



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	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>



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 koetschuur 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/Spaarnadam". 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 ontwerpbesluiting 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 ontwerpbesluiting 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 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-, 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, verstilde 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.