

Weigering besluit omgevingsvergunning realisatie vier woningen aan de Zuid-Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 (eerste fase)

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, hebben besloten de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2017-08114 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van vier woningen aan de Zuid-Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 (eerste fase) te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

Het besluit en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 8 februari 2019 voor zes weken ter inzage.

U kunt het besluit en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De gemeente werkt op afspraak van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur. U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023. Tussen 9.00 en 11.00 uur kunt u zonder afspraak terecht in de publiekshal. Wij adviseren u bij het maken van de afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend.

Het besluit is daarnaast vanaf 7 februari 2019 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.



Onderwerp Terinzagelegging: weigering besluit realisatie vier woningen aan de Zuid- Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 (eerste fase)	
Nummer	2018/865112
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Aygunes-Karaca, Z.
Telefoonnummer	023-5113740
Email	z.karaca@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag omgevingsvergunning (eerste fase) ontvangen voor de realisatie van vier woningen aan de Zuid- Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 (projectbesluit) Het bewuste perceel heeft de bestemming “Landschappelijke doeleinden, weide” in het bestemmingsplan “Schalkwijkerweg”. De aanvraag past niet binnen deze bestemming. Medewerking aan deze aanvraag is vanuit stedenbouwkundig- planologisch oogpunt niet wenselijk gebleken. Hiertoe is het ontwerp-weigeringsbesluit genomen in de collegevergadering van 5 juni 2018. Het ontwerp- weigeringsbesluit heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ontvangen van de aanvrager en van de omwonenden. De zienswijzen zijn beoordeeld en hebben inhoudelijk niet geleid tot een ander standpunt welke eerder bij de ontwerpfase is ingenomen. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag ten aanzien van Wabo omgevingsvergunningen. Geadviseerd wordt in te stemmen met de verwerking van deze zienswijzen en niet mee te werken aan deze aanvraag omgevingsvergunning.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie door aan de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Terinzagelegging weigering ontwerpbesluit realisatie vier woningen aan de Zuid- Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 (eerste fase) (2018/196112)

Besluit College d.d. 29 januari 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Akkoord te gaan met de verwerking van de zienswijzen en deze (deels) ongegrond te verklaren. 2. De gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. 3. De verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd van de afdeling VTH te mandateren. de secretaris, de burgemeester,
---	--

1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23. Initiatiefnemer is voornemens op dit perceel de grond die bestemd is als “landschappelijke doeleinden, weide” in te zetten voor woondoeleinden waarbij een viertal woningen zijn geprojecteerd binnen de lintbebouwing. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden en water. De aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming om op het perceel een viertal woningen te mogen bouwen, t.w. twee waterwoningen en twee grondgebonden woningen. De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen. De aanvraag omgevingsvergunning moet worden behandeld volgens de uitgebreide procedure (projectbesluit) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bebouwing van deze omvang op deze locatie is stedenbouwkundig-planologisch niet wenselijk gebleken. Behoud van de bestaande kwaliteiten en de openheid van dit gebied staat voorop. Met het instemmen van de aanvraag zal ook een aanzienlijk oppervlak aan groen verdwijnen welke het leefgebied van diverse soorten flora en fauna vormt.

Het ontwerpbesluit tot weigering van de aanvraag omgevingsvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn door aanvrager en omwonenden zienswijzen ingediend. De



zienswijzen hebben echter geen aanleiding gegeven om het eerder ingenomen standpunt met betrekking tot het niet meewerken aan de aanvraag omgevingsvergunning te wijzigen.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Akkoord te gaan met de verwerking van de zienswijzen en deze (deels) ongegrond te verklaren.
2. De gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
3. De verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd van de afdeling VTH te mandateren.

3. Beoogd resultaat

Het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening, welke inhoudt het behoud van de karakteristieke lintbebouwing, de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied en het perceel aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr.23.

4. Argumenten

1. De aanvraag past niet binnen de bestemming

Op de aanvraag en de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid geadviseerd. Dit advies is niet gewijzigd na beoordeling van de zienswijzen van de aanvrager en omwonenden. De openheid is de kwaliteit en karakteristiek van de Groene Zoom aan de Zuid Schalkwijkerweg, uitgangspunt is om deze kwaliteiten te behouden. Onderhavige aanvraag past niet binnen dit uitgangspunt.

2. Voor dit besluit is geen Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene beginselen omgevingsrecht (Wabo) wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend, dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Echter, bij besluit van 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenking is vereist (reg.nr. VVH/2011/194736). Omdat het project valt onder de categorie 'het wijzigen van het gebruik van bestaande opstallen tot een maximum van 2500m², valt deze aanvraag binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Om deze reden is geen VVGB van de gemeenteraad vereist.

5. Risico's en kanttekeningen

Er zal mogelijk beroep bij de bestuursrechter worden ingesteld

Mogelijk wordt beroep ingesteld tegen de weigering van de aanvraag omgevingsvergunning bij de bestuursrechter Noord Holland. De rechter zal zich dan buigen over de vraag of het college van Burgemeester en wethouders, gelet op de beleidsruimte die het college heeft, in redelijkheid tot het besluit heeft kunnen komen de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Op basis van de ingewonnen adviezen heeft er een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Gelet op de gedegen planologisch-stedenbouwkundige motivering en de beantwoording van de zienswijzen (zienswijzennota) wordt verwacht dat het besluit de rechterlijke toets kan doorstaan.

6. Uitvoering

1. Het besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan aanvrager.
2. Een kopie van het besluit weigering omgevingsvergunning (inclusief geanonimiseerde nota van zienswijze) zal naar de indieners van een zienswijze worden toegezonden.
3. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in het GVOP, de Staatscourant en langs elektronische weg.

7. Bijlagen

- A. Besluit weigering omgevingsvergunning
- B. Nota van zienswijzen
- C. Ruimtelijke onderbouwing
- D. Verbeelding

Datum
Ons kenmerk 2017-08114
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Contact de heer P.C.P. van Wetering
Telefoon 14 023
Email pcpvanwetering@haarlem.nl
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Overwegingen; 3. Stukken
behorende bij dit besluit

Onderwerp: WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming (1e fase) t.b.v. woondoeleinden. De initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel een viertal woningen te realiseren, op het perceel Zuid Schalkwijkerweg tussen 21 en 23 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-08114.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij naar de overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2 en 3. Deze bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteit:

- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo.



Geen verklaring van geen bedenkingen vereist

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene beginselen omgevingsrecht (Wabo) wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend, dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Echter, bij besluit van 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenking is vereist (reg.nr. VVH/2011/194736). Omdat het project valt onder de categorie 'het wijzigen van het gebruik van bestaande opstallen tot een maximum van 2500m², valt deze aanvraag binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Om deze reden is geen VVGB van de gemeenteraad vereist.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Noord Holland sectie bestuursrecht.

Dit beroepsschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Noord Holland een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord Holland over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.



Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht/>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Noord Holland, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 25 oktober 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het wijzigen van de bestemming (1e fase) “landschappelijke doeleinden, weide” ten behoeve van het realiseren van een viertal woningen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor het volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspect:

- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen en heroverweging

Van 15 juni tot en met 27 juli 2018 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijzen, en de beoordeling daarvan zijn opgenomen in de bijlage ‘Nota van zienswijzen d.d. 13 december 2018.



Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet en daarom weigeren wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



BIJLAGE 2: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Schalkwijkerweg" is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2010, onder nummer 2009/46297 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 21 september 2010, onder nummer 2010/49532.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Landschappelijke doeleinden, weide". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden en water.

Het plan betreft het wijzigen van de bestemming om op het perceel een viertal woningen te mogen bouwen, t.w. twee waterwoningen en twee grondgebonden woningen.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

Woningbouw op de locatie tussen Zuid-Schalkwijkerweg 21 en 23 is planologisch ongewenst. Eerdere initiatieven zijn eveneens beoordeeld als ongewenst.

Inleiding

Kubiek Ruimtelijke Plannen uit Veenendaal heeft namens LD International Holding BV uit Haarlem een ruimtelijke onderbouwing opgesteld t.b.v. een woningbouwinitiatief op een weiland tussen de panden Zuid-Schalkwijkerweg 21 en Zuid-Schalkwijkerweg 23. Deze onderbouwing vormt de motivering van de ingediende vergunningaanvraag t.b.v. het woningbouwinitiatief. In onderstaande stuk reageert de gemeente op het voorgestelde initiatief en de ingediende ruimtelijke onderbouwing.



Beschrijving initiatief en bestemmingsplan

De wens van de initiatiefnemer is om op het perceel aan de Zuid Schalkwijkerweg vier woningen te realiseren, waarvan twee drijvend, in een nog te graven stuk oppervlaktewater. De woningen worden gerealiseerd op een 'Island of tolerance'. Het initiatief is niet passend binnen de huidige bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Schalkwijkerweg'.

Beoordeling initiatief en ruimtelijke onderbouwing

Hoewel de gemeente de bij het bouwplan gehanteerde uitgangspunten `ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, natuurwaarden, de verbinding met het water en plekken voor extensieve recreatie en cultuurinvloeden' (paragraaf 2.2.3 uit de ruimtelijke onderbouwing) waardeert, gaan het initiatief en de ruimtelijke onderbouwing volledig voorbij aan het fundamentele feit dat de gemeente op deze locatie geen grootschalige bebouwing wil en daarom vasthoudt aan hetgeen het bestemmingsplan voor het gebied toestaat. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 1.3 verwezen naar de eerdere e-mail d.d. 18 mei 2017 hierover.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van de stelling dat de geldende bestemming niet uitvoerbaar is (o.a. in paragraaf 1.1 en einde paragraaf 1.3). Hier is de gemeente het niet mee eens. Daarnaast is de gemeente van mening dat de vermeende onuitvoerbaarheid van de bestemming niet automatisch betekent dat de gemeente verplicht is medewerking te verlenen aan een woningbouwinitiatief. Woningbouw is in onze ogen immers niet de enige optie voor dit perceel. Vanuit de beleidsvrijheid die de gemeente toekomt, gaat de voorkeur uit naar een invulling in lijn met de geldende bestemming, of indien dat onhaalbaar zou blijken, naar een anderszins `groene' grotendeels onbebouwde bestemming. Als daarvoor hekwerken (i.v.m. het kunnen weiden van vee) of een stal voor dit vee nodig zijn (zoals in de ruimtelijke ordening halverwege de linkerzijde van bladzijde 10 is gesteld), is dat eerder bespreekbaar dan grootschalige bebouwing met bijvoorbeeld de vier voorgestelde woningen. Ook gaat de ruimtelijke onderbouwing (blz. 10) uit van uitsluitend bedrijfsmatig stallen van vee, terwijl hobbymatig ook een mogelijkheid is.

De ruimtelijke onderbouwing benoemt de locatie in paragraaf 1.1 in onze ogen ten onrechte als 'restperceel'. Juist bij lintbebouwing is de afwisseling tussen de bebouwing en meer open delen een grote ruimtelijke kwaliteit. Onderhavig onbebouwde perceel maakt in die zin dus integraal deel uit van het ruimtelijke karakter van dit gebied. Verder wordt de locatie in paragraaf 2.1 omschreven als `verwaarloosd weiland'. Dit vraagt van de eigenaar een beter beheer en is voor de gemeente geen reden om medewerking te verlenen aan een woningbouwinitiatief.

In paragraaf 2.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt verder gesproken over de aankoop van de tuinhuisjes die het zicht op het Spaarne beperken. Enkele van de eigenaren hebben de gemeente per e-mail echter laten weten helemaal geen medewerking aan verkoop te willen verlenen, waardoor de initiatiefnemer een aantrekkelijk wensbeeld schetst, dat echter niet uitvoerbaar is.



Verder valt in meer algemene zin in de ruimtelijke onderbouwing op dat er ogenschijnlijk willekeurige beleidsuitgangspunten in het initiatief 'Island of tolerance' zijn verwerkt. Er is daardoor onvoldoende sprake van een goed uitgewerkt bebouwingsconcept. Zo ontbreekt een logische integrale samenhang (o.a. inspelen op historische verkaveling, inspelen op het karakter en de waarde van de lintstructuur, logische keuze in de mate van toevoeging oppervlaktewater) of van een logische opbouw van de gebiedsontwikkeling (van grof naar fijn). Deze insteek draagt niet bij aan de meest aantrekkelijke invulling van het gebied. Voorbeelden die in dat opzicht opvallen zijn: de fitness-apparatuur langs het jaagpad (recreatiedoel uit Spaarneplan, maar niet de beoogde vorm van recreatie), de ontgraving van een groot deel van het perceel (incl. waterwoningen) en de onrealistische doorzichten naar het Spaarne (aankoop moestuinen lijkt niet aan de orde).

Aan het eind van bladzijde 14 wordt gesteld: 'Het gebied [Zuid-Schalkwijkerweg] kent nog steeds een ruimtelijke dynamiek waarbij met name woningbouw wordt ingezet om locaties te saneren. In deze gevallen intensificeert de bebouwing. 'Dit maakt duidelijk, en mag dus ook bij de initiatiefnemer bekend worden verondersteld, dat de gemeente uitsluitend in uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld saneringssituaties) en dan bovendien ook uitsluitend onder strikte voorwaarden bereid is bebouwing in dit gebied toe te voegen. De locatie waar de ruimtelijke onderbouwing voor is opgesteld, is in ieder geval niet zo'n uitzonderlijk geval.

De gemeente kan zich verder niet vinden in een aantal conclusies uit het beleidshoofdstuk van de ruimtelijke onderbouwing:

- De conclusie van paragraaf 3.2.1 dat er sprake zou zijn van een toename van de ruimtelijke kwaliteit door onderhavig initiatief acht de gemeente niet houdbaar. Hoewel er water wordt toegevoegd, is er in onze ogen zeker geen sprake van behoud van cultuurlandschap en/of ontwikkeling van natuurgebied (conform de subdoelstellingen van Ruimtelijke Kwaliteit).
- De conclusie van paragraaf 3.2.2 is gebaseerd op verouderde informatie: Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is al weer enige tijd vervangen door Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De opgenomen kaart sluit daarmee niet meer aan bij de feitelijke situatie.
- De conclusie van paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid onderschrijven wij niet. Hoewel er in potentie wel raakvlakken zijn van het initiatief met enkele elementen uit het gemeentelijke beleid (o.a. duurzaamheid), is in de uiteindelijke afweging het gemeentelijk standpunt dat het initiatief niet passend is.

De stelling in paragraaf 6.3 dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening houdt geen stand. De vermeende toename van de ruimtelijke kwaliteit is voor de gemeente onvoldoende overtuigend gemotiveerd. De investering in natuur is zeer twijfelachtig. De versterking van zichtlijnen is voornamelijk niet aan de orde (de betreffende eigenaren hebben blijkens de ontvangen e-mail geen interesse in verkoop van de moestuinlocatie). De woningen zijn voor de gemeente tot slot niet passend in de lintbebouwing.



Gelet op het voorgaande behoeven de overige onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing, het uitgewerkte bouwplanconcept 'Island of tolerance' en de uitgevoerde onderzoeksrapporten geen verdere behandeling.

Afweging van belangen

Initiatiefnemer betreft een private (ontwikkelings)partij, die de locatie aan de Zuid-Schalkwijkerweg voor eigen rekening en risico heeft aangekocht. Het belang van deze partij is gelegen in het verkrijgen van de mogelijkheid om een woningbouwplan te realiseren. Daarmee is het een partij met winst-oogmerk.

De gemeente dient het algemene belang en heeft beleidsvrijheid om, indien nodig, af te wijken van een geldend bestemmingsplan of om beleidskaders aan te passen. In dit geval is er geen sprake van een noodzaak en/of van een uitzonderlijk geval (bijvoorbeeld saneringssituatie). De gemeente acht deze locatie niet geschikt voor woningbouw.

De (commerciële) belangen van de initiatiefnemer wegen vanwege de behandelde punten in deze memo niet zwaarder dan de gemeentelijke belangen c.q. het algemene belang."

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, dan ook worden geweigerd.

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

Op basis van de bij afdeling Milieu bekende onderzoek / historische gegevens locatie Zuid Schalkwijkerweg tussen 21 en 23 als verdacht moet worden aangemerkt.

Verder is er vanwege de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse een verplichting aanwezig voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, NEN 5725 en NEN 5707.

Flora Fauna

De activiteit is door de adviseur flora en fauna getoetst aan de flora- en fauna wet. De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

Bij de aanvraag zit een quickscan flora en fauna.

Bij de bouw gaat er echter een aanzienlijk oppervlak groen verdwijnen. Dit leefgebied van diverse soorten. Dit moet gecompenseerd worden.

De bijgeleverde rapporten geven enkele suggesties van maatregelen. Maar geen overzicht wat er echt gaat gebeuren.

Ook is de onderbouwing waarom dit past binnen het ecologisch beleidsplan en de Structuurvisie Openbare Ruimte onvoldoende.

Op basis van de ingediende stukken is het advies negatief.



Geluid

Wet geluidhinder, hogere waardebeleid

De activiteit is door de adviseur geluid getoetst aan de Wet geluidhinder. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

Het plan ligt binnen de geluidzone van de Europaweg. Er is een akoestisch onderzoek opgesteld door SNP Adviseurs. Het onderzoek is juist opgesteld. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden. Er hoeft geen hogere waardeprocedure te worden doorlopen.

Parkeren

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

Het adres is gelegen in de parkeerzone 'rest bebouwde kom'. Door het bouwplan neemt de parkeerbehoefte toe met $(4 \times 1,7 = 6,8)$ 7 parkeerplaatsen. In bijlage 2 van de ingediende Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 29 januari 2018 is te zien dat elk perceel 2 parkeerplaatsen op eigen terrein biedt. Hiermee kan worden voldaan aan de eisen van de Haarlemse bouwverordening en de beleidsregels parkeernormen. Het college kan medewerking verlenen.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 3: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 25 oktober 2017;
- Rapport Kubiek K16098 versie 2, ruimtelijke onderbouwing, d.d. 29 januari 2018;
- Rapport Ecoresult, ER20170731v01, natuurtoets, d.d. 01-08-2017;
- Rapport SPA/WNP 21720576.R01, akoestisch onderzoek, d.d. 11 januari 2018;
- Brief afdeling milieu, bodemtoets, d.d. 29 november 2017.
- Nota van zienswijzen d.d. 13 december 2018.

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