



Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen in verband met het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning voor het herbouwen en restaureren van een oude boerderij en het bouwen van nieuwbouw voor horeca en maatschappelijke doeleinden op het perceel Vergierdeweg 452-454	
Nummer	2020/141443
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Bakayan, K.
Telefoonnummer	023-5113733
Email	kbakayan@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Er is een omgevingsvergunning ontvangen voor het herontwikkelen van een agrarische locatie met woonbestemming, waarbij een 17^e -eeuwse stolpboerderij wordt gerestaureerd en 2 nieuwe gebouwen worden toegevoegd ten behoeve van horeca, dagbesteding voor mensen met een beperking en een (verpleegkundig) kinderdagverblijf op het perceel Vergierdeweg 452-454 (Wabo-projectbesluit). Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing ingediend.</p> <p>Op het initiatief is het bestemmingsplan “Hekslootgebied/Spaarndam” van toepassing (vastgesteld op 9 november). Het perceel waarop het initiatief ziet heeft de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin-1’, ‘Tuin-2’, ‘Recreatie’, ‘Agrarisch met waarden – Natuurwaarde’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’. De nieuwe functies met de bijbehorende parkeervoorziening passen niet binnen het bestemmingsplan.</p> <p>Het initiatief ligt in het gebied met aanduiding ‘Wetgevingszone-Wijzigingsgebied 1’. Echter, de wijzigingsbevoegdheid geldt alleen voor een sauna en wellnesscomplex met bijbehorende voorzieningen. Omdat hier geen sprake van is, kan geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Medewerking verlenen aan deze aanvraag is vanuit stedenbouwkundig-planologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk.</p> <p>Het college stelt de raad voor de afgifte van de (ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen te weigeren ten behoeve van de (ontwerp-) weigering omgevingsvergunning.</p>

Behandelvoorstel 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 (VVH/OV/2011/194736).
Besluit College d.d. 24 maart 2020	<p>1. het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>2. het college besluit voorts het ontwerpbesluit tot weigering van de omgevingsvergunning voor het herbouwen en restaureren van een oude boerderij en het bouwen van nieuwbouw voor horeca en maatschappelijke doeleinden op het perceel Vergierdeweg 452-454 ter inzage te leggen;</p> <p>3. Het college mandateert het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit: De afgifte van de (ontwerp)Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) te weigeren voor het herbouwen en restaureren van een oude boerderij en het bouwen van nieuwbouw voor horeca en maatschappelijke doeleinden op het perceel Vergierdeweg 452-454.</p> <p>de griffier, de voorzitter,</p>



1. Inleiding

Op 17 december 2018 is een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor een grootschalige herontwikkeling van het boerderijcomplex Noord Akerdam 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.

De aanvraag past niet binnen het “Hekslootgebied/Spaarndam”. Ook is het initiatief niet in overeenstemming met het bestemmingsplan “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 meter, goothoogte 2,4 meter, 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 zijn.
- 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 niveau maaiveld. Deze vallen op gronden met de bestemming 'Recreatie'. De parkeervoorziening is ten behoeve van horeca en maatschappelijke doeleinden, 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 bestemmingen '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 sauna- en wellnesscomplex (Sauna van Egmond) met bijbehorende groen-, parkeer- en overige bijbehorende voorzieningen. Omdat de gevraagde ontwikkeling geen sauna betreft, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Wabo projectbesluit

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 projectafwijkingbesluit). 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.

Het college stelt de raad voor om de afgifte van de Vvgb te weigeren ten behoeve van de terinzagelegging van de ontwerp weigering omgevingsvergunning.



2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor de (ontwerp) afgifte van Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) te weigeren ten behoeve van de terinzagelegging van de ontwerp weigering 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 bedoeld 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 van het gebied een sauna- en wellnesscomplex met bijbehorende voorzieningen mogelijk zou maken. Er is in het bestemmingsplan expliciet voor het realiseren van een sauna (Sauna van Egmond) op deze locatie 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. Uitsluitend om dit samenstel aan redenen, is een sauna opgenomen op deze locatie in het bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Één van de randvoorwaarden is dat de uitbreiding uit minimaal 2 gebouwen bestaat met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 800 m². Omdat de gevraagde ontwikkeling niet onder voornoemde functie is te scharen, kan van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt.

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. Op de aanvraag, de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en tekeningen is geadviseerd. Er is vanuit stedenbouw-planologie, landschap en erfgoed integraal een negatief advies uitgebracht. Het advies komt neer op het volgende:

Het initiatief past niet binnen de provinciale beschermingsregimes

Het boerderijcomplex Noord 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 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 Noord Akendam kenmerkt zich door het verstilde 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- en 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 de omvang van de parkeervoorziening zal de samenhang tussen het boerderijensemble en het omringende oorspronkelijke, verstilde en open landschap verstoren. De nieuwbouw en het parkeerterrein nemen ruimtelijk en qua uitstraling een zeer dominante positie in en zijn niet in 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 deze unieke en karakteristieke Haarlemse locatie.

Het initiatief tast de landschappelijke waarden van het gebied aan

Het ensemble Noord Akendam vormt samen met 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. De gevraagde herontwikkeling komt de openheid en de beleving van het contrast niet ten goede.



3. Er is geen sprake van een zwaarwegend 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. 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. Er zijn geen dringende, zwaarwegende redenen aanwezig om medewerking te verlenen aan dit bouwplan op deze specifieke locatie.

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.

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 kleinschalige nieuwe functie te vinden die economisch gezien draagkrachtig genoeg is om de restauratie van de boerderij mogelijk te kunnen maken. De locatie leent zich voor een nader te bepalen kleinschalige functionele en qua omvang ruimtelijke ontwikkeling met een landschappelijk inpasbare beperkte parkeervoorziening. Hierbij dient zowel de cultuurhistorische waarde vanuit de bestaande boerderij, als de karakteristiek van het omliggende landschap als uitgangspunt.

3. De aanvrager meent dat de gevraagde ontwikkeling binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid blijft.

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 restauratie en aanvullende bouw mogelijk maakt. Volgens aanvrager heeft het bestuur van het Recreatieschap Spaarnwoude in december 2018 ingestemd met de plannen. Ook de Stichting Historisch Schoten en de Wijkraad Vondelkwartier zijn volgens de aanvrager een voorstander van dit initiatief.

6. Uitvoering

Nadat de raad zich heeft uitgesproken over het al dan niet verlenen (=weigeren) van de Verklaring van geen bedenkingen, zal dit ontwerpbesluit, samen met het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend zowel tegen de ontwerp (weigering) Vvgb, als tegen de ontwerp weigering omgevingsvergunning. In het geval er zienswijzen zijn ingediend, zullen deze bij de uiteindelijke besluitvorming worden betrokken. De raad zal in dat geval de kwestie opnieuw moeten beoordelen in het licht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarop, en zal moeten beslissen over de definitieve (weigering) Vvgb. In het geval er geen zienswijzen zijn ingediend, zal dit besluit als definitieve (weigering) Verklaring van geen bedenkingen worden beschouwd.

7. Bijlagen

- A. Ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Tekening bestaande situatie
- D. Tekening ontwerp A
- E. Tekening ontwerp I
- F. Tekening ontwerp J
- G. Ligging perceel luchtfoto
- H. Brief vergunningaanvrager aan college