

Zienschwijkennota inzake ontwerp weigering omgevingsvergunning realisatie van 4 woningen op het perceel Zuid Schalkwijkerweg tussen nr.21 en nr. 23 en ontwerp weigering Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB)

Behoort bij het besluit 2020/1157964 en het besluit weigering omgevingsvergunning met kenmerk 2017-08114

Voorgeschiedenis

Er is in 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 4 woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23. De aanvraag paste niet binnen het bestemmingsplan Zuid Schalkwijkerweg. Het bewuste perceel heeft de bestemming "Landschappelijke doeleinden, weide." Medewerking aan deze aanvraag is vanuit stedenbouwkundig-planologisch oogpunt niet wenselijk gebleken. Het perceel is gelegen in de lintbebouwing aan de Zuid Schalkwijkerweg en heeft de landschappelijke bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide'. Het wijzigen van de functie ten behoeve van woningen tast de openheid en de landschappelijke waarde en beleving van dit perceel in het buitengebied van de Zuid Schalkwijkerweg aan.

Het college heeft de ontwerp-omgevingsvergunning (weigering) ter visie gelegd waartegen zienschwijzen zijn ingediend. Deze zienschwijzen zijn verwerkt in de nota van zienschwijzen, welke uiteindelijk niet hebben geleid tot een ander standpunt. (bijlage bij weigering omgevingsvergunning) De aanvraag is in januari 2019 geweigerd.

Beroep bij de rechtbank Noord Holland

Tegen deze weigering omgevingsvergunning heeft de aanvrager beroep ingesteld. De rechter heeft geoordeeld dat het college ten onrechte het besluit heeft genomen zonder dat de raad een oordeel heeft kunnen geven over de (on)wenselijkheid van de aanvraag aan de Zuid Schalkwijkerweg. Kort samengevat had het besluit van het college vergezeld moeten gaan van een besluit van de raad om een verklaring van bedenkingen af te geven, dan wel te weigeren. Omdat met dit plan meerdere hoofdgebouwen worden voorzien aan de Zuid Schalkwijkerweg en omdat de vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor geen VVGB is vereist, zien op 'een hoofdgebouw' (zie onder paragraaf 2.2 van de bijlage) valt de aanvraag volgens de rechter strikt genomen niet onder deze aangewezen categorieën van gevallen waarvoor géén verklaring van de raad is vereist. Dat het totaal aantal vierkante meters van de vier hoofdgebouwen onder de 2500 m² blijft (minder dan 1000 m², excl. bijgebouwen) is niet relevant, aldus de rechtbank.

De rechter heeft het college daarom opgedragen om het ontwerpbesluit opnieuw ter inzage te leggen, vergezeld van een (weigering) VVGB van de Raad.

Het college heeft aan het bovenstaande uitvoering gegeven aan deze uitspraak en heeft de raad voorgesteld om de afgifte van de VVGB te weigeren ten behoeve van de terinzagelegging van de weigering ontwerp omgevingsvergunning.

De raad heeft dit voorstel in de vergadering van 30 maart 2020 bevestigd en een ontwerp weigering VVGB afgegeven.

Terinzagelegging stukken

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende relevante stukken hebben vanaf 21 april 2020 tot en met dinsdag 2 juni 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzetermijn zijn zienswijzen ontvangen van de eigenaren en aanvragers van het perceel Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en 23. Daarnaast hebben de eigenaren van de Zuid Schalkwijkerweg nr. 21 en nr. 23 en Jaagpad 33T een zienswijze ingediend.

Omdat de zienswijzen voor een groot deel ook al in de eerdere besluitvorming van de Wabo procedure zijn beantwoord, dient de nota van zienswijzen, welke behoort bij B&W besluit 2018/865112: weigering besluit realisatie vier woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 en welke behoort bij het besluit weigering omgevingsvergunning kenmerk 2017/08114, hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Deze nota van zienswijzen is als **bijlage I** bij dit stuk bijgevoegd.

Daarnaast zijn opnieuw adviezen opgevraagd bij de vakafdeling Omgevingsbeleid, Ruimtelijke Plannen en Ontwerp en de vakafdeling Beheer en Beleid en Openbare Ruimte. De adviezen zijn opgenomen in deze zienswijzennota op pagina 9 e.v. en op pagina 15 e.v.

Zienswijzen eigenaren perceel Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23

Voorgaande procedure

1. Aanvragers hebben een WOB verzoek ingediend. Uit de stukken hebben aanvragers afgeleid dat de omwonenden, de burens, zonder dat aanvragers daarover zijn ingelicht, overleg hebben kunnen voeren met de gemeente over de aanvraag. Deze aanvraag was op dat moment nog niet ter visie gelegd en dus niet openbaar.
2. Vervolgens is er met omwonenden door de wethouder gecorrespondeerd over de aanvraag, buiten de zienswijzeprocedure om. Tot slot hebben wel de omwonenden de initiële weigering toegestuurd gekregen, maar aanvragers niet.
3. Aanvragers hebben hier een onprettig gevoel aan overgehouden. Zij hebben de indruk gekregen dat niet hun onderbouwde aanvraag leidend is geweest, maar de lobby van de buurt, en dat de gemeente daarin niet oprecht is geweest.
4. De rechtsvoorgangers hebben meerdere keren een principe verzoek ingediend en daar ook daadwerkelijk antwoord op ontvangen. Aanvragers kenden die verzoeken en de reacties daarop van de gemeente niet. Zijzelf werden niet in de gelegenheid gesteld om een principe verzoek in te dienen en moesten om die reden een volledige aanvraag indienen.

Zienswijzen

5. Het is niet fair dat het door aanvragers bestreden standpunt van het college, zonder enige tegenargumenten van aanvragers aan de raad is voorgelegd. Ik heb toen namens de aanvragers de stukken aan de griffie toegestuurd. Deze zijn, samen met de insprekbijdrage op de digitale agenda geplaatst.

Ontwerp-weigering VVGB

6. Geconcludeerd wordt dat de voorgestelde bebouwing niet passend is in de lintbebouwing ter plaatse. De voorgestelde bebouwing past nu juist precies in de lintbebouwing ter plaatse. Het perceel is het enige perceel in de wijde omtrek aan deze zijde van de Zuid Schalkwijkerweg dat niet bebouwd is. Bebouwing zou nu juist het enige gat in de lintbebouwing aanvullen. Van enige openheid als kwaliteit en karakteristiek van de Groene Zoom ontbreekt volledig aan de oostzijde van de Zuid Schalkwijkerweg. Het wordt er simpelweg met de haren bijgesleept.
7. De percelen rondom het betreffende perceel zijn bebouwd. Dat het betreffende perceel niet is bebouwd betekent niet dat er sprake is van een karakteristieke openheid en kwaliteit van het gebied.
8. Vasthouden aan een invulling in lijn met de vigerende bestemming is niet reëel; 'landschappelijke doeleinden, weide' zou het gebruik als weide mogelijk moeten kunnen maken. Dat gebruik is echter niet mogelijk: het perceel is daarvoor te klein, te nat te geïsoleerd ten opzichte van bijvoorbeeld agrarische percelen waar wel bebouwing is toegestaan. Ook hobbymatige beweiding behoort niet tot de mogelijkheden. Toen jaren geleden er enkele paarden stonden is de dierenbescherming erbij gehaald, omdat de paarden in een te voedselarme weide, met de benen in het water stonden.
9. Van natuurwaarden is nooit gebleken, ook niet na een recente update en analyse van Ecoresult, deze is aan u en de raad voorgelegd.
10. Overwogen wordt nu dat de 'groene zone langs de Zuid -Schalkwijkerweg een belangrijke ecologische noord-zuidroute vormt die als zodanig ook is benoemd in het Ecologisch Beleidsplan'. Aan de westzijde, waar het perceel van aanvragers ligt, is geen sprake van een groene zone, noch van ecologische waarden die de term "ecologische noord-zuidroute" zou kunnen rechtvaardigen.
11. Bebouwing van het betrokken perceel doet niet méér afbreuk aan een landelijke of recreatieve sfeer van het gebied, dan de bebouwing van de buurpercelen zelf. Waarom mogen alle burens wel bouwen en de eigenaren van dit perceel niet?
12. Het perceel heeft de bestemming landschappelijke doeleinden- weide, zonder dat er een bouwvlak aan is toegekend om een schuilgelegenheid voor vee te kunnen bouwen. In de toelichting staat dat het gaat om gronden die zijn bestemd voor grasland waarbinnen in de huidige situatie noch natuurontwikkeling, noch recreatief medegebruik aan de orde is.
13. Ecoresult concludeert dat van enige natuurwaarden geen sprake is, maar dat door enkele aanpassingen in de oevers het perceel wel weer aantrekkelijker gemaakt kan worden voor waterminnende diersoorten.
14. Het is onjuist vast te houden aan de vigerende bestemming, nu het niet geschikt is voor "graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden". Als gesteld, stallen mag sowieso niet, en het perceel is voorts te nat, te voedselarm, te geïsoleerd en te klein om er vee te weiden en dat geldt ook voor hobbymatig weiden van dieren.

Tussenconclusie

15. Het perceel heeft de bestemming 'Landschappelijke doeleinden- weide'. Er is geen sprake van natuurwaarden en/of recreatieve waarden.
16. Het lint aan de Zuid Schalkwijkerweg westzijde is volledig volgebouwd, behalve waar het dit eiland aangaat.
17. Aanvragers hebben aangevoerd dat zij alles hebben voorgelegd aan de gemeente, maar dat wordt overwogen dat het perceel niet bebouwd mag worden. Wat dan wel mag op het perceel, blijft ongewis.
18. Het blijft voor aanvragers onbegrijpelijk dat zij zo ongenueanceerd de deur wordt gewezen. Het raadsstuk is na behandeling in de commissie als hamerstuk in de raad van 30 maart behandeld. Feitelijk is het dus niet behandeld, maar er is zonder enige beraadslaging conform besloten.
19. Het ontwerp-weigeringsbesluit voor de omgevingsvergunning is voor wat betreft de inhoudelijke afweging exact hetzelfde als het ontwerpbesluit uit 2018. Dit ondanks de tussentijds ingebrachte zienswijzen, het beroepschrift, de nadere memorie, het nieuwe Ecoresult rapport en alles wat tussen voorjaar 2018 en nu aan argumenten is gewisseld op zijn minst mee te wegen of er in ieder geval rekenschap van te geven. Ik verzoek u hier andermaal de zienswijze, het beroepschrift, de nadere memorie, de correspondentie na uitspraak van de rechtbank, het nadere rapport van Ecoresult, in inspreekreactie en de nadere brief van aanvragers aan de raadsleden hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

Zienswijzen bewoners/gebruikers Zuid Schalkwijkerweg nr. 21 en nr. 23 en Jaagpad 33T

Met aandacht en blijdschap hebben wij als omwonenden kennis genomen van het feit dat nu ook de Gemeenteraad zich heeft uitgesproken tegen woningen op het weiland, en hiermee het eerdere collegebesluit om de vergunning voor vier woningen te weigeren, heeft bekrachtigd. Wij zien dit besluit in lijn met de visie die de gemeente Haarlem al lange tijd heeft op deze omgeving, en die in een brief die wij op 25 juli 2018 van de Wethouder Roduner ontvingen (inmiddels onderdeel van het WOB verzoek inzake deze aanvraag) nog eens duidelijk is benadrukt. Wij denken dat de beslissing in lijn is met de wensen van vele Haarlemmers die dagelijks genieten van het groene en landelijke karakter van de zo gekoesterde Groene Zoom.

Algemene overwegingen

Voordat puntsgewijs wordt ingegaan op de voormelde gronden van zienswijzen, wordt eerst ingegaan op algemene overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de beantwoording van de zienswijzen.

Het betreffende perceel is sinds jaar en dag een open gebied met een functie dat in de lijn de ligt met functie van het huidige bestemmingsplan. Volgens de archieven is dit perceel ook nooit bebouwd geweest of heeft een bestemming met bebouwing toegekend gekregen. En dat is niet zo gek. Het gebied kenmerkt zich in het algemeen door een landelijk karakter van recreatieve waarde. De open-gesloten bebouwingslint van de noord-zuidgerichte Schalkwijkerweg is een van de kernwaarden die dit gebied in zich draagt.

Het perceel heeft, net zoals een groot deel van het plangebied Schalkwijkerweg, de bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide'. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden en water.

Landschappelijke Doeleinden

In het bestemmingsplan zijn twee varianten voor de bestemming landschappelijke doeleinden aangehouden. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat zich in het veenweidegebied gronden bevinden die een verschillend karakter hebben en daardoor vragen om verschillende vormen van bescherming of gebruik. Bovendien geldt voor beide beschermingsregimes geldt een aanlegvergunningstelsel welke tot doel heeft om de karakteristiek van het gebied te beschermen.

Bestemming Landschappelijke doeleinden, Weide (Lw), art 12

Gronden die onder deze bestemming vallen zijn bestemd voor grasland waarbinnen in de huidige situatie noch natuurontwikkeling, noch recreatief medegebruik aan de orde is.

De gronden mogen worden gebruikt voor het weiden van vee.

In het plangebied betreft het niet alleen de gronden van het veenweidegebied van de Verenigde Polders, maar ook de groene onbebouwde terreinen gelegen aan weerszijden van de Zuid- en Noord-Schalkwijkerweg (ook al behoren deze gronden tot een bij een woning behorend perceel).

Bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr), art. 13

Deze bestemming is opgenomen voor het Jaagpad, de Lage Kadijk, het Hommelpad en omliggende gronden en de gronden gelegen ten westen van de wijk Oosterspaarn. Deze gronden kennen een landschappelijke inrichting en ten behoeve van recreatief medegebruik is de aanleg van voet-, fiets-, en ruiterspaden toegestaan. Ook waterwerken, zoals gemalen, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Het gemaal dat zich aan de oostzijde van de Lage Kadijk bevindt, is op deze manier in het plan verwerkt.

Ten behoeve van de in het plangebied voorkomende woonschepen is binnen de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden, een erfbepaling opgenomen.

Zoals uit het bovenstaande blijkt, is de bestemming Landschappelijke doeleinden, Weide (Lw) niet alleen toegekend voor de gronden van het Veenweidegebied van de Verenigde Polders, welk dus een groot deel van het bestemmingsplan beslaan, maar is deze ook toegekend aan de groene onbebouwde terreinen gelegen aan de weerszijden van de Zuid- en de Noord-Schalkwijkerweg, ook al behoren deze gronden tot een bij een woning behorend perceel.

Het bestemmingsplangebied "Schalkwijkerweg" behelst veel van deze percelen. Het waarborgen van deze openheid is niet alleen kenmerkend voor de Verenigde Polders en het Veenweidegebied, maar juist ook voor percelen die behoren bij een woning. De woonbestemmingen zijn in dit buitengebied in de minderheid. De open en gesloten verhoudingen blijven op deze manier intact, welke de karakteristiek van dit gebied in zijn geheel ten goede komt. Er zijn tal van vergelijkbare percelen in de directe en indirecte omgeving van het plangebied die eenzelfde soort bestemming hebben en waar jaar en dag het gebruik conform de bestemming wordt uitgevoerd en waar zich geen problemen met betrekking tot uitvoerbaarheid van de bestemming hebben voorgedaan. Zie hieronder een uitsnede van een luchtfoto van de Schalkwijkerweg met de karakteristieke open en gesloten verhoudingen:



ZICHTLIJNEN VANAF ZUID-SCHALK-
WIJKER WEG

Rapport Ecoresult – uitvoerbaarheid bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide'

Aanvragers hebben in het kader van de zienswijzeprocedure een rapport van Ecoresult ingediend. het betreft de 'Notitie Advies Wet natuurbescherming Plangebied: Zuid Schalkwijkerweg (Haarlem Y 279), Haarlem', d.d. 5 februari 2020, versie 03, Bijlage II.

Het rapport beoogt onder meer een motivering te geven van de (on) uitvoerbaarheid van de huidige bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide'.

De conclusie van het rapport onderstreept daarmee de Ruimtelijke onderbouwing welke door aanvragers ten tijde van de eerdere Wabo-procedure was ingediend.

De bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide' is echter gezien de huidige situatie op basis van onderstaande redenen onuitvoerbaar. Voor een verdere analyse aangaande de onuitvoerbaarheid van de huidige bestemming wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing .

Het rapport licht dit standpunt verder als volgt toe:

Op het perceel mag geen onderkomen worden gebouwd waardoor het stallen van vee onmogelijk is. Tevens behoort het plaatsen van een perceelafscheiding niet tot de mogelijkheden. Verder is het perceel nat (gedurende 9 tot 10 maanden per jaar) en beperkt van oppervlakte. Gelet op de open verbinding met het Spaarne en de hoge waterstanden is het weiden van vee in de winter hoe dan ook niet mogelijk. Bovenstaande geldt zowel voor het bedrijfsmatig als het hobbymatig stallen van paarden en/of koeien. Voor beide vormen van beweiding is het perceel wegens de natte ligging en beperkte oppervlakte (nagenoeg) ongeschikt.

Tabel 1 geeft de minimale oppervlakte van een gemiddeld ontwikkeld graslandperceel per vee-eenheid weer . Te zien is dat een graslandperceel met een oppervlakte van 3700 m² te klein is voor een rund/koe. Door de natte ligging van het perceel is de grasgroei verre van optimaal. Intensief bijvoeren is dan de enige optie om het dier aan genoeg eten te helpen. Paarden en pony's vereisen minder ruimte.

Vee-eenheid	Minimale oppervlakte (m ²)
1 paard	3000
1 pony	1000
1 koe	10000
10 schapen	10000

Tabel 1. Vee-eenheid met bijbehorend minimale oppervlakte in m².

Deze dieren zijn echter veel beweeglijker en kennen een ander graasgedrag. Waar een koe na de maaltijd gaat liggen herkauwen, beweegt een paard veel in de wei en staat het bekend om zijn 'hapje stapje' graaswijze. Door het vele bewegen, rennen en afzetten met de hoeven op de grond, is een stevige bodem belangrijk om de wei optimaal te houden⁷ . Dit is in het plangebied echter niet aan de orde. Het plangebied is te nat en kent voor paarden een te eentonige vegetatie. Schapen zijn echte kuddedieren. Een minimale kudde bestaat al snel uit 10 dieren. Een dergelijk aantal heeft ongeveer 1 hectare aan begraasbaar land nodig . Een perceel van amper 4000 m² is dus verreweg te klein voor een kudde van minimale grootte (10 schapen). Naast voldoende oppervlak vereisen schapen een omheining, beschutting en een droge en stevige graszode. Het plangebied voldoet in de huidige situatie niet aan deze voorwaarden.

Reactie van de gemeente Haarlem

Aanvragers hebben in de eerdere Wabo procedure het standpunt naar voren gebracht dat de huidige bestemming niet uitvoerbaar blijkt. Deze stelling is in de zienswijzenota van de eerdere procedure ook weerlegd (zie zienswijzenota van eerdere Wabo procedure, pagina 5, punt 5 bijlage I)

Aanvragers willen met het onderhavig rapport aantonen dat de geldende bestemming niet uitvoerbaar is. Secundair willen aanvragers daarmee een onderbouwing geven dat de beoogde woningbouw op het perceel op zijn plaats is.

Kort gezegd komt het erop neer dat meer ruimte benodigd is om de vee te beweiden. Daarnaast mag er geen onderkomen worden gebouwd waardoor het stallen van vee onmogelijk is, aldus de aanvragers.

Met de toekenning van de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide, is in eerste instantie beoogd de graslanden te behouden waar eventueel ook vee kan worden geweid. Het beweiden van vee is geen doel op zich om de graslanden te behouden. Niet is beoogd om om de percelen uitsluitend en jaarrond te gebruiken om uitsluitend vee te kunnen beweiden. Percelen met dezelfde bestemming in de omgeving hebben niet allen jaarrond vee op de graslanden lopen. De gebruikers van deze percelen passen het aantal koeien/schapen en ander vee aan op de omvang van het perceel. Graslanden zijn in de regel ook nat en daarom zijn het geen akkers maar graslanden.

Desalniettemin is het goed voor te stellen dat dit terrein gebruikt wordt voor het hobbymatig weiden van dieren gedurende de “droge maanden” van het jaar en dat ze elders op stal staan gedurende de “natte / koude maanden” van het jaar. Het is redelijk ongebruikelijk om dieren het jaar rond buiten te laten lopen.

Dat het perceel echter 9 tot 10 maanden per jaar te nat is, wordt niet nader onderbouwd. In het verleden is door de eigenaren /gebruikers gekozen om het perceel te beweiden, zowel door paarden als door koeien en schapen.

Zie foto hieronder uit de gemeentelijke Stroomlijn



Daarnaast dient naar objectieve maatstaven te worden onderbouwd waarom de huidige bestemming niet meer uitvoerbaar zou worden gemaakt. Er wordt bijvoorbeeld niet ingegaan op de maatregelen die zijn getroffen om de bestemming wel uitvoerbaar te maken en het weiland zo optimaal mogelijk te onderhouden. Dit onderdeel klemmt temeer nu aanvragers het perceel destijds hebben aangekocht met de duidelijke informatie dat het perceel een Landschappelijke bestemming heeft.

Zoals opgemerkt, is onderhavige perceel niet het enige perceel in de omgeving met dezelfde kenmerken en dezelfde bestemming. Het beweiden, het onderhouden conform de bestemming van de percelen is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker. Het ligt dan veelal niet aan de bestemming, maar aan de eigen keuze en het beoogde gebruik van eigenaar/gebruiker.

Tevens heeft de afdeling Omgevingsbeleid, Ruimtelijke plannen en Ontwerp hierover als volgt geadviseerd.

Advies afdeling Omgevingsbeleid, Ruimtelijke plannen en Ontwerp, gemeente Haarlem

Aanleiding

Voor de locatie Zuid Schalkwijkerweg tussen 21 en 23 is een omgevingsvergunning aangevraagd (en geweigerd) voor de realisatie van 4 woningen, waarvan 2 woningen direct aan de weg, en 2 woningen in de tweede lijn aan nieuw te graven water hierachter. De planlocatie heeft in het bestemmingsplan Schalkwijkerweg (vastgesteld 15 februari 2012) de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden en water. De bestemming is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden. Het huidige gebruik is conform de bestemming. Binnen de bestaande bestemming is de woningbouwontwikkeling niet mogelijk. De landschappelijke waarden van de gronden worden hierna beschreven.

Geen bestaand stedelijk gebied

Bij de vergunningaanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt de plaats van de locatie in stedelijk of landelijk gebied van Haarlem niet correct beschreven. De veronderstelling dat de beoogde woningbouwlocatie in bestaand stedelijk gebied ligt is niet juist. De locatie ligt in landelijk gebied. Dit kan als volgt worden onderbouwd:

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend 25 oktober 2017. De ruimtelijke onderbouwing gaat in op ondertussen verouderd provinciaal beleid (Provinciale Structuurvisie en PRV). Inhoudelijk worden deze stukken echter niet juist weergegeven.

De provinciale kaart Bestaand Bebouwd Gebied, waar naar wordt verwezen in de onderbouwing, betreft een indicatie voor bestaand bebouwd gebied, en geen rode contourenkaart. De bijbehorende definitie is leidend ten opzichte van de kaart. Als bestaand bebouwd gebied wordt (lees: aangegeven) de bestaande of bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

Op basis van de definitie ligt de locatie buiten het bestaand bebouwd gebied.

In de PRV wijzigt per 1 maart 2017 het begrip BBG in het landelijke BSG (bestaand stedelijk gebied) begrip: gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening; bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Landschappelijk, weide'. Het bestemmingsplan maakt een zodanig samenstel van bebouwing, zoals bedoeld in de Bro, niet mogelijk. Het plangebied legt nieuw beslag op de ruimte.

Op basis van de definitie ligt de locatie in het landelijk gebied van Haarlem.

Bebouwingsinitiatieven zijn hier, op basis van de PRV, niet zonder meer realiseerbaar. Kleinschalige initiatieven gaan in op het aantonen van nut en noodzaak en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In de vergunningaanvraag ontbreekt deze informatie. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt niet aangetoond (hierop wordt later in dit advies nader ingegaan).

Niet passend in Bijzonder Provinciaal Landschap en Werkingsgebied MRA landelijk gebied
Sinds medio november 2020 is voor het gebied de Omgevingsverordening NH 2020 van kracht.

Dat planlocatie ligt in o.a. in de werkingsgebieden Landelijk gebied, Bijzonder Provinciaal Landschap en MRA landelijk gebied.

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlakte niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Op deze wijze worden functiewijzigingen in het landelijk gebied mogelijk gemaakt, met uitzondering van woningbouwontwikkelingen.

Voor een woningbouwontwikkeling geldt artikel 6.46 Bijzonder Provinciaal Landschap, lid 3.

Het derde lid bevat een verbod op nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het bijzonder provinciaal landschap. Onder een stedelijk ontwikkeling wordt verstaan een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1f, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening (zie begrip in bijlage 1 bij de verordening). Uit de jurisprudentie over dit begrip volgt dat een ontwikkeling geen zekere omvang dient te hebben om te worden gekwalificeerd als stedelijke ontwikkeling. Voor woningen is er op grond van de jurisprudentie sprake van een stedelijke ontwikkeling bij meer dan 11 woningen. Daarbij geldt dat de ontwikkeling de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap niet aan mag tasten.

Een bescheiden woningbouwontwikkeling in combinatie met versterking kernkwaliteiten is dus mogelijk.

De beoogde ontwikkeling versterkt de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap echter niet. Wat de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap zijn, laat het werkingsgebied BPL Spaarne en omgeving zien. Openheid en ruimtebeleving is relevant.

Tevens geldt het werkingsgebied MRA landelijk gebied:

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Dit betekent dat kleinschalige woningbouw (huidige jurisprudentie tot en met 11 woningen) is uitgesloten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van de in het artikel genoemde mogelijkheden.

Bij de functiewijziging van agrarisch naar wonen moet er bijvoorbeeld al een bestaande bedrijfswoning aanwezig zijn. Op beoogde locatie is dit niet het geval.

Tevens is ook het werkingsgebied Beschermingszone regionale waterkering – Regionale waterkering van toepassing.

Ter plaatse van het werkingsgebied beschermingszone regionale waterkering voorziet een ruimtelijk plan in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn. In afwijking hiervan zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk indien hierover blijkens de toelichting bij het ruimtelijk plan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie. In de legger van de waterschappen worden regels gesteld voor deze zone.

De Schalkwijkerweg is een regionale waterkering en als zodanig opgenomen op de legger regionale waterkering Hoogheemraadschap van Rijnland. De planlocatie ligt in de beschermingszone van de dijk. Onduidelijk is of de afstemming met Rijnland heeft plaatsgevonden. De ruimtelijke onderbouwing noemt alleen watercompensatie, zonder daarbij een Watertoets toegevoegd te hebben.

Afweging stadsniveau (coalitieakkoord): niet bouwen in de groene zoom

Bouwen in de groene zoom rond Schalkwijk een politiek en maatschappelijk gevoelig punt. Haarlemmers vinden de monumentale parken als de Bolwerken, Kenaupark, Frederikspark en Haarlemmerhout en de groene zoom direct om de stad belangrijk voor hun 'groenbeleving'. (Structuurvisie Openbare ruimte)

Het huidige bestuur wil niet de groene zoom van de stad bebouwen, zoals dit ook is opgenomen in het coalitieprogramma 2018 ("We bouwen niet in de groene gebieden rondom de bestaande stad"). De is een voortzetting van het bestaande beleid. 'Samen Doen', het coalitieprogramma Haarlem 2014–2018, stelt zich ten doel de woonkwaliteit in Haarlem te versterken. In het coalitieprogramma is opgenomen dat er buiten het stedelijk gebied in de groene zoom geen woningen worden toegevoegd. Dit gaat ook niet ten koste van de kwaliteit van het bestaand groen binnen de stadsgrenzen. Verdichting binnen de stadsgrenzen is mogelijk, maar alleen als het de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Een beleid dat is vastgelegd in de Woonvisie 2017-2020. In de Agenda 2020 staat specifiek: Haarlem realiseert de woningbouwopgave binnen de stadsgrenzen en blijft buiten de groene zoom. Dit gaat niet ten koste van de kwaliteit van het bestaand groen binnen de stadsgrenzen. De ruimtelijke kwaliteit is randvoorwaarde voor de ontwikkeling van (woning)bouwlocaties.

Haarlem staat voor de opgave voor 2025 tienduizend woningen bouwen, dat is 15 procent stad erbij. Om maar niet lukraak te bouwen is een 'dashboard' gemaakt, met acht ontwikkelzones. Niet alleen is bepaald hoeveel woningen er per locatie moeten komen, maar ook bijvoorbeeld het percentage sociale woningbouw (Informatienota Rapportage woningbouw 2018 en Dashboard Ontwikkelzones).

Het afwijzen van het verzoek tot bestemmingswijziging naar wonen sluit aan bij het vigerende beleid.

Afweging context landschappelijke en cultuurhistorische context: waarde groene zoom

De Zuid-Schalkwijkerweg is onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Haarlem. Het is als weg, in samenhang met de Noord-Schalkwijkerweg, aangewezen als een van de 19 belangrijke lange lijnen van de stad. De Zuid-Schalkwijkerweg wordt in de SOR (2017) als een groengebied bestempeld waar een recreatieve route doorheen loopt die toegang geeft tot en onderdeel is van het buitengebied.

Haarlem ontwikkelde zich op een raakpunt tussen de strandwal en het Spaarne. De rivier vormt nog steeds een belangrijke structuur die de stad met het buitengebied verbindt. Langs de rivier is aan de oostzijde een Jaagpad aanwezig.

Het langgerekte lintdorp Schalkwijk is vermoedelijk ontstaan in de 13de eeuw bij de ontginning van het veengebied oostelijk van het Spaarne. De Schalkwijkerweg, de enige weg in het dorp liep vanaf de voormalige Schalkwijkerpoort aan de zuidoostkant van Haarlem en eindigde aan het toen nog niet drooggelegde Haarlemmermeer. In de 16de eeuw stonden er boerderijen langs de weg, en een aantal kalkmolens dicht bij de stad. Vanaf de 17de eeuw werden ook enkele buitenplaatsen of herenboerderijen aangelegd. Het - nog bestaande - jaagpad direct langs het water dateert uit de 18de eeuw. Na 1850 werd het noordelijk deel van de weg in de stadsuitbreidingen opgenomen.

Bij de aanleg van stadsuitbreiding Schalkwijk bleven de Schalkwijkerweg en de strook veenweidegebied langs het Spaarne ongemoeid, om te kunnen dienen als uitloop- en recreatiegebied voor de vele nieuwe bewoners. Langs de weg is gaandeweg de hoeveelheid bebouwing toegenomen. Ontwikkelingen moeten zorgvuldig beoordeeld worden om de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden voor bewoners en gebruikers te behouden.

Langs de weg is bebouwing aanwezig. Aan de Zuid-Schalkwijkerweg heeft het bebouwinglint een open karakter door de verspreid staande losse bebouwing met onderlinge tussenruimtes.

Karakteristiek voor het gebied is de variatie in open ruimten. Bezien vanuit Jaagpad en gezien vanaf de Zuid Schalkwijkerweg is er sprake van vrij zicht. Verdichting van het lint doet afbreuk aan de beleving van het recreatieve en landelijke karakter van dit gebied.

De kernkwaliteiten van het gebied Zuid-Schalkwijkerweg (groene zoom) zijn:

- Lange historische weg door grotendeels landelijk gebied, parallel aan het Spaarne. Het prestedelijke polderlandschap is zichtbaar gebleven.
- Het wegtracé is niet of nauwelijks gewijzigd.
- Het historisch profiel van een smalle weg met wegsloot aan weerskanten en met bomen (knotwilgen) erlangs is grotendeels bewaard. Dit houdt de geschiedenis van de weg afleesbaar.
- Langs de weg staat vooral vrijstaande (voormalige) agrarische bebouwing, die de historische gelaagdheid laat zien.
- De openheid tussen de bebouwing geeft een zichtrelatie tussen weg en Spaarne (met jaagpad) en maakt de landschappelijke context van het veenweidegebied beleefbaar.
- Er is sprake van een wisselende afstand van de weg tot het Spaarne. De volkstuinen langs het jaagpad versterken de 'lijn' van de rivier.

De waarde van de groene zoom wordt in de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie onderschreven. Het gebied is aangewezen als Beschermd Provinciaal Landschap (BPL), waarin behoud openheid tussen water en stedelijke rand van Haarlem belangrijk is. Dit kan in combinatie met waterberging. De in het plan voorgestelde combinatie van bebouwing met waterberging past hier echter niet binnen.

Tussen de Schalkwijkerweg en het Spaarne is de bebouwing weliswaar doorgaans vrijstaand, maar door bijgebouwen en bedrijfsbebouwing is de visuele verbinding tussen weg en Spaarne op veel plekken verbroken. Slechts op enkele plekken is de visuele relatie tussen weg en Spaarne bewaard gebleven.

De planlocatie is nog een van de weinige overgebleven open weilanden in dit deel van de Schalkwijkerweg. De openheid is waardevol. Bebouwing en/of beplanting doet afbreuk aan de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Het plan is stedenbouwkundig niet verder beoordeeld. In ieder geval wordt gesignaleerd:

- Onduidelijk is op welke wijze het plan beoogt de bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plekke te versterking. Het plan wordt niet in een ruimere landschappelijke en cultuurhistorische context geplaatst. In het plan is er geen sprake van versterking van de lintbebouwing, omdat er in de tweede lijn gebouwd wordt. Ook wordt de lineaire structuur van Dijk en Spaarne met jaagpad niet versterkt (de achterliggende bebouwing ligt in een plas water tussen dijk en jaagpad, ruimtelijk onduidelijk aangehaakt).

Huidige gebruiksmogelijkheden

Het perceel heeft op basis van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg (2012) de bestemming Landschappelijke doeleinden, Weide (Lw). Gronden die onder deze bestemming vallen zijn bestemd voor grasland waarbinnen in de huidige situatie noch natuurontwikkeling, noch recreatief medegebruik aan de orde is. De gronden mogen worden gebruikt voor het weiden van vee. In de groene zoom betreft het niet alleen de gronden van het veenweidegebied van de Verenigde Polders, maar ook de groene onbebouwde terreinen gelegen aan weerszijden van de Zuid- en Noord-Schalkwijkerweg (ook al behoren deze gronden tot een bij een woning behorend perceel). Deze bestemming is aan de gronden gegeven om verdichting (bebouwing) en versnippering (tuinen en beplantingen) te voorkomen.

Veenweidegebied is van oudsher cultuurhistorisch landschap met uitdagingen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat het gebruik van de gronden zowel gericht kan zijn op bedrijfsmatige activiteit (grote agrarische bedrijven) als hobbymatig (weide bij een woning).

Een vuistregel is beweiden met maximaal 1- 1,5 GrootVeeEenheid of 10 tot 15 schapen (met lammeren) per hectare, en het niet beweiden in natte perioden in verband met vertrapping van de grasmatten. Aangezien gras in de winterperiode niet groeit, is het jaarrond beweiden van weilanden niet voor al het vee gangbaar. Vee staat daarom in het algemeen de winterperiode meestal op stal (november tot maart, april). Schapen kunnen, indien de grond niet te nat is, wel jaarrond in een weiland staan.

Niet relevant is te onderzoeken hoeveel koeien er op basis van grootte kunnen grazen. Het perceel maakt immers geen onderdeel uit van een volwaardig agrarisch bedrijf. Gedacht kan worden aan paarden, of kleinvee zoals schapen, geiten e.d. Daarin laat het bestemmingsplan vrijheid. Het bestemmingsplan staat geen bebouwing toe. Ook het weiden is niet verplicht. Verwacht mag dan ook worden dat wanneer er vee geweid wordt op het perceel, deze dieren op een andere locatie een deugdelijke stal hebben.

Natuurlijk betreft het wel grasland dat (goed) onderhouden moet worden. In het verleden zijn paarden door de dierenbescherming van het land gehaald vanwege de voedselarme omstandigheden en de hoge grondwaterstand. Uit het onderzoek Ecoresult blijkt echter dat het perceel bestaat uit een weide met daarop een vegetatie die zich kenmerkt door soorten van voedselrijke omstandigheden. Door afwisselend weiden en maaien, het zaaien van andere grassoorten (bijvoorbeeld met meer kruiden) en door bijvoorbeeld natuurlijke bemesting wordt voorkomen dat de grond voedselarm wordt. Daarmee is de weide wel degelijk geschikt voor weidegang voor langdurige periodes. Op basis van normaal beheer zijn werkzaamheden mogelijk die drassigheid van de grond verminderen.

Omdat het perceel aan de Schalkwijkerweg aan vier zijden wordt omgeven door sloten, is alleen een damhek noodzakelijk. Binnen de beheersruimte in het bestemmingsplan is een bescheiden afrastering mogelijk (paal met draad).

Conclusie

Vanuit de huidige gebruiksmogelijkheden is er geen aanleiding de bestemming van het perceel te wijzigen. Historisch gebruik en gebruik van omliggende vergelijkbare percelen toont aan dat beweiding mogelijk is. Op basis van het geldende bestemmingsplan is onderhoud en beheer van het perceel mogelijk. Waardoor condities kunnen worden geoptimaliseerd. De huidige bestemming kan daarmee zonder meer in stand blijven.

De weide is een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol open perceel tussen de afwisselend open en gesloten lintbebouwing langs de Schalkwijkerweg. Zowel binnen het gemeentelijk beleid ("niet bouwen in de groene zoom") als binnen het provinciaal beleid (beschermde provinciaal landschap) is het open houden van de ruimte en het niet bebouwen van het perceel uitgangspunt. Er zijn geen maatschappelijk zwaarwegende motieven om van dit beleid af te wijken.

Daarnaast ligt het perceel gedeeltelijk in de beschermingszone van de regionale waterkering. Noodzakelijke toestemming van (provincie en) hoogheemraadschap is in de vergunningaanvraag niet aanwezig.

Advies BBOR Natuurwaarden gemeente Haarlem

In hetzelfde rapport van Ecoresult wordt ook ingegaan op het aspect natuurwaarden.

In het kader van de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning is in de voorgaande Wabo-procedure geadviseerd over de flora en fauna en de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied. Het advies luidde:

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

Bij de aanvraag zit een quickscan flora en fauna.

Bij de bouw gaat er echter een aanzienlijk oppervlak groen verdwijnen. Dit leefgebied van diverse soorten. Dit moet gecompenseerd worden. De bijgeleverde rapporten geven enkele suggesties van maatregelen. Maar geen overzicht wat er echt gaat gebeuren. Ook is de onderbouwing waarom dit past binnen het ecologisch beleidsplan en de Structuurvisie Openbare Ruimte onvoldoende. Op basis van de ingediende stukken is het advies negatief.

Kort samengevat komt het er op neer dat met de aanvraag de natuurwaarden in dit gebied onder druk komen te staan. De onderbouwing die ten grondslag wordt gelegd aan de aanvraag, geeft geen antwoord op de vraag hoe de natuurwaarden voldoende kunnen worden beschermd. Gelet op de voorgenomen plannen met betrekking tot de overgang van een weidegebied naar een woongebied is het niet onredelijk dat daarin nader wordt ingegaan op de compensatiemaatregelen, in tegenstelling tot het volstaan met een aantal aanbevelingen.

Op basis van het bovenstaande hebben aanvragers in het aanvullend rapport van Ecoresult enkele voorstellen voor natuurinclusieve maatregelen opgenomen. Enkele te noemen maatregelen zijn:

- Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers,
- Bloemrijke bermen,
- Aangepaste verlichting
- Aangepaste woningen, met faunavoorzieningen, realiseren van groene daken en gevels, inbouwstenen voor gebouwbewonende vleermuizen en vogels,
- Stimuleren van groene tuin-inrichting.

Naar aanleiding van de aanvullende notitie van Ecoresult is opnieuw aanvullend advies gevraagd bij afdeling BBOR, Groen en Ecologie. Het advies luidt:

De Haarlemse ambitie is het borgen van een kwalitatief ecologisch netwerk. Hiertoe is door de raad het Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 vastgesteld.

De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht om de aanwezige flora en fauna zo goed mogelijke levensomstandigheden te bieden. Dit betreft alle levende wezens, niet alleen de strikt beschermde soorten. Relevante wetgeving is de Flora- en Faunawet (2002), de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992) en de Gezondheids- en Welzijnswet voor Dieren (1992).

Het Ecologisch beleidsplan ziet toe op :

- het duurzaam in stand houden en vergroten van de natuurlijke waarden in Haarlem;
- het kwalitatief verbeteren en verhogen van de ecologische waarden en biodiversiteit;

- ecologische richtlijnen verankeren in alle planprocessen alsmede in beheer- en onderhoudsprogramma's;
- kaderstelling vanuit ecologie voor het gemeentelijk beleid, gekoppeld aan de Kadernota Duurzaamheid en onderlegger voor de Structuurvisie Openbare Ruimte.

Voor deze locatie geldt dat deze is aangewezen als onderdeel van een ecologische route, vandaar dat het vereist is dat hier veel aandacht wordt besteed aan de ecologische waarden. Verbetering is mogelijk door het opvolgen van de adviezen uit het rapport, maar het aandachtspunt is dan met name dat de aangelegde waarden dan ook in de toekomst blijven bestaan.

Voor een locatie die in het Ecologisch Beleidsplan is aangewezen als ecologische route geldt dat de ecologische waarde bij ontwikkelingen moet toenemen. Bestaande ecologische waarden mogen bovendien niet verloren gaan. Zodoende is het advies een ontwikkeling alleen toe te staan indien alle aanbevelingen in het rapport goed worden gevolgd en een Ecologisch Adviesbureau wordt betrokken bij het ontwerp. Bovendien moet geborgd kunnen worden dat de waarden ook na de aanlegfase blijven bestaan. Dit is met name van belang wanneer de grond volledig in handen komt van een particulier, omdat deze de locatie vrij kan aanpassen waardoor de waarde mogelijk verloren gaat. Langs het water zal een strook met natuurlijke vegetatie van enkele meters breed moeten blijven bestaan die niet door toedoen van particulier eigendom kan worden aangetast. Deze strook moet zonnig zijn en mag zodoende niet worden beschaduwd door de te realiseren bebouwing.

Er kan alleen een ontwikkeling plaatsvinden, als de aanbevelingen in het rapport ook goed worden gevolgd. De ecologische waarde zal dan omhoog moeten gaan. Bestaande ecologische waarden mogen bovendien niet verloren gaan. Omdat er bij privégrond niet gegarandeerd kan worden dat er groene ruimte blijft bestaan met een hoge ecologische waarde, is het essentieel dat er een doorgaande groenstrook blijft bestaan van ecologisch waardevol groen en water (met een natuurlijke overgang tussen water en land). Deze strook mag niet beschaduwd worden door de beoogde bebouwing. Om de huidige situatie met nat grasland niet verloren te laten gaan, dienen ondiepe poelen gecreëerd te worden die bij regen onder water komen te staan.

Verder zullen ook alle mogelijke natuur inclusieve maatregelen in het plan moeten worden opgenomen. Dat betekent het aanleggen van huizen met zowel groene daken als groene gevels, het stimuleren van een groene inrichting van de tuinen, géén (dichte) schuttingen: dieren moeten de mogelijkheid hebben van de ene naar de andere kant te verplaatsen (het meest optimaal zijn heggen/struiken/takkenrillen als erfafscheiding, dit wordt ook in het rapport benoemd), zo min mogelijk verlichting (en wanneer verlichting wordt toegepast dient dit natuurvriendelijke – amberkleurige – verlichting te zijn die niet uitstraalt naar de omgeving), nestgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten. 100% van de beplanting die aangebracht zal worden op de planlocatie dient inheems te zijn, en er dient een goede structuurvariatie aangebracht te worden, waarbij ook de struiklaag goed vertegenwoordigd is. Verder dient er rekening mee gehouden te worden dat de begroeiing niet voor te veel schaduwwerking zorgt bij het lager blijvende groen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er zeker ruimte is om een zekere kwaliteitsimpuls aan de bestaande natuurwaarden te geven. Het is echter nodig dat er ook sprake is van goed beheer tijdens én na de realisatie van het ruimtelijke project. Het is nog steeds de vraag in hoeverre dit geborgd kan worden bij de beoogde ontwikkeling. Gelet hierop is de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het plan niet voldoende sluitend.

Beantwoording zienswijzen

Voorgaande procedure

1. Alle inwoners van de gemeente Haarlem hebben de vrijheid om inzage te vragen over de ingediende aanvragen omgevingsvergunningen. Zo ook de omwonenden van het plangebied. Niet is in te zien op basis waarvan dit niet mogelijk zou moeten zijn. Ook aan aanvragers is de nodige informatie verstrekt. Er wordt geen uitzondering gemaakt op het geven van inlichtingen, of het burgers of initiatiefnemers zijn.
2. Zie onder Ad 1.
De initiële weigering waar aanvragers naar verwijzen, is reeds uitvoerig aan bod gekomen in de initiële procedure. Deze weigering is via de publieke organen en via de gebruikelijke weg op overheid.nl gepubliceerd. Echter, de verzending ervan naar de aanvragers toe, heeft onbedoeld en abusievelijk op een later moment plaatsgevonden. Dit is ook uitvoerig aan bod geweest ten tijde van de voorgaande procedure.
3. De gemeente heeft van begin af aan hierover een eigen stedenbouwkundig/planologisch standpunt ingenomen. Dit blijkt ook uit de advisering van vele eerdere principeverzoeken voor dit perceel, waaronder ook die van de aanvragers (de laatste drie nummers) . Hieronder een korte opsomming van deze (principe) verzoeken die hebben plaatsgevonden voor dit perceel en de conclusie:

2015-02479 de heer X vooroverleg bouw 2 woonhuizen, negatief

2015-02590 mevr. X, vooroverleg afgewezen aangezien ze geen eigenaar is.

2015-03147 dhr X, vooroverleg gebruik van gronden t.b.v. het grazen van paarden en het plaatsen van mobiele schuilstal, negatief

2015-05092 dhr. X, officiële aanvraag om een haven te mogen graven, is ingetrokken

2015-06498 dhr. X, vooroverleg volkstuintjes en of boomgaard, negatief

2015-06859 mevr. X, vooroverleg/uitleg bestemmingsplan, duidelijk gemaakt dat de bestemming uitsluitend is bestemd voor graslanden waarop vee wordt geweid en gestald en water

2016-02378 mevr. X vooroverleg vraag over plaatsen hek en bomen, negatief

2017-08114 mevr. X, officiële aanvraag 1^e fase, geweigerd

Er is bij de beantwoording nooit afgeweken van het eerder genomen standpunt. Dat de omwonenden met dit standpunt eens zijn, wil uiteraard niet zeggen dat de gemeente geen eigen standpunt heeft in deze. Zie ook verder de uitgebreide adviezen die van begin af aan zijn gegeven op onderhavige aanvraag.

4. Dat aanvragers een principe verzoek hebben ingediend, klopt. Zie bovenstaande opsomming. Dat de aanvragers het standpunt van de gemeente niet kenden, klopt overigens niet. Zowel bij de principe verzoeken, als bij de aanvraag omgevingsvergunning is hen duidelijk kenbaar gemaakt dat zij vrij stonden om een aanvraag in te dienen, maar dat deze aanvraag, gelet op het standpunt van de gemeente in deze, niet kansrijk werd geacht. Aanvragers hebben uiteindelijk gekozen om een aanvraag in te dienen met de nodige aanvullingen.
5. De stukken waarnaar door aanvragers wordt verwezen, zijn processtukken die in de juridische procedure bij de rechtbank in geding zijn gebracht in het kader van de eerdere Wabo-procedure. De rechtbank heeft reeds uitspraak gewezen op basis van deze

processtukken. Desalniettemin zijn de stukken op de website van de gemeente Haarlem geplaatst zodat eenieder ervan kennis kan nemen.

6. 'Het gat' op het perceel en in de wijde omgeving wordt in de stedenbouwkundige en de landschappelijke literatuur aangemerkt als lintbebouwing. Deze kenmerkt zich ook met open en gesloten verhoudingen. Het lint is niet alleen aanwezig aan een zijde van de Zuid-Schalkwijkerweg, maar is aan beide zijde duidelijk aanwezig. Elk lint heeft een 'structuurdrager' waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, een weg, een kanaal of een vaart. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het lint ontleent daar, samen met de opbouw van het landschap, zijn verschijningsvorm en identiteit aan. Zie verder de uitgebreide advisering van afdeling Omgevingsbeleid.

7. Dat het perceel niet is bebouwd betekent niet dat er geen sprake is van een karakteristieke openheid en kwaliteit. Juist de open gesloten verhoudingen in de lintbebouwing is een belangrijke karakteristiek van het gebied en wordt afgewisseld met open weilanden.

De percelen rondom het betreffende perceel zijn bebouwd. Dat het betreffende perceel niet is bebouwd betekent niet dat er geen sprake is van een karakteristieke openheid en kwaliteit van het gebied.

Meer specifiek wordt het volgende opgemerkt. Het onderhavige perceel vervult een belangrijke rol in de afwisseling van dicht en open in het lint. Met name de doorzichten richting Spaarne zijn hier nog goed. Meer zuidwaarts is het bebouwingslint aan de Spaarnezijde sterk verdicht. Mede juist hierom weegt het behoud van deze kwaliteiten zwaar.

8. Zoals hierboven reeds toegelicht, zijn graslanden ook in de regel nat. Dat de dierenbescherming erbij is gehaald voor de paarden heeft o.i. eerder te maken met de genomen maatregelen die niet voldoende zijn gebleken dan de uitvoerbaarheid van de bestemming. Het ligt eerder op de weg van aanvragers om het perceel beter geschikt te maken voor de landschappelijke doeleinden, dan te opteren voor bebouwing, nu aanvragers het perceel ook met die bestemming hebben aangekocht in 2017. Indien de voedselwaarde van het perceel onder de maat is voor de weide, kan dit worden ondervangen door het vee bij te voeren. Dit is niet ongebruikelijk.
9. De Haarlemse ambitie is het borgen van een kwalitatief ecologisch netwerk. Voor deze locatie geldt dat deze is aangewezen als onderdeel van een ecologische route, vandaar dat het vereist is dat hier veel aandacht wordt besteed aan de ecologische waarden. Verbetering is mogelijk door het opvolgen van de adviezen uit het rapport, maar het aandachtspunt is dan met name dat de aangelegde waarden dan ook in de toekomst blijven bestaan. Het is de vraag in hoeverre het in praktische maar ook juridische zin uitvoerbaar is, wanneer de grond volledig in handen komt van de particuliere gebruikers van het perceel, omdat deze de locatie vrij kan aanpassen waardoor de waarde mogelijk verloren gaat. Een voorbeeld die eerder is aangehaald is: langs het water zal een strook met natuurlijke vegetatie van enkele meters breed moeten blijven bestaan die niet door toedoen van particulier eigendom kan worden aangetast. Deze strook moet zonnig zijn en mag zodoende niet worden beschaduwd door de te realiseren bebouwing. Dit is in praktische zin onuitvoerbaar maar ook niet te handhaven. De huidige ecologische waarden zullen hoe dan ook achteruitgaan, een onwenselijke situatie.

10. Het is niet juist dat de ecologische route Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg zich uitsluitend aan de oostzijde van de weg bevindt. Het gaat hier om een route die wordt gevormd door het groen langs beide zijden van deze weg. Er is wisselend meer groen aanwezig aan de oostkant of meer groen aan de westkant. Dit maakt het niet dat er geen sprake is van de waarde van ecologische route Noord- en Zuid Schalkwijkerweg. Voor een locatie die in het Ecologisch beleidsplan is aangewezen als ecologische route geldt dat de ecologische waarde bij ontwikkelingen moet toenemen.
11. Zoals eerder opgemerkt ligt de bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide' op een groot deel van de gronden in het bestemmingsplangebied Schalkwijkerweg. Dit betekent ook dat veel eigenaren van de percelen op deze bestemming niet mogen bouwen. Zelfs bebouwde percelen waarvoor aanvragen worden ingediend om de schuur op een agrarische bestemming om te zetten naar één woning is niet wenselijk gebleken binnen dit gebied. Dit omdat een woning een andere uitstraling heeft op het landschap. De stedelijke impact van woningen, dat wil zeggen de ontsluiting van de woningen, parkeerplaatsen, de opstallen bij de woning (schuur, schuttingen) terras, tuinmeubilair etc. is groot vergeleken met de huidige situatie en is daarom onwenselijk.
12. Dit klopt. Zie ook de 'algemene overwegingen'
13. Zie de eerdere beantwoording onder 'Algemene overwegingen' hierboven. Dat er geen sprake is van natuurwaarden, wordt niet onderschreven. De locatie biedt een leefplaats voor algemene (niet-beschermde) flora en fauna. In het rapport worden als voorbeeld algemene amfibieën, vissen en watervogels genoemd. Ook deze soorten genieten bescherming vanuit het Ecologisch beleid van de gemeente. Deze algemene soorten hebben een doorgaande groene/ecologische structuur zonder barrières nodig zodat zij zich van de ene locatie naar de andere locatie kunnen verplaatsen. Wanneer deze structuur wordt weggehaald op een bepaalde locatie, of wordt onderbroken, dan raken deze dieren de mogelijkheid kwijt om zich te kunnen verplaatsen binnen de groene structuur. Onderbrekingen hoeven niet altijd letterlijk stukken te zijn waar geen groen is: ook ongeschikt groen, bijvoorbeeld door de afwezigheid van voedselplanten of de afwezigheid van zonlicht, kan een barrière vormen. Vandaar dat de ecologische structuren beschermd moeten worden en moet de ecologische waarde op zulke locaties bij ruimtelijke ingrepen toenemen.
14. Zie eerdere beantwoording onder 'Algemene overwegingen' hierboven. De toestand van het perceel geeft op basis van het vooroverwogene geen aanleiding om aldaar de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen.
15. In de regel dienen percelen met de bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide' gevrijwaard te zijn van bebouwing, dit gelet op de karakteristiek van het gebied.
16. In de directe omgeving en aan de westzijde van de Zuid Schalkwijkerweg zijn voldoende doorzichten die gevrijwaard zijn van bebouwing.
17. De aanvraag ziet op het wijzigen van het gebruik van het perceel zodat er woningen mogen worden bebouwd. De adviezen zijn dan ook gebaseerd op deze aanvraag. Aanvrager heeft ervoor gekozen om maatregelen te treffen om de natuurwaarden te beschermen bij de bouw van woningen. Aanvrager kan er ook voor kiezen om maatregelen te treffen om uitvoering te geven aan de huidige bestemming.
18. De raadscommissie heeft de raad geadviseerd over het onderwerp waarna de raad het advies heeft overgenomen. Voor een volledige beeldvorming heeft de raadscommissie enkele vragen gesteld aan de aanvragers en aan het college, de wethouder. De zienswijzen, tezamen met de uiteindelijke besluitvorming worden opnieuw aan de raadscommissie en de raad voorgelegd, waarna opnieuw zal worden besloten.

19. De rechtbank Noord Holland heeft duidelijk in haar uitspraak onder punt 12. overwogen dat verweerder opnieuw op de aanvraag moet beslissen en in dat kader bij de gemeenteraad een (ontwerp) vvgb vragen, zodat de gemeenteraad kennis kan nemen van eventuele zienswijzen gericht tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen of de weigering ervan. Middels de terinzagelegging van het ontwerp weigeringsbesluit, het ontwerp weigering VVGB, het aanvullend rapport van Ecoresult, de bijbehorende zienswijzen en de uiteindelijke besluitvorming wordt uitvoering gegeven aan deze uitspraak. De inhoudelijke beoordeling is in de voorgaande procedure niet aan bod gekomen bij de rechtbank. Dit omdat de raad de eerst aangewezen is om hierover een standpunt in te nemen. Met het bovenstaande neemt de raad hierover een standpunt in.

Reactie op de zienswijzen bewoners/gebruikers Zuid Schalkwijkerweg nr. 21 en nr. 23 en Jaagpad 33T

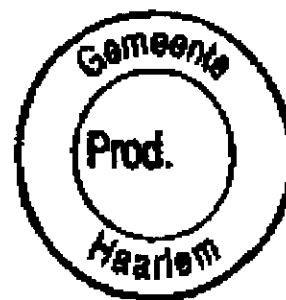
1. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze is betrokken bij de afweging van de belangen van de aanvrager en het algemeen belang.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de zienswijzen van aanvragers ongegrond zijn. Bij de ruimtelijke inpasbaarheid van een initiatief wordt rekening gehouden met de belangen van de aanvrager en het algemeen belang. De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en hebben niet geleid tot gewijzigde inzichten. Het initiatief levert een onevenredige aantasting van de te beschermen landschappelijke en ecologische waarden in het gebied in de Groene Zoom op. Wij zijn van oordeel dat het belang van deze waarden zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager bij realisatie van dit initiatief. Er kan derhalve geen medewerking worden verleend aan de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijlagen

- I** De nota van zienswijzen, welke behoort bij B&W besluit 2018/865112: weigering besluit realisatie vier woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 en welke behoort bij het besluit weigering omgevingsvergunning kenmerk 2017/08114.
- II** Notitie Advies Wet natuurbescherming Plangebied: Zuid Schalkwijkerweg (Haarlem Y 279), Haarlem', d.d. 5 februari 2020, versie 03



Aanvraag omgevingsvergunning Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Behoort bij B&W besluit 2018/865112: weigering besluit realisatie vier woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23

Behoort bij het besluit weigering omgevingsvergunning kenmerk 2017/08114

I. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de bestemming (eerste fase) op het perceel Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23. Dit betreft de wijziging van de huidige bestemming “Landschappelijke doeleinden-weide” in de bestemming ‘Wonen’ van de kavel aan de Zuid Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 waarop 4 woningen zijn geprojecteerd. Aan deze aanvraag zijn in een eerder stadium vragen vooraf gegaan met betrekking tot het wijzigen van de bestemming en/of bebouwen van deze kavel. Voor een volledige weergave van de situatie wordt hieronder eerst kort ingegaan op deze voorgeschiedenis.

Voorgeschiedenis

In 2015 is middels de zogenoemde ‘quick scan’ door voormalige eigenaren advies opgevraagd bij afdeling Omgevingsbeleid over de invulling van deze kavel ten behoeve van de bouw van een dubbel woonhuis. Omdat op de huidige bestemming de gronden uitsluitend bestemd zijn voor graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden is er negatief op geadviseerd. Het gebruik als “Wonen” is onwenselijk gebleken. Bovendien is het gelegen in de Groene Zoom rond Schalkwijk waarvoor geldt dat het onwenselijk is om hier extra bebouwing toe te voegen. Verder is destijds de vraag voorgelegd of het bouwen van een stal en bijbehorende bouwwerken zou zijn toegestaan, dit ten behoeve van het houden van paarden. Ook dit voornemen heeft geen positief planologisch advies opgeleverd. Ten slotte is nog de vraag voorgelegd of de gemeente wilde meewerken aan de invulling van de kavel met volkstuintjes of een boomgaard. Ook dit stuitte op een negatief stedenbouwkundig advies. De invulling van de kavel ten behoeve van volkstuintjes zou betekenen dat het perceel opgedeeld wordt waarbij eventueel kassen en bouwwerkjes zouden kunnen worden geplaatst. Een boomgaard is evenmin wenselijk gebleken, nu ook deze functie de karakteristiek van het gebied met de variatie aan open ruimten geweld zou aandoen.

De aanvraag

Aanvrager heeft het perceel in 2017 aangekocht en tegelijk bij de gemeente geïnformeerd naar de bouw mogelijkheden. Aan aanvrager is meegedeeld dat woningbouw niet tot de mogelijkheden behoort, gelet op de eerder afgegeven negatieve adviezen. Aanvrager heeft er desondanks voor gekozen om een volledige aanvraag in te dienen. In 2017 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming. Aanvrager beoogt hiermee een viertal woningen te bouwen binnen de lintbebouwing (Groene Zoom). Opnieuw is bij afdeling Omgevingsbeleid advies gevraagd om de aanvraag te beoordelen. Het advies is wederom negatief. Samenvattend kwam het advies erop neer dat de openheid van dit gebied de kwaliteit en karakteristiek van dit gebied is. Met het instemmen van de aanvraag zal ook een aanzienlijk oppervlak aan groen verdwijnen welke thans het leefgebied van diverse soorten flora en fauna vormt. De aanvraag is op deze punten negatief beoordeeld. Alle adviezen zijn meegenomen in het ontwerp-besluit.

Ontwerpbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is in behandeling genomen volgens de uitgebreide procedure. Het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 15 juni 2018 voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen. Binnen de gestelde termijn is een aantal zienswijzen ontvangen. Deze reacties zijn verwerkt in deze zienswijzennota en voorzien van een reactie.

Er zijn zienswijzen ontvangen van de volgende reclamanten

- Aanvrager d.d. 25 juli 2018
- Bewoners van Zuid Schalkwijkerweg nr. 21 d.d. 18 juli 2018
- Bewoners van Zuid Schalkwijkerweg nr. 23 d.d. 18 juli 2018
- Bewoners van Jaagpad nr. 33T d.d. 18 juli 2018.

Omdat de bewoners van de Zuid Schalkwijkerweg nr. 21, nr. 23 en de bewoners van Jaagpad nr. 33T een gezamenlijke brief met zienswijzen hebben gegeven, zullen de zienswijzen hieronder onder 'Reclamanten B' worden beantwoord.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn ontvankelijk gebleken.

II. Ingekomen reacties (samengevat) en gemeentelijke reactie

		Naam/adres indiener	Reactie samengevat	Reactie Gemeente
1.		Aanvrager	1) Reclamanten stellen dat de redenen waarom het perceel niet bebouwd mag worden, steeds marginaal uiteen is gezet. Een principeverzoek, waarbij een volledige toetsing zou worden uitgevoerd en een inhoudelijke afweging zou worden gemaakt, behoorde niet tot de mogelijkheden. Reclamanten konden niet anders dan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen.	Zoals hierboven reeds aangegeven, is destijds de vraag middels 'quickscan' voorgelegd om het perceel te gebruiken ten behoeve van onder Wonen. Daar is vanuit planologisch stedenbouwkundig oogpunt geen groen licht voor gegeven, simpelweg om de openheid en de landschappelijke kwaliteit te behouden. Deze landschappelijke kwaliteiten zijn dermate van belang dat zelfs volkstuinen en boomgaarden afbreuk zouden doen aan deze karaktereigenschappen. Ondanks dat dit reclamanten vooraf is meegedeeld, hebben reclamanten ervoor gekozen om een volledige aanvraag in te dienen. Het ontwerpbesluit behelst wederom een negatief planologisch advies én negatief advies Flora en fauna. Het onderdeel Verkeer en parkeren en het onderdeel 'Geluid' is als positief beoordeeld. Desondanks doen deze positieve adviezen niets af aan de planologische onwenselijkheid van de aanvraag. Daarmee is de aanvraag in de ontwerpfase geweigerd.

			2) Op grond van artikel 2.27 Wabo jo art. 6.5 Bor, dient er een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) te worden verschaft door de gemeenteraad. Zo'n VVGB is niet nodig indien de gemeenteraad de betreffende categorie heeft aangewezen als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Bor. Voor reclamanten is niet helder of hun initiatief valt onder zo'n categorie van gevallen. 3) Bovenstaande is relevant, nu de gemeenteraad via deze weg wordt geïnformeerd waarom initiatieven als de onderhavige evenzeer objectief op hun merites dienen te worden beoordeeld. 4) De footprints van de voorziene woningen zijn beperkt ten opzichte van het perceelsoppervlak. Dit is vergelijkbaar met de omliggende bebouwing langs de Zuid Schalkwijkerweg, tussen die weg en het Spaarne in. Reclamanten vragen zich af wat onder 'grootschalige bebouwing'	Het initiatief past onder de categorieën van gevallen waar <u>geen</u> VVGB voor is vereist. Het valt binnen de categorie 'het oprichten van een gebouw en eventuele bijgebouwen op één locatie, tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 2500 m2.' Zie verder het raadsbesluit van VVH/OV/2011/194736. Voor de volledigheid zal dit verder ook in het besluit vermeld worden. Los van het feit dat de bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad is toebedeeld, is het van belang dat de gemeenteraad inzicht houdt in de wijze waarop het college met de Wabo-projectbesluiten omgaat. De raadscommissie wordt daarom in kennis gesteld van de verleende, danwel geweigerde projectbesluiten. "Grootschalig" wordt door de gemeente vooral gezien ten opzichte van de planologische mogelijkheden (de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide). Daarnaast gaat het niet alleen om de bebouwing, maar ook om de intensiteit van gebruik plus de daarbij behorende (stedelijke) uitstraling van de woonfunctie (en tuinfunctie). Door de veelal gebruikelijke afbakening
--	--	--	---	---

			moet worden verstaan.	van tuinen met hekwerken, hagen of schuttingen wordt het landschappelijke en open karakter van de locatie onevenredig nadelig aangetast. Juist de afwisseling tussen de lintbebouwing (stedelijke functies) en meer open gebieden (landschappelijke functies) is een belangrijke landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebied aan de Zuid-Schalkwijkerweg. De gemeente wil die kwaliteit behouden. Daarom ziet de gemeente dit niet samengaan met een woonfunctie, of dat nu 4 woningen of 1 woning betreft.
			5) Het gebruik conform de bestemming is niet uitvoerbaar, van vrij zicht is nu al geen sprake. Ook de natuurwaarden zijn niet in het geding.	De bebouwingslinten kenmerken zich door de aanwezige diversiteit aan bebouwing. De bebouwing is hoofdzakelijk gebouwd op ruime kavels, wat een open karakter geeft aan de gebieden. Aan de Zuid Schalkwijkerweg is dit het geval door de verspreid staande losse bebouwing met onderlinge tussenruimtes. Bezien vanuit Jaagpad en gezien vanaf de Zuid Schalkwijkerweg is er sprake van vrij zicht. Verdichting van het lint doet afbreuk aan de beleving van het recreatieve en landelijke karakter van dit gebied. Voor wat betreft de natuurwaarden geldt dat aanvrager zelf aangeeft dat het om een nat perceel gaat. Natte percelen zijn gunstig voor amfibieën en weidevogels die hier mogelijk nog komen om voedsel te zoeken. Daarnaast is het perceel nu vrij van bebouwing. Vooral voor de oevers van de slootjes is het belangrijk hier dat de zon ongehinderd kan blijven schijnen. Dit is anders als er bebouwing zou worden gerealiseerd. Hierdoor zal de zon geen vrije toegang meer hebben tot de oevers met

			als gevolg dat er minder ecologisch waardevolle begroeiing groeit. Daarnaast moet er waarschijnlijk een beschoeiing komen langs de slootjes. Dit is vanuit ecologie gezien minder gewenst dan de natuurlijke overgang van water naar grasland die er nu is.
		6) De voorgestelde invulling naar de idee van reclamanten past juist wel in de omgeving en geeft ook meerdere opties om aan andere beleidsdoelstellingen een positieve bijdrage te leveren. Het is zeer de vraag of en hoe het gebruik conform de bestemming met de bouw van hekken en een stal wel zou bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.	Vaststaat dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in de Groene Zoom niet vooruit gaat door realisatie van woningen. Wij houden daarom vast aan hetgeen hierboven reeds is aangegeven. Vanuit aanvrager is het begrijpelijk het perceel aan te kopen en deze rendabel te maken. De doeleindenomschrijving van de bestemming waar het perceel onder valt, is duidelijk omschreven. Niet is in te zien waarom het perceel tot nu toe wel heeft gediend als onderdeel van het landschappelijk waardevol gebied en thans, nu het perceel is aangekocht met het oog op een andere bestemming, niet meer zou kunnen voldoen aan deze doeleindenomschrijving van de huidige bestemming.
		7) Verhuur van de grond aan derden, die hobbymatig of beroepsmatig vee zouden willen stallen, is tot dusver niet mogelijk gebleken.	Burgemeester en wethouders beslissen in de regel op de aanvraag zoals deze is ingediend. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van planologisch stedenbouwkundige uitgangspunten. Zoals hierboven geschetst, zijn er geen redenen aanwezig om van deze uitgangspunten af te wijken. Dat de huidige bestemming volgens reclamanten niet uitvoerbaar is, vormt geen reden om de voorliggende aanvraag als positief te

			8) Reclamanten zijn overvallen door de mededeling dat enkele eigenaren van de tuinhuisjes aan de gemeente hebben laten weten geen medewerking aan verkoop te willen verlenen. Reclamanten hebben in het verleden navraag gedaan bij verschillende rechthebbenden en zagen in hun reacties ter zake reële mogelijkheden. Mocht door deze voortgang of inmenging door de gemeente dit voorstel inmiddels geblokkeerd worden, dan blijven reclamanten bereid een concrete bijdrage te leveren, een substantiële financiële bijdrage aan een door de gemeente geïnitieerd, en dus goedgekeurd plan, zeker indien de voorstellen van reclamanten niet of niet langer in de rede liggen, behoort dan ook tot de mogelijkheden. Te denken valt bijvoorbeeld aan het doortrekken van het Jaagpad, of een investering aan een veiliger fietsroute langs de Zuid-Schalkwijkerweg.	beoordelen. De wijze van beheer ligt niet ter beoordeling in onderhavige aanvraag. Ten overvloede wordt opgemerkt dat er meerdere percelen in de omgeving zijn waarop de bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide' is gelegd. Deze percelen zijn in gebruik conform het bestemmingsplan. Wij nemen dit voor kennisgeving aan en geven hierbij tegelijkertijd aan dat een dergelijke bijdrage leveren in dit vroegtijdige stadium van de planvorming wat de gemeente betreft (nog) niet aan de orde is. De bedoelde rechthebbenden (zie reclamanten B) geven in hun zienswijze (zie hieronder onder Reclamanten B) aan dat ze niet benaderd zijn door aanvragers over de voorgenomen plannen. De opgegeven informatie in de Ruimtelijke Onderbouwing met betrekking tot de medewerking aan verkoop van de tuinhuisjes wordt door belanghebbenden in hun zienswijze betwist. Van een inmenging vanuit de zijde van de gemeente is hier geen sprake geweest. Zie verder de voorafgaande motivering van het (ontwerp) weigeringsbesluit.
--	--	--	--	--

			9) De verkaveling aan de oostzijde van de Zuid-Schalkwijkerweg is een strokenverkaveling die daar haaks op staat. De bebouwing langs de Zuid-Schalkwijkerweg staat overwegend met de nokrichting haaks op de weg. Het initiatief sluit qua verkaveling en nokrichting hierop aan. In de toelichting bij het bestemmingsplan komt dit ook terug. Het initiatief sluit volgens reclamanten wel degelijk aan bij de stedenbouwkundige opzet van het gebied waarbij de ruimtelijke randvoorwaarden wel degelijk in het initiatief verwerkt zijn. Uiteraard bestaat de bereidheid de stedenbouwkundige analyse te versterken. 10) Reclamanten hebben aangegeven dat in het gebied op verschillende locaties woningbouw c.q. andere bebouwing is of wordt toegestaan, genoemd zijn het Tjadenterrein, Zuid Schalkwijkerweg 50, Tiny Tim huisjes, de Put van Vink etc. reclamanten zijn van oordeel dat het onderhavige perceel mede door die ontwikkelingen, maar ook door de onbruikbaarheid van het perceel voor de bestaande bestemming en het gebruik aan ruimtelijke kwaliteit van de huidige	Dat het plan rekening zou houden met de uitgangspunten uit het vigerend bestemmingsplan, doet verder niet af aan de planologische onwenselijkheid om hier bebouwing toe te staan. Reeds eerder is dit al een aantal keren aangegeven in het kader van principeverzoeken, waarbij reclamanten er toch voor hebben gekozen om de aanvraag in te dienen. Overigens is de stedenbouwkundige opzet van lintbebouwing van de Schalkwijkerweg bij onderhavige aanvraag niet in acht genomen. Zoals eerder aangegeven, kenmerken bebouwingslinten zich door de verspreid staande, losse objecten, die aan de weg zijn gelegen. Een van de weg afliggend concept, zoals geschetst door aanvrager, waarbij het de vorm heeft van een 'afgelegen woonwijkje', doet afbreuk aan het landschappelijke karakter en de open doorzichten op het landschap. De genoemde percelen Het Tjadenterrein, Zuid Schalkwijkerweg en Put van Vink zijn voorbeelden van uitzonderlijke situaties waarbij voorop staat dat de gronden gesaneerd moe(s)ten worden. Dit is een andere situatie welke niet is te vergelijken met het perceel tussen nr. 21 en nr. 23. Voor onderhavige perceel geldt dat het behoud van bestaande kwaliteiten voorop staat, dat er geen sprake is van een saneringssituatie, welke situatie niet op een lijn te stellen is met die van reclamant. De Tiny Tim huisjes aan de Zwemmerslaan is een tijdelijke invulling van de locatie waarop eerder een school was gevestigd en in het vigerend
--	--	--	--	---

			opzet, zich nu ook bij uitstek leent voor bebouwing binnen die stedenbouwkundige opzet en met inachtneming van de mogelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. 11) Feitelijk is hier ook sprake van een saneringssituatie, maar dan niet in de zin van sloop en nieuwbouw, maar van een goede invulling van het perceel, nu de oude bestemming geen toegevoegde waarde meer heeft. 12) In de bestaande situatie wordt evenmin voorzien in behoud van het cultuurlandschap, althans niet in de wenselijk geachte mate. Ook bij gebruik conform de bestemming is behoud van het cultuurlandschap geen optie. En, als gesteld, is gebruik conform de bestemming überhaupt niet haalbaar. Wel voorziet het plan in de behoud en versterking van de van oudsher aanwezige sloten en in de realisatie van een natuurvriendelijkere oever. Van een natuurgebied is nu al geen sprake. Dat blijkt ook uit de overgelegde quick-scan flora en fauna. Het plan voorziet wel in toevoeging van natuur; in de ruimtelijke	bestemmingsplan reeds was aangewezen als herontwikkelingsgebied voor woningbouw. Deze situatie is evenmin op een lijn te stellen met die van reclamant. De saneringssituatie heeft betrekking op sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en eventueel tegelijkertijd het saneren van de grond zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. De opmerking dat de oude bestemming geen toegevoegde waarde meer heeft, is reeds uitvoerig weerlegd. De bestaande situatie doet niet ter zake en staat bij de weigering van deze vergunning niet ter discussie. Voor zover er onderdelen van het initiatief zijn die bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dan weegt dit naar het oordeel van de gemeente onvoldoende zwaar om tot medewerking aan het initiatief over te gaan. Daarbij verwijzen wij naar hetgeen hierover in de weigering van de ontwerp-omgevingsvergunning is vermeld. Een ecologische quick-scan zegt uitsluitend iets over de wettelijk beschermde soorten en of het gebied onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland Natura 2000 en of het hier invloed op heeft. Een quickscan kan geen criteria stellen of een bepaald gebied een natuurgebied is.
--	--	--	---	---

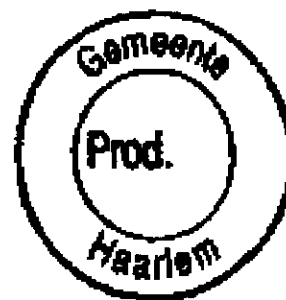
			onderbouwing is dat verwoord. 13) Het is niet in orde om met deze overweging reclamanten neer te zetten als speculanten en de suggestie te wekken dat zij op geen enkele wijze het maatschappelijk belang zouden kunnen dienen.	Het feit dat een marktpartij op deze locatie een ontwikkeling tot stand wil brengen is inderdaad ondergeschikt aan de hiervoor behandelde ruimtelijke aspecten. Uiteraard is het mogelijk dat een marktpartij ook een maatschappelijk belang dient.
2.		Reclamanten B De bewoners van Zuid Schalkwijkerweg nr. 21, nr. 23 en Jaagpad nr. 33T	1) Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De aanvrager heeft zich niet verdiept in de huidige situatie. Het Jaagpad wordt weggezet als een gebied van gebrekkige kwaliteit. Uit ervaring weten we dat deze verborgen schat van Haarlem door velen juist zeer gewaardeerd wordt en dat bewoners hier actief aan bijdragen door onderhoud en mooie beplanting. Ook het verrassende weidse uitzicht over het betreffende	Zoals uit onze reactie hierboven blijkt, onderschrijven we dat het gebied van landschappelijke waarde is. het maakt deel uit van de Groene Zoom waar bebouwing niet wenselijk is.

			weiland en het Spaarne is een grootse kwaliteit. 2) De stelligheid waarmee beweerd wordt dat door verwijdering van twee of drie tuinhuisjes zichtlijnen zouden kunnen worden gecreëerd, is in onze ogen onzin en niet aan de orde. Ook al zouden de tuinhuisjes verdwijnen, dan nog zijn zichtlijnen naar het Spaarne niet aan de orde. De woonboten maken dit sowieso onmogelijk en vier luxe woningen met tuinrichting al evenmin. 3) Er is in geen enkel opzicht onderzocht wat de nieuwe vier woningen zouden betekenen voor deze bewoners. De bewoners zijn niet benaderd. 4) U geeft in uw besluit aan dat een plan waarin het weiland grotendeels onbebouwd blijft, de voorkeur heeft. Dit vinden wij, ondanks het negatief besluit, een enigszins verontrustende zinsnede. Ons verzoek is nogmaals duidelijk te maken dat in principe bebouwing niet is toegestaan. 5) Onze wens is rust op, rond en omtrent het weiland, instandhouding van de landelijke	De planologische onwenselijkheid van het plan is reeds hierboven toegelicht. Voor het overige wordt deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen. Het had op de weg van aanvrager gelegen om vooraf de omwonenden te informeren. In de beantwoording van de zienswijze van de initiatiefnemer voor de ontwikkeling heeft de gemeente 'geen grootschalige bebouwing' nader uitgelegd. Tevens is aangegeven dat de woonfunctie op deze locatie voor de gemeente in de huidige opzet ongewenst is. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
--	--	--	---	---

			sfeer en het recreatieve karakter van de waardevolle Groene Zoom.	

III. Ambtelijke wijziging

Geen



Notitie Advies Wet natuurbescherming

Plangebied: Zuid Schalkwijkerweg (Haarlem Y 279), Haarlem

Van: M.J.A. van der Neut (Ecoresult B.V.)

Aan: LD International Holding BV

Kopie: F.A. van Meurs (Ecoresult B.V.)

Datum: 05-02-2020

Versie: 03

Ons kenmerk: NER20200110v03

Aanleiding

LD International Holding BV heeft aan Ecoresult B.V. gevraagd te adviseren inzake de Wet natuurbescherming ten behoeve van kadastraal perceel Haarlem Y 279, Zuid Schalkwijkerweg, te Haarlem. Aanleiding is de weigering van de omgevingsvergunning door de gemeente Haarlem voor de planontwikkeling binnen het plangebied. Naar aanleiding van deze weigering heeft LD International Holding BV. een nadere ecologische onderbouwing gevraagd. Deze onderbouwing bevat de volgende elementen:

- vergelijking huidige bestemming met bestaande situatie
- bestaande natuurwaarde van plangebied
- versterking natuurwaarde door de planontwikkeling
- planontwikkeling in relatie tot gemeentelijk beleid en ligging van het plangebied ecologische verbindingzones

Ligging plangebied

Voorliggend notitie heeft betrekking op een perceel gelegen aan de Zuid-Schalkwijkerweg, te Haarlem, in de provincie Noord-Holland. Het betreft een 3700 m² groot graslandperceel gelegen tussen lintbebouwing en wordt aan de noord – en zuidzijde begrensd door woningen met de huisnummers 21 en 23.



Afbeelding 1. Ligging van het plangebied (rood kader, situatie 2017), zie voor de regionale ligging kaartinzet rechtsboven (Bron: PDOK).

Beschrijving plangebied

- Het perceel bestaat uit een weide met daarop een vegetatie die zich kenmerkt door soorten van voedselrijke omstandigheden. Het perceel is in zijn geheel omringd door sloten waarvan de watergang aan de zuidkant in directe verbinding met het Spaarne staat. De oevers van de watergangen hebben steile randen. Aan de randen van het perceel is op diverse plekken een rietvegetatie aanwezig.
- Oppervlakte van het perceel bedraagt circa 3.700 m².
- Direct buiten het plangebied bevindt zich aan de oostzijde de Zuid-Schalkwijkerweg met

daaraan lintbebouwing. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door een kavel met daarop een woning met huisnummer 21. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een kavel met daarop een woning met huisnummer 23. Ten westen bevinden zich enkele volkstuinen met daarop schuurtjes die het plangebied scheiden van het Spaarne.

- Binnen de begrenzing van het plangebied zijn geen grote bomen aanwezig. Aan de westzijde net buiten het plangebied zijn enkele wilgen aanwezig.
- Verlichting is enkel rondom het plangebied aanwezig.



Afbeelding 2. Plangebied gezien in oostelijke richting, situatie 2017 (Foto: J. Keyzer | Ecoresult B.V.).

Werkzaamheden en planning

Werkzaamheden

- Het vergraven van het westelijk deel van het plangebied ten behoeve van waterberging. Daarnaast wordt de watergang aan de zuidkant verbreed. Het nieuwe perceel zal een eiland zijn in de vorm van een H (zie Afbeelding 3).

- De realisatie van 4 woningen waarvan 2 in het water gesitueerd zullen worden. De woningen zullen groene daken, groene gevels en andere voorzieningen krijgen. Langs de zuidzijde worden aanlegsteigers gerealiseerd.

Planning

De exacte planning van het project is op dit moment niet bekend, het streven is om in 2020 te beginnen.



Afbeelding 3. Impressie nieuwe situatie met realisatie van vier woningen (Bron: Kubiek Ruimtelijke Plannen)

Werkwijze

De in 2017 uitgevoerde ecologische quickscan¹ vormt de basis voor voorliggende notitie. Hierin zijn de ecologische potenties van het plangebied en de ligging ten opzichte van beschermde natuurgebieden onderzocht. Verder is in dit rapport een aantal globale aanbevelingen gedaan ter verbetering van de natuurwaarden. In voorliggende notitie worden deze aanbevelingen verder uitgewerkt. Tevens is een literatuurstudie uitgevoerd naar het gemeentelijk beleid aangaande de ruimtelijke ontwikkeling en het

¹ Keyzer, J. 2017. Natuurtoets. In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte. Plangebied: Zuid-Schalkwijkerweg 23, Haarlem. Rapportkenmerk ER20170731v01. Ecoresult B.V., Dordrecht.

bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing² en het collegebesluit³ vormen in deze literatuurstudie belangrijke bronnen. Op 14 november 2019 heeft een startoverleg tussen opdrachtgever en opdrachtnemer plaatsgevonden waarin doel, opdracht en voorwaarden zijn besproken.

Onderzoeksresultaten

Bestemming

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Schalkwijkerweg' van de gemeente Haarlem. In dit bestemmingsplan kennen de gronden van het gehele plangebied de bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide'⁴. Conform het Bestemmingsplan Schalkwijkerweg⁵ zijn "gronden die onder deze bestemming vallen bestemd voor grasland waarbinnen in de huidige situatie noch natuurontwikkeling, noch recreatief medegebruik aan de orde is. De gronden mogen worden gebruikt voor het weiden van vee. In het plangebied betreft het niet alleen de gronden van het veenweidegebied van de Verenigde Polders, maar ook de groene onbebouwde terreinen gelegen aan weerszijden van de Zuid- en Noord-Schalkwijkerweg (ook al behoren deze gronden tot een bij een woning behorend perceel)". Binnen deze bestemming is ruimte voor graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden en water. Op de locatie is geen agrarisch bouwvlak aanwezig. De ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen deze bestemming met als gevolg dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

De bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide' is echter gezien de huidige situatie op basis van onderstaande redenen onuitvoerbaar. Voor een verdere analyse aangaande de onuitvoerbaarheid van de huidige bestemming wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing².

Op het perceel mag geen onderkomen worden gebouwd waardoor het stallen van vee onmogelijk is. Tevens behoort het plaatsen van een perceelafscheiding niet tot de mogelijkheden. Verder is het perceel

2 Wallenburg et al., 2018. Haarlem Zuid Schalkwijkerweg tussen 21 en 23 Ruimtelijke onderbouwing. Kubiek Ruimtelijke Plannen, Veenendaal.

3 Gemeente Haarlem, 2018. Weigering besluit omgevingsvergunning realisatie vier woningen aan de Zuid-Schalkwijkerweg tussen nr. 21 en nr. 23 (eerste fase). Nummer 2018/865112. en brief Gemeente Haarlem 29-01-2019: WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure. Kenmerk 2017-08114.

4 <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer>

5 Bestemmingsplan Schalkwijkerweg, gemeente Haarlem. 2009. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.03920000900bp001-t_NL.IMRO.03920000900bp001-.pdf

nat (gedurende 9 tot 10 maanden per jaar) en beperkt van oppervlakte. Gelet op de open verbinding met het Spaarne en de hoge waterstanden is het weiden van vee in de winter hoe dan ook niet mogelijk. Bovenstaande geldt zowel voor het bedrijfsmatig als het hobbymatig stallen van paarden en/of koeien. Voor beide vormen van beweiding is het perceel wegens de natte ligging en beperkte oppervlakte (nagenoeg) ongeschikt. Tabel 1 geeft de minimale oppervlakte van een gemiddeld ontwikkeld graslandperceel per vee-eenheid weer⁶. Te zien is dat een graslandperceel met een oppervlakte van 3700 m² te klein is voor een rund/koe. Door de natte ligging van het perceel is de grasgroei verre van optimaal. Intensief bijvoeren is dan de enige optie om het dier aan genoeg eten te helpen. Paarden en pony's vereisen minder ruimte. Deze dieren zijn echter veel beweeglijker en kennen een ander graasgedrag. Waar een koe na de maaltijd gaat liggen herkauwen, beweegt een paard veel in de wei en staat het bekend om zijn 'hapje stapje' graaswijze. Door het vele bewegen, rennen en afzetten met de hoeven op de grond, is een stevige bodem belangrijk om de wei optimaal te houden⁷. Dit is in het plangebied echter niet aan de orde. Het plangebied is te nat en kent voor paarden een te eentonige vegetatie. Schapen zijn echte kuddedieren. Een minimale kudde bestaat al snel uit 10 dieren. Een dergelijk aantal heeft ongeveer 1 hectare aan begraasbaar land nodig⁸. Een perceel van amper 4000 m² is dus verreweg te klein voor een kudde van minimale grootte (10 schapen). Naast voldoende oppervlak vereisen schapen een omheining, beschutting en een droge en stevige graszode. Het plangebied voldoet in de huidige situatie niet aan deze voorwaarden.

Vee-eenheid	Minimale oppervlakte (m ²)
1 paard	3000
1 pony	1000
1 koe	10000
10 schapen	10000

Tabel 1. Vee-eenheid met bijbehorend minimale oppervlakte in m².

Concluderend zijn landbouwhuisdieren (zoals runderen en paarden) groepsdieren en hebben ze per soort veel oppervlakte nodig, alsook voldoende groei van gras. Huisdieren hebben voldoende ruimte en geschikt leefgebied nodig voor bewegingsvrijheid en om hun natuurlijk gedrag te kunnen vertonen⁹. Het

⁶ <https://toverleven.cultu.be/hoeveel-dieren-m2-grasland>

⁷ <https://www.pavo.nl/advies/het-verschil-tussen-de-paardenwei-en-koeienwei>

⁸ <https://avevewinkels.be/Advies/Detail/dier/schaap/de-leefomgeving-van-mijn-schaap/de-huisvesting-van-schapen/f7248>

⁹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/dieren-houden/dierenwelzijn/regels-voor-huisvesting-en-verzorging>

beperkte en natte oppervlak zorgt niet voor geschikt leefgebied en is te klein om in groepsverband te kunnen leven.

De regels bieden geen ruimte voor iets anders dan het weiden van vee, en water. Het betreffende perceel kent een sterk geïsoleerde ligging ten opzichte van agrarische bedrijven in de omgeving, derhalve is het perceel niet in eigendom van een agrarisch bedrijf. Bovendien is de komst van dergelijke bedrijven met het oog op het bestemmingsplan nagenoeg uitgesloten. Gelet op het voorgaande is de huidige bestemming "Landschappelijke doeleinden, weide" niet uitvoerbaar. Van enige landschappelijke betekenis is geen sprake. Dieren kunnen niet gestald worden en bij het weiden kan niet voldaan worden aan de eisen voor dierwelzijn. Gelet daarop is de huidige bestemming niet uitvoerbaar.

Huidige natuurwaarde perceel

Over het algemeen kent het perceel in de huidige situatie een lage natuurwaarde. Dit valt vooral te verklaren door het ééntonige karakter en de geïsoleerde stedelijke ligging. Dit heeft als logisch gevolg dat het perceel op basis van de reeds uitgevoerde quickscan¹ geen betekenis heeft voor beschermde en vaak kritische soorten. Dergelijk soorten zijn in en rond het perceel afwezig. Algemene en niet-beschermde amfibieën en vissen kunnen wel voorkomen in en rond het perceel. Denk daarbij aan bastaardkikker, meerkikker, kleine watersalamander, gewone pad en driedoornige stekelbaars. Dergelijke soorten zullen voornamelijk in en rond de oeverzone voor komen. Verder is het perceel enkel als broedgebied geschikt voor algemene watervogels. Denk daarbij aan meerkoet en wilde eend. Dergelijke soorten kunnen tot broeden komen in de marginaal aanwezige oevervegetatie. Deze oevervegetatie is voor rietvogels als rietgors en kleine karekiet echter te klein, te smal en te dun. Voor weidevogels is het perceel te klein en kent het een te drukke stedelijke ligging. Weidevogels zijn verstoringsgevoelig en komen enkel voor in open gebieden met nauwelijks opgaande vegetatie, bomen, gebouwen en andere objecten. Het perceel is derhalve voor deze vogels ongeschikt. In 2012 is een broedvogelonderzoek door de Vogelwerkgroep Zuid-Kennemerland in de ten zuiden gelegen Verenigde Polders uitgevoerd¹⁰. Dit onderzoek toont aan dat het aantal broedvogels in dit gebied ten opzichte van 2006 schrikbarend is achteruitgegaan. Kievit is met vier broedparen de nog enig broedende weidevogel in de Verenigde Polders. Weidevogels als grutto en tureluur zijn als broedvogel volledig uit het gebied verdwenen. De Vogelwerkgroep Zuid-Kennemerland noemt in het rapport de volgende vier oorzaken voor deze afname: de waterhuishouding, het intensieve agrarisch gebruik, de toename van predatoren en de aanleg van het fietspad over de Lage Kadijk. Volgens deze vogelwerkgroep biedt vooral het zuidelijk deel van de

¹⁰ Een nieuwe toekomst voor de natuur in de Verenigde Polders, 2012. Vogelwerkgroep Zuid-Kennemerland, Haarlem

Verenigde Polders (onder het fietspad over de Lage Kadijk) kansen voor het herstellen van weidevogelgebied. Het overige deel van het gebied biedt betere kansen voor het ontwikkelen van andersoortige natuur zoals rietoevers en moeras. De ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers en bloemrijke bermen in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Zuid Schalkwijkerweg komt goed overeen met deze aanbeveling.



Afbeelding 4. In het plangebied marginaal aanwezige oevervegetatie welke ongeschikt is voor rietvogels. Op het water kunnen watervogels als meerkoet tot broeden komen (Foto: J. Keyzer | Ecoresult B.V., situatie 2017).

Verder is het plangebied door de eentonige vegetatie, het ontbreken van geleidelijke overgangen en de gebrekkige structuurvariatie en dekking nauwelijks van waarde voor veel (algemene) insecten en zoogdieren. De vegetatie bestaat door het maaibeheer en voedselrijke omstandigheden vooral uit Engels raaigras in combinatie met diverse klaversoorten. Dergelijke vegetatie bestaat uit weinig soorten en kent een lage natuurwaarde.

Verhoging natuurwaarde

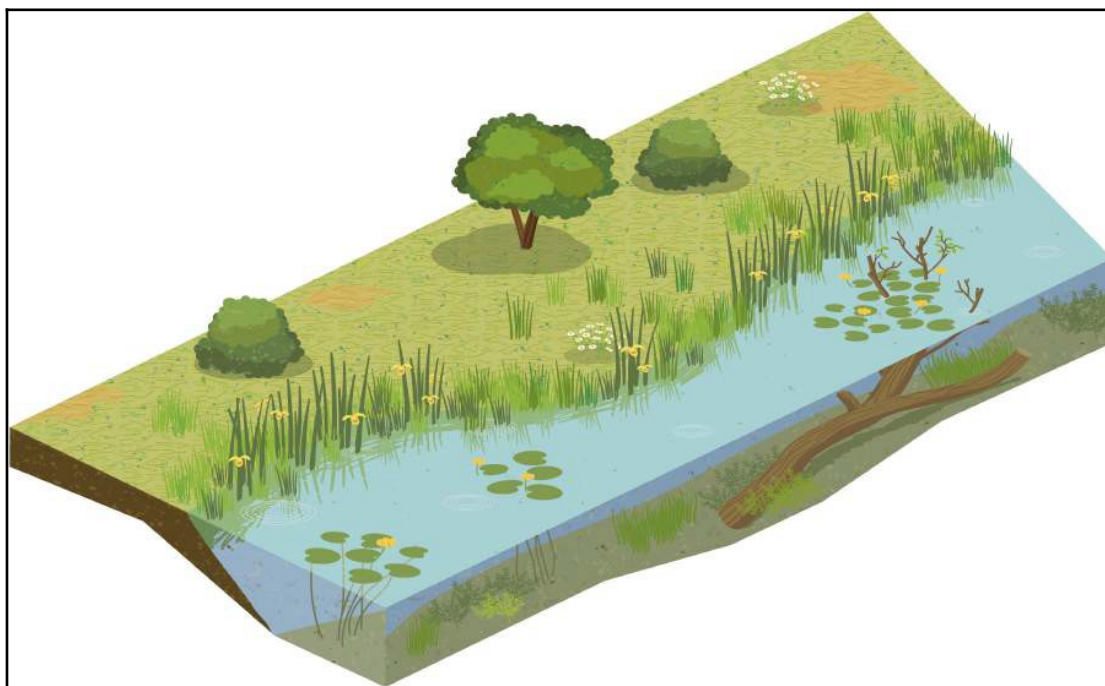
In de huidige versie van de plannen wordt de natuurwaarde van het perceel aanzienlijk verhoogd. Zoals hiervoor aangegeven is deze natuurwaarde in de huidige situatie laag. In de uitgevoerde quickscan zijn uiteenlopende aanbevelingen gedaan ter verbetering van de natuurwaarden¹¹. Denk hierbij aan

¹¹ Keyzer, 2017

natuurvriendelijke oevers, bloemrijke bermen, verlichting en faunavoorzieningen in de bebouwing. Hieronder zijn deze maatregelen verder uitgewerkt.

Natuurvriendelijke oevers

Het aanleggen van een natuurvriendelijke oever vormt een essentiële natuurinclusieve maatregel. Dergelijke oevers kennen een hoge natuurwaarde en geven het stedelijk gebied een aanzienlijke ecologische impuls. Voor een optimale oeervervegetatieontwikkeling is het essentieel dat de oeverzone een flauw talud kent en rijkelijk beschenen wordt door de zon. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan zal naar verwachting een gevarieerde natuurvriendelijke oever ontstaan.



Afbeelding 5. Impressie natuurvriendelijke oever met dood hout in het water als structuurverhogend element) (Bron: Ecoresult B.V.).

Bloemrijke bermen

De bermen en droge stukken bestaan idealiter voor een groot deel uit bloemrijk gras. Dit type gras is ecologisch veel aantrekkelijker en waardevoller dan ruw gras of gazon (zoals in huidige situatie). Het bestaat uit veel meer bloemen en kruiden en kent een grotere structuurvariatie waardoor dit type gras zeer aantrekkelijk is voor insecten.



Afbeelding 6. Impressie droge wijkdooradering van hoge natuurwaarde met bloemrijke vegetaties (Foto: Biodivers).

Verlichting

Verlichting kan van groot effect zijn op de natuur, in principe geldt: hoe minder licht, hoe beter. Met name vleermuizen zijn erg gevoelig voor lichtverstoring. Indien kunstlicht noodzakelijk is kunnen maatregelen genomen worden de lampen zo te richten dat uitstraling richting het plangebied en de oeverzones zo veel mogelijk wordt voorkomen. Hiernaast kan worden gedacht aan het voeren van een andere kleur licht welke minder verstoord, zoals rood/amber kleurig licht. Daarnaast kunnen armaturen gebruikt worden die daadwerkelijk dat verlichten wat nodig is. Hierdoor wordt zogenaamde uitstraling van strooilicht voorkomen.

Woningen

De vier woningen kunnen op verschillende manieren bijdragen aan de ontwikkeling van natuur. Mogelijkheden hebben betrekking op faunavoorzieningen, erfafscheidingen en tuininrichting.

- Inmetselen van inbouwstenen voor gebouwbewonende vleermuizen en vogels. Een andere mogelijkheid is de onderste rij dakpannen, kopse gevels en spouwmuren toegankelijk te maken voor deze dieren.
- Realiseren van groene daken en gevels. Dergelijke daken en gevels kunnen een hoge natuurwaarde vertegenwoordigen en zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de

woningen.

- Stimuleren van groene tuininrichting. De natuur maakt geen onderscheid tussen particulier (tuinen) en openbaar groen (parken, plantsoenen, etc.). Een groene tuin kan daarom, naast openbaar groen, een hoge natuurwaarde vertegenwoordigen. Een natuurlijke tuin kenmerkt zich door een mozaïek van verschillende inheemse beplanting waarin (besdragende) struiken en kruiden worden afgewisseld met gazon, vijvers en bomen. Verder kunnen langs de pergola en muren van schuur en woning klimplanten groeien. Erfafscheidingen bestaan bij voorkeur uit takkenrillen, hagen en/of struiken. Dergelijke tuininrichting is aantrekkelijk voor tuinvogels, huismus, insecten en egels.
- Het gebruik van natuurinclusieve schuurtjes (zie Afbeelding 7) vormt een aanvulling op bovenstaande maatregel. Middels een nestelwand, groen dak en holle dakrand is het ontwerp van deze schuurtjes aangepast aan de (verblijfplaats)eisen van urbane soorten als huismus, egel en gewone dwergvleermuis. Dergelijke schuurtjes zijn complementair aan de groene daken van de woningen.



Afbeelding 7. Impressie natuurinclusief schuurtje (Bron: Atelier Groenblauw).

Advies

Ecoresult B.V. kan u desgewenst helpen om een concrete invulling te geven aan bovengenoemde maatregelen zodat de kwaliteit van het plangebied als onderdeel van een ecologische verbindingszone kan worden verhoogd.

Gemeentelijk beleid

Om de plannen op gemeentelijk beleid te laten aansluiten is de Structuurvisie Openbare Ruimte van de gemeente Haarlem¹² geraadpleegd. Deze structuurvisie kent een aantal doelen en aandachtspunten waar vanuit de gemeente op wordt ingezet. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de volgende doelen en aandachtspunten:

- *Opvang groeiende woningvraag.* De plannen voorzien in de bouw van vier woningen, waardoor dit een (kleine) bijdrage levert aan het opvangen van de groeiende woningvraag.
- *Versterken natuur in en rond de stad.* De natuurwaarde van het perceel stijgt door de plannen aanzienlijk. In de huidige situatie is het een open perceel zonder echter dekkingsmogelijkheden. Hierdoor is het maar voor een beperkt aantal soorten geschikt (algemeen voorkomende amfibieën en vissen).
- *Ruimte voor stadsnatuur.* Het perceel ligt in de stedelijke omgeving en draagt door de ontwikkeling bij aan het creëren van stadsnatuur. De combinatie mens en natuur komt tot uiting in de plannen door middel van groene daken, natuurvriendelijke oevers en bloemrijke bermen. Deze combinatie is in de huidige situatie afwezig.
- *Klimaatadaptatie en klimaatbestendige stad.* De ontwikkeling voorziet in de aanleg van vier (vrijwel) energie-neutrale woningen met groene daken. Daarnaast wordt extra waterberging gecreëerd. Het inspelen op veranderende klimatologische omstandigheden speelt dus een belangrijke rol bij de ontwikkeling. Tevens is met het oog op klimaatadaptatie het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem geraadpleegd. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is 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 oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan bijvoorbeeld 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. In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling zal extra waterberging van 1200m² worden gecreëerd. Deze ontwikkeling komt goed overeen met de doelstelling van het Integraal Waterplan.

12 Structuurvisie Openbare Ruimte Gemeente Haarlem, 2018; <https://www.haarlem.nl/sor2040/>

Verder geeft de ontwikkeling invulling aan het Ecologisch Beleidsplan 2013-2030¹³ van de gemeente Haarlem. Dit plan geeft een aanzet voor de versterking van de natuur en het groen in de stad middels het kwalitatief verbeteren van de ecologische waarden en de aanwezige biodiversiteit. De verwachting is dat als gevolg van de ontwikkeling de natuurwaarden en biodiversiteit van het perceel aanzienlijk wordt verhoogd. Dit vormt in feite de kern waarom de ontwikkeling past binnen het Ecologisch Beleidsplan 2013-2030. De precieze invulling en uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling is nog onbekend, waardoor exacte gevolgen en effecten nog onduidelijk zijn. Het staat echter vast dat de natuurwaarde middels de ruimtelijke ontwikkeling in de nieuwe situatie aanzienlijk zal worden verhoogd. Op deze manier past de ruimtelijke ontwikkeling binnen het gemeentelijke natuurbeleid en draagt deze bij aan de in dit beleid gestelde ecologische doelen.

Contactgegevens Ecoresult B.V.

Bezoekadres:

Edisonweg 10-320

2952 AD Alblasserdam

Postadres:

Van Ravesteyn-erf 156

3315 DK Dordrecht

vast 078 75 184 12

info@ecoresult.nl

www.ecoresult.nl

¹³ Ecologisch Beleidsplan 2013-2030, Gemeente Haarlem, 2013; <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2013420660-BW-Nota-Vaststellen-Ecologisch-Beleidsplan-2013-20303.pdf>