



Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen in verband met de weigering ontwerpbesluit voor de realisatie van 4 woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23	
Nummer	2019/890261
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	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, grotendeels 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. De aanvraag is middels de uitgebreide procedure geweigerd. 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. Met dit voorstel van het college wordt uitvoering gegeven aan deze uitspraak. Het college stelt de raad voor de afgifte van Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) te weigeren ten behoeve van de weigering (ontwerp-) omgevingsvergunning voor de realisatie van deze 4 woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23
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	- Besluit weigering omgevingsvergunning voor de realisatie van 4 woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 (2018/865112)



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. Omdat met dit plan meerdere hoofdgebouwen worden voorzien aan de Zuid Schalkwijkerweg en omdat de vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor geen VVGB is vereist, zien op 'een hoofdgebouw' (zie onder paragraaf 2.2 van de bijlage) valt de aanvraag volgens de rechter strikt genomen niet onder deze aangewezen categorieën van gevallen waarvoor géén verklaring van de raad is vereist. Dat het totaal aantal vierkante meters van de vier hoofdgebouwen onder de 2500 m² blijft (minder dan 1000 m², excl. bijgebouwen) is niet relevant, aldus de rechtbank.

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 ontwerp 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 weigering ontwerp omgevingsvergunning.

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. De aanvraag is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

De aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing is ter advisering onder meer voorgelegd aan verschillende vakdisciplines van de gemeente. Op de aanvraag en de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid geadviseerd. Het stedenbouwkundig- planologisch advies is 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 grotendeels onbebouwde bestemming. Onderhavige aanvraag past niet binnen deze uitgangspunten.

Daarnaast geldt dat de groene zone langs de Zuid-Schalkwijkerweg een belangrijke ecologische Noord-Zuidroute vormt 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. Op de specifieke locatie is bebouwing dan ook zeer ongewenst en tegenstrijdig met het ecologisch beleid.

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

Ten tijde van de voorgaande Wabo-procedure hebben enkele bewoners en 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. De aanvrager meent dat het perceel aan ruimtelijke kwaliteit ontbeert en dat het niet bruikbaar is conform de bestemming

De aanvrager meent dat het gebruik van het perceel conform de bestemming "Landschappelijke waarde-weide" niet haalbaar en bruikbaar is als weidegrond omdat het perceel te nat is. Er zijn beperkte bouw mogelijkheden voor schuilgelegenheden voor dieren, er is geen animo bij de (hobby) boeren, de omliggende percelen zijn bebouwd, en de aanwezigheid van natuurwaarden is gering, aldus aanvrager.

De bestemming "Landschappelijke waarde- weide" is kenmerkend in het buitengebied en lintbebouwing aan de Zuid- Schalkwijkerweg. De bestemming beoogt het bestaande landschappelijke groene karakter van de Groene Zoom te versterken. Bebouwing op dit perceel draagt niet bij aan deze bestaande kwaliteiten. De bebouwingslinten kenmerken zich door de aanwezige diversiteit aan bebouwing met juist deze onderlinge tussenruimtes. Bezien vanuit Jaagpad en gezien vanaf de Zuid Schalkwijkerweg is er sprake van vrij zicht. Verdichting van het lint doet afbreuk aan de beleving van het recreatieve en landelijke karakter van dit gebied. Voor wat betreft de natuurwaarden geldt dat het om een nat perceel gaat. Natte percelen zijn gunstig voor amfibieën en weidevogels die hier



mogelijk nog komen om voedsel te zoeken. Gelet op de belangrijke Noord-Zuidroute in het Ecologisch beleidsplan is het niet wenselijk om dit stukje natuur te bebouwen.

2. De aanvrager doet een beroep op verschillende ontwikkelingen in het gebied

De aanvrager refereert aan verschillende ontwikkelingen die gaan plaatsvinden in of rondom het gebied Zuid Schalkwijkerweg. Het gaat dan bijvoorbeeld om het Tjaden Terrein, de Put van Vink, de tiny houses e.d. De aanvrager is van mening dat het bewuste perceel, mede door deze ontwikkelingen, en de vermeende onbruikbaarheid en gebrek aan ruimtelijke kwaliteit van het perceel, zich juist leent voor bebouwing.

Het Tjaden terrein was, in tegenstelling tot dit perceel reeds bebouwd in de oorspronkelijke situatie en werd tevens gebruikt ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Dit is een niet vergelijkbare situatie met die van deze aanvraag. De invulling van Tiny Tim huisjes aan de Zwemmerslaan is een tijdelijke invulling van de locatie waarop eerder een school was gevestigd en in het vigerend bestemmingsplan reeds was aangewezen als herontwikkelingsgebied voor woningbouw. Het perceel waar het om gaat heeft nooit de bestemming voor woningbouw gekend. De ontwikkelingen bij het Schouwbroekerplas (in de volksmond 'de put van Vink') is ook een andere situatie waar momenteel bebouwing reeds mogelijk is middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Deze situatie is evenmin te vergelijken met de aanvraag en het perceel aan de Zuid Schalkwijkerweg.

3. De Wabo-procedure dient opnieuw te worden doorlopen, het ontwerpbesluit dient opnieuw ter inzage te worden gelegd

Omdat de rechter heeft geoordeeld dat de Wabo procedure opnieuw dient te worden doorlopen, zal het ontwerpbesluit opnieuw ter inzage moeten worden gelegd. Dit betekent dat, nadat de raad (g)een VVGB heeft afgegeven, deze, voor zes weken ter inzage wordt gelegd. Hiertegen kunnen (derde)belanghebbenden een zienswijze indienen. De zienswijzen zullen bij de uiteindelijke besluitvorming worden betrokken.

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. De zienswijzen zullen bij de uiteindelijke besluitvorming betrokken worden. De besluitvorming behelst een definitief besluit, vergezeld van een nota van zienswijzen, welke opnieuw aan de raad zal worden voorgelegd. De raad zal 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.

7. Bijlagen

- A. Ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. verbeelding
- D. Ligging perceel luchtfoto
- E. Uitspraak rechtbank Noord Holland