

Datum publicatie: **2 november 2020**

Weigering Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) en weigering omgevingsvergunning 2018-10088 Vergierdeweg 452-454 te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV7120006-va01 voor het onderstaande project hebben geweigerd. De Raad van de gemeente Haarlem heeft op 22 oktober 2020 de weigering Vvgb voor deze omgevingsvergunning afgegeven.

Project

Er is onder nummer 2018-10088 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van nieuwbouw voor horeca en maatschappelijke doeleinden en het herbouwen en restaureren van een oude boerderij op het perceel Vergierdeweg 452-454 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

Het besluit, de bijbehorende relevante stukken en de weigering Vvgb liggen vanaf maandag 2 november 2020 tot en met maandag 14 december 2020 ter inzage.

Gezien de maatregelen die momenteel van kracht zijn tegen het verspreiden van het coronavirus (COVID-19), raden wij u sterk aan om de stukken per mail op te vragen. U kunt de voorgenoemde stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u het besluit, de bijbehorende stukken en de weigering Vvgb uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend. De weigering Vvgb en het besluit weigering omgevingsvergunning zijn daarnaast vanaf 2 november 2020 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Beroep kan worden ingesteld door degenen die zienswijzen hebben ingediend en door degene aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

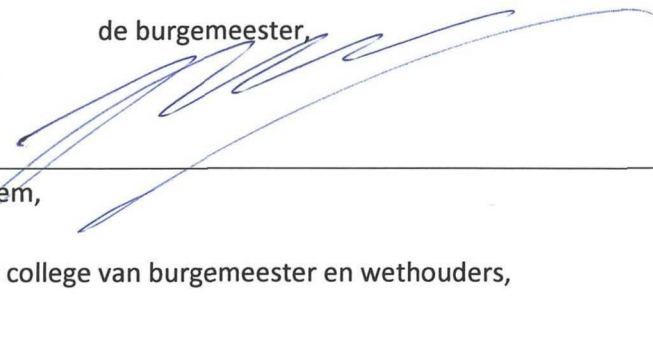
De voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland locatie Haarlem kan op verzoek een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het aantekenen van beroep schorst namelijk niet de werking van het besluit waartegen het is gericht. Een dergelijk verzoek om voorlopige voorziening kan worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland locatie Haarlem, sector bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.



Onderwerp

Weigering verklaring van geen bedenkingen in verband met het besluit weigering omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwbouw voor horeca en maatschappelijke doeleinden en de herbouw en restauratie van een monumentale boerderij en op het perceel Vergierdeweg 452-454.

Nummer	2020/738354
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Bakayan, K.
Telefoonnummer	023-5113733
Email	kbakayan@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen voor het herontwikkelen van een agrarische locatie met woonbestemming, waarbij een 17^e eeuwse stolpboerderij wordt gerestaureerd en nieuwe gebouwen worden toegevoegd ten behoeve van horeca en maatschappelijke doeleinden (Wabo-projectbesluit). Het bewuste perceel heeft de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin-1', 'Tuin-2', 'Recreatie', 'Agrarisch met waarden – Natuurwaarde' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' in het bestemmingsplan "Hekslootgebied/Spaarndam". De nieuwe functies met de bijbehorende parkeervoorziening passen niet binnen het bestemmingsplan. Medewerking verlenen aan deze aanvraag is vanuit stedenbouwkundig-planologisch, natuur, landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk. Het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning 1^e fase en ontwerp weigering afgifte van een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) hebben van 1 mei tot en met 12 juni 2020 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en hebben inhoudelijk niet geleid tot een ander standpunt welke eerder bij de ontwerpfase is ingenomen. Geadviseerd wordt in te stemmen met de verwerking van deze zienswijzen en niet mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning. Het college stelt de raad voor de afgifte van Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) te weigeren ten behoeve van de weigering omgevingsvergunning 1^e voor het bouwen van nieuwbouw ten behoeve van horeca en dagbesteding voor mensen met een beperking en een (verpleegkundig) kinderdagverblijf en de

	herbouw en restauratie van de monumentale boerderij op het perceel Vergierdeweg 452-454.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Categorieën van gevallen waarin geen Verklaringen van geen bedenkingen (Vvgb) is vereist (<u>VVH/OV/2011/194736</u>) Terinzagelegging ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning en ontwerp weigering afgifte Vvgb Vergierdeweg 452-454 (<u>2020/141443</u>)
Besluit College d.d. 25 augustus 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. het voorstel aan de raad vast te stellen; 2. akkoord te gaan met de verwerking van de zienswijzen en deze ongegrond te verklaren; 3. de gevraagde omgevingsvergunning (1^e fase) te weigeren; 4. de verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH te mandateren. de secretaris,  de burgemeester, 
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: De afgifte van de Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) te weigeren ten behoeve van het besluit tot weigering van de omgevingsvergunning (1 ^e fase) voor het bouwen van nieuwbouw voor horeca en maatschappelijke doeleinden en het herbouwen en restaureren van een monumentale boerderij op het perceel Vergierdeweg 452-454. de griffier, de voorzitter,



1. Inleiding

Op 17 december 2018 is een aanvraag om omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen voor een grootschalige herontwikkeling van het boerderijcomplex Noord Akendam aan de noordkant van het perceel Vergierdeweg 452-454. Het bouwplan bestaat o.a. uit het toevoegen van 2 nieuwe grootschalige gebouwen in moderne stijl, een langgerekte parkeerplaats, een nieuwe inrit en groenaanleg. De monumentale boerderij wordt gerestaureerd en de stolpschuur wordt in aangepaste vorm opnieuw opgetrokken. Verschillende bijgebouwtjes behorend bij de agrarische functies worden op andere locaties in het plangebied herbouwd. Met het bouwplan beoogt de aanvrager een functiewijziging ten behoeve van horeca en verschillende commerciële en maatschappelijke/medische faciliteiten.

Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan “Hekslootgebied/Spaarndam”. Ook is het initiatief niet in overeenstemming met het “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”.

Bestemmingsplantoets

De van toepassing zijnde bestemmingen en aanduidingen zijn:

- Wonen (artikel 18)
- Tuin – 1 (artikel 12)
- Tuin – 2 (artikel 13)
- Recreatie (artikel 10)
- Agrarisch met Waarden – Natuurwaarde (artikel 4)
- Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ (artikel 20)
- Aanduiding Wetgevingszone-wijzigingsgebied 1 (artikel 26)

De volgende onderdelen van de aanvraag zijn in strijd met het bestemmingsplan:

- Gebouw A (herbouw, lengte 17,36 meter x breedte 12,59, goothoogte 2,4, nokhoogte 8,85 meter): medisch kinderdagverblijf en dagbesteding voor mensen met een beperking. Dit gebouw is in strijd met de Tuin-2 bestemming omdat dit een zelfstandig hoofdgebouw betreft en geen aanbouw. De buitenspeelruimte is niet in de aanvraag meegenomen, maar zal waarschijnlijk wel aanwezig zijn. Dit gebruik zal ook in strijd met het bestemmingsplan.
- Gebouw H: verplaatsing tuinhuisje ten behoeve van horeca/kiosk/snackhuisje in de zomermaanden. Het nabijgelegen hoofdgebouw heeft de bestemming ‘Wonen’. Omdat een horecafunctie niet ten dienste van een woning staat, is dit gebouw in strijd met de bestemming ‘Tuin-1’.
- Gebouw I (nieuwbouw, lengte 37,1 meter x breedte 10,9 meter, goothoogte 4 meter, nokhoogte 9,65 meter): geneeskundig medisch kinderdagverblijf. Deze functie is in strijd met de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden-Natuurwaarden’ en ‘Recreatie’, immers deze is niet onder agrarisch bedrijf te scharen. Ook wordt de toegestane bouwhoogte van 2,4 meter overschreden.
- Gebouw J (nieuwbouw, lengte 34,3 meter x breedte 10,9 meter, goothoogte 4 meter, nokhoogte 9,65 meter): restaurant. Een horecagelegenheid is in strijd met de bestemmingen ‘Agrarisch met

waarden-Natuurwaarden' en 'Recreatie'. Ook hier gaat het niet om een agrarisch bedrijf. De bouwhoogte wordt met 2,4 meter overschreden.

- Opstelling fietsparkeren en autoparkeren op maaiveld. Deze vallen op gronden met de bestemming 'Recreatie'. De parkeervoorziening is ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en horeca, niet zijnde recreatieve doeleinden. Om deze reden is sprake van strijd met voornoemde bestemming.

De volgende onderdelen van de aanvraag zijn wel in overeenstemming met het bestemmingsplan:

- Gebouwen B en C: De restauratie van de 2 woningen zijn wel in overeenstemming met het de bestemming 'Wonen'.

- Gebouw E: De restauratie van de bestaande koetsschuur voor een fietsenstalling is in overeenstemming met de 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Recreatie'.

Wijzigingsbevoegdheid

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. Omdat de gevraagde ontwikkeling geen sauna betreft, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Vanwege de voornoemde strijdigheden dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan "Hekslootgebied/Spaarndam". Medewerking aan dit plan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a. onder 3 van de Wabo (het projectafwijkingsbesluit). De aanvraag omgevingsvergunning moet worden behandeld volgens de uitgebreide procedure.

Medewerking verlenen aan deze aanvraag is echter vanuit stedenbouwkundig-planologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk.

Verklaring van geen bedenkingen

Met het raadsbesluit VVH/OV/2011/194736 heeft de gemeenteraad ten behoeve van Wabo-projectbesluiten categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Omdat met dit plan meerdere hoofdgebouwen worden gerealiseerd aan de Vergierdeweg en omdat de vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor geen Vvgb is vereist, zien op 'een hoofdgebouw', valt de aanvraag strikt genomen niet onder deze aangewezen categorieën van gevallen waarvoor géén verklaring van de raad is vereist.

Zienswijzen

De aanvraag, de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken en het ontwerp weigering afgifte Vvgb 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 ontwerpbeschikking indienen. De initiatiefnemer en het Recreatieschap Spaarnwoude hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt



en een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld, maar hebben niet geleid tot een gewijzigd inzicht. Verwezen wordt naar de bijgevoegde “Nota van zienswijzen Vergierdeweg 452-454”.

Het college stelt de raad voor om de afgifte van de Vvgb te weigeren ten behoeve van het weigeringsbesluit omgevingsvergunning.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor de afgifte van Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) te weigeren ten behoeve van het weigeringsbesluit omgevingsvergunning.

3. Beoogd resultaat

Het raadsbesluit beoogt mede het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening, welke in het onderhavige geval inhoudt het behoud van de karakteristieke en cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het boerderijcomplex Noord Akendam.

4. Argumenten

1. De wijzigingsbevoegdheid is enkel van toepassing voor een saunacomplex met bijbehorende groen-, parkeer- en overige bijbehorende voorzieningen.

Op het perceel waarop zich het boerderijcomplex Noord Akendam bevindt geldt de gebiedsaanduiding ‘Wetgevingszone-wijzigingsgebied 1’. Uit artikel 26.1 en de toelichting behorende bij het geldende bestemmingsplan is op te maken dat deze wijzigingsbevoegdheid alleen van toepassing is wanneer de herontwikkeling een sauna- en wellnesscomplex met bijbehorende voorzieningen zou betreffen. De wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied was opgenomen om een verplaatsing van de Sauna van Egmond mogelijk te maken. De huidige locatie van deze sauna is onvoldoende geschikt voor deze functie. Met het verplaatsen van Sauna van Egmond naar de Vergierdeweg zou 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 onderhavige bouwplan gelden deze afwegingen niet, zodat er ook naar analogie geen beroep kan worden gedaan op de wijzigingsbevoegdheid.

2. De aanvraag is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing is ter advisering voorgelegd aan verschillende vakafdelingen van de gemeente. Ook zijn de zienswijzen door de vakafdelingen beoordeeld. Deze hebben echter niet geleid tot een ander standpunt. Het vanuit Stedenbouw, Planologie, Landschap en Erfgoed integrale advies blijft gehandhaafd. Het advies komt neer op het volgende:

Het initiatief past niet binnen de provinciale beschermingsregimes

Het boerderijcomplex Nieuw Akendam valt volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PVR) onder de beschermingsregimes: UNESCO erfgoed (Structuurvisie Stelling van Amsterdam), weidevogelleefgebied en bufferzone.

Met de voorgestelde nieuwbouw worden de kernkwaliteiten van de erfgoederen niet versterkt dan wel behouden zoals bedoeld in de Structuurvisie Stelling van Amsterdam.

Het regime weidevogelleefgebied voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe bebouwing of uitbreiding daarvan. Daarnaast is volgt uit de PRV voor bufferzones dat nieuwe bebouwing alleen in uitzonderingsgevallen en onder voorwaarden is toegestaan. Het gaat dan om kleinschalige functiewijzigingen waarbij de open en groene ruimte en de aanwezige ruimtelijke kernkwaliteit voldoende wordt gewaarborgd.

Het ensemble Nieuw Akendam kenmerkt zich door het verstilte en voor de gemeente Haarlem unieke open landschap waar het boerderijcomplex onlosmakelijk deel van uitmaakt. Een grootschalige herontwikkeling zoals is aangevraagd gaat ten koste van de hoge natuur-, landschappelijke waarden. Om deze reden is medewerking aan het bouwplan en de gevraagde functiewijzigingen niet wenselijk.

Het initiatief is vanuit het oogpunt van erfgoed niet inpasbaar noch verenigbaar met de hoge en kwetsbare cultuurhistorische waarden

De boerenwoning en het erf heeft de status van Gemeentelijk Monument. Het betreft het laatste nog bestaande 17^e eeuwse stolpboerderij van het Schoter type. De cultuurhistorische waarden of erfgoedwaarden zijn deels gelegen in het gebouwde erfgoed, deels in het agrarische geheel van boerderij met bijgebouwen en erf en deels in de landschappelijke omgeving. De samenhang is van groot cultuurhistorisch belang. De grootschalige nieuwbouw en parkeervoorziening zal de samenhang tussen het boerderijensemble en het omringende oorspronkelijke, verstilte en open landschap verstoren. De nieuwbouw neemt ruimtelijk en qua uitstraling een zeer dominante positie in en is niet verhouding met het kenmerkende en kwetsbare agrarische ensemble. Dit gaat ten koste van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en daarmee ook van de belevingswaarde van dit unieke en karakteristieke Haarlemse locatie.

Het initiatief tast de landschappelijke waarden van het gebied aan

Het ensemble Nieuw Akendam vormt samen 2 andere agrarische ensembles de lintbebouwing langs de Vergierdeweg, te midden van open weiland. De landschappelijke waarden van het buitengebied worden bepaald door de openheid van het gebied, de lange zichtlijnen, de lintbebouwing en het groen. De openheid is goed beleefbaar vanaf de Vergierdeweg en Slaperdijk. Er is een duidelijk contrast waarneembaar tussen de rand van de stad en dit buitengebied. Met de gevraagde herontwikkeling wordt de openheid en de beleving van het contrast aangetast.



3. Er is geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang, op basis waarvan alsnog medewerking zou kunnen worden verleend aan het bouwplan.

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.

Er is geen sprake van een dringend zwaarwegend maatschappelijk belang bij het realiseren van deze functies op deze specifieke locatie. De betrokken functies kunnen elders binnen Haarlem worden gerealiseerd in gebieden die hiervoor meer geschikt zijn.

Voor het realiseren van een sauna op deze locatie is, zoals onder ad 1 is aangegeven, in het bestemmingsplan een uitzondering gemaakt, uitsluitend vanwege het belang van het behoud van de sauna in de gemeente Haarlem (inclusief de daarbij behorende werkgelegenheid). De huidige locatie van de sauna in een woonwijk is vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt minder gewenst. De sauna kan op de huidige locatie niet verder groeien en zal zelfs mogelijk enigszins moeten worden ingeperkt. Er is daarom destijds uitgebreid gezocht naar een nieuwe locatie voor de sauna binnen de gemeentegrenzen. Deze mogelijkheden bleken beperkt en uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de locatie aan de Vergierdeweg. Dit is verwoord in bijlage 15 bij het bestemmingsplan. Deze bevoegdheid kan niet worden ingezet ten behoeve van de nu aangevraagde functies.

4. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een gewijzigd inzicht.

De binnengekomen zienswijzen hebben betrekking op de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, de ruimtelijke effecten en inpasbaarheid van het initiatief, het maatschappelijk draagvlak voor dit plan, de wenselijkheid van herbouw en restauratie van de boerderij en de financiële belangen van partijen. Deze zienswijzen zijn door de vakafdelingen beoordeeld en hebben niet geleid tot een ander inzicht dan hiervoor is geschetst. Hoewel de gemeente niet negatief staat tegenover het herontwikkelen van dit gebied, levert het onderhavige initiatief een onevenredige aantasting op van de te beschermen natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het belang van deze waarden weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij realisatie van dit initiatief. De zakelijke samenvatting van de zienswijzen en de inhoudelijk beoordeling daarvan zijn terug te lezen in de bijgevoegde bijlage "Nota van zienswijzen Vergierdeweg 452-454".

De gemeente staat open voor een gesprek met initiatiefnemer over de ontwikkelmogelijkheden van dit perceel met inachtneming van de ruimtelijke belangen. Het Recreatieschap heeft echter op 23 april 2020 per mail aangegeven dat de initiatiefnemers afzien van een gesprek met de gemeente. Volgens het Recreatieschap zou een kleiner bouwvolume niet leiden tot een sluitende business case. Deze stelling is verder niet onderbouwd door het Recreatieschap.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *De technische staat van de boerderij is zorgwekkend.*

Tot medio jaren tachtig van de vorige eeuw was de boerderij als agrarisch bedrijf in gebruik. Het boerderijcomplex is in 1973 in eigendom overgegaan op het Bureau Beheer Landbouwgronden. Nadat de agrarische functie kwam te vervallen bleef alleen de woning (gebouw C) bewoond door de kleinzoon van de boer. De rest van het complex werd niet gebruikt dan wel onderhouden. Door jarenlange verwaarlozing is de boerderij bouwvallig geraakt. Bij verdere verwaarlozing is definitief verval van de boerderij een reëel risico.

Begin 2017 zijn er maatregelen getroffen om het monument zoveel mogelijk wind- en waterdicht te maken om verdere verval te voorkomen en de woning veilig te stellen. Op 6 augustus jl. heeft een hercontrole door de toezichthouder van de gemeente Haarlem plaatsgevonden. Uit deze hercontrole is gebleken dat er vooralsnog geen aanvullende maatregelen nodig zijn, daar het verval niet zichtbaar is verergerd.

Er bestaat vanuit het rijk ondersteuning om eigenaren te helpen bij het wind- en waterdicht houden van cultuurhistorisch waardevolle panden en het zoeken naar een passende herbestemming. Deze regeling geldt ook voor gemeentelijke monumenten:

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-herbestemming-monumenten>.

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

2. *Balans tussen herbestemming van deze locatie en behoud van de bestaande waarden.*

Deze locatie heeft economische potentie. Het volledig benutten van deze potentie, wat veelal een grootschalige ontwikkeling zal omvatten, zal ten koste gaan van de te herstellen dan wel te behouden bestaande waarden. De herbestemming is vanuit cultuurhistorie en landschap risicovol. De uitdaging is om een nieuwe functie te vinden die economisch gezien draagkrachtig genoeg is om de restauratie van de monumentale boerderij mogelijk te kunnen maken. Het is belangrijk om een balans te vinden tussen een herontwikkeling en het respecteren van de cultuurhistorische, natuur en landschappelijke belangen.

3. *De aanvrager meent dat de gevraagde ontwikkeling binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid blijft en dat de ruimtelijke effecten gelijk zijn.*

Aan de ontwikkelingsmogelijkheid, in het verleden nog voor een sauna, zijn met de wijzigingsbevoegdheid een aantal randvoorwaarden meegegeven. Zo werd extra bebouwing van maximaal 800m² toegestaan. De aanvrager stelt dat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid de beoogde nieuwbouw mogelijk maakt. Ook stelt de aanvrager dat de



ruimtelijke effecten van de nieuwbouw en de nieuwe functies vergelijkbaar zijn met die van een eventuele sauna.

Echter, de ruimtelijke effecten van de aangevraagde functies zijn niet hetzelfde 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.

Volgens aanvrager heeft het bestuur van het Recreatieschap Spaarnwoude in 2018 ingestemd met de plannen. Ook de Stichting Historisch Schoten en de Wijkraad Vondelkwartier zijn volgens de aanvrager een voorstander van dit initiatief. Echter, de aanwezigheid van draagvlak bij een aantal partijen dan wel belanghebbenden kan niet een op zichzelf dragend argument zijn voor planologische medewerking. Er moet nog steeds sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

6. Vervolg

1. De eigenaar van het gemeentelijk monument zal worden gewezen op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Op de website is informatie te vinden over de mogelijkheid om bij het rijk een herbestemmingssubsidie aan te vragen. Deze subsidie biedt ondersteuning aan eigenaren bij het wind- en waterdicht houden van cultuurhistorisch waardevolle panden en het zoeken naar een passende herbestemming. De RCE beoordeelt de subsidieaanvragen.
2. De gemeente is nog steeds bereid om in gesprek te treden met de initiatiefnemer. Herontwikkeling op deze locatie wordt met dit besluit niet uitgesloten. Gekeken moet worden of tot een initiatief kan worden gekomen dat zowel voldoende financieel draagkrachtig is, als ruimtelijk inpasbaar, rekening houdende met de natuur, landschappelijke en cultuurhistorische belangen.

7. Uitvoering

1. Het weigeringsbesluit omgevingsvergunning (1^e fase) en weigering Vvgb worden bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager.
2. Een kopie van voornoemde besluiten inclusief de zienswijzennota zullen naar de indieners van een zienswijze worden toegezonden.
3. Voornoemde besluiten worden bekendgemaakt door publicatie in het Gemeenteblad, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

8. Bijlagen

- A. Weigering omgevingsvergunning (1^e fase);
- B. Nota van zienswijzen Vergierdeweg 452-454;
- C. Zienswijze Nieuw Akendam B.V.;
- D. Zienswijze Recreatieschap Spaarnwoude;
- E. Aanvraagformulier;
- F. Ruimtelijke onderbouwing;
- G. Tekeningen behorende bij vergunningaanvraag;
- H. Ligging perceel luchtfoto;
- I. Brief WZ/2013/460316.

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbeschikking 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 ontwerpbeschikking 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/Spaarnwoude” 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 volkstuinen, 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 nieuwbouwvolumes 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 slagingskansen 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.