



Datum

Ons kenmerk 2018-10088

Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Overwegingen;
3. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Ontwerpbesluit WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 17 december 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen 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 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018-10088.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te weigeren.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 1, 2 en 3, deel uitmaken 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.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel in strijd met artikelen 4, 10.1 en 13.2, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan “Hekslootgebied / Spaarndam”;
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wabo om af te wijken van artikel 3.2.1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”.



Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning, ontwerp-weigering-Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf <datum> tot en met <datum> ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

Wij willen u erop attenderen dat alleen degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend en (daarnaast) belanghebbend is, tegen het uiteindelijke besluit beroep kan aantekenen.

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 17 december 2018 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het herbouwen en restaureren van een oude boerderij en het bouwen van nieuwbouw voor horeca en maatschappelijke doeleinden.

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 artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

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.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de 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 de aanvraag niet voldoet en daarom zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.



Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht bent u omtrent het voornemen de omgevingsvergunning te weigeren reeds mondeling geïnformeerd. U heeft te kennen gegeven de aanvraag te willen handhaven.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het 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. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten".

Dit bouwplan valt niet binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

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

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking en de ontwerp weigering VVGB met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht, tussen xx maand 2020 en xx maand 2020 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking of de ontwerp weigering VVGB of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.



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 van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Bestemmingsplan “Hekslootgebied / Spaarndam”

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Hekslootgebied / Spaarndam” is vastgesteld door de gemeenteraad op 9 november 2009. Volgens de verbeelding heeft de ontwikkeling de volgende bestemmingen:

- 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).

Bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018”

Ook geldt ter plaatse het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018” dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018.

In artikel 3.2.1. van de voorschriften is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. De aanvraag is hiermee in strijd. Volgens artikel 3.2.4 is het mogelijk om hiervan af te wijken volgens de afwijkingmogelijkheden die vastliggen in de bovengenoemde beleidsregels.

Hieronder volgt de beoordeling per gebouw. De gebouwen zijn aangeduid op de situatietekening.

Gebouw A, medisch kinderdagverblijf en dagbesteding voor mensen met een beperking

Het herbouwen van een gebouw met de volgende afmeting:

lengte = 17,36 m x breedte = 12,59 meter, goothoogte = 2,4 meter, nokhoogte 8,85 meter

De bestemming is ‘Tuin-2’. Hier mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Gebouw A is in strijd met artikel 13.2 van het bestemmingsplan, omdat het geen aanbouw is, maar een zelfstandig hoofdgebouw.



De buiten(speel) ruimte is niet in de aanvraag gespecificeerd. Aannemelijk is dat buitruimte aanwezig zal zijn. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan.

Gebouwen B en C, restauratie 2 woningen

De bestemming is 'Wonen', binnen het bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 7 meter en een maximum goothoogte van 4 meter.

Gebouw B en C worden gerestaureerd binnen de bestaande contouren. Het gebruik van 2 woningen zijn ook bestaand. Dus passend binnen het bestemmingsplan.

Gebouw E, fietsenstalling in bestaande koetsschuur

De bestemmingen zijn 'Tuin-2', 'Tuin-1' en 'Recreatie'. Gebouw E wordt gerestaureerd binnen de bestaande contouren, dus is passend in het bestemmingsplan.

Gebouw H, verplaatsing tuinhuisje, voor horeca/kiosk/snackhuisje in zomermaanden

De bestemming is 'Tuin-1'. De gronden zijn bestemd voor:

tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing.

De nabijgelegen hoofdbebouwing heeft de bestemming 'wonen'. De toekomstige gebruik van gebouw H is niet ten behoeve van 'wonen'. Gebouw H is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Gebouw I, geneeskundig medisch kinderdagverblijf

Het gewenste nieuw te bouwen gebouw heeft een afmeting van:

lengte: 37,1 meter x breedte: 10,9 meter (parallelogram), goothoogte 4,0 meter, nokhoogte 9,65 meter.

De bestemmingen zijn 'Agrarisch met waarden – Natuurwaarde' en 'Recreatie'.

De voor 'Agrarisch met waarden-natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering;
- ...
- c. waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- d. ecologische verbindingszone;
- e. tuinen erven en terreinen;
- f. bijbehorende voorzieningen.

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuurwaarden' mogen, volgens artikel 4.2, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:



- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'sport-natuurijsbaan';
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 2,4 m bedragen;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt de bestaande oppervlakte aan gebouwen.

Volgens artikel 10.1 zijn de voor 'Recreatie' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, speel-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Gebouw I is in strijd met artikelen 4 en 10.1 van het bestemmingsplan. Een geneeskundig-medisch kinderdagverblijf is geen agrarisch bedrijf. Tevens wordt de bouwhoogte van 2,4 meter overschreden.

Gebouw J, restaurant

Het gewenste nieuw te bouwen gebouw heeft een afmeting van:

lengte: 34,3 meter x breedte: 10,9 meter (parallellogram), goothoogte 4,0 meter, nokhoogte 9,65 meter.

De relevante regels van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden- Natuurwaarden' en 'Recreatie' staan hierboven beschreven. Gebouw J is in strijd met artikelen 4 en 10.1 van het bestemmingsplan. Een horecagelegenheid (restaurant) is geen agrarisch bedrijf, bouwhoogte van 2,4 meter wordt ook overschreden.

Opstelling fietsparkeren + autoparkeren (op maaiveld niveau)

De bestemming is Recreatie. De relevante regels zijn hierboven beschreven. De parkeervoorziening op maaiveld niveau is ten behoeve van de maatschappelijke doeleinden en horeca. Het is dus niet ten behoeve van recreatie. Dit is in strijd met artikel 10.1 van het bestemmingsplan.

Bestrating en planten van bomen rond gebouw I en J

In artikel 4.4 is bepaald dat het verboden is op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met natuurwaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;



- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. diepploegen;
- h. het aanleggen van watergangen en andere wateren of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen en andere wateren.

Het planten van bomen is aanlegvergunningplichtig op grond van artikel 4.4, eerste lid onder c. Daarnaast zullen er mogelijk nog andere werkzaamheden uitgevoerd gaan worden die aanlegvergunningplichtig zijn. De aanlegvergunning maakt nu geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 26 is de volgende wijzigingbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen het aangeduide vlak met 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van een sauna met bijbehorende groen-, parkeer- en overige bijbehorende voorzieningen.

De gevraagde ontwikkeling ligt in het gebied aangeduid met 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1', maar de ontwikkeling is niet ten behoeve van een sauna. Er kan dus geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 (artikel 20)

In artikel 20.2 is bepaald dat ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

1. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 2' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - a. een oppervlakte hebben van ten hoogste 50 m²;
 - b. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
3. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;



c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.”

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikelen 4, 10.1 en 13.2, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan “Hekslootgebied / Spaarndam” en in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”. 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.

Advies afdeling Omgevingsbeleid

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

Beschrijving initiatief

In voorliggend bouwplan wordt voorzien in een grootschalige herontwikkeling van de noordkant van het perceel. Hiervoor is een functiewijziging nodig, aangezien er voorzien wordt in horeca en verschillende commerciële en medische faciliteiten. Fysiek bestaan de toevoegingen o.a. uit een langgerekte parkeerplaats en een nieuwe inrit aan de Vergierdeweg en twee grootschalige nieuwbouw ‘schuren’ in moderne stijl. Er wordt ook een groenaanleg voorgesteld. De monumentale boerderij wordt gerestaureerd en de stolpschuur in aangepaste vorm opnieuw opgetrokken, waarbij de architectuur aansluit bij de nieuwbouw aan de noordkant. Verschillende bijgebouwtjes behorend bij de agrarische functies, worden op alternatieve locaties in het plangebied herbouwd.

Vigerende bestemmingen planlocatie

Het initiatief betreft de herontwikkeling van een agrarische locatie met woonbestemming, gelegen in het landelijk gebied. Op het plangebied rust een archeologische waarde. Het landelijk gebied om de planlocatie heen en deels de planlocatie zelf, is bestemd als Agrarisch met Natuurwaarden. In het plangebied bevindt zich een monumentale boerenwoning met bestemming Wonen, waaromheen erf, opstallen en tuin waarop bestemming Tuin 1 rust. Een scheg in het plangebied heeft de bestemming Recreatie, voorheen in gebruik als volkstuincomplex. Een strook langs de Vondelweg, ten westen van het plangebied, heeft als bestemming Groen.

Binnen het plan blijft de huidige bestemming Wonen bestaan. Daarnaast bevat het plan de toevoeging van een maatschappelijke functie namelijk een medisch kinderdagverblijf met de daarbij



behorende dagbesteding (Maatschappelijk; MKD). Tevens bevat het plan de toevoeging van de horecafunctie in de vorm van een lunchroom en restaurant (Restaurant; tot en met horeca 2).

De beoogde functies die in het plan worden toegevoegd ten behoeve van verschillende maatschappelijke en commerciële doeleinden en de horecavoorziening, alsook de parkeervoorziening passen niet binnen het huidige bestemmingsplan. Gebouw A zal worden opgebouwd met bestemming Maatschappelijk. Dit strookt niet met de bestaande bestemming op deze plek in het plangebied (Tuin 1). De parkeervoorziening wordt gerealiseerd op de bestemming Recreatie. De nieuwbouw I en J worden opgericht op Recreatie en Agrarisch met Waarde / Natuurwaarde. Met deze bestemming is nieuwbouw nagenoeg onmogelijk.

- Voorliggend bouwplan past niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

Provinciale beschermingsregimes

Het ensemble Nieuw Akendam valt binnen de volgende in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) aangeduide beschermingsregimes: UNESCO-erfgoed (Structuurvisie Stelling van Amsterdam), weidevogelleefgebied en bufferzones.

UNESCO: Uitbreiding van bebouwing is alleen mogelijk, als deze de kernkwaliteit van de erfgoederen behoudt of versterkt. De nieuwbouw op de locatie vormt geen versterking of behoud van de erfgoederen zoals bedoeld in de Structuurvisie Stelling van Amsterdam.

Weidevogelleefgebied: dit regime voorziet niet in nieuwe bebouwing of uitbreiding daarvan, ook niet in aanleg van nieuwe infrastructuur.

Bufferzones: In de PRV wordt geregeld welke randvoorwaarden van toepassing zijn, mocht een gemeente ertoe overgaan om in afwijking van een geldend bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling in een bufferzone toe te staan. De strekking van de PRV in de bufferzones landschap en natuur is dat nieuwe bebouwing in uitzonderingsgevallen mogelijk is, voor kleinschalige functies als kampeerboerderij, zorgboerderij of restaurant. Voorwaarden die gesteld worden in deze gevallen hebben betrekking op onder andere bescherming van de open en groene ruimte, en de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Gezien de hoge natuur- en landschappelijke waarden en de kwetsbare verweving van cultuurhistorie en landschap op deze plek, wordt negatief geadviseerd op het verzoek om de bestaande bestemmingen te wijzigen. De hoge cultuurhistorische waarden op deze plek kunnen onmogelijk overeind blijven bij dergelijke grootschalige herontwikkeling, doordat deze waarden voor een groot deel voortkomen uit het verstilde en open landschap, waar het boerderijensemble onlosmakelijk deel van uitmaakt. Daar komt bij de gebouwen in hun huidige vormgeving veel lichtvervuiling zullen



geven in het nachtlandschap, en bij mogelijke invullingen van de horecafunctie ook veel overlast voor de omgeving.

- Voorliggend bouwplan past niet binnen de provinciale beschermingsregimes, en is slechts deels inpasbaar in de voorwaarden zoals gesteld aan uitzonderingen op het vigerende bestemmingsplan zoals voorzien in het PRV. Negatief.

Gemeentelijke Monumentenverordening

De boerenwoning is in 2009 aangemerkt als Gemeentelijk Monument. De aanwezige monumentale waarden zijn vastgelegd een bouwhistorische notitie (MAB, 2018).

De plannen voor de restauratie van de monumentale boerderij zelf worden in principe positief ontvangen. Er zal echter een gedegen restauratievisie op het complex als geheel, inclusief ruimtestaat met bestekken moeten worden gemaakt, om de ingrepen op restauratief niveau te kunnen beoordelen.

Cultuurhistorische waarden algemeen

Het betreft een locatie met een hoge kwetsbaarheid. 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 tussen deze elementen vormt een extra toegevoegde waarde. Het complex is in de Haarlemse context volstrekt uniek. Het omringende gebied is tevens vanuit historisch-geografisch oogpunt van groot cultuurhistorisch belang, bijvoorbeeld in de loop van ontginningssloten en de aanleg van de Slaperdijk uit 1612. Het zeer oorspronkelijke en idyllische landschap vormt de verstilde groene biotoop van de boerderij, die hier al sinds de 17^{de} eeuw staat en uiterst bijzonder genoemd mag worden.

Het historische boerenerv

Typologisch vormen de gebouwen van Noord-Akendam een ensemble kenmerkend voor de boerderijbouw in Schoten. Er bestaan richtlijnen voor historische boerenerven die hiervoor richting kunnen geven. Het erf geldt als onderdeel van het gemeentelijk monument, doordat het een agrarisch ensemble betreft.

Overwegingen voorliggend bouwplan (nieuwbouw) vanuit cultuurhistorie

De omvangrijke nieuwbouw op het erf dreigt de subtiele samenhang tussen bebouwing en omringend landschap te verstoren. De nieuwe toegangsweg, parkeerplaats en bijkomende voorzieningen zal dit verhardingsproces en schaalvergroting op deze plek verder aantasten en de



druk op de verstilte noordrand van de stad verhogen. De hoge cultuurhistorische waarden op deze plek kunnen onmogelijk overeind blijven bij dergelijke grootschalige herontwikkeling, doordat deze waarden voor een groot deel voortkomen uit het verstilte en open landschap, waar het boerderijenensemble onlosmakelijk deel van uitmaakt.

De nu voorliggende nieuwbouwdelen zoeken geen balans ten opzichte van dit kenmerkende agrarische ensemble, maar zijn - behoudens een vage architectonische verwijzing naar landelijke materialen en vormen - los van de context op het erf geplaatst. Zij overschaduwen in maat en verhouding het kwetsbare ensemble en schaden de belevingswaarden op deze plek. Zij voegen zich niet naar de plek, maar nemen daar ten koste van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, een nieuwe dominante positie in.

- Het advies op de nieuwbouw vanuit het oogpunt van erfgoedwaarden is dan ook negatief. De nieuwe functie wordt bovendien gezien als niet inpasbaar en niet verenigbaar met de hoge, kwetsbare cultuurhistorische waarden. De nieuwe ontwikkeling vormt geen subtiele invulling op het bestaande agrarische ensemble, maar verstoren hier de balans en tasten hierdoor de onmiskenbare schoonheid en argeloosheid van deze unieke plek in al zijn facetten aan.

Landschappelijke waarden

Het ensemble Nieuw Akendam ligt samen met 2 andere agrarische ensembles als lintbebouwing langs de Vergierdeweg, te midden van open weilanden. De Vondelweg markeert de rand van de stad en er is een heel sterk contrast tussen de stad en het buitengebied. Dit contrast is een kwaliteit. De landschappelijke waarde van het buitengebied wordt bepaald door de openheid, de lange zichtlijnen en met daarin de drie compacte agrarische ensembles van bebouwing en erfbeplanting. Deze openheid is goed beleefbaar vanaf de Vergierdeweg en vanaf de Slaperdijk. Deze belevingswaarde van openheid wordt niet alleen bepaald door de leegte zelf maar ook door de kwaliteit van de randen rond het open gebied.

Randvoorwaarde voor een nieuwe ontwikkeling is handhaving van dit open beeld. Dit betekent dat het ensemble Nieuw Akendam los in het landschap blijft liggen en de verschijningsvorm behoudt van boerenerf. Nieuwbouw zal zich voegen naar het ensemble en ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de verschijningsvorm van de bestaande boerderij. Voor de beleving als los ensemble in het landelijk gebied is het van belang om het beeld vanaf de Vergierdeweg te handhaven.

Beoordeling voorliggend plan

In het voorliggend plan maakt de nieuwbouw qua positionering geen logisch onderdeel uit van het agrarisch ensemble. Ook is de bebouwing dusdanig volumineus dat er een “grote klont” bebouwing ontstaat die niet past binnen het ensemble. Het volume en de uitstraling van de nieuwbouw is te



stedelijk voor de locatie. De presentatie van de nieuwbouw naar zijn omgeving beïnvloedt de belevingswaarde van het agrarisch buitengebied negatief. Voor het terrein tussen de Vergierdeweg en het erf zorgt de parkeerplaats voor een grote enclave die geen agrarische uitstraling heeft.

- Voorliggend bouwplan wordt vanuit de landschappelijke waarden negatief beoordeeld.

Conclusie

Voorliggend bouwplan heeft negatief advies omwille van de conflicten met de vigerende beleidskaders en vanwege de ernstige aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de beleving van de karakteristiek van deze zeer bijzondere plek.

ADVIES

Dringend advies vanuit erfgoed om de technische staat van de boerderij met spoed aan te pakken en de boerderij inclusief bij- en dienstgebouwen conform de wettelijke richtlijnen te restaureren en in oude staat te herstellen.

Algemeen advies om zowel de cultuurhistorische waarden vanuit de boerderij als de karakteristiek van het omliggende landschap te respecteren en te borgen. Dit houdt in dat de cultuurhistorische waarde als uitgangspunt genomen dient te worden. Een functiewijziging ten opzichte van de oorspronkelijke woon- en agrarische functie vraagt een scherpe beoordeling waarbij gewogen dient te worden of de nieuwe functie, met alle implicaties van dien, zich voegt naar de bijzondere locatie – en niet andersom.”

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, gelet op artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 3: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 17 december 2018;
- Document 'bijlage 01_bestaande situatie', d.d. 14-12-2018;
- Document 'bijlage 02a_ontwerp A', d.d. 25-02-2019, V2;
- Document 'bijlage 02b_ontwerp I', d.d. 25-02-2019, V2;
- Document 'bijlage 03_ontwerp J', d.d. 25-02-2019, V2;
- Document 'bijlage 04_historisch MAB', d.d. 26-07-2018;
- Document 'bijlage 05_landschapsplan bureau Rodewijk', d.d. 11-07-2019;
- Document 'bijlage 06_archeologisch RAAP', d.d. 20-11-2018;
- Document 'bijlage 07_archeologisch', d.d. 16-09-2011;
- Document 'bijlage 08_onderzoek flora en fauna BOM', d.d. 15-07-2019;
- Document 'bijlage 09_bodemonderzoek', d.d. 31-08-2011;
- Document 'bijlage 10_verkennend bodemonderzoek', d.d. 30-06-2010;
- Document 'bijlage 11_asbestinventarisatie', d.d. 19-09-2018;
- Document 'bijlage 12_boominventarisatie', d.d. 26-11-2018;
- Document 'bijlage 13_onderbouwingen', d.d. 25-02-2019;
- Document 'instemming Rijnland met waterparagraaf', d.d. 18-07-2019;
- Rapport 'Goede ruimtelijke onderbouwing', augustus 2019, V2.