

Casus Omgevingsvergunning Aanvraag locatie Kruisweg 1501 De Cruquius.

Locatie:

- Het gaat om een perceel grond op locatie Kruisweg 1501 te De Cruquius, met Kadastrale Nrs: 670, 849 en 1681. Zie **bijlage Situatie Kruisweg** afbeelding 1 in het geel).
- Op dit perceel stond tot medio 2015 een grote loods welke onder meer als bestemming had: autobedrijf en caravanstalling.
- Op het perceel rust volgens Bestemmingsplan een zgn *enkelbestemming Bedrijf, Categorie 2* (of lager). Het toegestaan bouwoppervlak binnen Plangebied bedraagt ca 512 m2 met een maximale hoogte van 7,5 meter.
- De bedrijfsbestemming wordt sinds 2015 niet meer uitgevoerd, bouwwerken werden gesloopt en het perceel is vrij van bebouwing.
- De naastgelegen percelen zijn bebouwd met aan weerszijden woonhuizen. (type twee onder één kap en vrijstaand)
- Dit gedeelte van de Kruisweg wordt gekenmerkt door een drietal Autobedrijven en een zevental particuliere woningen. (zie **bijlage Situatie Kruisweg** afbeelding 1 in het rood)
- Vanaf de kruising met de toerit/afrit Drie Merenweg tot de kruising met de Spieringweg geldt de Kruisweg hier als een doodlopende parallelweg met keerlus op het einde.
- ➔ Waarbij voetgangers en fietsers *wel* doorgang hebben van en naar de richting Hoofddorp Centrum. Echter: het fietspad stopt bij de keerlus en gaat over in de parallelweg.

(zie bijlage Situatie Kruisweg het rood omkaderd deel in afbeelding 2 , waarbij groene lijn = fiets/wandelpad).

Geschiedenis:

- In de periode 2016/2017 zijn gesprekken gevoerd met de gemeente (Afd RED) met betrekking tot verkenning van de mogelijkheid tot vestiging woonbestemming op het perceel inplaats van bedrijfsbestemming.
- De gemeente toonde zich daarbij bereid een dergelijk plan in onderzoek te nemen en stond in beginsel positief tegenover een vestiging van woonbestemming.
- Aansluitend is een plan ontwikkeld en gepresenteerd. Dit bestond uit twee vrijstaande woningen met een traditioneel pannendak op de verdieping.
- Dit plan is teruggetrokken op basis van vermoeden van het niet halen van geluidseisen.
- Aansluitend is in 2017 een nieuw plan ontwikkeld bestaande uit twee vrijstaande woningen welke aan de voorzijde door een patiemuur verbonden werden. Hierbij werd tussentijds een Positieve Ruimtelijke Beoordeling gegeven door de Afd RED onder voorbehoud van voldoen aan geluidseisen.

- Bij de ontwikkeling is continu getoetst aan geluidseisen en een uitgebreid geluidrapport opgemaakt waarin onderbouwd werd dat de geluidsnormen werden gehaald.
- Tenslotte werd een negatief Ruimtelijk Advies gegeven omdat er naar beoordeling van de Afd RED 3 dove gevels per woning waren opgenomen.
- De Afdeling RED ging hier heel kort door de bocht door te stellen dat het ontwerp wel voldeed en bovendien aan alle (geluids-)eisen voldoet, echter men stelt *“dat met 3 dove gevels er geen sprake meer is van een goed leefklimaat en er DUS geen sprake is van Goede Ruimtelijke Ordening.”*
- Hiermee gaat men volledig voorbij aan de grondslag voor het vaststellen van Goede Ruimtelijke Ordening. Bovendien heeft deze subjectieve beoordeling geen wettelijke grondslag: in een omgeving voorzien van 3 dove gevels kan weldegelijk sprake zijn van een goed leefklimaat, mits men aan voorwaarden van het Bouwbesluit, etc (licht-toetreding, ventilatie, etc) voldoet. Het plan was ook conform de daarvoor geldende eisen ontworpen. Nergens is wettelijk geduid dat toepassing van 3 dove gevels verboden is.
- Het plan voldeed verder op alle punten, maar is vervolgens teruggetrokken.

Huidige situatie (Omgevingsvergunning Aanvraag, zaaknummer: 3784413)

- In December 2018 wordt een nieuw ontwerp aan de Afdeling RED gepresenteerd en men geeft wederom aan als formeel oordeel een *“positieve grondhouding”* te hebben met betrekking tot het plan en de de vestiging van woonbestemming mits het plan op alle punten voldoet.
- Het nieuwe ontwerp wordt nu verder ontwikkeld waarbij patio's in het ontwerp zijn geïntegreerd zodat optimaal aan alle eisen van licht/lucht/geluid worden voldaan.
- Een uniek ontwerp, uitgevoerd door een gespecialiseerd en zeer talentvolle architect (dhr. Murat Imamoglu) waarbij staalframebouw met een unieke gevelbekleding de basis is.
- Het ontwerp wordt door de Welstandscommissie positief ontvangen (*“een stoer en spannend ontwerp dat goed past op de locatie”*) en goedgekeurd.
- Men is bij de Welstand ook erg enthousiast na uitleg van de ambities: een volledig gasloze *“nul op de meter woning”* te bouwen volgens de *“cradle to cradle”* principes van Thomas Rau, dus volledig recyclebaar. Uitgevoerd met zonnepanelen en warmtewissel technologie voor verwarming, etc. Een prima huis om als voorbeeld en inspiratie te dienen op het gebied van snel, energiezuinig en kostenefficiënt bouwen. En dat zich goed leent voor opname in de Haarlemmermeerse sectie van de jaarlijkse Nationale Duurzame Huizenroute.
- Er is bewust gekozen voor toetsing vooraf door de Welstand, dus voorafgaand aan indiening van de aanvraag voor Omgevingsvergunning. Dit om nog meer tijdverlies te voorkomen. Formele goedkeuring wordt tussentijds door de Welstand verleend op 25 november 2020.

- Op **26 mei 2020** wordt door de architect als gemachtigde de “Aanvraag Omgevingsvergunning wegens Strijdigheid met Bestemmingsplan” **procedure gestart** met het indienen van het Schetsontwerp en alle wettelijk vereiste documentatie, zoals: Schetsontwerp en bouwkundige details / Milieuonderzoek / Schone Grondverklaring / Energieprestatieberekeningen / Geluidrapport / Goede Ruimtelijke Onderbouwing.
- De gemeente roept bij indiening tijdig haar recht in om de standaardprocedure (6 maanden) met de toegestane termijn van 6 weken te mogen verlengen.
- Medio December 2020 verklaart de behandeld ambtenaar van Afdeling Vergunningen dat het dossier compleet en in orde is bevonden en eea voor afhandeling naar de Afdeling RED is doorgestuurd.
- Navraag op 1 februari 2020 bij de ambtenaar Afdeling Vergunningen leert dat men nog niet op de hoogte is van een behandelstatus bij de Afdeling RED. Ook navraag bij de Afdeling RED zelf op 2 februari 2020 leert dat men intern niet kan achterhalen of er reeds een behandelaar aan de aanvraag (zaaknummer 3784413) was gekoppeld.
- De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat de zaak 2 maanden bij de Afdeling RED heeft stilgelegen.
- Op 15 februari 2020 volgt ineens een inkomend telefoongesprek van de behandelend ambtenaar Afd. Vergunningen waarin wordt kenbaar gemaakt dat is vernomen dat de Afd. RED een negatief advies met betrekking tot VVGB (“Verklaring Van Geen Bezwaar”) voor B&W heeft voorbereid. Daarbij wordt aangegeven dat men de details nog niet kent maar dat dit zsm per mail zal worden bericht.
- In een serie van twee opvolgende telefoongesprekken wordt door ondergetekende met klem verzocht een onderhoud met de Afd. RED te mogen hebben om het plan inhoudelijk kort te mogen toelichten omdat het voor de hand ligt te veronderstellen dat men inschatting- of beoordelingsfouten heeft gemaakt in de analyse van GRO, schetsontwerp en/of geluidrapport.
- Op 22 februari 2020 volgt een mailbericht van de behandeld ambtenaar bij Afd. Vergunningen met de formele mededeling dat het management van de Afdeling RED niet toestemt in een gesprek en men van mening is “dat dit nu niet zinvol is”. Men verwijst naar de procedure welke volgt en waarbij inspraakrecht en zienswijze “voldoende” gelegenheid bieden voor toelichting.
- Het concept Ruimtelijk Advies met beoordeling “negatief” is in dit mailbericht opgenomen.
- Aansluitend wordt door ondergetekende telefonisch contact opgenomen met het secretariaat van wethouder Mw Sedee met het dringend verzoek een kort onderhoud te mogen hebben zoals bijvoorbeeld het “spreekuur met de wethouder” daar in voorziet of anderszins. Dit teneinde het plan kort te mogen toelichten vooraleer het voor behandeling bij B&W wordt aangeboden.
- Op 23 februari 2020 wordt vervolgens dit verzoek voor een gesprek met wethouder Sedee formeel per email ingediend met alle relevante bijlagen (zoals de Goede Ruimtelijke Onderbouwing, etc) .

- Telefonische navraag op 11 maart 2020 leert dat wethouder Sedee niet wenst in te gaan op het verzoek tot een gesprek en het mogen geven van toelichting. De motivering daarbij zal per brief worden toegezonden waarin ook de procedure is opgenomen.
- Op 15 maart 2020 wordt een brief van gemeente Haarlemmermeer ontvangen met verwijzing/duiding van de procedure bij de gemeenteraad en verwijzing naar het insprekrecht. Aangegeven wordt “dat het college op 9 maart 2021 in haar vergadering besloten heeft om een weigering van VVGB aan de gemeenteraad voor te leggen”.

Citaat namens wethouder in deze brief: *“ik vind het belangrijk dat dit proces nu richting de gemeenteraad transparent wordt doorlopen en daarom vind ik het niet opportuun om op dit moment een persoonlijk gesprek aan te gaan.”*

- Op 12 maart 2020 wordt door ondergetekende (na voorafgaand telefonisch verzoek) per mail aan de secretariaat medewerker van wethouder Sedee verzocht om te mogen beschikken over het formele advies van de Afd RED, nu alleen nog het concept advies beschikbaar is.
- Op 17 maart 2020 worden herhaalde telefonische pogingen en verzoek voor terugbellen gedaan bij secretariaat Afd. RED om te mogen beschikken over het formele advies van de Afd RED, nu alleen nog het concept advies beschikbaar is. Immers bij behandeling in de gemeenteraad dient ondergetekende *precies* te weten waar het kennelijk bezwaar van de Afd RED uit bestaat.
- Op 18 maart wordt door de Griffie telefonisch en per mail aangegeven dat zaaknummer 3784413 zal worden behandeld in de zitting “Raadsplein” op 1 april 2020.
- Op 19 maart 2020 is er nog steeds geen reactie van de Afd RED en niet de beschikking over het formeel, inhoudelijk besluit tot weigering van de VVGB.

Visie / Besluit / Conclusie

Afgaande op het concept besluit van de Afd. RED klopt hier inhoudelijk weinig van:

- Het ontwerp heeft in tegenstelling tot de constatering van de Afd. RED aantoonbaar GEEN 3 “dove gevels”:
- Zo is tussen de woningen sprake van een woningscheidende wand en NIET van een gevel, en kwalificeert de voorgevel (bewust!) niet als dove gevel nu er een voordeur/opening in is opgenomen uitgevoerd als zgn beluchtingsruimte met een extra portaal welke aan eisen Bouwbesluit en geluidnormen uit wet Geluidhinder voldoet.
- Belangrijker nog: Er wordt door de Afd RED een (in juridisch en bestuurlijk opzicht) *volstrekt onjuiste interpretatie* aan het begrip “Goede Rumtelijke Ordening” gegeven, bovendien voorzien van ongeldige redenen welke niet van een wettelijk kader zijn voorzien. (bv er mag en kan niet aan een lokaal GGD advies voor luchtkwaliteit getoetst worden, etc)
- Zie verder ook de **bijlage Advies** (Juridisch Adviesbureau Vreeker)

Algemeen:

- **Er is geen eenduidige visie:** Het is een unieke kans voor de gemeente om structurele verbetering van het gebied rond de parallelweg bij de Kruisweg door te voeren en de ontsierende bedrijfsbestemmingen om te zetten in woonbestemmingen. Door dit plan kan een samenhangende, aaneengesloten rij van 7 woningen worden gerealiseerd.
 - De linkerwoning is uitgevoerd als zgn “kangoeroe woning” behorend bij een lokale mantelzorg organisatie: **ZorgMies Haarlemmermeer**. Bestemd voor acute, tijdelijke mantelzorgsituaties en voorziet daarmee in een zorgbehoefte in de regio.
 - **Belangen van omwonenden:** letterlijk alle bewoners van dit gebied dringen nu al jaren aan op invulling van het perceel door woonbestemming en wensen nadrukkelijk geen (categorie 2!!) bedrijfsvestiging in hun woonomgeving.
 - Met het verschijnen van een compleet nieuwe woonwijk, **plan Wickevoort**, wordt de verbindingsfunctie voor voetgangers en (brom-)fietzers van de parallelweg bij de Kruisweg nog veel belangrijker: het is de corridor vanuit en naar het centrum. Nu is het een slecht verlicht en weinig overzichtelijk gebied. (zoals NB de Welstand opmerkte: “een “unheimisch” gebied dat nadrukkelijke woonfunctie behoeft om ook het gevoel van veiligheid en sociale controle te vergroten”) Het weer vestigen van een bedrijfspand draagt bepaald niet bij aan die kwaliteit!
 - Hetzelfde geldt voor de verdere voorgenomen verbetering en ontsluiting van **recreatiegebied “De Groene Weelde”**. Ook hier zal men de corridorfunctie van de parallelweg nodig hebben voor voetgangers en (brom-)fietzers vanuit- en naar Hoofddorp.
 - De locatie ligt letterlijk recht tegenover de hoofdentree van het Spaarne Gasthuis, het belangrijkste ziekenhuis van de Haarlemmermeer. Hier ziet men (directie SGH) ook graag een verbetering in representativiteit van de directe omgeving, en geen bedrijfsvestiging.
 - **Opmerkelijk:** de gemeente heeft toegestemd in een Bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van plan Wickevoort, waarbij expliciet is aangegeven dat het bouwen van twee (!) flatgebouwen (!) is toegestaan, welke eveneens rechtsreeks aan de Kruisweg /provinciale weg zijn gelegen op vergelijkbare afstand van dezelfde weg. Als opgenomen voorwaarde dient hier dan met dove gevels gewerkt te worden. Een tussenliggend appartement in deze gebouwen zal ook twee woningscheidende wanden hebben en een “dove” frontgevel, hetgeen volgens de voorliggende beoordeling van de Afd RED als geen Goede Ruimtelijke Ordening kwalificeert???? (**Zie bijlage Situatie Kruisweg** afbeelding 3)
- Met andere woorden waar de Afd RED (en dus de gemeente) op Kruisweg 1501 iets (overigens onterecht) als uitgevoerd met 3 dove gevels en “*DUS als geen Goede Ruimtelijke Ordening*” aanmerkt, geldt dat kennelijk 400 meter verder ineens niet.
- **Opmerkelijk:** de wet (Awb/Wabo etc) schrijft een termijn voor van 6 maanden met, indien tijdig gecommuniceerd, een verlenging van 6 weken voor de Omgevingsvergunning aanvraag. Weliswaar is deze termijn in juridische zin niet fataal, echter met behandeling van finaal besluit door de gemeenteraad naar verwachting medio einde mei 2021 **heeft de gehele termijn te rekenen vanaf indiening Omgevingsvergunning Aanvraag dd 26 mei 2020 dus een jaar geduurd!!** Dit is, mede gelet op de lange voorgeschiedenis, bepaald geen toonbeeld van “behoorlijk bestuur”, hetgeen door een Bestuursrechter zwaar wordt gewogen.

- **Opmerkelijk:** in een live online Facebook video sessie over het “Stadscentrum Hoofddorp en plan Hydepark” op 4 maart 2021 licht de “**Polderarchitect**” dhr **Joop Slangen** (door Haarlemmeer benoemd vast stedenbouwkundige en gebiedsontwikkelaar) toe dat voor het verkeer tussen enerzijds Stadscentrum en anderzijds de wijk Wickevoort en de recreatiegebieden (Groene Weelde en Haarlemmermeers Bos) het autoverkeer zoveel als mogelijk ontmoedigd zal worden. *“En dat er gekeken gaat worden naar veilige verbindingen langs de Kruisweg voor voetgangers en fietsers”!!*

Ziehier de uitzending, fragment op tijdstip 52:30 minuten:

<https://www.facebook.com/StadscentrumHoofddorp/videos/3336405483132802>

- **Opmerkelijk:** wethouder Sedee stuurt een Tweet de wereld in op 7 maart 2021 met oproep voor ideeën voor inrichting van de entree van recreatiegebied Groene Weelde. Dit ligt dus letterlijk om de hoek van Kruisweg 1501. Ook hier geldt: woningbouw past vele malen beter in een **Visie** voor dit gebied dan het neerzetten van een grote bedrijfsloods als alternatief. We zitten op Kruisweg 1501 immers midden tussen de loop/fietsroute tussen Hoofddorp en De Groene Weelde... (zie **bijlage Screenshot** Tweet Sedee)
- **Opmerkelijk:** in een artikel in de Haarlemmermeerse Courant en online HCnieuws.nl staat hetzelfde voornemen mbt recreatiegebied De Groene Weelde beschreven.

Ziehier de link naar het artikel:

<https://www.hcnieuws.nl/lokaal/overig/670741/grote-plannen-recreatiegebied-de-groene-weelde>

Ook hier geldt: een grote bedrijfsloods vlakbij deze locatie en letterlijk gelegen aan de doorgaande route draagt niet bij aan een goede planologische visie voor dit gebied.

Tenslotte.....het alternatief.

- Wanneer geen woonbestemming zal mogen worden gevestigd, zal de bedrijfsbestemming categorie 2 dus worden gehandhaafd. Er is op het (door procedures) reeds lange tijd braakliggend terrein inmiddels zodanig veel verlies geleden, dat er zo spoedig mogelijk een bedrijfsmatige exploitatie zal moeten worden ingezet. Dit indien realisatie van 2 woningen geen optie is. Deze exploitatie zal gaan bestaan uit het huisvesten van een raceteam en een motoren- en autocentrum voor de racesport, met activiteiten als mechanisch onderhoud, testen en afstellen van racemotoren, etc.
Een categorie 2 bestemming laat dit ook ruimschoots toe. Dit alternatief is tot dusver nadrukkelijk onbesproken gebleven om geen onrust naar omwonenden te veroorzaken. Echter het is het enigst en snelst realiseerbare alternatief dat ook daadwerkelijk zal worden uitgevoerd, nu de eigenaar van het perceel ook eigenaar van een raceteam is. Een dergelijke loods zal een afmeting omvatten van ruwweg 27 meter gevelbreedte bij 19 meter diepte bij 7,5 meter hoogte! Dit is volledig conform het toegestaan bouwoppervlak binnen het Plangebied.
- Tenslotte wordt benadrukt dat deze Omgevingsvergunning aanvraag voor woonbestemming nadrukkelijk *geen* commerciële projectontwikkeling betreft , maar gericht is op wonen voor eigen gebruik van belanghebbenden.

Alle informatie en feiten welke in dit document zijn vermeld werden zorgvuldig gedocumenteerd.

Hoofddorp, 19 maart 2021

Yves Meijsen.

Goudplaat 138

2134 WK Hoofddorp.

yves.meijsen@gmail.com

tel 06 3034 4213

Bijlagen:

- **Situatie Kruisweg**
- **Concept besluit Afd RED: advies weigering VVGB.**
- **Advies (juridisch bureau Vreeker)**
- **Goede Ruimtelijke Onderbouwing** (als ingediend bij Omgevingsvergunning Aanvraag)
- **Geluidrapport Bureau M+P** (als ingediend bij Omgevingsvergunning Aanvraag)
- **Printscreen Tweet wethouder Sedee**

Bureau M+P is een landelijk werkende organisatie op het gebied van akoestisch onderzoek en geluidmaatregelen en de grootste leverancier op dit gebied van gemeenten en andere overheden. Het geluidrapport werd opgesteld door ing. M. Burgmeijer en ir. T. Bouwhuis.

Bouwkundig advies en ontwerp werden uitgevoerd door architecten ir M. Imamoglu en ir M.J.B. Meijsen, architect HBO-BNA. (adviseur)

Jurische advisering en toetsing werden uitgevoerd door mr K. Vreeker, mw mr. W.J.P. Raaijmakers en mijzelf.