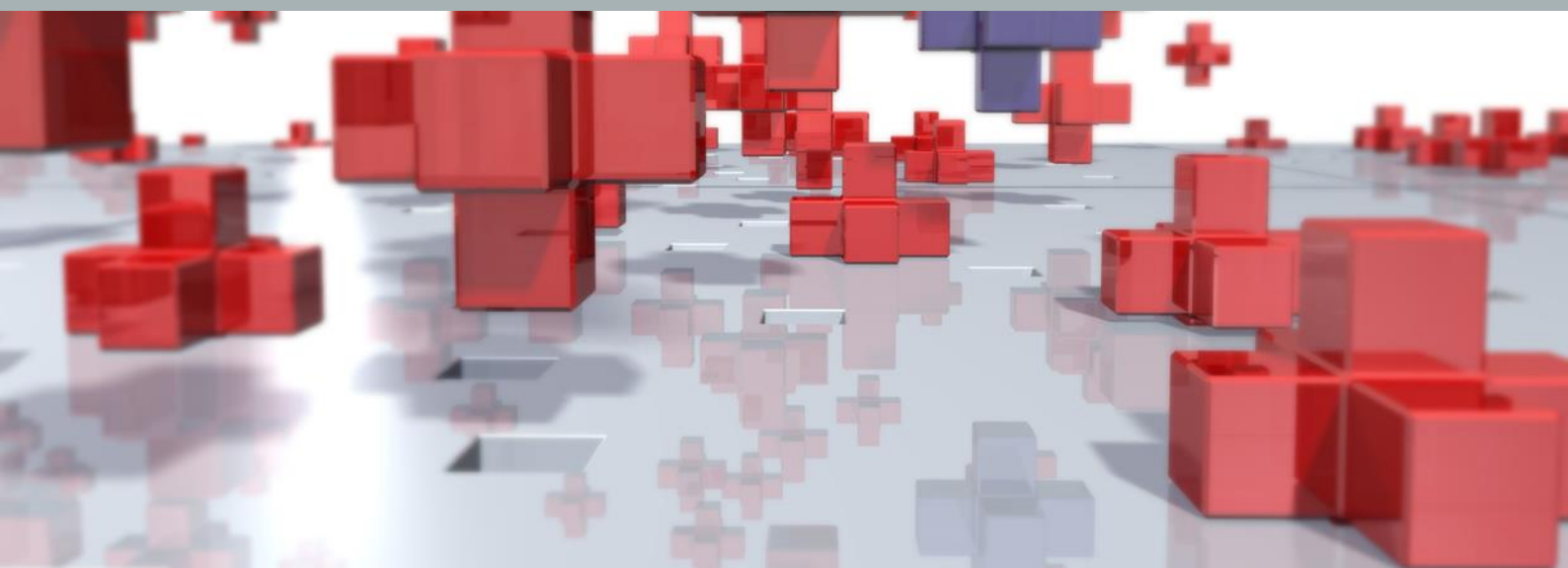


Ruimtelijke onderbouwing
Vergierdeweg 452-454 te Haarlem

Gemeente Haarlem



Gemeente Haarlem

Rapportnummer:	P00719_1
IMRO-identificatienummer:	P.M.gemeente
Datum:	Augustus 2019 (v2)
Contactpersoon opdrachtgever:	Ing. M. Huibrechtse
Projectteam BRO:	Marijn Hartgerink
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van reconstructie en restauratie boerderijcomplex Noord-Akendam in combinatie met een horecagelegenheid en maatschappelijke voorzieningen op de locatie Vergierdeweg 452-454 te Haarlem.

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING.	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3. BELEIDSKADERS	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal en Regionaal beleid	15
3.2.1 Provinciale structuurvisie 2040	15
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	16
3.2.3 Agenda Groen	17
3.2.4 Natuurbeheerplan	17
3.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan	18
3.2.6 Watervisie 2021	18
3.2.7 Visie groengebied Amsterdam - Haarlem 2040	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020	19
3.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	19
3.3.3 Archeologie	19
3.3.4 Duurzaamheid en energie	20
3.3.5 Ecologisch beleidsplan 2013-2030	20
3.3.6 Economie	21
3.3.7 Maatschappelijk: Nota Haarlem maatschappelijk op de kaart	21
3.3.8 Recreatienota	21
3.3.9 Verkeer en vervoer	22
3.3.10 Integraal Waterplan Haarlem	22
3.4 Beleid Hoogheemraadschap Rijnland	22

4. OMGEVINGSASPECTEN	24
4.0 Inleiding	24
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.2 Natuurbescherming	26
4.3 Waterparagraaf	29
4.4 Duurzaamheid en energie	30
4.5 (Ladder) duurzame verstedelijking	30
4.6 Bodem	32
4.7 Bedrijven en milieuzonering	33
4.8 Akoestiek	35
4.9 Verkeer en parkeren	36
4.10 Lichthinder	37
4.11 Luchtkwaliteit	37
4.12 Externe veiligheid	38
4.13 Kabels en leidingen	39
4.14 Mer-beoordeling	40
5. UITVOERBAARHEID	40
5.1 Economische uitvoerbaarheid	40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.3 Overleg Hoogheemraadschap Rijnland	42
5.4 Vooroverleg Provincie Noord-Holland	42
14 BIJLAGEN	43

Bijlage 1:
Bestaande situatie (boerderij)

Bijlage 2a:
Ontwerp gebouw A (stal) (maatschappelijk)

Bijlage 2b:
Ontwerp gebouw I (maatschappelijk)

Bijlage 3:
Ontwerp gebouw J (horeca)

Bijlage 4:
Bouw- en cultuurhistorisch verkenning & waardstelling boerderij Noord Akendam, Vergierdeweg 452-454 Haarlem.
Uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau, d.d. 26 juli 2018

Bijlage 5:
Landschapsplan
Landschappelijke inpassing Vergierdeweg 452-454 te Haarlem. *Ingenieursburo Rodewijk, 11 juli 2019*

Bijlage 6:
Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek Plangebied Noord-Akendam.
Uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., d.d. augustus 2011 en geactualiseerd d.d. 20 november 2018, bestandsnaam NO3926_HANA.do

Bijlage 7:
Reactie Gemeente Haarlem op archeologisch vooronderzoek, *Archeologie Haarlem 16 september 2011*

Bijlage 8:
Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Vergierdeweg 452-454 te Haarlem.
Uitgevoerd door Blom Ecologie B.V., d.d. 25 juni 2018 (revisie 18 juli 2019), kenmerk BE/2018/367/r

Bijlage 9:
Milieukundig bodemonderzoek Vergierdeweg, naast 454 te Haarlem. *Opgesteld door gemeente Haarlem, d.d. 31 augustus 2011, kenmerk STZ/MIL/ME/2011/268676*

Bijlage 10:
Verkenkend bodemonderzoek nieuwbouw thermen en beautycentrum, Vergierdeweg 452-454 te Haarlem.
Uitgevoerd door Van Dijk Geo- en milieutechniek B.V., d.d. 30 juni 2010, opdracht nummer 150986.

Bijlage 11:
Asbestinventarisatierapport, *Oosten Project Management – Asbest, 19 september 2018*

Bijlage 12:
Resultaten boominventarisatie, *Blokhuis Boomverzorging, 26 november 2018*

Bijlage 13:
Beeldkwaliteitsplan, *ir. Peter Alkemade Architect BNA*
Stedenbouwkundige – en architectonische onderbouwing en moodboards.
Onderbouwing landschappelijke inpassing

Bijlage 14:
Instemming Hoogheemraadschap van Rijnland met waterparagraaf. *Mail 18 juli 2019.*

Bijlage 15:
Reactie Provincie Noord-Holland. *[nbn, nog toe te voegen]*

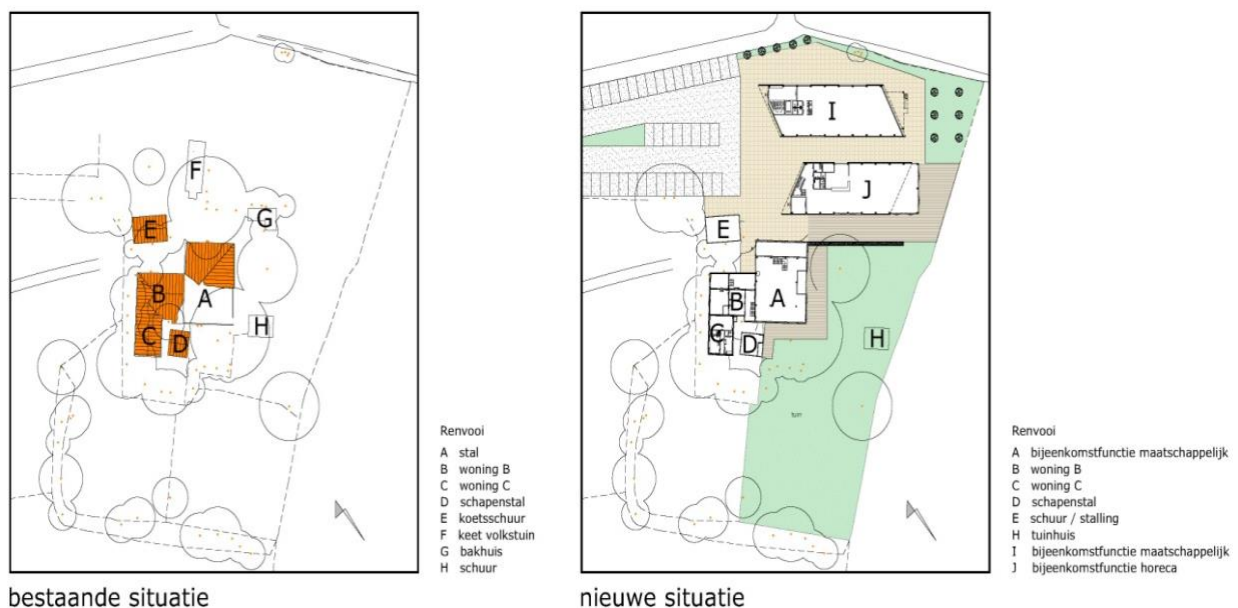
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Boerderijcomplex Noord-Akendam ligt binnen de bebouwde kom van Haarlem op de locatie Vergierdeweg 452-454. De oorsprong van deze historische stolpboerderij ligt mogelijk in de 17de eeuw. Tot het midden van de jaren tachtig van de vorige eeuw was de boerderij als agrarisch bedrijf in gebruik. Het complex is in 1973 onteigend en in eigendom overgegaan op het Bureau Beheer Landbouwgronden. Het gebied rond de boerderij was destijds aangewezen als recreatiegebied voor Haarlem en op deze plaats zouden sportvelden worden aangelegd. Die zijn er echter nooit gekomen. Het boerderijcomplex omvat de gebouwen A (stal), B en C (woningen), D (schapenstal), E (hooischuur/koetsschuur), G (bakhuisje) en H (schuurtje), zoals weergegeven op afbeelding 1.1. Gebouw F is een voormalige keet, die niet bij het complex behoort.

Nadat de agrarische functie kwam te vervallen bleef alleen de later aangebouwde woning (woning C), bewoond door de kleinzoon van de boer, over. De rest van het object had geen functie en raakte verregaand in verval. Na mislukte pogingen om de boerderij tot rijksmonument te laten aanwijzen werd de boerderij tot gemeentelijk monument aangewezen. Dit heeft verval van het complex niet verhinderd.

De stal A is ingestort, het dak van woning B is deels ingestort, schuur E staat op instorten en van het bakhuisje G en het schuurtje H zijn nog slechts restanten aanwezig.



Afbeelding 1.1: Het boerderijcomplex in de bestaande en nieuwe situatie

De afgelopen jaren zijn plannen ontwikkeld om de boerderij en het erf om te vormen tot een saunacomplex, waarbij de vervallen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zouden worden gerestaureerd in combinatie met nieuw op te richten (ondergrondse en bovengrondse) gebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ca. 2.200 m². Hiervoor is in het geldend bestemmingsplan 'Hekslootgebied/Spaarndam' een wijzigingsbevoegdheid met randvoorwaarden opgenomen (artikel 24 en 25).

In verband met de crisis alsook ontwikkelingen in de saunabranche zijn deze plannen niet tot uitvoer gekomen. De huidige ontwikkelaar heeft gekozen voor een nieuwe invulling van het complex Noord-Akendam. Het nieuwe plan bestaat enerzijds uit reconstructie en restauratie van het historische boerderijcomplex en

anderzijds uit de ontwikkeling van een horecagelegenheid (restaurant), een dagbesteding voor mensen met een beperking en een (verpleegkundig) kinderdagverblijf. De dagbesteding zal een plek krijgen in de voormalige stal, het kinderdagverblijf in gebouw I.

De beide woningen (B en C) worden gerestaureerd en blijven in gebruik als woningen.

De functiewijziging, de woningen uitgezonderd, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daar de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden ontoereikend zijn, kan slechts medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem heeft op basis van een quick-scan besloten om in principe medewerking te verlenen aan het met een omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wabo) afwijken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

De indiening van de plannen is gefaseerd in twee fasen.

In de eerste fase wordt vergunning gevraagd voor de volgende activiteiten (art. 2.1 en 2.2 Wabo):

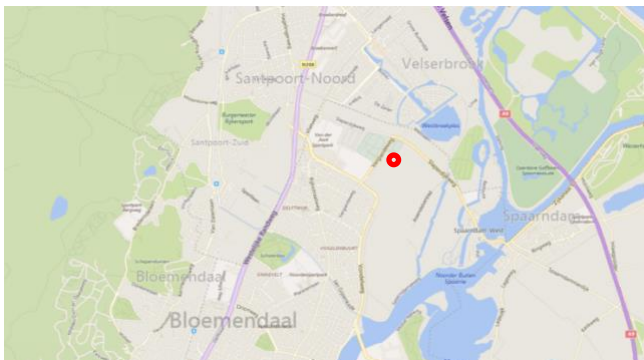
- Sloop van de restanten van de stal (A) ten behoeve van reconstructie van de stal (art 2.1 lid 1g Wabo).
- Sloop van gebouw E ten behoeve van herbouw (art 2.1 lid 1g Wabo)..
- Sloop van de restanten van gebouw G ten behoeve van herbouw (art 2.1 lid 1g Wabo).
- Handelen in strijd met het bestemmingsplan. (art 2.1 lid 1c Wabo).
- Het aanleggen/aanpassen van een uitweg. (art 2.2 lid 1e Wabo).

Voor zover omgevingsaspecten onlosmakelijk zijn verbonden met de activiteiten in de eerste fase zijn deze meegenomen.

In de tweede fase wordt vergunning gevraagd voor de activiteit bouwen en enkele resterende milieuaspecten.

1.2 Plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de Vergierdeweg 452-454 ten noorden van het centrumgebied van Haarlem. Afbeelding 1.2 geeft de ligging van het projectgebied in de stad Haarlem en in de directe omgeving weer. Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de gronden behorend bij de begraafplaats aan de Vergierdeweg 458. Aan de oost- en zuidzijde bevinden zich agrarische gronden. Aan de westzijde is op enige afstand de Vergierdeweg gelegen. Langs deze weg bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen.



Afbeelding 1.2: Ligging projectgebied binnen Haarlem



Afbeelding 1.3: Luchtfoto met ligging projectgebied in directe omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Hekslootgebied/Spaarndam' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 9 december 2009 door de gemeente Haarlem vastgesteld en onherroepelijk geworden op 6 mei 2010. Een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.4.



Afbeelding 1.4: uitsnede vigerend bestemmingsplan

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden- Natuurwaarden' (artikel 4)
Bestemd voor landbouwkundig gebruik en bijbehorende voorzieningen
- Enkelbestemming 'Recreatie' (artikel 10)
Bestemd voor volkstuinten en bijbehorende voorzieningen
- Enkelbestemming 'Tuin 1' (artikel 12)
Bestemd voor tuinen en verhardingen, incl bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd
- Enkelbestemming 'Tuin 2' (artikel 13)
Bestemd voor tuinen, erven en verhardingen bij hoofdbebouwing alsmede bijgebouwen tot 3 m.
- Enkelbestemming 'Wonen' (artikel 18)
Bestemd voor woning met goothoogte 4 m, bouwhoogte 7m.
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 20)
Bescherming archeologische waarden voor bodemingrepen . 50 m2 en dieper dan 0,3 m.
- Bouwvlak
Vlak waarbinnen gebouwen zijn toegestaan.
- Aanduiding 'Wijzigingsgebied 1' (artikel 24)
- Aanduiding 'Wijzigingsgebied 2' (artikel 25)

Het planvoornemen bestaat nu uit het reconstrueren en restaureren van het boerderijcomplex en het realiseren van een horecagelegenheid in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Het planvoornemen is niet zondermeer mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingplan. Derhalve is een omgevingsvergunning voor afwijking van vigerende bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, ten eerste van de Wabo nodig.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een verdere beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan diverse beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing in fase 1.

In het laatste hoofdstuk 5 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot zijn een aantal bijlagen bijgevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

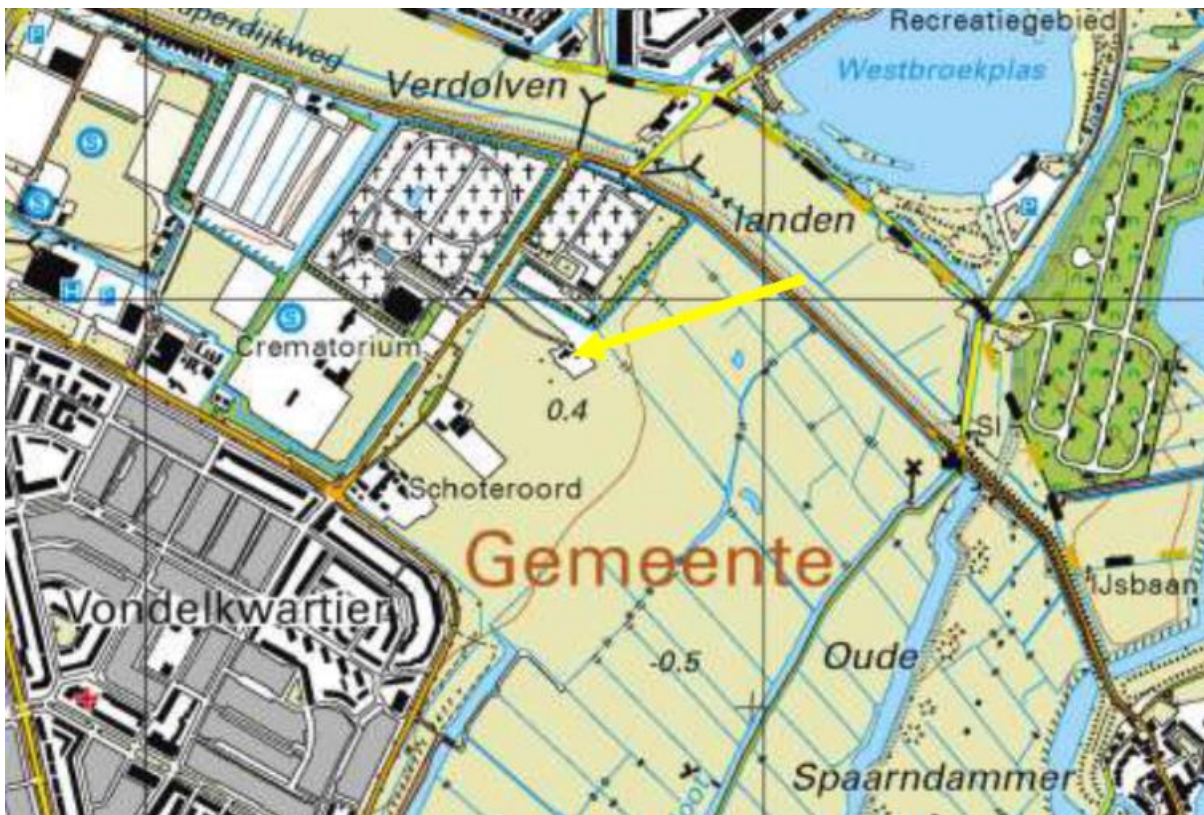
2.1 Huidige situatie

Ligging en omgeving

Boerderijcomplex Noord Akendam bevindt zich op een natuurlijke strandwal aan de noordwestzijde van de Hekslootpolder en ligt enigszins verhoogd ten opzichte van de omliggende weilanden, in de volksmond 'de Plaat' genoemd. De locatie behoorde tot de voormalige heerlijkheid Akendam-Noord, later tot 1 mei 1927 tot de zelfstandige gemeente Schoten en sindsdien tot de gemeente Haarlem.

De locatie ligt aan de noordrand van het grondgebied van de gemeente Haarlem binnen een voor de gemeente Haarlem uniek open veenweidegebied, dat zich in zuidelijke- en oostelijke richting rond de boerderij uitstrekt. De globaal noord-zuid lopende Vergierdeweg vormt de westelijke begrenzing van de Hekslootpolder, een naar het Spaarne afwaterend boezemland. De boerderij ligt op 180 meter van deze weg. Direct ten noorden van de boerderij ligt de rond 1950 aangelegde R.K. begraafplaats Sint Jozef met het recent gebouwde afscheidscentrum Sterrenheuvel. Tegenover de boerderij ligt ten westen van de Vergierdeweg de rond 1930 aangelegde begraafplaats Akendam (of Noorder begraafplaats).

De eerstvolgende bebouwing ten zuiden van boerderij Noord Akendam ligt op ruime afstand aan de Vergierdeweg. Dit betreft een boerderij met een smal, maar diep erf. Rond boerderij Noord Akendam bleef echter een ruim open gebied bewaard.



Afbeelding 2.1: Topografische kaart 2017 van het noordelijke deel van de gemeente Haarlem. De pijl markeert de locatie van boerderij Noord Akendam. (Bron: Topotijdreis.nl)

Opzet en indeling van het plangebied

Het totale perceel heeft een wat onregelmatige rechthoekige opzet. De aanwezige bebouwing bevindt zich op de noordelijke helft van dit perceel. Met name rond deze gebouwen zijn veel bomen aanwezig. Langs de zuidwestrand van het perceel vormt een enkele bomenrij een visuele begrenzing. Aan deze zijde heeft het perceel een meer open karakter. Hier liggen enkele kleine weides binnen het perceel.

De centraal binnen de noordelijke helft van het perceel gelegen stolpboerderij vormt verreweg het grootste bouwdeel op het perceel. De boerderij heeft een complexe hoofdvorm, waarbij het L-vormige woongedeelte aansluit op de westzijde van het rechthoekige bedrijfs gedeelte (stal). Het zuidelijke deel van het woongedeelte steekt daarbij buiten het bedrijfs gedeelte. De boerderij en andere gebouwen zijn in 1875 flink verbouwd.

Rondom de boerderij liggen diverse kleinere bouwdeelen uit verschillende periodes. Direct ten zuiden van het bedrijfs gedeelte en ten oosten van het zuidelijke deel van het woongedeelte van de boerderij bevindt zich een uit omstreeks 1875 daterende kleine schapenstal.

Direct ten noorden van het woongedeelte bevindt zich een in de huidige opzet uit 1932 daterende houten koetsschuur. Deze werd gebouwd op de funderingen van een kort daarvoor afgebrande kaakberg (hooihuis). Het onverharde pad tussen deze schuur en het woonhuis vormt de belangrijkste erftoegang. Ten oosten van de boerderij staan nog de resten van het voormalige bakhuisje (gebouw G). Dit bakhuisje zal worden herbouwd, ongeveer op de plek van de vervallen schuur H.

Op ruime afstand ten noorden van het bedrijfs gedeelte, en daarmee buiten het rechthoekige perceel, bevindt zich een uit het derde kwart van de 20ste eeuw daterende voormalige houten volkstuinkeet (gebouw F). Deze keet behoort niet tot het boerderijcomplex en zal worden gesloopt.



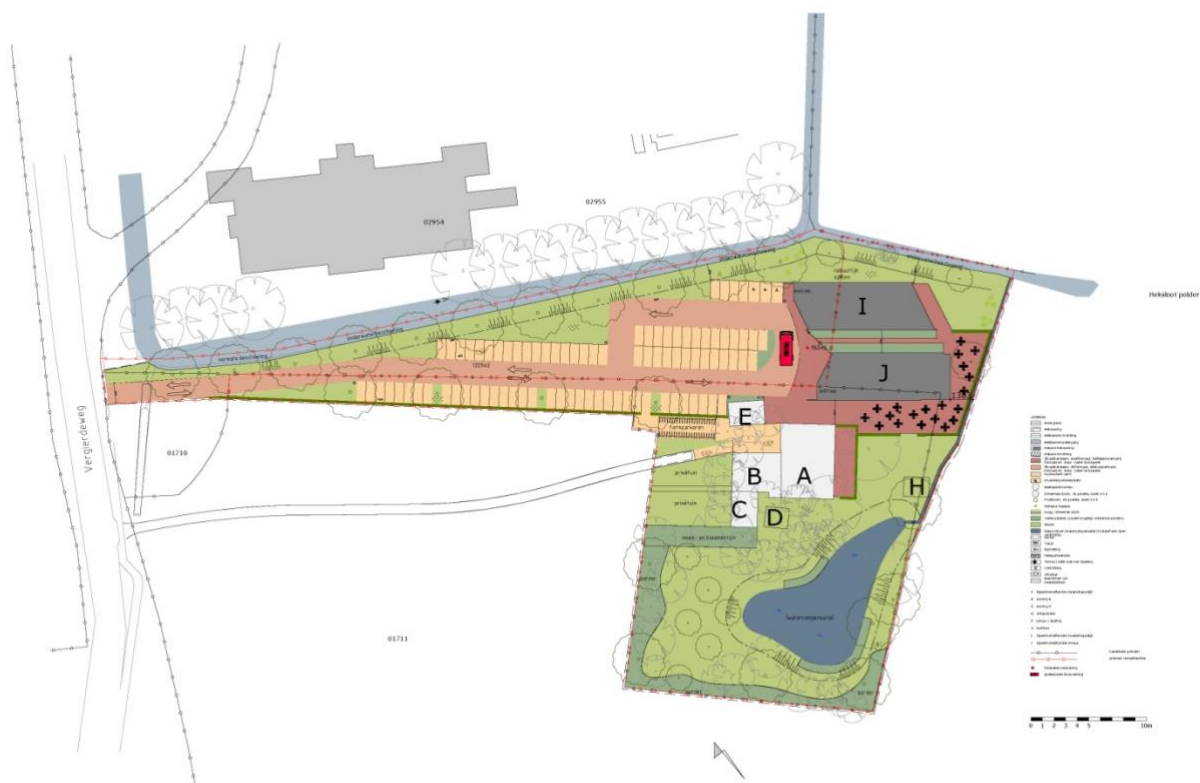
Afbeelding 2.2.: foto's boerderij (links, dak inmiddels ingestort) en knechtswoning, volkstuinkeet (rechtsboven) en koetsschuur (rechtsonder).

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen bestaat uit het reconstrueren en restaureren van het monumentale boerderijcomplex Noord-Akendam in combinatie met twee nieuwe gebouwen. De toekomstige functies zijn horeca, maatschappelijke functies en een parkeerterrein. In de stolpboerderij blijven de twee wooneenheden behouden. In onderstaande afbeeldingen 2.3 en 2.4 is een en ander globaal aangeduid. Het ontwerp van de gebouwen I, J en A is weergegeven in de bijlagen 1,2 en 3. De oude en nieuwe functies en de landschappelijke inpassing vormen een integrale aanpak van deze locatie.

In de wijzigingsbevoegdheid cf. art 24 van het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden geformuleerd voor de toenmalige planvorming. Een aantal randvoorwaarden is een inspiratiebron voor de nieuwe plannen, zoals:

- *Bestaande woning blijft gehandhaafd, waarbij bestaande nokrichting dakhelling, dakvorm en gevelvorm van het hoofdgebouw gehandhaafd dienen te blijven;*
- *Nieuwbouw bestaat uit minimaal 2 gebouwen waarbij de gezamenlijk oppervlakte niet meer dan 800 m² mag bedragen en de maximale oppervlakte van een enkel gebouw niet meer dan 350 m² mag bedragen;*
- *Bouwhoogte niet meer dan 10 meter, goothoogte niet meer dan 4 meter;*
- *Maximale gevelbreedte 12 meter;*
- *Minimale onderlinge afstand gebouwen 3 meter;*
- *Hellingshoek dakvlak niet minder dan 30 graden, en niet meer dan 60 graden;*
- *Geen doorbreking dakvlak met uitzondering van 2 schoorstenen per gebouw;*
- *Erfafscheidingen dienen open en transparant te zijn.*



Afbeelding 2.3: plattegrond nieuwe situatie



zicht vanaf Vergierdeweg



zicht vanuit Hekslootpolder

Afbeelding 2.4: Gevelaanzicht vanaf de Vergierdeweg en Hekslootpolder

stolpboerderij

Boerderijcomplex Noord-Akendam kent een lange geschiedenis vanaf de 17^e eeuw. Om deze historie inzichtelijk te maken is een uitvoerige bouw- en cultuurhistorische verkenning en waardenstelling uitgevoerd door Monumenten Adviesbureau (zie bijlage 4). Mede op basis van dit rapport is gekozen voor het voorliggende ontwerp, waarbij de stolpboerderij, de schapenstal en de vm. koetsschuur behouden blijven. De stal is bouwkundig in een zodanig slechte staat, dat renovatie niet tot de mogelijkheden behoort. Het rapport zegt hierover:

“Voor het bedrijfsgedeelte is het verval dusdanig vergevorderd dat hier nog slechts herbouw van het oorspronkelijke volume, met gebruikmaking van de restanten van de gevels, haalbaar is. Kenmerken van de oorspronkelijke opzet, zoals de dakvorm, dakbedekkingen en een gesloten karakter zouden hierbij overgenomen moeten worden. Daarbij kan de huidige (voor zover nog aanwezig) hoofdvorm aangehouden worden. Overwogen kan echter ook om de de van oude afbeeldingen bekende historische hoofdvorm, met een knik in het noordelijke dakvlak, te reconstrueren. Hoewel de openheid van het interieur van het bedrijfsgedeelte bij boerderijen een belangrijke karakteristiek is, ontbreekt bij deze boerderij, door het verregaande verval van de constructie en verdere sporen van de bedrijfsvoering, de fysieke drager voor de ruimtelijke opzet. Binnen het bedrijfsgedeelte is dan ook meer vrijheid mogelijk ten aanzien van de invulling zonder verlies aan waarden. Zeker wanneer dit het behoud van het woongedeelte ten goede komt. (MAB 2018, bijlage 4)”

De stal wordt daarom gesloopt en in dezelfde uiterlijke verschijningsvorm herbouwd. Beide woongedeelten worden gerestaureerd en blijven hun huidige functie behouden.

Daarmee wordt het ensemble en de uitstraling van de monumentale (stolp)boerderij inclusief stal hersteld. De stal krijgt een maatschappelijke invulling.

Bestaande bijgebouwen

Van de bestaande bijgebouwen (afbeelding 1.1 gebouwen D,E en G) wordt de schapenstal D gerestaureerd en de koetsschuur herbouwd. Dit betreft een houten schuur ten noorden van het woongedeelte. Deze schuur werd in 1932 gebouwd op de funderingen van een kort daarvoor afgebrande kaakberg/hooihuis. De invulling van de schuur wordt opslag en bergingen. Het bakhuisje G is grotendeels verdwenen. Het wordt in de oude vorm elders herbouwd (locatie H).

Nieuwe gebouwen

Overeenkomstig het advies van het Monumenten Advies Bureau (Bouw- en cultuurhistorische verkenning & waardenstelling boerderij Noord Akendam, 2018) worden de twee nieuwe gebouwen (I en J) verder noordelijk van de boerderij gesitueerd. Daardoor blijft het sobere karakter van het erf, dat ook op de historische foto's zichtbaar is intact. Met name naar de west-, zuid- en oostzijde is dit beeld van het eenvoudige solitair gelegen erf aanwezig en door de gebouwen aan de noordzijde te situeren, wordt dit beeld gerespecteerd. Verder grenst de noordzijde van het erf in de huidige situatie al aan de dichte begroeiing van de begraafplaats en wordt door de boerderij grotendeels aan het zicht onttrokken.

Om de boerderij als solitair element te kunnen bewaren, is destijds als ruimtelijk kader gesteld dat de volumes van de nieuwbouw maximaal mogen bestaan uit één bouwlaag met kap en een grondoppervlakte van 350 m² per gebouw. De totale oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 800 m² bedragen.

De gebouwen I als J worden beide binnen die randvoorwaarden uitgevoerd in één bouwlaag met kap (goothoogte 4 m, nokhoogte 10 m.) en elk een grondoppervlakte van maximaal 350 m².

De nieuwe bijgebouwen krijgen een ondergeschikte 'schuur'-uitstraling door toepassing van een eenvoudige ruimtelijke vorm (rechthoekig gebouw afgewerkt met zadeldakconstructie) en materialisering (hout, glas). De gebouwen worden ingevuld met maatschappelijke functies, wonen en horeca (J). Deze functies vinden zowel op de begane grond als op de eerste verdieping plaats. Het bakhuisje G wordt verplaatst naar locatie H en daar opnieuw gebouwd.

Landschappelijke inpassing en samenhang (landschapsplan)

Voor de inpassing in het landschap wordt aangesloten bij de historische karakteristiek van het boerenerf. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de bouwvolumes en het erf, ondanks de verschillende functies, een samenhangend ensemble vormen zonder daarbij afbreuk te doen aan de karakteristieken van het landschap. Het plangebied bestaat grofweg uit drie delen, een karakteristieke (stolp)boerderij, erf en nieuwbouw. De landschappelijk inpassing voor de ontwikkeling aan de Vergierdeweg bestaat uit de navolgende maatregelen.

1. Het behouden en versterken van de landschappelijke karakteristiek.

In het Noord-Hollandse polderlandschap is het kenmerkend dat oude erven een rijk groen karakter hebben. De situatie van het plangebied laat zien dat de beplanting zich concentreert rondom de boerderij en langs de randen van het erf. Hierdoor ontstaan binnen op het erf open zones. Mede door de randbeplanting en de vrije ligging manifesteert het erf als groene oase in het open landschap.

Om daadwerkelijk aan te sluiten bij de landschappelijke context en deze te versterken, worden langs de zijden van het perceel landschapselementen toegevoegd in de vorm van boomgroepen, solitaire bomen en heesters.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het karakteristieke zuidelijke deel welke een tuin aangemeten krijgt in historische landschapsstijl en het nieuwbouwdeel waar een meer functionele inpassing plaatsvindt.

Aan de oostzijde van het perceel wordt een nieuwe vijver aangelegd.

2. Uniforme uitstraling erf

Om een eenduidige en verzorgde uitstraling te creëren zal de 'plint' van het erf deels worden aangeplant met beukenhaag. Vanuit de open- en verblijfsruimtes zijn zichtlijnen en kijkvensters naar het landschap gemaakt door de haag te onderbreken.

3. Parkeerterrein: Aanplant meidoornhaag

De parkeerplaats tussen de Vergierdeweg en het erf wordt voorzien van een meidoornhaag en enkele bomen. Hierdoor worden de geparkeerde auto's uit het zicht onttrokken en ontstaat visueel een

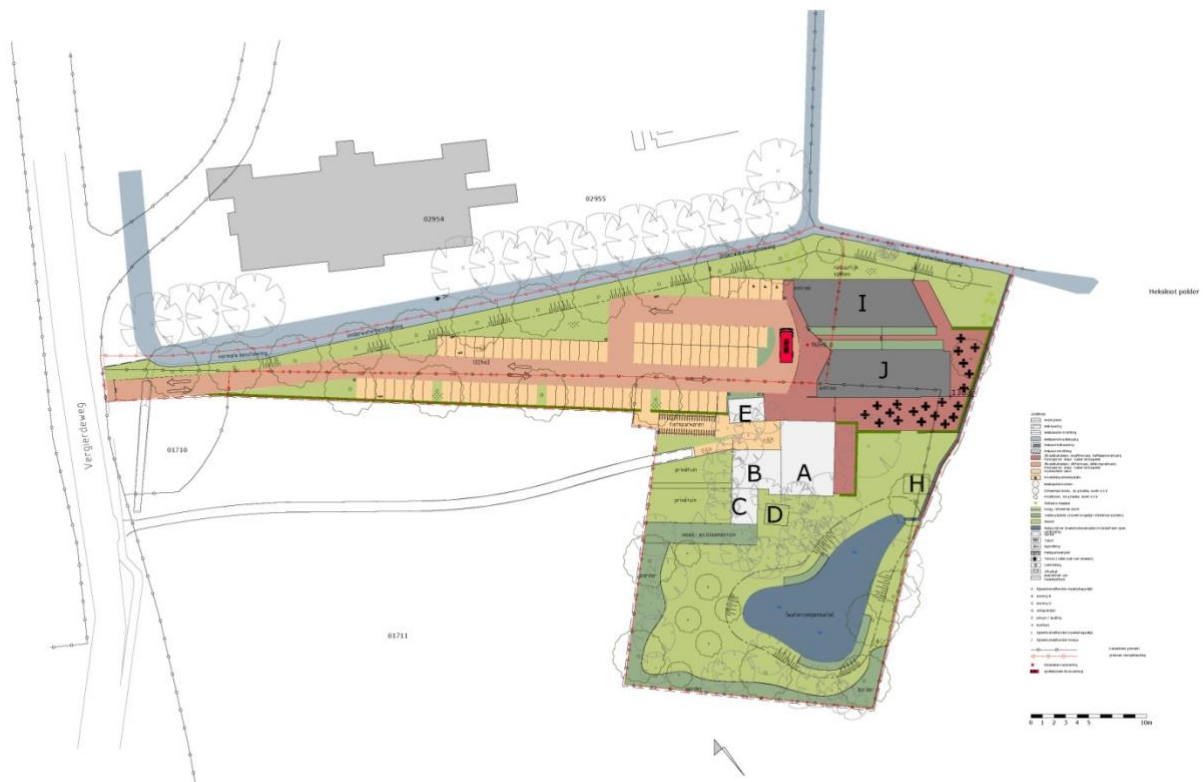
oprijlaan. De eenduidige vorm langs de contour van de parkeerplaats leidt het zicht naar het erf en maakt de parkeerplaats daarmee ondergeschikt aan het erf.

4. *Bestaande bomen*

De aanwezige bomen benadrukken het landelijke karakter. Een aantal bomen zijn van slechte kwaliteit (ziektes, ouderdom) en zullen moeten worden gekapt. Conform het inrichtingsplan zal herplant plaatsvinden.

5. *Gebruiken van gebiedseigen beplanting*

De beplanting vormt een belangrijk onderdeel van het 'visitekaartje'. Het gebruik van gebiedseigen beplanting zorgt voor een representatieve uitstraling welke niet misstaat in zijn omgeving.



Afbeelding 2.5: Voorstel landschappelijke inpassing.

In bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing is een nadere uitwerking van de landschappelijke inrichting (landschapsplan) opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan: onderbouwing stedenbouw en architectuur

Stedenbouwkundige- en architectonische onderbouwing van de plannen inclusief moodboards zijn uitvoerig uitgewerkt in bijlage 13.

3. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt het rijks-, provinciale en gemeentelijke ruimtelijk beleid belicht voor zover dat relevant is voor het bestemmingsplan. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente. Het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie wordt beschreven in de paragraaf archeologie van hoofdstuk 3. Het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in H3 en in de waterparagraaf van hoofdstuk 4.

3.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Het Rijk schetst hierin de ambities voor Nederland in 2040. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor onderhavig plan is vooral relevant de bevordering van krachtige steden. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke “massa” en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen zijn van groot belang. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Zie H 4.5.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie 2040

De Structuurvisie 2040 is op 21 juli 2010 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland aangenomen. In de structuurvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar moet ontwikkelen. Samen met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) opgesteld. De PRV draagt zorg voor een heldere doorwerking naar de gemeentelijke bestemmingsplannen. Na vaststelling van de structuurvisie heeft een aantal partiële herziening plaatsgevonden. De laatste herziening dateert van 28 september 2015.

In de structuurvisie legt de provincie drie hoofdbelangen vast:

1. ruimtelijke kwaliteit;
2. duurzaam ruimtegebruik;
3. klimaat bestendigheid.

De provincie stelt dat het bestaand stedelijk gebied verder wordt verdicht door de bouw van zo'n 200.000 woningen in de provincie. Er wordt eveneens ingezet op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten. Het doel is om hiermee meer ruimte in het buitengebied te behouden en voldoende mogelijkheden te behouden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

In de structuurvisie is een kaart opgenomen. Hierin is aangegeven welke functie onderhavig plangebied heeft. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke voorwaarden worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de functie.

Voor onderhavig plan is de digitale kaart van de provincie geraadpleegd. Door in de digitale kaart op het plangebied te klikken wordt aangegeven wat het relevante beleid is voor het plangebied. Het gaat voor het plangebied om het volgende beleid:

- a. Plangebied ligt in het gebied Stelling van Amsterdam
- b. Plangebied ligt tevens in het gebied Strandwallen- en vlaktenlandschap
- c. Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie
- d. Recreatie om de stad (RodS)
- e. Structuurvisie-gebied Stelling van Amsterdam
- f. Rijksbufferzone Amsterdam - Haarlem

- g. Intensief recreatiegebied
- h. Fijnmazige waterberging
- i. Gebied voor gecombineerde landbouw
- j. Ecologische Hoofdstructuur (gedeeltelijk)
- k. Weidevogelleefgebied (gedeeltelijk)

Het initiatief past binnen voornoemde beleidsaanduidingen. Daarbij is met name van recreatie om de stad/ intensief recreatief gebied en de ecologische hoofdstructuur relevant.

Uitgangspunt voor het recreatiebeleid in relatie tot verstedelijking is intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden, en extensieve recreatie op verdere afstand. Vooral in het zuidelijke deel van Noord-Holland, binnen het werkingsgebied van de Metropoolregio Amsterdam, kan het landelijk gebied gezien worden als recreatiegebied voor de stedeling. De Provincie Noord-Holland streeft naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur- en landbouwgebieden. Opgave is om het landschap beter 'beleefbaar' te maken. Invulling vindt plaats binnen het metropolitane landschap en daarbinnen onder andere door herijking van het bufferzonebeleid. Het voorliggende plan voorziet in een recreatieve ontwikkeling tegen de kern Haarlem en versterkt de landschappelijke beleving voor de stedeling. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de regels die gelden ten aanzien van 'Recreatie om de stad'.

Voor de Ecologische Hoofdstructuur en de bijbehorende Ecologische Verbindingszones geldt dat deze gronden in een bestemmingsplan als natuur worden bestemd indien de natuurfunctie reeds is gerealiseerd. Tevens mag een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur significant aantasten, tenzij aan de afwijkingscriteria wordt voldaan.

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich buiten de zuidoostelijk aangewezen Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien de Ecologische Hoofdstructuur geen externe werking heeft en de ontwikkeling niet leidt tot een toename van het gebruik van het water heeft het plan geen gevolgen voor de Ecologische Hoofdstructuur (zie ook hoofdstuk 4.2, paragraaf Natuurbescherming).

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De structuurvisie en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening, zijn samen het inhoudelijke beleidskader van de provincie waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat de provincie regels voorschrijft over bestemmingen en het gebruik van gronden met een provinciaal belang.

Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

Voor het plangebied zijn diverse aanduidingen in de verordening van belang:

Bufferzone binnen het thema landschap en natuur

Binnen deze bufferzone is nieuwe bebouwing voor een restaurant, café, kleinschalig hotel, kampeerbedrijf of zorgboerderij toegestaan. Voorwaarde is, dat verantwoord wordt op welke wijze:

- a. de open en groene ruimte wordt beschermd;

- b. de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd;
- c. de dagrecreatieve functie wordt versterkt,
- d. en rekening wordt gehouden met de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende voormalige Nationale Landschappen; waarbij de ontwikkelingen zijn afgestemd op het aangrenzend stedelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteitseisen in acht zijn genomen.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt verantwoord op welke wijze wordt voldaan aan voornoemde voorwaarden.

Besluitvlak Stelling van Amsterdam

Een ontwikkeling mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt verantwoord op welke wijze het plan bijdraagt aan de versterking van de kernkwaliteiten van het erfgoed ter plaatse en dat daarmee wordt voldaan aan de gestelde provinciale voorwaarden.

Weidevogelleefgebied

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk binnen het aangeduide weidevogelleefgebied, mits de voorgenomen ontwikkeling netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft. De huidige locatie is bebouwd en bebost. De uitbreiding van de bebouwing blijft binnen de toegestane 800 m² uit de wijzigingsbevoegdheid. Tevens is de nieuwe bebouwing voorzien binnen het beboste gebied, waardoor er netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied plaatsvindt en wordt voldaan aan de gestelde provinciale voorwaarden.

De Ecologische Hoofd Structuur (EHS) is in 2015 vervangen door het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), dit ingevolge het Natuurbeheerplan 2016.

3.2.3 Agenda Groen

Provinciale Staten stelden op 11 maart 2013 de Agenda Groen vast. Inzet is behoud van gebieden die worden gewaardeerd om hun natuurschoon, recreatieve kwaliteiten of openheid en toekomstig te ontwikkelen gebieden bescherming te geven tegen verstedelijking of ander gebruik dat een groene functie in de weg staat.

De kern van de agenda is de provinciale groenstructuur. De begrenzing daarvan staat in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, de Provinciale Ruimtelijke Verordening en het Natuurbeheerplan. De PRV biedt drie planologische beschermingsregimes voor de provinciale groenstructuur. Dit zijn de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de bufferzones en het landelijk gebied. Alle drie de beschermingsregimes spelen een rol voor het plangebied, waarbij wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De ontwikkeling stemt overeen met de Agenda Groen.

3.2.4 Natuurbeheerplan

In het provinciale Natuurbeheerplan staat waar welk soort natuur, agrarische natuur of landschap aanwezig is of ontwikkeld kan worden. Het Natuurbeheerplan bevat de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland.

Het Natuurbeheerplan zelf heeft geen planologische consequenties maar het geeft wel een goed overzicht van de wezenlijke kenmerken en waarden van het soort ecosysteem dat zich in het plangebied bevindt en de daarvoor benodigde condities. Hoofdstuk 4 gaat verder in op de in het plangebied aanwezige natuur en het aanwezige landschap en de ontwikkeling daarvan.

3.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan

In het Provinciaal Milieubeleidsplan staan de milieudoelen van de provincie en hoe en wanneer die gerealiseerd moeten worden. Op 15 december 2014 stelden Provinciale Staten het Milieubeleidsplan 2015-2018 vast. Het biedt voor gemeenten een kader voor hun beleid.

De provincie zet in op het minimaal voldoen aan de wettelijke basiskwaliteit en daarnaast is het de ambitie om kansen te creëren en te benutten gericht op een duurzamer, gezonder en veiliger Noord-Holland. Het voorliggende initiatief milieu is planologisch haalbaar en daarmee niet in strijd met het Provinciaal Milieubeleidsplan.

3.2.6 Watervisie 2021

Provinciale Staten stelden de Watervisie 2021 op 16 november 2015 vast. Hierin staat wat de provincie op watergebied centraal stelt om inwoners te beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende aan- en afvoer van water. In de visie richt de provincie zich op de thema's veilig en schoon en voldoende water.

Het landelijke waterveiligheidsbeleid maakt de komende jaren de overstap naar een risicobenadering. Hierbij wordt rekening gehouden met de risico's voor het te beschermen achterland. De aanpak gaat uit van een basisbescherming door dijken of duinen, en extra bescherming voor gebieden waar veel slachtoffers kunnen vallen en/of grote economische schade kan ontstaan. Provincies en gemeenten worden daarbij verantwoordelijk voor een waterrobuuste inrichting van het achterland. Schoon en voldoende water is daarnaast onmisbaar voor een gezonde, productieve, en aangename leefomgeving.

Een belangrijke opgave voor de provincie is om ervoor te zorgen dat het samenhangende geheel van grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en voorraden zorgvuldig worden beheerd. De provincie geeft hiermee invulling aan de Europese Kaderrichtlijn Water die voorschrijft dat grond- en oppervlaktewateren in een goede toestand moeten zijn.

Hoofdstuk 4 beschrijft hoe in het plangebied op een verantwoorde wijze met de waterhuishouding wordt omgegaan en daarmee in overeenstemming is met de watervisie.

3.2.7 Visie groengebied Amsterdam - Haarlem 2040

De Visie groengebied Amsterdam - Haarlem 2040 vormt een gezamenlijk uitgangspunt van provincie en gemeenten voor de doorontwikkeling van het gebied tot een grootschalig groengebied met mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie, vrij van verdere verstedelijking.

De bufferzone is verdeeld in vijf deelgebieden. Het plangebied behoort tot het deelgebied Oostrand Velsen en Haarlem.

Het toekomstperspectief voor dit gebied is een aantrekkelijk recreatief uitloopgebied dichtbij woonwijken. Het gebied vormt de entree voor de bufferzone vanuit Haarlem en Velsen en heeft een typisch Hollands karakter met veel water en weilanden. De Stelling van Amsterdam bepaalt in belangrijke mate de structuur van het gebied. Er zijn in het gebied verschillende routes zowel over land als over water. Uitgangspunten zijn:

- betere recreatieve benutting van het water;
- een herkenbare Stelling van Amsterdam;
- een continue Stellingroute;
- versterken van routes en entrees en
- ontwikkelingsmogelijkheden voor particulier initiatief.

De ontwikkeling van de onderhavige locatie heeft, gezien de unieke ligging en aanwezige monumentale bebouwing, de potentie om recreatief te groeien. De aanwezigheid van de Stelling van Amsterdam biedt ook koppelmogelijkheden voor met name watergerelateerde recreatie of horeca. Daarmee past het plan binnen de Visie groengebied Amsterdam - Haarlem 2040.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020

De gemeenteraad van Haarlem stelde op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad tot 2020 weer. In de komende jaren wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en die verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen.

Het voorliggende initiatief draagt bij aan een (be)leefbare omgeving voor de inwoners van Haarlem en past binnen de ambitie van het structuurplan. Tevens draagt het initiatief bij aan de gewenste verbetering van recreatiemogelijkheden in groengebieden in en buiten de stad en het aantrekken van meer bezoekers naar Haarlem, o.a. door uitbreiding van het aanbod.

3.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit en is voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis. De nota bestaat uit twee delen. In het eerste deel draagt Haarlem kernachtig uit waar haar kracht en haar ambitie liggen. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Voor het plangebied geldt de "bijzondere regie". De aandacht ligt in deze gebieden voornamelijk op het open karakter en het aanwezige groen. Ontwikkelingen in deze gebieden worden slechts zeer beperkt toegestaan en dienen kleinschalig en gevarieerd in volumeopbouw te zijn. Op basis van de binnenplanse wijzigingsvoegdheid heeft de gemeente in het geldende bestemmingsplan destijds al de kaders neergelegd voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze kaders en draagt, mede in relatie tot het herstel van de monumentale boerderij als agrarisch erfgoed, bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3.3. Archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het noodzakelijk en wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren.

Het gemeentelijk beleid voor de archeologische monumentenzorg richt zich er in de eerste plaats op waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem liggen vast in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlemse grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH).

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit is aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze

categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde "regime".

Het bestemmingsplan kent aan de gebieden die zijn weergegeven op de ABH de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe. De regels definiëren de relevante begrippen en bepalen welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Bij uitvoering van het gemeentelijke beleid dient ook rekening gehouden te worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Hoofdstuk 4 gaat uitgebreid in op het aspect archeologie.

3.3.4 Duurzaamheid en energie

In maart 2007 sprak de Haarlemse gemeenteraad uit dat Haarlem in 2030 klimaatneutraal moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe stelde de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vast. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht krijgt, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk is via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast moet zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik worden gemaakt.

Op 13 oktober 2011 stelde de gemeenteraad de Kadernota Haarlem Duurzaam vast. Inzetten op duurzame ontwikkeling draagt bij aan het eerder door de gemeenteraad vastgestelde doel om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Eén van de speerpunten naar aanleiding van de kadernota is aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Deze aandacht krijgt vorm door te zorgen voor bescherming en het toekomstbestendig maken van de fysieke en functionele kwaliteiten van Haarlem door bijvoorbeeld gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Ook gaat het om het verduurzamen van het ruimtegebruik bijvoorbeeld door meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken. De aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid is geborgd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, waaraan het initiatief voldoet.

3.3.5 Ecologisch beleidsplan 2013-2030

Op 19 december 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem het Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 als uitwerking van de Kadernota Duurzaamheid vast. Hierin staat hoe de gemeente de komende jaren de soortenrijkdom wil versterken en wil zorgen voor een hogere ecologische waarde in de stad. Dit moet samen met het realiseren van de duurzaamheidsdoelstelling en het bevorderen van groenparticipatie leiden tot het vergroten van de leefbaarheid van de stad.

De belangrijkste ambities van het ecologische beleid zijn:

- het opstellen van een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men op moet letten voor wat betreft het aspect ecologie;
- potentiële locaties ontwikkelen tot hotspot-locaties en
- het in kaart brengen en beschermen van soorten planten en dieren.

Een concrete actielijst zorgt er voor dat onderdelen ook daadwerkelijk uitvoering krijgen.

Bij herinrichting van gebieden moet worden bepaald of het project invloed heeft op bestaande ecologische waarden en structuren. Ook is het van belang om te onderzoeken of het project kansen biedt voor het ontwikkelen van nieuwe ecologische waarden en structuren. In de beginfase van elk project wordt getoetst aan (inter)nationale wetgeving, gemeentelijke voorwaarden die gelden voor ingrepen in ecologisch waardevolle gebieden en het compensatiebeginsel.

Belangrijke gemeentelijke voorwaarden zijn dat in principe geen bebouwing wordt toegestaan in ecologische hotspots en potentielocaties en dat bij herinrichting rekening gehouden wordt met bestaande waarden en voldaan wordt aan het compensatiebeginsel. Hoofdstuk 4 gaat nader in op het aspect ecologie en de mogelijk aanwezige flora en fauna ter plaatse.

3.3.6 Economie

Inzet is versterking van de economie van de stad Haarlem. De Economische Agenda Haarlem Samen Doen uit 2016 moet bijdragen aan een optimaal ondernemingsklimaat, het versterken van sectoren die Haarlem aantrekkelijk maken en de kansen van de nieuwe economie benutten. De sectoren die Haarlem aantrekkelijk maken zijn detailhandel en horeca, toerisme en de creatieve industrie, kunst en cultuur. De sector toerisme speelt een belangrijke rol in het plangebied.

Toeristisch behoort Haarlem tot de top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. De in 2012 door de gemeenteraad vastgestelde nota Hotelbeleid werkt dit beleid verder uit. Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren. De ruimtelijke inpasbaarheid zal bij nieuwe initiatieven leidraad zijn. Bijzondere logiesvormen zoals bed & breakfast (binnenstad), slapen boven winkels of horeca en camperplaatsen worden gestimuleerd.

Bij de toetsing van hotelinitiatieven gaat de gemeente in algemene zin uit van het vestigen van een initiatief in de binnenstad aangevuld met stadsstraten en langs hoofdwegen/leisuregebieden. Het onderhavige initiatief betreft o.a. een recreatieve ontwikkeling, dat positief bijdraagt aan de recreatieve en toeristische toppositie van Haarlem.

3.3.7 Maatschappelijk: Nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart

De in 2010 vastgestelde nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart geeft een beschrijving van de gewenste maatschappelijke voorzieningenstructuur in Haarlem tot 2020. De nota geeft diverse locaties aan waar kansen liggen om de sociaal-maatschappelijke voorzieningen naar een hoger plan te tillen. Samenhang, multifunctionaliteit en clustering zijn daarbij uitgangspunten. In stadsdeel Noord blijkt behoefte aan (verpleegkundig) kinderdagverblijven. In het plangebied zijn sociaal-maatschappelijke functies voorzien door de invulling van nieuwe gebruiksfuncties van de cultuurhistorische waardevolle boerderij (agrarisch erfgoed).

3.3.8 Recreatienota

De gemeente geeft in de Recreatienota aan dat ingezet wordt op de zorg voor de recreatieve kwaliteit van de leefomgeving voor de inwoners van Haarlem. Naast de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis, staat ook de bereikbaarheid van met name langzaam verkeer van de recreatievoorzieningen centraal.

De Recreatienota wijst een aantal "Recreatieve Concentratie Gebieden (RCG's)" aan. Deze gebieden zijn als speerpunt aangeduid in de nota. Het plangebied maakt onderdeel uit van een aaneengeschakeld recreatiegebied aan de oostrand van Haarlem.

Het plangebied is aangewezen als "stadsdeel overschrijdend RCG" waarbij groen en blauw als mengvorm voorkomen. In een RCG is het recreatieve gebruik één van de voornaamste functies.

De Recreatienota gaat er daarmee als belangrijke kans vanuit dat het plangebied zich ontwikkelt als recreatiegebied. Het voorliggende initiatief voorziet daarin.

3.3.9 Verkeer en vervoer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) uit 2003 beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. Het plan beschrijft de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto zoals fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer, en geen nieuwe wegen in de buurten. In hoofdstuk 4 wordt hier nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

3.3.10 Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland stelden eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vast. Dit plan is in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig, en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om het Haarlemse waternetwerk bestand te maken tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor extra oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen en het graven van nieuwe watergangen. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water.

Binnen het plangebied is in de voldoende ruimte aanwezig om het hemelwater binnen het plangebied op te vangen, te bergen (vijver) en af te wateren en wordt bijgedragen aan het integraal waterplan Haarlem.

3.4 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan. De meest recente versie daarvan is het Waterbeheerplan 5 (WBP5).

De belangrijkste taken van Rijnland zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende, schoon en gezond oppervlaktewater en
- het zuiveren van afvalwater.

Het WBP5 formuleert de ambities van het hoogheemraadschap voor bovengenoemde taken in de periode 2016-2021 en werkt deze uit in doelstellingen en maatregelen. Het WBP5 integreert daarbij de actuele hoofdlijnen voor de aanpak van de Kaderrichtlijn Water (KRW) zoals voorgeschreven door de Europese Unie. De uitvoering daarvan gebeurt in drie fasen van elk zes jaar. De tweede fase loopt van 2016 tot en met 2021. Het Stroomgebiedbeheerplan Rijn 2016-2021 bevat alle maatregelen om te kunnen voldoen aan de in deze

tweede planfase voor de Rijn gestelde waterkwaliteitsdoelen. Afgestemd daarop nam het hoogheemraadschap in het WBP5 de waterkwaliteitsmaatregelen voor haar eigen beheergebied op.

Keur van Rijnland

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te kunnen reguleren, maakt Rijnland gebruik van de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waaraan werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem moeten voldoen. In de Keur 2015 gaat Rijnland niet langer uit van een "nee, tenzij" aanpak maar van een "ja, mits" aanpak en geeft daarmee verantwoordelijkheid en flexibiliteit aan de initiatiefnemers waar dat kan en stelt regels waar dat moet. Deze aanpak zorgt voor minder regeldruk en daarmee voor minder vergunningen en meldingen.

Compensatie

Een belangrijke beleidsregel is dat een toename van verharding (wegen, gebouwen, erven, parkeerterreinen) gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zijn waterhuishoudkundige maatregelen nodig om waterbezwaar als gevolg van toename van verharding te voorkomen. Wanneer er gebouwd wordt en er meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, moet 15% van de toename van verharding als oppervlaktewater worden toegevoegd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.0 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook het onderhavige plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan deze aspecten.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en artefacten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Holland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. Boerderij Noord-Akendam wordt beschouwd als agrarisch erfgoed.

Cultuurhistorie

Boerderijcomplex Noord Akendam bevindt zich op een natuurlijke strandwal aan de noordwestzijde van de Hekslootpolder en ligt enigszins verhoogd ten opzichte van de omliggende landen, in de volksmond 'De Plaat' genoemd. De locatie behoorde tot de voormalige heerlijkheid Akendam-Noord, later tot 1 mei 1927 tot de zelfstandige gemeente Schoten en nu de gemeente Haarlem.

De locatie ligt aan de noordrand van het grondgebied van de gemeente Haarlem binnen een voor de gemeente Haarlem uniek open veenweidegebied, dat zich in zuidelijke- en oostelijke richting rond de boerderij uitstrekt. De globaal noord-zuid lopende Vergierdeweg vormt de westelijke begrenzing van de Hekslootpolder, een naar het Spaarne afwaterend boezemland. De boerderij ligt op ruime afstand vanaf deze weg. Direct ten noorden van de boerderij ligt de in de jaren vijftig van de 20ste eeuw aangelegde R.K. begraafplaats Sint Jozef. Tegenover de boerderij ligt ten westen van de Vergierdeweg de in de jaren dertig van de 20ste eeuw aangelegde begraafplaats Akendam (of Noorder begraafplaats).

De eerstvolgende bebouwing ten zuiden van boerderij Noord Akendam ligt op ruime afstand aan de Vergierdeweg. Dit betreft een boerderij met een smal, maar diep erf. Rond boerderij Noord Akendam bleef een ruim open gebied bewaard.

Om de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de hoge cultuurhistorische waarde van het gebied mogelijk te maken, is door het Monumenten Advies Bureau een bouw- en cultuurhistorisch verkenning en waardenstelling (bijlage 4) uitgevoerd. Het planvoornemen is afgestemd op het advies van het Monumenten Advies Bureau.

Dat betekent, dat de voorkomende cultuurhistorische waarden binnen het plangebied zo veel mogelijk worden behouden dan wel worden versterkt.

Archeologie

Om de archeologische waarden binnen het plangebied inzichtelijk te maken, is door adviesbureau RAAP een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 6 en 7).

Op grond van de het bureauonderzoek gold bij aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd. In de directe omgeving van het plangebied zijn archeologische resten uit alle perioden aangetroffen. Op grond van de bestudeerde historische kaarten werden buiten de huidige 17e eeuwse boerderij geen overblijfselen (funderingen) van gebouwen uit de Nieuwe tijd (periode 16e-18e eeuw) in het plangebied verwacht. Wel werden structuren behorend bij de 17e eeuwse boerderij verwacht (spieker/graanopslag, greppels, percelering, etc.). Het is niet bekend of de huidige boerderij voorgangers heeft gehad.

Tijdens het veldonderzoek is de verwachte bodemopbouw van stuifzand op Hollandveen op klei aangetroffen. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. In het stuifzand, direct onder de bouwvoor (0,25-0,5 m - Mv), zijn enkele humeuze lagen en veenlagen aangetroffen. Vanaf 4,05 m -Mv (3,88 m -NAP) is strandzand aangetroffen.

In de humeuze lagen en veenlagen in het stuifzand kunnen archeologische resten en sporen uit de Late IJzertijd t/m de Late Middeleeuwen voorkomen. Deze sporen en resten zullen samenhangen met het gebruik als akkerland (sloten, akkerlagen, ploegsporen). De kans dat in de top van het aangetroffen veen vindplaatsen uit de IJzertijd of de Romeinse tijd voorkomen, wordt klein geacht. De top van het strandzand kon niet in voldoende mate onderzocht worden om een uitspraak te doen over de aan- of afwezigheid van vindplaatsen. Indien vindplaatsen aanwezig zijn in het strandzand, worden deze alleen in de top ervan verwacht.

Op basis van de resultaten van het onderzoek, de vele archeologische resten die in de directe omgeving van het plangebied zijn aangetroffen, het aantreffen van humeuze lagen in het stuifzandpakket en op basis van het niet in voldoende mate in kaart kunnen brengen van het strandzand en de eventuele aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen op dit niveau wordt aanbevolen om aanvullende archeologische maatregelen te treffen ter plaatse van de parkeerplaatsen en de geplande nieuwbouw in het plangebied.

Ten opzichte van het bestemmingsplan zijn de plannen van 2011 gewijzigd. Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling wordt minder bodem verstoord. Omdat de locatie is gelegen in een archeologisch waardevol gebied (categorie 2) is bij een bodem verstorende ingreep > 50 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk en wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek in het plangebied uit te voeren. Het doel van het vervolgonderzoek is om vast te stellen of er nog structuren behorend bij de boerderij of archeologische resten in het stuifzandpakket in het plangebied aanwezig zijn en of archeologische vindplaatsen in het plangebied in het strandzand aanwezig zijn of kunnen zijn. Indien vindplaatsen aanwezig zijn in het strandzand, worden deze alleen in de top ervan verwacht.

Aanbevolen wordt om het stuifzandpakket nader te onderzoeken door middel van een karterend proefsleuvenonderzoek. Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA versie 4.1 plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek kan ter plaatse van de geplande nieuwbouw door middel van een booronderzoek de top van het strandzand in kaart gebracht worden. Indien in de top van het strandzand een humeus niveau wordt aangetroffen, dient dit niveau door middel van een vervolgonderzoek onderzocht te worden. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden door middel van een archeologische begeleiding. Een eventueel vervolgonderzoek zal plaats moeten vinden tot in het kalkrijke strandzand, aangezien dit het diepste niveau is waarop eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen voor kunnen komen. Indien er geen humeus niveau in de top van de strandzand aanwezig is, hoeft er geen vervolgonderzoek naar het strandzand uitgevoerd te worden. Voor aanvang bouw zal nader onderzoek conform de aanbevelingen plaatsvinden.

In het overige deel van het plangebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien de huidige bebouwing of een deel daarvan tot onder de grond gesloopt wordt, wordt aanbevolen, afhankelijk van de omvang van het te slopen deel, om deze sloop archeologisch te begeleiden en eventueel te combineren met een bouwhistorisch onderzoek. Indien ten behoeve van de nieuwbouw niet ondergronds gesloopt hoeft te worden of slechts een klein gedeelte gesloopt wordt, is een dergelijk onderzoek niet noodzakelijk.

Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (art. 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.

Conclusie:

De voorkomende cultuurhistorische waarden binnen het plangebied worden zo veel mogelijk behouden dan wel versterkt. De provincie Noord-Holland beschouwt de boerderij als agrarisch erfgoed.

Op basis van de resultaten van het proefsleuven zal door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem een selectiebesluit genomen moeten worden met betrekking tot de omgang met archeologische waarden in het plangebied. Dit kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemverstorende werkzaamheden onder archeologische begeleiding (cf. KNA-protocol opgraven-variant archeologische begeleiding) of een combinatie van genoemde opties.

4.2 Natuurbescherming

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Door middel van een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden (Bijlage 8: Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Vergierdeweg 452-454 te Haarlem, uitgevoerd door Blom Ecologie B.V., kenmerk BE/2018/367/r, datum 25 juni 2018). Met deze toets wordt duidelijk wat het effect is van het bouwplan en of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In deze paragraaf wordt alleen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen vermeld. Het complete onderzoek is opgenomen als bijlage 8.

Om duidelijkheid te verkrijgen over de waarde en kwaliteit van de aanwezige bomen is daarnaast een boominventarisatie uitgevoerd door Blokhuis Boomverzorging, datum 26 november 2018 (Bijlage 12).

De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en grenst aan het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden (2,5 km) en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Op basis van de Europese vogel- en habitatrichtlijn geldt voor projecten en andere handelingen de verplichting om aan te tonen dat er geen significante effecten optreden als gevolg van stikstofdepositie. De algemene richtlijn hiervoor is dat voor een project of handeling, middels de rekentool Aerius, een berekening gemaakt dient te worden om aan te tonen of er wel of geen sprake is van een meldings- of vergunningsplichtige stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats. De ervaring leert dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats (2,5 km) de stikstofdepositie ruim onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare /jaar blijft (meestal onmeetbaar klein). Een melding of vergunning is derhalve niet nodig. De stikstofdepositie zal per saldo zelfs afnemen omdat de bestemming 'agrarisch' wordt verlaten en de aanwezige schapenteelt wordt gestopt (interne saldering).

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna alsmede de verwachte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap.

Legenda - = ongeschikt + = geschikt n (nee) / j (ja)	vaatplanten	zoogdieren	vleermuizen	amfibieën	reptielen	vissen	broedvogels (a)	broedvogels (j)
Geschikt habitat Vogelrichtlijnsoort							+	+
Geschikt habitat Habitatrichtlijnsoort	-	-	+	-	-	-	-	
Geschikt habitat overige soort	-	+/-		-	-	-		
Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk	n	n	j ¹	n	n	n	n	j ²
Gebiedsbescherming								
	afstand	effecten		nader onderzoek/ Aerius				
Natura 2000	2,5 km	geen		n.v.t.				
Natuurnetwerk Nederland	0 m	geen		n.v.t.				
Houtopstanden								
	aanwezig	kap		melding / vergunning				
Struiken	ja	ja		n.v.t.				
Bomen	ja	ja		Kapvergunning via omgevingsloket gemeente Haarlem				

1. Verblijfplaatsen van eventueel aanwezige soorten (m.n. gewone dwergvleermuis en/of laatvlieger kan worden verwacht) zijn goed te compenseren. Het is de reële verwachting dat bevoegd gezag (provincie Noord-Holland) bij het treffen van de juiste mitigerende en compenserende maatregelen ontheffing zal verlenen voor het verwijderen van verblijfplaatsen (indien deze aanwezig zijn).

2. Voor aanvang van de werkzaamheden wordt aangeraden overleg te laten plaatsvinden tussen de ontwikkelaar en de steenuilenwerkgroep Noord-Holland.

Uitvoerbaarheid

De restauratie van het boerderijcomplex en de realisatie van nieuwe bebouwing t.b.v. maatschappelijke functies en een horecagelegenheid leidt, met inachtneming van passende maatregelen, niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. In de plangebieden of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Voor het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen in de boerderijwoning is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Voor aanvang van de werkzaamheden zal overleg plaats vinden tussen de ontwikkelaar en de steenuilenwerkgroep Noord-Holland over de aanwezigheid van steenuilen binnen de planlocatie, eventuele mitigerende maatregelen en het herplaatsen van de steenuilenkast.

Tijdens de uitvoerende werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen (tijdens schemerperiode) en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Conclusies en te treffen maatregelen

De ontwikkeling aan de Vergierdeweg 452-454 te Haarlem is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) moet gefaseerd worden verwijderd. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Vleermuizen. De schuren zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, omdat ze grotendeels zijn ingestort en geen spouwmuur hebben.
Op de planlocatie is aan de westelijke zijde direct voor de boerderijwoning één boomholte aangetroffen welke waarschijnlijk dient als rust- en/of verblijfplaats voor vleermuizen. In deze boomholte zijn ook uitwerpselen van vleermuizen aanwezig. In de beoogde ontwikkelingen blijft deze boom bestaan. Er zijn verder geen sporen van vleermuizen aangetroffen.
In de boerderijwoning zijn geen indicaties van vleermuizen aangetroffen. Er zijn wel meerdere kierende daklijsten aangetroffen. Enkele van deze kieren zijn rijkelijk bedekt met spinrag, wat duidt op de afwezigheid van verblijfplaatsen, maar enkele van deze openingen zijn open. Deze openingen geven toegang tot ruimte in het dak en zeer waarschijnlijk ook tot de spouwmuren. De aanvliegroutes voor deze openingen zijn over het algemeen vrij van versperringen. Het is niet uit te sluiten dat de boerderijwoning op planlocatie gebruikt wordt door vleermuizen die in bebouwing leven als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Om de aan- dan wel afwezigheid van vleermuizen aan te tonen is aanvullend onderzoek nodig. Door capaciteitsgebrek bij vleermuisonderzoekers zal dit onderzoek pas in het voorjaar van 2020 zijn afgerond.
- Het aanvullend onderzoek naar vleermuizen zal worden uitgevoerd door Stichting Landschap Noord-Holland/ Natuurlijke zaken in Heiloo conform de richtlijnen uit het vleermuisprotocol met 5 veldbezoeken in het najaar 2019 (paarverblijfplaatsen) en voorjaar 2020 (zomer- en kraamverblijfplaatsen). Bij aanwezigheid dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden getroffen. Blom Ecologie neemt in haar rapport aan dat het bevoegd gezag (provincie Noord-Holland) bij het treffen van de juiste

mitigerende en compenserende maatregelen ontheffing zal verlenen voor het verwijderen van eventuele verblijfplaatsen. In de aanvraag omgevingsvergunning fase 2 zullen de resultaten van het vervolgonderzoek worden meegenomen.

- Gedurende de bouwwerkzaamheden dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn.
- In 2017 en 2019 zijn in de steenuilenkast een uilenpaar en 5 jonge uilen aangetroffen (en in 2019 inmiddels geringd). Ten aanzien van eventuele mitigerende maatregelen en het herplaatsen van de steenuilenkast zal voor aanvang van de werkzaamheden overleg plaats vinden tussen de ontwikkelaar en de steenuilenwerkgroep Noord-Holland.
- De geplande werkzaamheden moeten bij voorkeur buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli) plaatsvinden. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Bomen

Uit de boominventarisatie (bijlage 12) blijkt dat een aantal bomen moeten worden gekapt. Deels omdat ter plaatse nieuwbouw is voorzien, deels omdat de boom de bestaande boerderijbebouwing aantast, deels uit veiligheidsoverwegingen (ouderdom) en deels omdat de bomen door ziekte zijn aangetast. Veelal is er een combinatie van omstandigheden. Voor een aantal bomen is een kapvergunning noodzakelijk. Deze vergunning zal separaat worden aangevraagd. Het betreft vooralsnog de bomen 1 t/m 26 en 28. De niet genummerde bomen blijven bestaan. Er zal herplant plaatsvinden conform het inrichtingsplan. Het bouwplan en het inrichtingsplan hebben een forse verbetering van de huidige situatie tot gevolg (groentoets).

4.3 Waterparagraaf

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument. De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming staan in deze waterparagraaf. Deze paragraaf benoemt de waterbeheerder en diens beleid, beschrijft het huidige watersysteem en gaat in op de effecten daarop van ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het beleid voor water van de diverse overheidslagen staat in hoofdstuk 3.

Grondwater en bodemopbouw

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken voor de onderhavige locatie is bekend, dat de bodem ter plaatse bestaat vanaf maaiveld tot circa 2,0 m-mv uit een zandige oplaag met daaronder veen (tot 3,5 m-mv) op klei (tot circa 4,0 á 4,5 m-mv). Onder deze kleilaag bevindt zich een zandpakket dat zich minimaal tot de geboorde diepte van 5,0 m-mv uitstrekt. Ten tijde van de uitvoering van het bodemonderzoek (juni) is de grondwaterstand vastgesteld rond 1,0 m-mv.

Hemelwater

In de huidige situatie is het terrein deels verhard en bebouwd. In de toekomstige situatie zullen geen industriële verontreinigende activiteiten worden ontplooid. Ter plaatse wordt waar nodig drainage aangelegd waardoor geen wijzigingen optreden van het grondwaterpeil.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Verder is ten noorden van de locatie een watergang aanwezig met oppervlaktewater.

Als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling (twee nieuwe gebouwen en een parkeerterrein) zal het bebouwd en verhard oppervlak toenemen. De bestaande boerderij met aangebouwde stal, de schapenstal en de houten schuur blijven behouden. Daarvoor in de plaats worden twee nieuwe gebouwen gerealiseerd met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van ca 700 m². Tevens zal het verhard oppervlak in de vorm van erfverharding en parkeerterrein toenemen. Het verhard en bebouwd oppervlak neemt in zijn totaliteit toe met 4159 m² (1241 m² ppl (zand) + 1668 m² rijbaan + 1250 verhard/daken = 4159 m²).

De ontwikkeling zorgt dus voor een toename van verharding groter dan 500 m². Hierdoor dient rekening te worden gehouden met berging en afvoer van schoon hemelwater.

In de huidige situatie wordt het schone hemelwater afkomstig van de daken afgevoerd naar de nabijgelegen watergangen.

In de nieuwe situatie wordt 4159 m² verhard oppervlak toegevoegd, dus zijn watercompenserende maatregelen nodig (vergunningscheck). Een en ander is gemeld (meldingsplicht) aan het hoogheemraadschap van Rijnland.

Voor een goede berging van water wordt een vijver aangelegd, die tenminste 624 m² (15% van het verhard oppervlak) toevoegt aan het oppervlaktewater. De vijver is met een sloot verbonden met de bestaande watergangen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland stemt in met deze oplossing (bijlage 14).

Afvalwater

De bestaande vuilwaterafvoer is van voldoende capaciteit. De gebouwen zullen op de aanwezige persleiding worden aangesloten.

Conclusie:

Er zijn watercompenserende maatregelen nodig.

Ter plaatse wordt tenminste 15% (624 m²) van het verhard oppervlak (4159 m²) toegevoegd aan het oppervlaktewater door middel van een vijver en een verbindingssloot. Het hoogheemraadschap van Rijnland stemt in met deze oplossing.

De bestaande vuilwaterafvoer is van voldoende capaciteit. De gebouwen zullen op de persleiding worden aangesloten.

4.4 Duurzaamheid en energie

Conform gemeentelijk gebruik zal het gebruik van energie zo goed mogelijk worden beperkt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast moet zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik worden gemaakt. Er zal aardgasvrij worden gebouwd en er zullen zonnepanelen worden geplaatst.

Waar mogelijk zal hergebruik van materialen worden toegepast.

Conclusie:

Duurzaamheid (energie) vormt derhalve geen belemmering.

4.5 (Ladder) duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

In het voorliggende plan is sprake van een (deels) nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in een horecagelegenheid (restaurant) in combinatie met een dagbesteding voor mensen met een beperking en een kinderdagverblijf. De bestaande woningen blijven in gebruik als woning. De aard en omvang van de ontwikkeling bepaalt dat sprake is van een overige stedelijke ontwikkeling, niet zijnde een functie wonen, winkels en kantoren.

Ook qua ruimtebeslag is sprake van een nieuwe stedelijke functie. Naast de invulling van de bestaande monumentale boerderij worden twee schuurgebouwen opgericht met een gezamenlijk grondoppervlak van ca 700 m². In beginsel wordt op basis van vaste jurisprudentie de norm gehanteerd, dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag meer dan 500 m² bedraagt.

De locatie ligt in de bebouwde kom van Haarlem. In beginsel zijn locaties binnen de bebouwde kom aan te merken als bestaand stedelijk gebied. De locatie Vergierdeweg 452-454 wordt deels omgeven door een agrarische bestemming en is een grensgeval. We gaan uit van 'buiten bestaand stedelijk gebied'.

Kortom, de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Conform de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend kort de behoefte aan de ontwikkeling beschreven in combinatie met de vraag waarom de voorgenomen ontwikkeling niet kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied.

Behoeftrecreatieve voorziening (restaurant)

Op basis van de provinciale structuurvisie is de locatie gelegen in een intensief recreatiegebied. Door de ligging in de bebouwde kom, biedt het provinciale beleid in relatie tot verstedelijking mogelijkheden voor intensieve recreatiegebieden. De Provincie Noord-Holland streeft naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur- en landbouwgebieden. Opgave is om het landschap beter 'beleefbaar' te maken. Invulling vindt plaats binnen het metropolitane landschap en daarbinnen onder andere door herijking van het bufferzonebeleid. Het voorliggende plan voorziet in een recreatieve ontwikkeling in de bebouwde kom van Haarlem en voorziet daarmee in de behoefte waarop het provinciale beleid is gestoeld.

Deze bestaande recreatieve behoefte is tevens de basis voor de Het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. In het Ontwikkelperspectief staat hoe de overheden het hoogwaardige landschap van de Binnenduinrand voor de toekomst veilig kunnen stellen en verder kunnen versterken/ontwikkelen om tegemoet te komen aan de bestaande behoefte. Het plan geeft kaders mee om de landschappelijke waarden van het gebied te behouden en te versterken bij ontwikkelingen in het gebied. Het gaat daarbij om recreatieve routes te koppelen aan bestaande kwaliteiten in de oude landschappelijke structuren, aan attractiepunten en aan het recreatieve netwerk van de ommetjes.

Oude wegen, dijken of waterlopen zijn aanleiding voor recreatieve routes. Deze sluiten goed aan op het omringende landschap, voorzien vaak al in goede kruisingen met infrastructuurlijnen en hebben een hoge belevingswaarde. Recreatieve routes ontleen hun waarde in grote mate aan de aanwezigheid van attractiepunten en leuke bestemmingen aan de route. Voorbeelden hiervan zijn: kaasboerderij, horeca, buitenplaatsen, uitzichtpunten, speeltuin, cultuurhistorische elementen, historische kernen en waterlopen. Andersom worden attractiepunten ook rendabeler naarmate de koppeling aan recreatieve routes beter is. Door het koppelen van recreatieve routes aan ommetjes ontstaat er een fijnmazig recreatief netwerk in het buitengebied en een verweving van woonkernen met het omringende landschap. De belevingswaarde van recreatieve routes en ommetjes vereist een hoge ruimtelijke kwaliteit van het landschap ter plaatse en een interessante vormgeving van de route in de woonwijk. Het voorliggende initiatief geeft invulling aan voornoemde behoeftes. Het betreft het herstellen van het landschap door de restauratie van een zeer karakteristieke en monumentale boerderij uit de 17^e eeuw. In combinatie met het exploiteren van een horecagelegenheid (restaurant) en in combinatie met een dagbesteding voor minderzelfredzamen/gehandicapten en/of maatschappelijke doeleinden in de vorm van zorg, (natuur)educatie, dienstverlening, e.d. wordt het landschap beleefbaar.

De uniciteit van de locatie in combinatie met de voorkomende cultuurhistorische waarden maakt dat een alternatieve locatie niet voor handen is. De beoogde openingstijden zijn van 10.00 uur tot 23.00 uur.

Behoeftedagbesteding en (verpleegkundig) kinderopvang

De behoefte aan voorzieningen voor dagbesteding en kinderopvang komt voort uit de toenemende vraag van cliënten. Deze vraag is geregistreerd bij aanbieders in de vorm van wachtlijsten. Op basis hiervan wordt gezocht naar nieuwe locaties. De gemeente Haarlem benoemt in de nota Haarlem maatschappelijk op de kaart een tekort aan kinderdagverblijven en dagbesteding, met name in Haarlem-Noord. De initiatiefnemer is in onderhandeling met aanbieders van dagbesteding en kinderopvang. Met name voor de specifieke vraag van dagbesteding (minder prikkels, afgesloten terrein, natuurbeleving) is deze locatie uniek en zeer geschikt. Gedacht wordt aan circa 20 kinderen (van 0 tot 4 jaar). Openingstijden: van 07.30 tot 18.30 uur.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder van duurzame verstedelijking. Bovenstaand is de behoefte aan de ontwikkeling aangegeven. Bovendien is aangegeven dat door de unieke koppeling van de nieuwe ontwikkeling met de restauratie van het aanwezig agrarisch erfgoed een alternatieve locatie niet voorhanden is.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling wijzigen de gronden van functie en worden ze op een intensievere manier gebruikt. Een verkennend bodemonderzoek dient aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem hiervoor geschikt is. In 2010 heeft Gemeente Haarlem, afdeling Milieu een onderzoek uitgevoerd voor het gedeelte van het parkeerterrein (Bijlage 9). Door onderzoeksbureau Van Dijk Geo- en milieutechniek B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (opdrachtnummer 150986, datum 30-06-2010, bijlage 10). Het complete onderzoek is als bijlage opgenomen, hier volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

Uit de analysesresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van de voorziene bouwlocatie licht verontreinigd is met lood, zink en PAK. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal en de lichte bijmenging met puin.

Daarnaast zijn de toplaag van de bodem en de bodemlaag rond grondwatervlakte op basis van de AS3000-correctie plaatselijk licht verontreinigd met PCB.

Visueel is er op de bodem asbesthoudend materiaal waargenomen. Het betreft asbesthoudend plaatmateriaal bij boringen 5 en 7, dat is gebruikt om plantenperken af te zetten. In de grond is geen asbest of asbesthoudend materiaal waargenomen. In de grond is analytisch geen asbest aangetoond. Op basis hiervan is aanvullend onderzoek verricht naar mogelijk aanwezig asbest. Uit de asbestinventarisatie (Bijlage 11) blijkt dat er asbest aanwezig is: Dakbedekking van schuur H (40 m²), een buis (1 m²) en plaatmateriaal in de boerderij (1,5 m²). Het asbest wordt door een gecertificeerd bedrijf verwijderd.

Het grondwater is op basis van de AS3000-correctie licht verontreinigd met xylenen en 1 m² dichloorethenen.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt dan komt deze grond op basis van de indicatieve gegevens van het verkennende bodemonderzoek in aanmerking voor hergebruik als achtergrondwaardegrond of woongrond. In overleg met het bevoegd gezag kan de grond mogelijk worden hergebruikt op het eigen terrein. Indien de grond vrijkomt van de locatie kan deze worden aangeboden aan bijvoorbeeld een grondbank of een hergebruiksproject. Voordat de grond daadwerkelijk kan worden hergebruikt dient deze echter specifiek volgens het Bouwstoffenbesluit te worden onderzocht.

In de brief van 31 augustus 2011, kenmerk STZ/MIL/ME/2011/268676 geeft de gemeente Haarlem aan kennis te hebben genomen van de resultaten van het verkennende bodemonderzoek.

Conclusie:

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

Het aanwezige asbest wordt door een gecertificeerd bedrijf verwijderd.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de projectlocatie geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals al hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De voorgenomen ontwikkeling valt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2009), uiteen onder de volgende inrichtingen:

Horeca (restaurant) in gebouw J

Een restaurant valt onder milieucategorie 1 (SBI-code 561). Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype 'rustig gebied', dat een afstand van 10 meter in acht moet worden genomen. Binnen een straal van 150 meter rondom het plangebied zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig. Binnen het plangebied bedraagt de afstand tussen het restaurant en de beide woningen in de monumentale boerderij meer dan 10 meter en wordt voldaan aan de richtafstanden zoals deze op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden dient te worden.

Maatschappelijke doeleinden (beoogd: dagbesteding voor minderzelfredzamen/gehandicapten) in gebouw A

Een dagbesteding valt onder milieucategorie 1 (SBI-code 8621, 8622, 8623). Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype 'rustig gebied', dat een richtafstand van 10 meter in acht moet worden genomen. Binnen een straal van 150 meter rondom het plangebied zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig. Binnen het plangebied bedraagt de afstand tussen de maatschappelijke functie/(beoogd) dagbesteding en de woningen in de monumentale boerderij minder dan 10 meter. Beide functies zijn immers in het monumentale pand gesitueerd. In de uitwerking van de plannen is rekening gehouden met het treffen van technische maatregelen, waardoor het milieueffect (geluid) niet aanwezig is. Door het treffen van deze maatregelen kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen aantasting 'in ernstige mate' van het woon- en leefklimaat van gevoelige functies (wonen) met zich mee brengt.

Maatschappelijke doeleinden (zorg, kinderdagverblijf, (natuur)educatie, dienstverlening, e.d.) in gebouw I

De maatschappelijke dienstverlening valt onder milieucategorie 1 (SBI-code 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82). Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype 'rustig gebied', dat een richtafstand van 10 meter in acht moet worden genomen. Binnen een straal van 150 meter rondom het plangebied zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig. Binnen het plangebied bedraagt de afstand tussen het dagverblijf en de woningen in de monumentale boerderij meer dan 10 meter en wordt voldaan aan de richtafstanden zoals deze op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden dient te worden.

Parkeren

Het autoparkeerterrein valt onder milieucategorie 2 (SBI-code 5221). Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype 'rustig gebied', dat een richtafstand van 30 meter in acht moet worden genomen. Binnen een straal van 150 meter rondom het plangebied zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig (geluid). Binnen het plangebied bedraagt de afstand tussen het autoparkeerterrein en de woningen in de monumentale boerderij tussen de 23 en 160 meter, waarbij de functies van elkaar worden gescheiden door bebouwing. Gezien de aanwezigheid van de afschermdende bebouwing kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen "ernstige mate van" aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden met zich mee brengt.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Een kinderdagverblijf is in het Besluit geluid milieubeheer aangewezen als geluidgevoelig object als bedoeld in art. 11.1 Wet milieubeheer. Zie verder H 4.8.

De overige nieuwe functies worden in principe niet aangemerkt als milieugevoelig object. Van hinder van omliggende bedrijven (zoals het naastgelegen uitvaartcentrum) is dan ook geen sprake en omgekeerd worden deze bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in deze ruimtelijke onderbouwing aangegeven ontwikkeling.

4.8 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals nieuwe woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan.

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Vergierdeweg is hier een 30 km-weg. De ontwikkeling van een horecagelegenheid (restaurant), dagbesteding (voor minderzelfredzamen/gehandicaptten), maatschappelijke doeleinden ((natuur)educatie, dienstverlening, e.d.) en parkeren betreffen overigens alle geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De twee woningen zijn bestaande dienstwoningen. Er is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Een kinderdagverblijf is in het Besluit geluid milieubeheer aangewezen als geluidgevoelig object als bedoeld in art. 11.1 Wet milieubeheer. Gezien de ligging ten opzichte van de Vergierdeweg (zonebreedte meer dan 200 meter) en de functie van de weg (30 km-weg) is geen overschrijding van de toelaatbare geluidsoverlast te verwachten. Er zijn geen andere geluidsbronnen in de directe omgeving. Er is geen nader akoestisch onderzoek nodig (oordeel bevoegd gezag).

Gezien de ligging van de (dienst)woningen, afgeschermd door de stolp en de afstand tot de woningen is geen geluidhinder in ernstige mate vanwege het dagverblijf te verwachten. Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Conclusie:

Een akoestisch onderzoek naar geluidsbelasting van wegverkeer cf. de Wgh is niet noodzakelijk (30 km-weg). De Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit leggen geen restricties aan onderhavig planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Voorliggend initiatief wordt ontsloten via de Vergierdeweg. De hoeveelheid verkeersbewegingen op de Vergierdeweg is nu zeer beperkt en de capaciteit is ruim voldoende om de verkeersgeneratie vanuit het plangebied af te kunnen wikkelen.

Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet volledig in parkeren op eigen terrein. Dit geldt ook voor laden en lossen. Op het noordwestelijke deel wordt een parkeerterrein voorzien met een parkeercapaciteit van 87 parkeerplaatsen. De berekende parkeerbehoefte bedraagt 81-84 parkeerplaatsen, inhoudend dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Een deel zal worden voorzien van oplaadmogelijkheden voor elektrische auto's. De gegenereerde vraag naar parkeerplaatsen is op basis van gemeentelijke normen/CROW-kengetallen als volgt berekend (voor gebouwnamen zie afbeelding 1.1):

- Nieuw gebouw I: maximaal 550 m² bvo in 2 lagen. 100% horeca/restaurant (categorie 2): 66 ppl.
- Nieuw gebouw J: maximaal 700 m² bvo in 2 lagen. Maatschappelijke doeleinden/zorg (dagbestedingsinstelling voor mensen met een beperking). Is te vergelijken met kinderdagverblijf/creche (cliënten worden gebracht met busjes). Ongeveer 6-8 personen aan personeel aanwezig: 6-8 ppl.
- Gebouw A: circa 300 m² bvo in 2 lagen. Nog geen huurder bekend. Maatschappelijke doeleinden/zorg: 4-5 ppl.
- Woningen B en C. Woning B is ongeveer 190 m² bvo, woning C ongeveer 90 m² bvo. Parkeervraag: 3 ppl.
- Gebouw D: Varkensstal: 0 ppl.
- Gebouw E: Bedoeld voor bergingen en opslag van het restaurant: terrasmeubilair, voorraden e.d. Parkeervraag: 0 ppl.
- Gebouw G, bakhuisje (te verplaatsen naar locatie H): Horeca/kiosk/snack/grill-huisje in de zomermaanden. Maximaal 30 m² bvo (horeca, categorie 1). Parkeervraag: 2 ppl.

Fietsparkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Er zullen 75 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd, inclusief voorzieningen voor e-bikes.

Conclusie

De hoeveelheid verkeersbewegingen op de Vergierdeweg is nu zeer beperkt en de capaciteit is ruim voldoende om de verkeersgeneratie vanuit het plangebied af te kunnen wikkelen.

Parkeren en laden en lossen vinden op eigen terrein plaats.

Het parkeerterrein voorziet in een parkeercapaciteit van 87 parkeerplaatsen. De berekende parkeerbehoefte bedraagt maximaal 81-84 parkeerplaatsen. Er worden derhalve voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Fietsparkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Er zullen 75 fietsklemmen worden gerealiseerd, inclusief voorzieningen voor e-bikes.

4.10 Lichthinder

Er is geen wettelijke regeling voor lichthinder. Wel is er zorgplicht (Activiteitenbesluit). Dat geldt met name voor vogels in de Hekslootpolder. Die zorgplicht wordt waargemaakt door: beperkte hoogte van lichtzuilen (zie moodboard, bijlage 13), verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden en geen aanstraling van gebouwen. Uitgangspunt zijn de richtlijnen van de Nederlandse stichting voor verlichtingskunde (NSVV).

Conclusie:

Lichthinder vormt geen belemmering voor de plannen.

4.11 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn er geen relevante bronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig waardoor overschrijding van de grenswaarden in het plangebied niet aan de orde is.

Conclusie:

Voor wat betreft luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Beschouwing risicobronnen

Aan hand van de Risicokaart Noord-Holland is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart Noord-Holland staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is (zie nadere toelichting hieronder);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de nabijheid van het projectgebied is een buisleiding (hogedruk aardgastransportleiding, W-534-09) van de Nederlandse Gasunie gelegen. Voor de buisleiding geldt een invloedsgebied van 75 meter aan beide zijden. Het projectgebied is gelegen buiten dit invloedsgebied (ca 165 meter uit de leiding).

Er is dus geen verantwoording van het groepsrisico noch een advies van de veiligheidsregio noodzakelijk.

Voor de gevraagde activiteit is een milieumelding in het kader van het Activiteitenbesluit nodig. Deze melding wordt ingediend via www.aimonline.nl.

Conclusie:

Het project is vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

4.13 Kabels en leidingen

In het kader van een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunningen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Binnen het plangebied liggen géén planologisch relevante leidingen. De aanwezige kabels en leidingen betreffen uitsluitend midden- en laagspanningskabel, een datatransportkabel en rioolleiding. Deze kabels en leidingen vereisen geen beschermingszone die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Derhalve vormen deze geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wanneer graaf- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd dient hier wel rekening mee te worden gehouden.

Conclusie:

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 M.E.R.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente binnen zes weken beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met deze ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien in een horecagelegenheid in combinatie met de ontwikkeling van een dagbesteding (voor minderezelfredzamen/gehandicapten), maatschappelijke doeleinden (kinderdagverblijf) , wonen en parkeren.

Een vormvrije aanmeldnotitie conform het Besluit milieueffectrapportage is op 25 februari 2019 separaat bij de Gemeente Haarlem ingediend. Het college van b. en w. van de Gemeente Haarlem heeft eind augustus 2019 nog geen beoordelingsbesluit genomen.

5. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot zijn de resultaten van het overleg met Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie Noord-Holland weergegeven.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Haarlem verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Haarlem besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig plan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er zijn geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. Volstaan kan worden met een planschadeovereenkomst. Extra uren die gemaakt gaan worden en/of aanpassingen in de openbare ruimte komen voor rekening van de aanvrager. De planschade overeenkomst moet nog worden ondertekend.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelende partij beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Privaatrechtelijke belemmeringen

De kavel is in ondererfpacht verkregen van het Recreatieschap Spaarnwoude. De bewoner van de woning 454 heeft een lopend huurcontract. Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is de reguliere procedure van toepassing, waartegen bezwaar en beroep open staat.

De initiatiefnemers hebben het planvoornemen in de initiatieffase met de directe burens en belanghebbenden besproken in het kader van de omgevingsdialoog.

Het zijn:

De heer G. Steentjes (huurder woning Vergierdeweg 454)

De heer C. Vink en familie (pachter/bewoner Vergierdeweg 312)

Mw. A. van Bokhorst (afscheidcentrum Sterrenheuvel, Vergierdeweg 456)

De heer R. Sanders (Yarden Crematorium, Vergierdeweg 271)

De heer K. Huijter (wijkraad Vondelkwartier)

De heer M. van de Pavert en T. van den Boomen (Vereniging behoud De Hekslootpolder)

De heer F. van der Peet (Stichting Historisch Schoten)

Alle betrokkenen juichen de reconstructie van het boerderijcomplex toe.

De meeste betrokkenen zien op voorhand geen bezwaren tegen de planvorming.

De heer G. Steentjes heeft wensen ten aanzien van de renovatie van zijn woning (o.a. dakramen) en behoud van een bloementuin en moestuin. Dit is in de planvorming meegenomen en wordt in het vernieuwde huurcontract vastgelegd.

De heer C. Vink vraagt aandacht voor de afrastering i.v.m. de paarden, die in de aangrenzende weilanden verblijven.

Mw. A. van Bokhorst juicht de restauratie van de boerderij toe maar ziet problemen met eventuele geluidshinder van het restaurant. Wel ziet zij mogelijkheden tot samenwerking met het de uitbater van het restaurant. Ze beraadt zich nog op een mogelijke zienswijze.

De heer R. Sanders heeft geen problemen met de ontwikkeling. Hij ziet mogelijkheden voor samenwerking met de uitbater van het restaurant.

De heer K. Huijter heeft er geen problemen mee en vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid, met name voor de jongeren die de sportvelden bezoeken. Hij wil handhaving van de aanwezige drempels. Deze zullen worden gehandhaafd. Op zijn verzoek is op 2 april 2019 een presentatie gehouden in de wijkraadsvergadering Vondelkwartier. De plannen werden alom zeer positief ontvangen.

De heren M. van de Pavert en T. van den Boomen en de Vereniging behoud De Hekslootpolder hechten aan de restauratie van het boerderijcomplex. Ze zijn bovendien gecharmeerd van de toekomstige mogelijkheid tot natuurbeleving (weidevogels!) vanaf het terras. Ze vragen extra aandacht voor lichtemissie van en naar de gebouwen, die niet verstorend mag werken naar de vogels. Daaraan zal worden voldaan.

De heer van de Pavert zal bij de uitwerking van de verlichting worden betrokken.

De heer F. van der Peet en de Stichting Historisch Schoten zijn blij met de historische reconstructie/restauratie van het boerderijcomplex. Hij vraagt goede aandacht voor de inpassing/omgeving van het complex (landschapsplan).

5.3 Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per mail van 18 juli 2019 laten weten in te stemmen met de waterparagraaf en de voorgenomen maatregelen (bijlage 14).

5.4 Vooroverleg Provincie Noord-Holland

[Het plan is in augustus 2019 nog niet door de gemeente Haarlem voorgelegd aan de Provincie Noord-Holland. Reactie volgt.]

Bijlage 1:
Bestaande situatie (boerderij)

Bijlage 2a:
Ontwerp gebouw A (stal) (maatschappelijk)

Bijlage 2b:
Ontwerp gebouw I (maatschappelijk)

Bijlage 3:
Ontwerp gebouw J (horeca)

Bijlage 4:
Bouw- en cultuurhistorisch verkenning & waardestelling boerderij Noord Akendam, Vergierdeweg 452-454 Haarlem.
Uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau, d.d. 26 juli 2018

Bijlage 5:
Landschapsplan
Landschappelijke inpassing Vergierdeweg 452-454 te Haarlem. *Ingenieursburo Rodewijk, 11 juli 2019*

Bijlage 6:
Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek Plangebied Noord-Akendam.
Uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., d.d. augustus 2011 en geactualiseerd d.d. 20 november 2018, bestandsnaam NO3926_HANA.do

Bijlage 7:
Reactie Gemeente Haarlem op archeologisch vooronderzoek, *Archeologie Haarlem 16 september 2011*

Bijlage 8:
Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Vergierdeweg 452-454 te Haarlem.
Uitgevoerd door Blom Ecologie B.V., d.d. 25 juni 2018, kenmerk BE/2018/367/r

Bijlage 9:
Milieukundig bodemonderzoek Vergierdeweg, naast 454 te Haarlem. *Opgesteld door gemeente Haarlem, d.d. 31 augustus 2011, kenmerk STZ/MIL/ME/2011/268676*

Bijlage 10:
Verkennd bodemonderzoek nieuwbouw thermen en beautycentrum, Vergierdeweg 452-454 te Haarlem.
Uitgevoerd door Van Dijk Geo- en milieutechniek B.V., d.d. 30 juni 2010, opdrachtnummer 150986.

Bijlage 11:
Asbestinventarisatierapport, *Oosten Project Management – Asbest, 19 september 2018*

Bijlage 12:
Resultaten boominventarisatie, *Blokhuis Boomverzorging, 26 november 2018*

Bijlage 13:
Beeldkwaliteitsplan, *ir. Peter Alkemade Architect BNA*
-Stedenbouwkundige – en architectonische onderbouwing en moodboards.
-Onderbouwing landschappelijke inpassing

Bijlage 14:
Instemming Hoogheemraadschap van Rijnland met waterparagraaf. *Mail 18 juli 2019*

Bijlage 15:
Reactie Provincie Noord-Holland. *[nbn, nog toe te voegen]*

