



Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem

Haarlem, 3 oktober 2019

Zienswijze SWTH op concept Ontwikkelvisie Zijlweg

te verzenden aan Zijlweg@haarlem.nl

L.S.

Hierbij dient de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem (verder SWTH) haar zienswijze in op het deelgebied "Biemond/Westelijk Tuinbouwgebied" paragraaf 5.4 van de concept Ontwikkelvisie Zijlweg.

SWTH is voorstander van een beperkt aantal woningen op de locatie Biemond en ook voor het beperkt openbaar toegankelijk maken en waar mogelijk verbeteren van het Westelijk Tuinbouwgebied en tussen Zijlweg en Brouwersvaart, maar vindt de nu voorgestelde plannen onaanvaardbaar.

Er wordt op geen enkele manier rekening gehouden met het recent in 2017 vastgestelde Bestemmingsplan Binnenduinrand. Wij vinden dat de landschappelijke kwaliteit van het Westelijk Tuinbouwgebied door deze plannen onherstelbaar verslechtert.

Het bouwplan Biemond is met 75 tot 115 woningen te groot en te hoog, waardoor de kwaliteit van het achterliggende landschap wordt aangetast en zichtlijnen verder worden beperkt.

De geplande woningen, er zijn er 11 getekend, in een strook achter de bestaande woningen van de Zijlweg langs het Westelijk Tuinbouwgebied, hebben een zeer negatieve invloed op het landschappelijk beeld, de rust en duisternis in het Westelijk Tuinbouwgebied tussen Zijlweg en Brouwersvaart.

Daarnaast vraagt SWTH zich af hoe de gemeente de bouw van het grote aantal woningen die zijn opgenomen in deze Ontwikkelvisie denkt te kunnen realiseren gezien de recente uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het verbod op de verhoging van uitstoot van stikstof, zeker gezien de ligging van de ontwikkelzone in de nabijheid van het Nationaal park Zuid-Kennemerland tevens Natura 2000 gebied.

De Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem zet zich al meer dan 20 jaar in voor het behoud van een open en groen Westelijk Tuinbouwgebied en weet zich gesteund door circa 550 donateurs/vrienden.

SWTH heeft een aantal inloopbijeenkomsten over de Ontwikkelvisie Zijlweg bezocht en heeft via de website vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de visie. De antwoorden van de gemeente hierop hebben onze zorgen over en bezwaren op de visie niet weggenomen. De betreffende vragen van SWTH en antwoorden daarop van de gemeente voegen wij als bijlage toe.

Gelet daarop omvat de zienswijze van SWTH de volgende gronden:

1. Bezwaar tegen te grote en te hoge bouwplan Locatie Biemond&van Wijk

- de bouwgrens is in de visie op de grens van het Westelijk Tuinbouwgebied(WTG) gelegd met een hoogte van 10 m en ca 18 m (5 tot 6 bouwlagen). De bouwhoogte neemt ook niet geleidelijk af richting WTG zoals in de tekst staat, maar blijft 5 a 6 bouwlagen tot aan het WTG blijken de principedoorsnede in paragraaf 5.4.
- Dit tast de landschappelijke kwaliteit van het Westelijk Tuinbouwgebied onherstelbaar aan. Vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied (bijvoorbeeld vanaf het Houtmanpad langs de Brouwersvaart) is die bebouwing dan prominent aanwezig en kijkt men tegen een hoge muur van bebouwing op. Dat negatieve beeld wordt sterk vergroot als wandelaars straks het groengebied in kunnen lopen.
- Ook de natuurwaarde wordt aangetast door de impact van ondermeer verlichting die vanuit de bebouwing over het groengebied zal uitstralen.
- De zichtlijnen en zichtvelden gezien vanaf de Westelijke Randweg nabij het kruispunt met de Zijlweg richting Westelijk Tuinbouwgebied zullen door het bouwplan worden beperkt. In de huidige situatie ziet men de bomen van het Westelijk Tuinbouwgebied ruim boven de garage van Biemond uitsteken. In de nieuwe situatie met het voorgestelde plan in de visie zal dat groene beeld vervangen zijn door bebouwing.
- In de huidige situatie heeft de bebouwing slechts een hoogte van 1 bouwlaag waardoor deze vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied weinig opvalt.
- Het voorstel in de visie voor herontwikkeling Locatie Biemond en van Wijk wijkt volledig af van de ruimtelijke voorwaarden die volgens het bestemmingsplan Binnenduinrand 2017 gelden. Die voorwaarden bepalen dat de bouwgrens bij herontwikkeling verder van het Westelijk Tuinbouwgebied af gelegd moet worden richting Zijlweg, zodat de impact van die herontwikkeling op het WTG wordt beperkt. De toegestane bouwhoogte is daarbij 10 m m.u.v. een kleine toren van 18 m hoog nabij de kruising Zijlweg/Westelijke Randweg. U motiveert deze afwijking op het bestemmingsplan niet.
- onder het kopje "Impuls in het landschap" schrijft u dat de herontwikkeling van het garagebedrijf kan worden gebruikt om een kwaliteitsimpuls te geven aan het achtergelegen open landschap. U geeft niet aan hoe u dat denkt te realiseren, gezien de eigenaar van het open landschap een andere is dan van het garagebedrijf. Bovendien is SWTH van mening dat de landschappelijke kwaliteit van dit achtergelegen landschap van het WTG door het bouwplan op de locatie Biemond onherstelbaar wordt aangetast.
- SWTH vraagt u het bouwplan zodanig aan te passen dat deze voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden van het bestemmingsplan en dat de landschappelijke kwaliteit en de natuurwaarde van het Westelijk Tuinbouwgebied niet worden aangetast.
-

2. Bezwaar tegen bouwen woningen (er zijn 11 getekend) Westelijk Tuinbouwgebied

- de bouw van woningen zou nodig zijn om "verrommeling te stoppen". In de visie wordt niet expliciet aangegeven wat met verrommeling wordt bedoeld, SWTH vraagt u aan te geven wat u onder verrommeling verstaat en waar die precies voor komt naar uw mening.
- eigenaren die deze zogenaamde verrommeling hebben veroorzaakt worden door de gemeente met dit plan beloofd met bouwrechten voor woningen; dat is onaanvaardbaar. SWTH is van mening dat de gemeente zelf verantwoordelijk is voor het ontstaan van deze zogenaamde verrommeling en daarover met betreffende eigenaren in overleg moet gaan en indien mogelijk handhavend moet optreden, zeker om nieuwe verrommeling te stoppen.
- de bouw van woningen zou nodig zijn om het achterliggende groengebied kwalitatief te verbeteren en toegankelijk te maken voor wandelaars. SWTH maakt bezwaar dat in deze visie de "landschappelijke kwaliteitsslag" niet voorwaardelijk verbonden is aan de bouw van woningen. Verder is SWTH van mening dat de landschappelijke kwaliteit door dit plan juist wordt aangetast.
- door de bouw van woningen (er zijn er 11 getekend in de visie) achter de bestaande woningen langs de Zijlweg mogelijk te maken en tevens door de aanleg van de straat direct op de grens met het Westelijk Tuinbouwgebied voor de ontsluiting van die woningen, zal de landschap

pelijke kwaliteit en de natuurwaarden van het Westelijk Tuinbouwgebied ernstig worden aangetast door onder meer:

- geluid van verkeersbewegingen (auto's bewoners, pakketdiensten, vuilniswagen etc)
- lichtvervuiling (straatlantaarns, tuinverlichting, lichtuitstraling van de woningen)
- parkeerplaatsen
- het kappen van bomen en struweel
- het dempen van sloten en verstoren van wateroevers
- het verstoren van beeldbepalende ruimtelijke/ historische structuren. Wij verwijzen in dit verband naar de erfgoedkaart van de gemeente.
- ten behoeve van de bouw van de woningen en de aanleg van de ontsluitingsweg zullen veel bestaande bomen en ander groen verwijderd moeten worden. Daarmee wordt de bestaande natuurwaarde aangetast. Wij wijzen in dit verband op het ecologisch beleidsplan van de gemeente. Daarin worden ondermeer de aanwezige soortenrijkdom en beschermde soorten aangegeven: rijk insectenleven op oude inheemse bomen en rietranden, zangvogels. Dit wordt door het plan in uw visie deels vernietigd en verstoord.
- in de visie worden in de verbeeldingen de huidige kassen, paardenhouderij en manege weggelaten alsof ze verwijderd zullen worden. Deze liggen alle in het Westelijk Tuinbouwgebied, buiten de strook waar de landelijke woningen gebouwd gaan worden. Bovendien zijn de eigenaren andere dan de grondeigenaren in de geplande strook voor woningbouw. Wij vragen u aan te geven waarom u deze functies denkt te moeten verwijderen en hoe u dat denkt te realiseren.
- SWTH maakt bezwaar tegen het feit dat in de visie niet duidelijk wordt gemaakt hoe met de bouw van de landelijke woningen investeringen mogelijk zijn om het groengebied kwalitatief te verbeteren en toegankelijk te maken voor wandelaars.
- in hoofdstuk 6 staat dat er een strategienota wordt toegevoegd aan de visie bij het aanbieden van de visie aan de raad. SWTH maakt bezwaar tegen het feit dat deze strategienota niet ter visie wordt gelegd.
- "Bijvoorbeeld een oude schuur mag worden omgebouwd tot woning als de eigenaar twee verouderde gebouwen opruimt en het vrijkomende gebied een passende landschappelijke invulling geeft".
- De aard en omvang van dergelijke schuren en gebouwen worden niet gespecificeerd en kunnen daardoor ruim worden geïnterpreteerd.
- Het vrijgekomen gebied door sloop van verouderde gebouwen ligt niet in het achterliggende groengebied, waardoor met de bouw van woningen de kwaliteitsverbetering van het achterliggende landschap niet wordt gerealiseerd.
- Het gehele plan heeft als grote risico dat grondeigenaren en projectontwikkelaars dit idee aangrijpen om ook elders in het Westelijk Tuinbouwgebied en in de hele gemeente ter plaatse van zogenaamde "verrommeling" ook de bouw van woningen te claimen.
- In een eerdere versie van de visie stond een ontsluiting getekend over de oude locatie van Dermicis. Omdat die locatie wordt herontwikkeld was die ontsluitingsweg niet mogelijk. Ook stond een ontsluiting over grondgebied van gemeente Bloemendaal getekend richting Zandvoortsepad. Op aangeven van SWTH zijn die ontsluitingen nu weggelaten, maar wordt vermeld dat daarmee de ontsluiting nog niet vaststaat. SWTH maakt bij voorbaat bezwaar tegen ontsluiting in westelijke richting over grondgebied van Bloemendaal omdat daarmee het Westelijk Tuinbouwgebied ook zeer ernstig zou worden geschaad.
- SWTH vindt het misleidend dat in de inleiding van paragraaf 5.4 van de visie niet wordt vermeld dat sprake is van het bouwen van woningen (elders in het rapport zijn er 11 woningen getekend) in een strook langs het Westelijk Tuinbouwgebied. Ook in de verdere beschrijving wordt dat alleen in bedekte termen vermeld. Ontwikkeling 1 wordt duidelijk onder het kopje "Herontwikkeling Biemond&van Wijk" beschreven, maar ontwikkeling 2 staat verstopt onder het kopje "Om te behouden moet je soms veranderen". Onder het kopje "Indicatief programma" staat achter de woningen t.p.v. Biemond & van Wijk "+ enkele landelijke woningen ten behoeve van investeringen in het Westelijk Tuinbouwgebied", zodat zelfs politici denken dat alleen op de locatie Biemond woningen worden gebouwd, ze zien niet direct dat er ook woningen in een strook naast Biemond en achter de bestaande woningen van de Zijlweg langs het Westelijk Tuinbouwgebied

worden gebouwd. Dit is gebleken tijdens de commissievergadering Ontwikkeling d.d. 20 juni 2019.

- Ook het bijbehorende kaartje is wat dat betreft misleidend. De strook achter de woningen van de Zijlweg, waar nieuwe woningen worden gepland, is maar voor een deel aangeduid. Waar elders in het rapport 11 woningen worden getekend, staan in deze uitwerking van het plan slechts 7 woningen getekend omdat het meest westelijke deel van de planstrook is weggelaten. Dit heeft er eveneens toe bijgedragen dat zelfs politici de bouw van deze woningen niet hebben opgemerkt zoals in het hiervoor genoemde punt aangegeven.
- Door deze misleidende presentatie zal dit planonderdeel van de visie minder aandacht krijgen van belanghebbenden en van raadsleden; daarom is deze presentatie onaanvaardbaar.
- Het idee om een "stadsfront" op deze locatie te maken en daarmee verrommeling te stoppen is voor het eerst opgenomen in de concept Ontwikkelperspectief Binnenduinrand. Dat beleidsdocument is nog niet vastgesteld. SWTH heeft daarop in januari 2018 een zienswijze ingediend; daarop is tot op heden geen antwoord gegeven.
- SWTH maakt bezwaar tegen het feit dat de bebouwing langs de achterzijde van de woningen aan de Zijlweg in deze visie is opgenomen en vraagt u dit onderdeel te verwijderen.

Conclusie

De Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem is voor de bouw van woningen op de locatie Biemond, maar vindt het voorliggende plan te groot en te hoog. Het plan verslechtert de landschappelijke kwaliteit van het Westelijk Tuinbouwgebied ter plaatse.

Wij pleiten daarom voor:

- het aanpassen van het bouwplan Biemond&van Wijk conform de ruimtelijke voorwaarden van het Bestemmingsplan Binnenduinrand 2017, zodanig dat de kwaliteit van het landschap gewaarborgd blijft.

De Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem is voor het waar mogelijk kwalitatief verbeteren en het voor wandelaars beperkt toegankelijk maken van het Westelijk Tuinbouwgebied tussen Zijlweg en Brouwersvaart, maar wij vinden het niet aanvaardbaar woningen te bouwen om "verrommeling" op te lossen en te voorkomen, noch om de kwaliteit van het groengebied tot de Brouwersvaart te verbeteren. Het plan verslechtert de landschappelijke kwaliteit van het Westelijk Tuinbouwgebied ter plaatse.

Wij pleiten daarom voor:

- het schrappen van de bouw van woningen in een strook achter de bestaande woningen van de Zijlweg, langs het Westelijk Tuinbouwgebied.

Tenslotte pleit SWTH voor een gesprek met de gemeente, samen met andere belanghebbenden over dit deel van de visie.

Met vriendelijke groet,
Bestuur Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem
Paula Warmerdam, lid bestuur SWTH



Bijlage:
Correspondentie SWTH en gemeente over de Ontwikkelvisie Zijlweg.