



Spaarnwoude

Natuur en recreatie

Postbus 2571, 2002 RB Haarlem
Genieweg 46a, Velsen-Zuid
Telefoon 023 – 520 28 31
info@recreatienoordholland.nl
www.spaarnwoude.nl
K.v.K. 34359324

Het college van Burgemeester en Wethouders van Haarlem
Afdeling VTH / Team Procedures en Projecten
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Velsen-Zuid : 11 juni 2020
Uw kenmerk : NL.IMRO.0392.OV7120006-on01
Ons kenmerk : U20200536 adp
Projectnummer : 1702.11
Onderwerp : Zienswijze ontwerpbesluit weigering Verklaring van geen bedenkingen en
omgevingsvergunning Vergierdeweg 452-454
Bijlage(n) : --
Behandeld door : Ing. [REDACTED]

Geacht college,

Op 1 mei 2020 is door de gemeente Haarlem een ontwerpbesluit gepubliceerd voor weigering van het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen en voor weigering van het afgeven van een omgevingsvergunning voor het project Herbouwen en restaureren van een oude boerderij en het bouwen van nieuwbouw voor horeca en maatschappelijke doeleinden op het perceel Vergierdeweg 452-454 Haarlem. Ten aanzien van dit ontwerpbesluit ontvangt u hierbij de zienswijze van Recreatieschap Spaarnwoude.

Aanleiding: herstel van cultuurhistorisch erfgoed

De historische boerderij Noord-Akendam ligt op een perceel grond dat in eigendom is bij Staatsbosbeheer en in erfpacht is uitgegeven aan Recreatieschap Spaarnwoude. Bij de erfpachttuitgifte aan het recreatieschap in 2002 was de boerderij al zeer vervallen en gedeeltelijk ingestort.

Aangezien de restauratie van de boerderij voor het recreatieschap financieel niet haalbaar was heeft het algemeen bestuur van Recreatieschap Spaarnwoude in 2007 besloten tot uitgifte in ondererfpacht van de boerderij op basis van een door derden in te dienen plan. Na een werving- en selectieprocedure heeft het algemeen bestuur van Spaarnwoude in 2008 gekozen voor het plan dat Sauna van Egmond in nauwe samenwerking met de Stichting Boerderij en Landschap had ingediend. Dit plan omvatte de verhuizing van het wellnessbedrijf Sauna van Egmond van de Van Egmondstraat in Haarlem naar de locatie Noord-Akendam aan de Vergierdeweg 452-454. Onderdeel van het plan was de restauratie van de historische boerderij en de nieuwbouw van circa 800 m2 schuin achter de boerderij in een vormgeving die volgens de Stichting Boerderij en Landschap past bij de agrarische ontwikkeling zoals die zou hebben plaatsgevonden als het agrarische bedrijf begin 20^e eeuw zou zijn voortgezet.

Voor het recreatieschap betekende dit plan dat de dringend gewenste restauratie van de historische boerderij gefinancierd kon worden zonder publiek geld en dat het recreatieschap inkomsten uit de ondererfpacht zou verkrijgen, hetgeen ten goede zou komen van de exploitatie van het recreatieschap.

Originele plan (verhuizing wellness) vanwege financiële crisis niet haalbaar

Sauna van Egmond heeft vanaf 2009 in nauw overleg met de gemeente Haarlem (zowel ambtelijk als bestuurlijk) de planvorming in gang gezet. Ook is overleg geweest met omgevingspartijen, zoals de Vereniging Behoud Hekslootpolder en de Stichting Historisch Schoten. Dit heeft geleid tot uitwerkingen waarbij rekening is gehouden met de natuurbelangen van de Hekslootpolder en met de effecten op het cultuurhistorische landschap.

In 2009 heeft de gemeente Haarlem bij de herziening van het bestemmingsplan Hekslootgebied/Spaarndam rekening gehouden met de in ontwikkeling zijnde plannen op de locatie Noord-Akendam door een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Ter voorbereiding van een aanvraag omgevingsvergunning zijn door Sauna van Egmond alle nodige onderzoeken voor bodemkwaliteit, archeologie, flora- en fauna en parkeren uitgevoerd. Veel tijd is besteed aan het met de gemeente tot overeenstemming komen over de oppervlakte van de nieuwbouw en het aantal parkeerplaatsen.

Op het moment dat de voorbereidingen zover gevorderd waren dat een aanvraag omgevingsvergunning kon worden ingediend (eind 2016), bleek dat als gevolg van de door de kredietcrisis gewijzigde criteria voor financiering van wellnessbedrijven, een verhuizing van het wellnessbedrijf Sauna van Egmond naar de locatie Noord-Akendam niet meer gefinancierd kon worden.

Herijking plan tot horeca en maatschappelijke functies, met vergelijkbare ruimtelijke effecten

Sauna van Egmond heeft vervolgens een nieuw plan gemaakt voor vestiging van een horecabedrijf en maatschappelijke functies (bijvoorbeeld medisch kinderdagverblijf) binnen de contouren en randvoorwaarden van het oorspronkelijke wellnessplan. In 2017 heeft het algemeen bestuur van Spaarnwoude met de planwijziging ingestemd. De gemeente heeft de planwijziging in 2018 door middel van een quickscan beoordeeld en aangegeven dat er geen redenen waren om op voorhand de nieuwe ontwikkelingen af te wijzen. Op grond van deze positieve reacties is Sauna van Egmond de procedure ter voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning gestart, die geleid heeft tot de daadwerkelijke aanvraag op 17 december 2018.

Gronden afwijzing omgevingsvergunning

Eind 2019 ontving het recreatieschap berichten dat de gemeente voornemens is om de aanvraag omgevingsvergunning af te wijzen. Het uiteindelijke ontwerpbesluit hiertoe is gepubliceerd op 1 mei 2020.

Gezien de zeer lange voorgeschiedenis van de planvorming en de positieve houding van de gemeente ten aanzien van de invulling van de functies, de oppervlakte van de nieuwbouw en de benodigde ruimte voor parkeerplaatsen treft het ons onaangenaam dat de gemeente de bouwplannen als te omvangrijk en niet passend in het landschap beschouwt, terwijl de oorspronkelijke plannen voor het wellnessbedrijf, met dezelfde omvang en uitstraling op het landschap als de nieuwe plannen wel de goedkeuring van de gemeente kregen. De plannen worden door de gemeente afgewezen op grond van de vigerende bestemmingen. Voor de locatie is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat de wijzigingsbevoegdheid ziet op de oorspronkelijk gedachte ontwikkeling van een wellnessbedrijf (sauna) en niet op de huidige plannen voor horeca/maatschappelijke ontwikkelingen wordt het plan afgewezen. Dit terwijl de ruimtelijke impact van de huidige plannen niet anders is dan het oorspronkelijke plan op basis waarvan de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Ruimtelijke uitstraling op landschap is aanvaardbaar

Recreatieschap Spaarnwoude is van mening dat de omvang van de nieuwbouw conform het advies van de Stichting Boerderij en Landschap recht doet aan de historische ontwikkeling van een agrarisch bedrijf in deze omgeving. De uitstraling op het landschap is beperkt, doordat de locatie midden in hoog geboomte ligt, waardoor de nieuwbouw vanaf de verafgelegen openbare wegen nauwelijks opvalt, in ieder geval veel minder dan de onlangs gerealiseerde nieuwbouw in Romeinse stijl op de naastgelegen begraafplaats. Om dezelfde reden heeft de nieuwbouw ook nauwelijks effect op het landschap van de Stelling van Amsterdam.

De Hekslootpolder is bekend als weidevogelleefgebied. Weidevogels broeden echter ver van hoog geboomte, zoals dat op Noord-Akendam en de naastgelegen begraafplaats aanwezig is. De effecten van het plan op weidevogels zijn daardoor te verwaarlozen.

Door de ligging tussen het geboomte is de lichtuitstraling naar de omgeving eveneens beperkt. Het parkeerterrein is gesitueerd op een locatie van voormalige volkstuinten, die volledig is omzoomd door struikgewas en daardoor aan het zicht is onttrokken en geen negatief effect heeft op de omgeving.

Financiële gevolgen omvangrijk

Recreatieschap Spaarnwoude wordt bij uitvoering van het ontwerpbesluit benadeeld. Na een proces van 13 jaar voorbereiding zal de hoognodige restauratie van de historische boerderij niet kunnen plaatsvinden. Het recreatieschap is niet in staat om de kostbare restauratie (raming circa € 1.000.000,=) met eigen middelen te financieren. Voor het gemeentelijke monument zijn eveneens geen middelen van andere partijen, waaronder de gemeente Haarlem, beschikbaar. De restauratie kan alleen worden gefinancierd door een rendabele ontwikkeling, die door de beperkingen die de gemeente oplegt onmogelijk blijkt te zijn. Gezien de jarenlange medewerking van de gemeente aan de ontwikkeling treft het ons onaangenaam dat dit pas in de laatste fase van het proces, die van vergunningverlening, tot uiting komt. Daarbij zal het recreatieschap de inkomsten uit ondererfpacht missen. De totale inkomsten uit ondernemingen vormen een groot aandeel in de financiering van de door het schap beheerde recreatieve voorzieningen en verlichten daarmee de druk op overheidsfinanciën, waaronder die van de gemeente Haarlem.

Het alternatief is dat het recreatieschap in overleg met de gemeente een nieuw, kleinschaliger, gebiedsconcept ontwikkelt. Het is de vraag of dit leidt tot een sluitende businesscase. Intussen schrijdt de tijd voort en neemt de vervallen staat verder toe. Gevreesd moet worden dat de historische boerderij intussen verloren gaat. Wij vinden het van belang om dit middels deze zienswijze kenbaar te maken, zodat dit in zijn volledigheid meegewogen wordt bij het te nemen besluit.

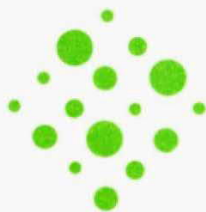
Onze zienswijze samengevat

Samenvattend is Recreatieschap Spaarnwoude van mening dat met uitvoering van het ontwerpbesluit tot weigering van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen en weigering van het verlenen van een omgevingsvergunning een unieke kans verloren gaat voor het restaureren, ontwikkelen en voor publiek toegankelijk maken van deze historische plek in Haarlem.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van Recreatieschap Spaarnwoude,



Directeur Recreatie Noord-Holland NV

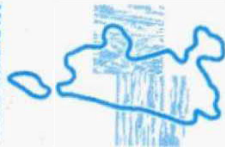


Spaarnwoude

Natuur en recreatie

Recreatieschap Spaarnwoude

Postbus 2571, 2002 RB Haarlem

RECREATIE
Noord-Holland NV

PostNL

€1,70

Afz. 2002 RB 257I



NEDERLAND

11.06.2020

NetSet RN 821862

Het college van Burgemeester en
Wethouders van Haarlem
Afdeling VTH /
Team Procedures en Projecten
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

解題 本題は、 $\frac{1}{2}$ と $\frac{1}{3}$ の和が、 $\frac{1}{2}$ と $\frac{1}{3}$ の積より大きいことを示す問題である。