van de slootjes is het belangrijk hier dat de zon ongehinderd kan blijven schijnen. Dit is anders als er bebouwing zou worden gerealiseerd. Hierdoor zal de zon geen vrije toegang meer hebben tot de oevers met

			6) De voorgestelde invulling naar de idee van reclamanten past juist wel in de omgeving en geeft ook meerdere opties om aan andere beleidsdoelstellingen een positieve bijdrage te leveren. Het is zeer de vraag of en hoe het gebruik conform de bestemming met de bouw van hekken en een stal wel zou bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. 7) Verhuur van de grond aan derden, die hobbymatig of beroepsmatig vee zouden willen stallen, is tot dusver niet mogelijk gebleken.	als gevolg dat er minder ecologisch waardevolle begroeiing groeit. Daarnaast moet er waarschijnlijk een beschoeiing komen langs de slootjes. Dit is vanuit ecologie gezien minder gewenst dan de natuurlijke overgang van water naar grasland die er nu is. Vaststaat dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in de Groene Zoom niet vooruit gaat door realisatie van woningen. Wij houden daarom vast aan hetgeen hierboven reeds is aangegeven. Vanuit aanvrager is het begrijpelijk het perceel aan te kopen en deze rendabel te maken. De doeleindenomschrijving van de bestemming waar het perceel onder valt, is duidelijk omschreven. Niet is in te zien waarom het perceel tot nu toe wel heeft gediend als onderdeel van het landschappelijk waardevol gebied en thans, nu het perceel is aangekocht met het oog op een andere bestemming, niet meer zou kunnen voldoen aan deze doeleindenomschrijving van de huidige bestemming. Burgemeester en wethouders beslissen in de regel op de aanvraag zoals deze is ingediend. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van planologisch stedenbouwkundige uitgangspunten. Zoals hierboven geschetst, zijn er geen redenen aanwezig om van deze uitgangspunten af te wijken. Dat de huidige bestemming volgens reclamanten niet uitvoerbaar is, vormt geen reden om de voorliggende aanvraag als positief te
--	--	--	---	---

			8) Reclamanten zijn overvallen door de mededeling dat enkele eigenaren van de tuinhuisjes aan de gemeente hebben laten weten geen medewerking aan verkoop te willen verlenen. Reclamanten hebben in het verleden navraag gedaan bij verschillende rechthebbenden en zagen in hun reacties ter zake reële mogelijkheden. Mocht door deze voortgang of inmenging door de gemeente dit voorstel inmiddels geblokkeerd worden, dan blijven reclamanten bereid een concrete bijdrage te leveren, een substantiële financiële bijdrage aan een door de gemeente geïnitieerd, en dus goedgekeurd plan, zeker indien de voorstellen van reclamanten niet of niet langer in de rede liggen, behoort dan ook tot de mogelijkheden. Te denken valt bijvoorbeeld aan het doortrekken van het Jaagpad, of een investering aan een veiliger fietsroute langs de Zuid-Schalkwijkerweg.	beoordelen. De wijze van beheer ligt niet ter beoordeling in onderhavige aanvraag. Ten overvloede wordt opgemerkt dat er meerdere percelen in de omgeving zijn waarop de bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide' is gelegd. Deze percelen zijn in gebruik conform het bestemmingsplan. Wij nemen dit voor kennisgeving aan en geven hierbij tegelijkertijd aan dat een dergelijke bijdrage leveren in dit vroegtijdige stadium van de planvorming wat de gemeente betreft (nog) niet aan de orde is. De bedoelde rechthebbenden (zie reclamanten B) geven in hun zienswijze (zie hieronder onder Reclamanten B) aan dat ze niet benaderd zijn door aanvragers over de voorgenomen plannen. De opgegeven informatie in de Ruimtelijke Onderbouwing met betrekking tot de medewerking aan verkoop van de tuinhuisjes wordt door belanghebbenden in hun zienswijze betwist. Van een inmenging vanuit de zijde van de gemeente is hier geen sprake geweest. Zie verder de voorafgaande motivering van het (ontwerp) weigeringsbesluit.
--	--	--	--	--

			9) De verkaveling aan de oostzijde van de Zuid-Schalkwijkerweg is een strokenverkaveling die daar haaks op staat. De bebouwing langs de Zuid-Schalkwijkerweg staat overwegend met de nokrichting haaks op de weg. Het initiatief sluit qua verkaveling en nokrichting hierop aan. In de toelichting bij het bestemmingsplan komt dit ook terug. Het initiatief sluit volgens reclamanten wel degelijk aan bij de stedenbouwkundige opzet van het gebied waarbij de ruimtelijke randvoorwaarden wel degelijk in het initiatief verwerkt zijn. Uiteraard bestaat de bereidheid de stedenbouwkundige analyse te versterken. 10) Reclamanten hebben aangegeven dat in het gebied op verschillende locaties woningbouw c.q. andere bebouwing is of wordt toegestaan, genoemd zijn het Tjadenterrein, Zuid Schalkwijkerweg 50, Tiny Tim huisjes, de Put van Vink etc. reclamanten zijn van oordeel dat het onderhavige perceel mede door die ontwikkelingen, maar ook door de onbruikbaarheid van het perceel voor de bestaande bestemming en het gebruik aan ruimtelijke kwaliteit van de huidige	Dat het plan rekening zou houden met de uitgangspunten uit het vigerend bestemmingsplan, doet verder niet af aan de planologische onwenselijkheid om hier bebouwing toe te staan. Reeds eerder is dit al een aantal keren aangegeven in het kader van principeverzoeken, waarbij reclamanten er toch voor hebben gekozen om de aanvraag in te dienen. Overigens is de stedenbouwkundige opzet van lintbebouwing van de Schalkwijkerweg bij onderhavige aanvraag niet in acht genomen. Zoals eerder aangegeven, kenmerken bebouwingslinten zich door de verspreid staande, losse objecten, die aan de weg zijn gelegen. Een van de weg afliggend concept, zoals geschetst door aanvrager, waarbij het de vorm heeft van een 'afgelegen woonwijkje', doet afbreuk aan het landschappelijke karakter en de open doorzichten op het landschap. De genoemde percelen Het Tjadenterrein, Zuid Schalkwijkerweg en Put van Vink zijn voorbeelden van uitzonderlijke situaties waarbij voorop staat dat de gronden gesaneerd moe(s)ten worden. Dit is een andere situatie welke niet is te vergelijken met het perceel tussen nr. 21 en nr. 23. Voor onderhavige perceel geldt dat het behoud van bestaande kwaliteiten voorop staat, dat er geen sprake is van een saneringssituatie, welke situatie niet op een lijn te stellen is met die van reclamant. De Tiny Tim huisjes aan de Zwemmerslaan is een tijdelijke invulling van de locatie waarop eerder een school was gevestigd en in het vigerend
--	--	--	--	---

			opzet, zich nu ook bij uitstek leent voor bebouwing binnen die stedenbouwkundige opzet en met inachtneming van de mogelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. 11) Feitelijk is hier ook sprake van een saneringssituatie, maar dan niet in de zin van sloop en nieuwbouw, maar van een goede invulling van het perceel, nu de oude bestemming geen toegevoegde waarde meer heeft. 12) In de bestaande situatie wordt evenmin voorzien in behoud van het cultuurlandschap, althans niet in de wenselijk geachte mate. Ook bij gebruik conform de bestemming is behoud van het cultuurlandschap geen optie. En, als gesteld, is gebruik conform de bestemming überhaupt niet haalbaar. Wel voorziet het plan in de behoud en versterking van de van oudsher aanwezige sloten en in de realisatie van een natuurvriendelijkere oever. Van een natuurgebied is nu al geen sprake. Dat blijkt ook uit de overgelegde quick-scan flora en fauna. Het plan voorziet wel in toevoeging van natuur; in de ruimtelijke	bestemmingsplan reeds was aangewezen als herontwikkelingsgebied voor woningbouw. Deze situatie is evenmin op een lijn te stellen met die van reclamant. De saneringssituatie heeft betrekking op sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en eventueel tegelijkertijd het saneren van de grond zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. De opmerking dat de oude bestemming geen toegevoegde waarde meer heeft, is reeds uitvoerig weerlegd. De bestaande situatie doet niet ter zake en staat bij de weigering van deze vergunning niet ter discussie. Voor zover er onderdelen van het initiatief zijn die bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dan weegt dit naar het oordeel van de gemeente onvoldoende zwaar om tot medewerking aan het initiatief over te gaan. Daarbij verwijzen wij naar hetgeen hierover in de weigering van de ontwerp-omgevingsvergunning is vermeld. Een ecologische quick-scan zegt uitsluitend iets over de wettelijk beschermde soorten en of het gebied onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland Natura 2000 en of het hier invloed op heeft. Een quickscan kan geen criteria stellen of een bepaald gebied een natuurgebied is.
--	--	--	---	---

			onderbouwing is dat verwoord. 13) Het is niet in orde om met deze overweging reclamanten neer te zetten als speculanten en de suggestie te wekken dat zij op geen enkele wijze het maatschappelijk belang zouden kunnen dienen.	Het feit dat een marktpartij op deze locatie een ontwikkeling tot stand wil brengen is inderdaad ondergeschikt aan de hiervoor behandelde ruimtelijke aspecten. Uiteraard is het mogelijk dat een marktpartij ook een maatschappelijk belang dient.
2.		Reclamanten B De bewoners van Zuid Schalkwijkerweg nr. 21, nr. 23 en Jaagpad nr. 33T	1) Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De aanvrager heeft zich niet verdiept in de huidige situatie. Het Jaagpad wordt weggezet als een gebied van gebrekkige kwaliteit. Uit ervaring weten we dat deze verborgen schat van Haarlem door velen juist zeer gewaardeerd wordt en dat bewoners hier actief aan bijdragen door onderhoud en mooie beplanting. Ook het verrassende weidse uitzicht over het betreffende	Zoals uit onze reactie hierboven blijkt, onderschrijven we dat het gebied van landschappelijke waarde is. het maakt deel uit van de Groene Zoom waar bebouwing niet wenselijk is.

			weiland en het Spaarne is een grootse kwaliteit. 2) De stelligheid waarmee beweerd wordt dat door verwijdering van twee of drie tuinhuisjes zichtlijnen zouden kunnen worden gecreëerd, is in onze ogen onzin en niet aan de orde. Ook al zouden de tuinhuisjes verdwijnen, dan nog zijn zichtlijnen naar het Spaarne niet aan de orde. De woonboten maken dit sowieso onmogelijk en vier luxe woningen met tuininrichting al evenmin. 3) Er is in geen enkel opzicht onderzocht wat de nieuwe vier woningen zouden betekenen voor deze bewoners. De bewoners zijn niet benaderd. 4) U geeft in uw besluit aan dat een plan waarin het weiland <i>grotendeels onbebouwd</i> blijft, de voorkeur heeft. Dit vinden wij, ondanks het negatief besluit, een enigszins verontrustende zinsnede. Ons verzoek is nogmaals duidelijk te maken dat in principe bebouwing niet is toegestaan. 5) Onze wens is rust op, rond en omtrent het weiland, instandhouding van de landelijke	De planologische onwenselijkheid van het plan is reeds hierboven toegelicht. Voor het overige wordt deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen. Het had op de weg van aanvrager gelegen om vooraf de omwonenden te informeren. In de beantwoording van de zienswijze van de initiatiefnemer voor de ontwikkeling heeft de gemeente 'geen grootschalige bebouwing' nader uitgelegd. Tevens is aangegeven dat de woonfunctie op deze locatie voor de gemeente in de huidige opzet ongewenst is. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
--	--	--	--	---

			sfeer en het recreatieve karakter van de waardevolle Groene Zoom.	

III. Ambtelijke wijziging

Geen