



Onderwerp Weigering verklaring van geen bedenkingen in verband met de weigering omgevingsvergunning voor de realisatie van 4 woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23	
Nummer	2020/1157964
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	<p>Er is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van vier woningen aan de Zuid- Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 (projectbesluit). Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. 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. Er wordt vastgehouden aan een invulling in lijn met de geldende bestemming, of naar een groene, onbebouwde bestemming. Verder zijn er in de omgeving reeds bezwaren ingediend tegen dit initiatief. Het college is om deze redenen niet bereid om mee te werken aan de procedure tot afwijking van het bestemmingsplan.</p> <p>De aanvraag is middels de uitgebreide procedure geweigerd.</p> <p>De aanvrager is hiertegen in beroep gegaan bij de rechtbank Noord Holland. De rechter heeft het beroep gegrond verklaard op het onderdeel 'procedure'. Het college had een (weigering) VVGB moeten vragen bij de gemeenteraad, alvorens de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren, aldus de rechtbank.</p> <p>Het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning 1 e fase en ontwerp weigering afgifte van een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) hebben van 21 april 2020 tot en met 2 juni 2020 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en hebben inhoudelijk niet geleid tot een ander standpunt welke eerder bij de ontwerpfase is ingenomen. Geadviseerd wordt in te stemmen met de verwerking van deze zienswijzen en niet mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning. Het college stelt de raad voor de afgifte van Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) te weigeren ten behoeve van de weigering omgevingsvergunning voor de realisatie van deze 4 woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23.</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	<ul style="list-style-type: none"> - Collegebesluit weigering omgevingsvergunning voor de realisatie van 4 woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 (2018/865112) - Categorieën van gevallen waarin geen Verklaringen van geen Bedenkingen (VVGB) is vereist (VVH/OV/2011/194736) - Weigering Verklaring van geen bedenkingen in verband met het <u>ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning</u> voor de realisatie van 4 woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 (2019/890261)
Besluit College d.d. 5 januari 2021	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het voorstel aan de raad vast te stellen; 2. Akkoord te gaan met de verwerking van de zienswijzen en deze ongegrond te verklaren; 3. De gevraagde omgevingsvergunning (1e fase) te weigeren; 4. De verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH te mandateren. <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:</p> <p>De afgifte van de Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) te weigeren ten behoeve van de terinzagelegging van het besluit tot weigering omgevingsvergunning voor de realisatie van 4 woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23.</p> <p>de griffier, de voorzitter,</p>



1. Inleiding

Er is in 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 4 woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23. De aanvraag paste niet binnen het bestemmingsplan Zuid Schalkwijkerweg. Het bewuste perceel heeft de bestemming “Landschappelijke doeleinden, weide.” Medewerking aan deze aanvraag is vanuit stedenbouwkundig-planologisch oogpunt niet wenselijk gebleken. Het perceel is gelegen in de lintbebouwing aan de Zuid Schalkwijkerweg en heeft de landschappelijke bestemming ‘Landschappelijke doeleinden, weide’. Het wijzigen van de functie ten behoeve van woningen tast de openheid en de landschappelijke waarde en beleving van dit perceel in het buitengebied van de Zuid Schalkwijkerweg aan.

Het college heeft de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie gelegd waartegen zienswijzen zijn ingediend. Deze zienswijzen zijn verwerkt in de nota van zienswijzen, welke uiteindelijk niet hebben geleid tot een ander standpunt. (bijlage bij weigering omgevingsvergunning) De aanvraag is in januari 2019 geweigerd.

Beroep bij de rechtbank

Tegen deze weigering omgevingsvergunning heeft de aanvrager beroep ingesteld. De rechter heeft geoordeeld dat het college ten onrechte het besluit heeft genomen zonder dat de raad een oordeel heeft kunnen geven over de (on)wenselijkheid van de aanvraag aan de Zuid Schalkwijkerweg. Kort samengevat had het besluit van het college vergezeld moeten gaan van een besluit van de raad om een verklaring van bedenkingen af te geven, dan wel te weigeren.

De rechter heeft het college daarom opgedragen om het ontwerpbesluit opnieuw ter inzage te leggen, vergezeld van een (weigering) VVGB van de Raad.

Het college geeft middels dit raadstuk uitvoering aan deze uitspraak en stelt de raad voor om de afgifte van de VVGB te weigeren ten behoeve van de terinzagelegging van de weigering omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De aanvraag, de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken en het ontwerp weigering afgifte VvGB zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 21 april 2020 tot en met 2 juni 2020 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. De aanvragers en enkele omwonenden 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 “Zienswijzennota inzake ontwerp weigering omgevingsvergunning realisatie van 4 woningen op het perceel Zuid Schalkwijkerweg tussen nr.21 en nr. 23 en ontwerp weigering Verklaring van Geen Bedenkingen VVGB, (Bijlage B)

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor

De afgifte van Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) te weigeren ten behoeve van de terinzagelegging van de weigering omgevingsvergunning aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23.

3. Beoogd resultaat

Het herstellen van de juridisch planologische procedure middels het doorlopen van de VVGB - procedure.

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

4. Argumenten

1. Dit besluit is de beste manier om het beoogd resultaat te bereiken

De raad heeft middels de VVGB procedure in de Wabo de mogelijkheid om een Verklaring van Geen Bedenkingen af te geven, dan wel te weigeren. In onderhavige procedure stelt het college de raad voor om de Verklaring Van Geen Bedenkingen te weigeren, gelet op de stedenbouwkundige en de ecologische onwenselijkheid van het project aan de Zuid Schalkwijkerweg.

2. Het weigeringsbesluit aanvraag omgevingsvergunning en de weigering VVGB sluiten aan op het vigerend beleid van de Provincie Noord Holland

Het bestaand stedelijk gebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en in het Besluit ruimtelijke ordening aangeduid als *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Landschappelijk, weide’. Het bestemmingsplan maakt een zodanig samenstel van bebouwing, zoals bedoeld in de Bro, niet mogelijk. Het plan legt nieuw beslag op de ruimte.

Op basis van de definitie ligt de locatie in het landelijk gebied van Haarlem.

Bebouwingsinitiatieven zijn hier op basis van de PRV niet zonder meer realiseerbaar. Kleinschalige initiatieven gaan in op het aantonen van nut en noodzaak en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Er is geen sprake van een nut en noodzaak en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Zie hiervoor de argumenten onder nr. 3, 4, en 5.



3. De aanvraag is niet passend in Werkingsgebied MRA landelijk gebied en Bijzonder Provinciaal Landschap

Sinds medio november 2020 is voor het gebied de Omgevingsverordening NH 2020 van kracht. Dat planlocatie ligt in o.a. in de werkingsgebieden Landelijk gebied, Bijzonder Provinciaal Landschap en MRA landelijk gebied.

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlakte niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Op deze wijze worden functiewijzigingen in het landelijk gebied mogelijk gemaakt, met uitzondering van woningbouwontwikkelingen. De aanvraag past hier niet binnen.

Tevens geldt het werkingsgebied MRA landelijk gebied:

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Dit betekent dat kleinschalige woningbouw (huidige jurisprudentie tot en met 11 woningen) is uitgesloten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van de in het artikel genoemde mogelijkheden.

Bij de functiewijziging van agrarisch naar wonen moet er bijvoorbeeld al een bestaande bedrijfswoning aanwezig zijn. Op beoogde locatie is dit niet het geval.

Bijzonder Provinciaal Landschap

Daarnaast ligt het gebied in het Bijzonder Provinciaal Landschap- Spaarnwoude en Omgeving. Stedelijke ontwikkeling (waarbij meer dan 11 woningen worden gebouwd) is binnen dit bijzonder Landschap verboden. Een bescheiden woningbouwontwikkeling in combinatie met versterking kernkwaliteiten is mogelijk.

De beoogde ontwikkeling versterkt de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap echter niet. Wat de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap zijn, laat het werkingsgebied BPL Spaarnwoude en omgeving zien. Openheid en ruimtebeleving is relevant. De waarde van de groene zoom wordt in de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie onderschreven. Het gebied is aangewezen als Beschermd Provinciaal Landschap (BPL), waarin behoud openheid tussen water en stedelijke rand van Haarlem belangrijk is.

4. Het weigeringsbesluit en de weigering VVGB sluiten aan op het beleid 'Niet bouwen in de groene Zoom'

Dit beleid is vastgelegd in de Woonvisie 2017-2020. In de Agenda 2020 staat specifiek:

Haarlem realiseert de woningbouwopgave binnen de stadsgrenzen en blijft buiten de groene zoom.

Dit gaat niet ten koste van de kwaliteit van het bestaand groen binnen de stadsgrenzen. De ruimtelijke kwaliteit is randvoorwaarde voor de ontwikkeling van (woning)bouwlocaties.

Haarlem staat voor de opgave voor het bouwen van tienduizend woningen, dat is 15 procent stad erbij. Om maar niet lukraak te bouwen is een ´dashboard´ gemaakt, met acht ontwikkelzones. Niet alleen is bepaald hoeveel woningen er per locatie moeten komen, maar ook bijvoorbeeld het percentage sociale woningbouw (Informatienota Rapportage woningbouw 2018 en Dashboard Ontwikkelzones). Het afwijzen van het verzoek tot onderhavige aanvraag naar wonen sluit aan bij het vigerende beleid.

5. De waarde van de Groene Zoom wordt onderschreven in de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Zuid-Schalkwijkerweg is onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Haarlem. Het is als weg, in samenhang met de Noord-Schalkwijkerweg, aangewezen als een van de 19 belangrijke lange lijnen van de stad. De Zuid-Schalkwijkerweg wordt in de SOR (2017) als een groengebied bestempeld waar een recreatieve route doorheen loopt die toegang geeft tot en onderdeel is van het buitengebied.

6. De zienswijzen hebben niet geleid tot een goede ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing is met de zienswijzen van de aanvragers aangevuld middels de notitie, 'Notitie Advies Wet natuurbescherming Plangebied: Zuid Schalkwijkerweg (Haarlem Y 279), Haarlem', d.d. 5 februari 2020, versie 03. (Rapport Ecoresult)

Hierin wordt een onderbouwing gegeven van de onuitvoerbaarheid van de geldende bestemming Landschappelijke doeleinden, weide' van het bewuste perceel. Betoogd wordt onder meer dat voor het beweiden van dieren meer ruimte benodigd is en dat het perceel bovendien te nat is om jaarrond vee te beweiden. Daarnaast mag er geen onderkomen worden gebouwd waardoor het stallen van vee onmogelijk is.

Op de aanvraag en de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing was in de eerdere Wabo- procedure uitgebreid geadviseerd. Het stedenbouwkundig- planologisch advies was negatief. De woningen zijn niet passend in de lintbebouwing op deze locatie. De openheid is de kwaliteit en karakteristiek van de Groene Zoom. Stedelijke verdichting in de buitengebieden van Haarlem is niet wenselijk. Er wordt vastgehouden aan een invulling in lijn met de geldende bestemming , of naar een anderszins groene onbebouwde bestemming.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het aanvullend rapport van Ecoresult is aanvullend stedenbouwkundig advies opgevraagd. Het advies is opgenomen in de weigering omgevingsvergunning. Het advies blijft negatief.

7. Derde- belanghebbenden hebben bezwaren tegen de bouw van woningen

Ten tijde van de voorgaande Wabo-procedure hebben enkele bewoners en derde -belanghebbenden te kennen gegeven dat ze bedenkingen hebben bij de beoogde plannen van aanvrager om woningen te realiseren. Daarnaast hebben belanghebbenden ook een zienswijze ingediend. De wens van derde-belanghebbenden in het gebied rust op instandhouding van de landelijke sfeer en het



recreatieve karakter van de Groene Zoom. De plannen om het bewuste perceel te bebouwen zullen daarom nu en in de toekomst op bezwaren van derde belanghebbenden stuiten.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het aanvullend rapport Ecoresult geeft geen aanleiding om het eerdere standpunt omtrent ecologie te verlaten

De groene zone langs de Zuid-Schalkwijkerweg is een belangrijke ecologische Noord-Zuidroute die als zodanig ook benoemd is in het Ecologisch Beleidsplan. Het is van groot belang, en een eis vanuit het beleid, dat het groene, deels onbebouwde karakter langs deze weg behouden blijft. De maatregelen die in het rapport worden benoemd, hebben betrekking op het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, bloemrijke bermen, aangepaste verlichting, aangepaste woningen, met faunavoorzieningen, realiseren van groene daken en gevels, inbouwstenen voor gebouw bewonende vleermuizen en vogels, stimuleren van een groene tuin-inrichting.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er ruimte is om een zekere kwaliteitsimpuls aan de bestaande natuurwaarden te geven. Het is echter nodig dat er ook sprake is van goed beheer tijdens én na de realisatie van het ruimtelijke project. Het is nog steeds de vraag in hoeverre dit geborgd kan worden bij de beoogde ontwikkeling. Gelet hierop is de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het plan niet voldoende sluitend.

2. De aanvragers zullen mogelijk opnieuw beroep instellen bij de rechtbank

Omdat de zienswijze van aanvragers niet heeft geleid tot een gewijzigd inzicht met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 4 woningen, kunnen aanvragers hierdoor bedenkingen houden bij de definitieve weigering omgevingsvergunning. Mogelijk zullen aanvragers dan opnieuw beroep instellen bij de rechtbank. Op basis van de ingewonnen adviezen en de motivering van het besluit zal de rechter zich buigen over de vraag of het college in redelijkheid de aanvraag omgevingsvergunning heeft kunnen weigeren.

6. Uitvoering

Nadat de raad zich heeft uitgesproken over het al dan niet verlenen (=weigeren) van de Verklaring van Geen Bedenkingen, zal dit besluit, samen met het besluit weigering omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden in beroep bij de rechtbank Noord Holland. Het besluit en de weigering VVGB zal ook worden gepubliceerd op officielebekendmakingen.nl.

7. Bijlagen

- A. Weigering omgevingsvergunning
- B. Zienswijzenota
- C. Ruimtelijke onderbouwing
- D. verbeelding
- E. Ligging perceel luchtfoto
- F. Uitspraak rechtbank Noord Holland