

Rectificatie

Ontwerp weigering Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb),ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voornemens zijn een omgevingsvergunning te weigeren voor het onderstaande project. De Raad van de gemeente Haarlem heeft op 30 maart 2020 een ontwerp weigering VVGB voor deze omgevingsvergunning afgegeven.

Project

Er is onder nummer 2017-08114 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van vier woningen aan de Zuid-Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr.23 (eerste fase) te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf 21 april 2020 tot en met dinsdag 2 juni 2020 ter inzage.

Gezien de maatregelen die momenteel van kracht zijn tegen het verspreiden van het coronavirus (COVID-19), raden wij u sterk aan om de stukken per mail op te vragen. U kunt het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl.

Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend. De ontwerp weigering VVGB en het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 20 april 2020 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

U kunt uw zienswijzen schriftelijk of mondeling gedurende de termijn van ter inzage legging indienen, vanaf dinsdag 21 april 2020 tot en met dinsdag 2 juni 2020. 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 Haarlem, t.a.v. de afdeling VTH/Team Procedures en Projecten, Postbus 511, 2003 PB te 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 nummer van de gemeente Haarlem: 14023.

Let op: alleen diegenen die tijdig zienswijzen hebben ingediend en (daarnaast) belanghebbenden zijn, kunnen tegen het uiteindelijke besluit beroep aantekenen.

De rectificatie is het gevolg van een storing op het netwerk waardoor de stukken niet gepubliceerd konden worden op ruimtelijkeplannen.nl



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 bouwmogelijkheden 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



Datum

Ons kenmerk 2017-08114

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

Onderwerp: Ontwerp Weigering Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober 2017 een aanvraag omgevingsvergunning (eerste fase) ontvangen voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Zuid Schalkwijkerweg tussen 21 en 23 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-08114.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens de gevraagde omgevingsvergunning (eerste fase) te weigeren.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij naar de overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2 en 3. Deze bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

De omgevingsvergunning (eerste fase) 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 activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-weigering-omgevingsvergunning en de 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, 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 een ieder 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 25 oktober 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning (eerste fase) als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het wijzigen van de bestemming.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de 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 hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

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.



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 een ieder 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.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, van de Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet en daarom weigeren wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht bent u omtrent het voornemen de omgevingsvergunning te weigeren reeds bij het indienen van de aanvraag geïnformeerd. Nadat de aanvraag was ingediend is er telefonisch contact geweest en bent u op de hoogte gebracht dat eerdere gelijkwaardige initiatieven reeds negatief beoordeeld waren. U heeft te kennen gegeven de aanvraag onverkort te handhaven.

Proces

Aanleiding

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. 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 een afzonderlijk 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 ontwerp weigering omgevingsvergunning.



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

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Schalkwijkerweg" is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2010, onder nummer 2009/46297 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 21 september 2010, onder nummer 2010/49532.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Landschappelijke doeleinden, weide". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden en water.

Het plan betreft het wijzigen van de bestemming om op het perceel een viertal woningen te mogen bouwen, t.w. twee waterwoningen en twee grondgebonden woningen.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. 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.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het advies luidt als volgt:

Woningbouw op de locatie tussen Zuid-Schalkwijkerweg 21 en 23 is planologisch en stedenbouwkundig ongewenst. Eerdere initiatieven zijn eveneens beoordeeld als ongewenst.

Inleiding

Kubiek Ruimtelijke Plannen uit Veenendaal heeft namens LD International Holding BV uit Haarlem een ruimtelijke onderbouwing opgesteld t.b.v. een woningbouwinitiatief op een weiland tussen de panden Zuid-Schalkwijkerweg 21 en Zuid-Schalkwijkerweg 23. Deze onderbouwing vormt de motivering van de ingediende vergunningaanvraag t.b.v. het woningbouwinitiatief. In onderstaande stuk reageert de gemeente op het voorgestelde initiatief en de ingediende ruimtelijke onderbouwing.



Beschrijving initiatief en bestemmingsplan

De wens van de initiatiefnemer is om op het perceel aan de Zuid Schalkwijkerweg vier woningen te realiseren, waarvan twee drijvend, in een nog te graven stuk oppervlaktewater. De woningen worden gerealiseerd op een 'Island of tolerance'. Het initiatief is niet passend binnen de huidige bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Schalkwijkerweg'.

Beoordeling initiatief en ruimtelijke onderbouwing

Hoewel de gemeente de bij het bouwplan gehanteerde uitgangspunten 'ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, natuurwaarden, de verbinding met het water en plekken voor extensieve recreatie en cultuurinvloeden' (paragraaf 2.2.3 uit de ruimtelijke onderbouwing) waardeert, gaan het initiatief en de ruimtelijke onderbouwing volledig voorbij aan het fundamentele feit dat de gemeente op deze locatie geen bebouwing wil en daarom vasthoudt aan hetgeen het bestemmingsplan voor het gebied toestaat. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 1.3 verwezen naar de eerdere e-mail d.d. 18 mei 2017 hierover.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van de stelling dat de geldende bestemming niet uitvoerbaar is (o.a. in paragraaf 1.1 en einde paragraaf 1.3). Hier is de gemeente het niet mee eens. Daarnaast is de gemeente van mening dat de vermeende onuitvoerbaarheid van de bestemming niet automatisch betekent dat de gemeente verplicht is medewerking te verlenen aan een woningbouwinitiatief. Woningbouw is in onze ogen immers niet de enige optie voor dit perceel. Vanuit de beleidsvrijheid die de gemeente toekomt, gaat de voorkeur uit naar een invulling in lijn met de geldende bestemming, of indien dat onhaalbaar zou blijken, naar een anderszins 'groene' grotendeels onbebouwde bestemming. Als daarvoor hekwerken (i.v.m. het kunnen weiden van vee) of een tijdelijke schuilhut (van zeer beperkte omvang) voor dit vee nodig zijn (zoals in de ruimtelijke onderbouwing halverwege de linkerzijde van bladzijde 10 is gesteld), is dat eerder bespreekbaar dan grootschalige bebouwing met bijvoorbeeld de vier voorgestelde woningen. Ook gaat de ruimtelijke onderbouwing (blz. 10) uit van uitsluitend bedrijfsmatig stallen van vee, terwijl hobbymatig ook een mogelijkheid is.

De ruimtelijke onderbouwing benoemt de locatie in paragraaf 1.1 in onze ogen ten onrechte als 'restperceel'. Juist bij lintbebouwing is de afwisseling tussen de bebouwing en meer open delen een grote ruimtelijke kwaliteit. Onderhavig onbebouwde perceel maakt in die zin dus integraal deel uit van het ruimtelijke karakter van dit gebied. Verder wordt de locatie in paragraaf 2.1 omschreven als 'verwaarloosd weiland'. Dit vraagt van de eigenaar een beter beheer en is voor de gemeente geen reden om medewerking te verlenen aan een woningbouwinitiatief.

In paragraaf 2.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt verder gesproken over de aankoop van de tuinhuisjes die het zicht op het Spaarne beperken. Enkele van de eigenaren hebben de gemeente per e-mail echter laten weten helemaal geen medewerking aan verkoop te willen verlenen, waardoor de initiatiefnemer een aantrekkelijk wensbeeld schetst, dat echter niet uitvoerbaar is.

Verder valt in meer algemene zin in de ruimtelijke onderbouwing op dat er ogenschijnlijk willekeurige beleidsuitgangspunten in het initiatief 'Island of tolerance' zijn verwerkt. Er is daardoor onvoldoende sprake van een goed uitgewerkt bebouwingsconcept. Zo ontbreekt een logische integrale samenhang (o.a. inspelen op historische verkaveling, inspelen op het karakter en de waarde van de lintstructuur, logische keuze in de mate van toevoeging oppervlaktewater) of van een logische



opbouw van de gebiedsontwikkeling (van grof naar fijn). Deze insteek draagt niet bij aan de meest aantrekkelijke invulling van het gebied. Voorbeelden die in dat opzicht opvallen zijn: de fitness-apparatuur langs het jaagpad (recreatiedoel uit Spaarneplan, maar niet de beoogde vorm van recreatie), de ontgraving van een groot deel van het perceel (incl. waterwoningen) en de onrealistische doorzichten naar het Spaarne (aankoop moestuinen lijkt niet aan de orde).

Aan het eind van bladzijde 14 wordt gesteld: 'Het gebied [Zuid-Schalkwijkerweg] kent nog steeds een ruimtelijke dynamiek waarbij met name woningbouw wordt ingezet om locaties te saneren. In deze gevallen intensificeert de bebouwing.' Dit maakt duidelijk - en mag dus ook bij de initiatiefnemer bekend worden verondersteld - dat de gemeente uitsluitend in uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld saneringssituaties) en dan bovendien ook uitsluitend onder strikte voorwaarden bereid is bebouwing in dit gebied toe te voegen. De locatie waar de ruimtelijke onderbouw voor is opgesteld, is in ieder geval niet zo'n uitzonderlijk geval.

De gemeente kan zich verder niet vinden in een aantal conclusies uit het beleidshoofdstuk van de ruimtelijke onderbouw:

- De conclusie van paragraaf 3.2.1 dat er sprake zou zijn van een toename van de ruimtelijke kwaliteit door onderhavig initiatief acht de gemeente niet houdbaar. Hoewel er water wordt toegevoegd, is er in onze ogen zeker geen sprake van behoud van cultuurlandschap en/of ontwikkeling van natuurgebied (conform de subdoelstellingen van Ruimtelijke Kwaliteit).
- De conclusie van paragraaf 3.2.2 is gebaseerd op verouderde informatie: Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is al weer enige tijd vervangen door Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De opgenomen kaart sluit daarmee niet meer aan bij de feitelijke situatie.
- De conclusie van paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid onderschrijven wij niet. Hoewel er in potentie wel raakvlakken zijn van het initiatief met enkele elementen uit het gemeentelijke beleid (o.a. duurzaamheid), is in de uiteindelijke afweging het gemeentelijk standpunt dat het initiatief niet passend is.

De stelling in paragraaf 6.3 dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening houdt geen stand. De vermeende toename van de ruimtelijke kwaliteit is voor de gemeente onvoldoende overtuigend gemotiveerd. De investering in natuur is zeer twijfelachtig. De versterking van zichtlijnen is vooralsnog niet aan de orde (de betreffende eigenaren hebben blijkens de ontvangen e-mail geen interesse in verkoop van de moestuinlocatie). De woningen zijn voor de gemeente tot slot niet passend in de lintbebouwing.

Gelet op het voorgaande behoeven de overige onderdelen van de ruimtelijke onderbouw, het uitgewerkte bouwplanconcept 'Island of tolerance' en de uitgevoerde onderzoeksrapporten geen verdere behandeling.

Afweging van belangen

Initiatiefnemer betreft een private (ontwikkelings)partij, die de locatie aan de Zuid-Schalkwijkerweg voor eigen rekening en risico heeft aangekocht. Het belang van deze partij is gelegen in het verkrijgen van de mogelijkheid om een woningbouwplan te realiseren. Daarmee is het een partij met winst-oogmerk.



De gemeente dient het algemene belang en heeft beleidsvrijheid om - indien nodig - af te wijken van een geldend bestemmingsplan of om beleidskaders aan te passen. In dit geval is er geen sprake van een noodzaak en/of van een uitzonderlijk geval (bijvoorbeeld saneringssituatie). De gemeente acht deze locatie niet geschikt voor woningbouw.

De (commerciële) belangen van de initiatiefnemer wegen vanwege de behandelde punten in deze memo niet zwaarder dan de gemeentelijke belangen c.q. het algemene belang.

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

Op basis van de bij afdeling Milieu bekende onderzoek / historische gegevens locatie Zuid Schalkwijkerweg tussen 21 en 23 als verdacht moet worden aangemerkt.

Verder is er vanwege de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse een verplichting aanwezig voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, NEN 5725 en NEN 5707.

Flora Fauna

De activiteit is door de adviseur flora en fauna getoetst aan de flora- en fauna wet. De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

Bij de aanvraag zit een quickscan flora en fauna.

Bij de bouw gaat er echter een aanzienlijk oppervlak groen verdwijnen. Dit leefgebied van diverse soorten. Dit moet gecompenseerd worden.

De bijgeleverde rapporten geven enkele suggesties van maatregelen. Maar geen overzicht wat er echt gaat gebeuren.

Ook is de onderbouwing waarom dit past binnen het ecologisch beleidsplan en de Structuurvisie Openbare Ruimte onvoldoende.

Op basis van de ingediende stukken is het advies negatief.

Geluid

Wet geluidhinder, hogere waardebeleid

De activiteit is door de adviseur geluid getoetst aan de Wet geluidhinder. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

Het plan ligt binnen de geluidzone van de Europaweg. Er is een akoestisch onderzoek opgesteld door SNP Adviseurs. Het onderzoek is juist opgesteld. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden. Er hoeft geen hogere waardeprocedure te worden doorlopen.

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van



auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

Het adres is gelegen in de parkeerzone 'rest bebouwde kom'. Door het bouwplan neemt de parkeerbehoefte toe met $(4 \times 1,7 = 6,8)$ 7 parkeerplaatsen. In bijlage 2 van de ingediende Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 29 januari 2018 is te zien dat elk perceel 2 parkeerplaatsen op eigen terrein biedt. Hiermee kan worden voldaan aan de eisen van de Haarlemse bouwverordening en de beleidsregels parkeernormen. Het college kan medewerking verlenen.

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 de omgevingsvergunning te weigeren.

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 Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft op [DATUM] verklaard voornemens te zijn géén verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project.



BIJLAGE 3: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 25 oktober 2017;
- Rapport Kubiek K16098 versie 2, ruimtelijke onderbouwing, d.d. 29 januari 2018;
- Rapport Ecoresult, ER20170731v01, natuurtoets, d.d. 01-08-2017;
- Rapport SPA/WNP 21720576.R01, akoestisch onderzoek, d.d. 11 januari 2018;
- Brief afdeling milieu, bodemtoets, d.d. 29 november 2017.