

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Aan : Provincie Noord-Holland
Van : Gemeente Heemstede
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Datum : 29 augustus 2022

Betreft : Tijdelijke huisvesting statushouders en vluchtelingen trapveld nabij Het Oude Slot (Ringvaartlaan)



Figuur 1 Locaties BPL-ontwikkelingen

1. Voorgenomen ontwikkeling

Realisatie van een locatie voor semi-permanente huisvesting van woningzoekenden met een urgente woonbehoefte, zoals statushouders en vluchtelingen voor een periode van 3 tot 5 jaar op het trapveld nabij Het Oude Slot aan de Ringvaartlaan in Heemstede



Figuur 2 Locatie Trapveld Oude Slot Heemstede

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)



Figuur 3 Voorbeeld inrichting locatie

2. Motivering verzoek

In het voorjaar van 2022 heeft de raad besloten het Heemsteedse aandeel in de regionale opgave om crisis -en noodopvang te realiseren voor Oekraïense vluchtelingen te realiseren in de panden aan de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 (Princehof) en 30 noodwoningen en 5 huiskamerunits op de parkeerplaatsen van het sportpark aan de Sportparklaan en de Kohnstammalaan, allen ingericht als tijdelijke opvanglocaties voor een periode van ca 9 maanden en gelegen in het stedelijk gebied. Daarnaast verblijft een aantal vluchtelingen bij particuliere gezinnen in Heemstede. Hiermee is voldaan aan de taakstelling van de Rijksoverheid.

Begin juli 2022 heeft de Rijksoverheid de gemeenten gevraagd versneld meer opvangplekken voor statushouders en asielzoekers te realiseren. Voor Heemstede betekende dit een versnelde opgave om 16 statushouders te huisvesten. De noodwoningen op het parkeerterrein van het sportpark zijn hiervoor ingezet. Dit was mogelijk, omdat werd voldaan aan de taakstelling voor Oekraïense vluchtelingen en deze plekken vrijkwamen.

De behoefte aan opvang en huisvesting van statushouders zal naar verwachting voor 2023 nog worden uitgebreid. Ook de provincie Noord-Holland ervaart deze behoefte en heeft de gemeente Heemstede benaderd om samen de mogelijkheden van een opvanglocatie op een provinciaal perceel aan de Herenweg te verkennen.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Daarnaast is er een blijvende behoefte aan flexwoningen voor diverse doelgroepen. In veel regio's in Nederland, waaronder Zuid-Kennemerland, is er op dit moment te weinig – of niet het juiste – woningaanbod om aan die vraag te voldoen. Het tekort zorgt voor urgente problemen voor mensen die snel betaalbare (en soms slechts tijdelijke) woonruimte nodig hebben. De huidige woningvoorraad van Heemstede bestaat uit veelal uit (ruimere) eengezinswoningen in het duurdere koopsegment.

De gemeente zet zich in om zoveel mogelijk voor in dat inwoners uit alle doelgroepen in Heemstede kunnen (blijven) wonen, ongeacht leeftijd, beroep of portemonnee. Hier hoort ook de opgave bij om meer (flex)woningen toe te voegen voor kleine huishoudens, zoals jongeren/ starters, alleenstaanden en beschermd wonen.

Op dit moment wordt hard gewerkt om de invulling van deze opgave verder vorm te geven, ook in samenwerking met de woningcorporaties. Uitgangspunt hierbij is dat de oplossing wordt gezocht binnen het stedelijk gebied.

Voor de komende 3 tot 5 jaar is er echter in aanvulling op de permanente locaties dringend behoefte aan één of meer locaties voor semi-permanente huisvesting, omdat de huidige locaties van de noodwoningen niet geschikt zijn voor een langer gebruik dan de nu bepaalde 9 maanden. Dit betekent dat de noodwoningen respectievelijk voor de zomer van 2023 verplaatst moeten worden van deze locaties naar de nieuwe locatie(s).

Hiervoor is een brede verkenning gedaan van de potentiële locaties die in aanmerking komen voor de beoogde semi-permanente opvang. Gedacht wordt aan een inzet op verspreiding over Heemstede, zodat:

- flexibiliteit ontstaat om verschillende doelgroepen onafhankelijk woonruimte te kunnen bieden;
- de locaties passen bij de schaalgrootte van Heemstede;
- de integratie in het dorpse weefsel van Heemstede wordt bevorderd;
- de maatschappelijke opgave van de gehele gemeente niet ten laste komt van één wijk/buurt.

Bij de beslissing is tevens meegewogen dat kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) mogelijk is in het BPL en inpasbaar in het werkingsgebied 'Landelijk gebied', zolang dit de kernkwaliteiten niet aantast.

Uit de brede verkenning is naar voren gekomen dat binnen het stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn om de behoefte aan semi-permanente huisvesting te kunnen invullen. Bijvoorbeeld omdat de locatie geen eigendom is van de gemeente of dat de benodigde nutsvoorzieningen niet of zeer moeilijk zijn te realiseren. De nu voorgelegde locatie, tevens opgenomen in het overzicht bij de brief van 22 juli 2022 aan gedeputeerde Loggen, is daarvoor wel geschikt.

3. Relevante kernkwaliteiten provinciaal beleidskader BPL

Het trapveld nabij Het Oude Slot behoort tot het BPL 'Spaarnwoude en omgeving'. De kernkwaliteiten voor dit BPL zijn:

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

In BPL Spaarnwoude en omgeving zijn in hoofdlijnen drie landschapstypen: het (veen)polderlandschap in het noordoostelijk en zuidelijk deel, het strandvlaktenlandschap in het noordwestelijk deel en het droogmakerijenlandschap aan de noordzijde. In de Vereenigde Binnenpolder ligt de strandwal met het dorp Spaarnwoude als hoger deel in het landschap. Door een vergelijkbare manier van ontginnen zijn het verkavelingspatroon en grondgebruik (grasland) in beide landschapstypen nauwelijks van elkaar te onderscheiden. Het onregelmatige en soms meer regelmatige strookverkavelingspatroon is sinds de middeleeuwen grotendeels onveranderd. Plaatselijk komt opgaande beplanting voor, onder andere ter hoogte van het Rottepolderplein.

Het gebied is cultuurhistorisch van hoge tot zeer hoge waarde. De polders langs het IJ zijn ter plekke van recreatiegebied Spaarnwoude grotendeels getransformeerd. Op een aantal plekken, zoals in de het noordelijk deel van de Houtrakpolder, is het rechthoekige verkavelingspatroon van de oorspronkelijke polders nog goed herkenbaar.

2. Openheid en ruimtebeleving

De (veen)polders in BPL 'Spaarnwoude en omgeving' kenmerken zich door een grote openheid. Door de ligging nabij het meer verdichte stedelijk gebied van Haarlem, Velsbroek en Heemstede, recreatiegebied Spaarnwoude en het Westelijk havengebied vormt deze openheid een groot contrast met de omgeving. Hierdoor wordt de openheid extra benadrukt en gewaardeerd. Mede door de openheid is het gebied aantrekkelijk voor recreatief medegebruik: fietsen en wandelen. Het gebied biedt goede omstandigheden voor weidevogels. In de winter zijn de natte graslanden en waterlopen een belangrijk overwinteringsgebied voor watervogels. De voormalige, grotendeels getransformeerde IJ-polders kenmerken zich voor een afwisseling van beboste delen, nog open delen en water.

3. Ruimtelijke dragers

De (voormalige) zeedijken in het gebied zijn belangrijke ruimtelijke dragers in het gebied. Ook de kanalen ter hoogte van recreatiegebied Spaarnwoude zijn ruimtelijke dragers. Datzelfde geldt voor de bebouwingslinten van Spaarnwoude, Haarlemmerliede, Spaarndam en Zuid-Schalkwijk.

4. Toetsing aan de kernkwaliteiten

In het beleidskader BPL (uitwerking van artikel 6.46, vierde lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening) is aangegeven dat kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld fietspaden, energievoorzieningen, kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) of bouwwerken met een oppervlak van minder dan 500 m² mogelijk zijn in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten. Plannen voor ontwikkelingen die hier buiten vallen, tasten het bijzondere landschap per definitie aan. Uitvoering van die plannen kan alleen als het van groot openbaar belang is en als er kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. De schade aan het landschap moet dan worden gecompenseerd.

Hoewel wij menen dit grote openbare belang en het gebrek aan alternatieven in deze motivering voldoende te hebben onderbouwd, hebben wij dit verzoek beperkt tot de plaatsing van 10 noodwoningen, inclusief bijbehorende voorzieningen (zie bijgevoegde afbeeldingen).

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Hieronder wordt op elk van de kernkwaliteiten nader ingegaan.

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

De leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit blijft in stand, aangezien de noodwoningen op een fundering van platen komen te staan. De grond zal alleen worden beroerd voor de (aansluiting op) de nutsvoorzieningen en zal niet dieper dan 1 meter worden aangelegd. Verder ligt locatie op voldoende afstand van (de contouren van) Het Oude Slot, waardoor de beleefbaarheid van deze historische locatie niet wordt aangetast. Er worden ook geen bomen gekapt voor de aanleg van de locatie.

Bovendien gaat het om een tijdelijke situatie voor 3 tot 5 jaar. Nadat de noodwoningen op deze locatie worden opgeheven wordt de locatie hersteld. Er is daarmee geen sprake van aantasting van de aardkundige karakteristiek.

2. Openheid en ruimtebeleving

De voorliggende locatie ligt in het uiterste zuidwestelijke punt van het BPL 'Spaarnwoude en omgeving'.

De belangrijkste weging is of deze tijdelijke ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de openheid en beslotenheid ter plaatse op een onaanvaardbare wijze verstoort. Het terrein waarop de noodwoningen moeten worden gerealiseerd, heeft op dit moment al een stedelijke functie, namelijk die van speelvoorziening (trapveld). Het terrein is gelegen ten noorden van het parkeerterrein van Het Oude Slot en wordt omgeven door door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en door infrastructuur. Gezien de ligging van het terrein is de conclusie gerechtvaardigd dat de beleving van openheid en ruimte zowel vanaf de Ringvaart als vanaf de bebouwingsrand van het stedelijk gebied ter plaatse van de locatie bezien niet of nauwelijks wordt beperkt.

Ook valt de locatie onder de categorie 'ontwikkelingen, waarbij de verstoring valt binnen de verstoringszone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen'. Het is bovendien niet aannemelijk dat weidevogels hier overwinteren, gelet op de nabijheid aan het stedelijk gebied en de huidige functie van het terrein (speelvoorziening). De ontwikkeling wordt daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.

Tenslotte is hier geen sprake van een permanente ontwikkeling, aangezien de behoefte aan deze speelvoorziening niet ter discussie staat. Na beëindiging van het beoogde gebruik als opvanglocatie zal het trapveld weer in de oude staat worden teruggebracht.

3. Ruimtelijke dragers

Er wordt geen dijkprofiel vergraven of water gedempt. Ook is er geen sprake van aantasting van bestaande bebouwingslinten of worden bestaande doorzichten volledig geblokkeerd.

5. Conclusie

De beoogde ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling. In deze motivering zijn nut en noodzaak uitgebreid onderbouwd en is voldoende aannemelijk gemaakt dat de kernkwaliteiten van het betreffende BPL-landschap niet worden aangetast.

Op grond hiervan verzoeken wij de provincie om in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Aan : Provincie Noord-Holland
Van : Gemeente Heemstede
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Datum : 29 augustus 2022

Betreft : Tijdelijke huisvesting statushouders en vluchtelingen trapveld Fazantenlaan



Figuur 1 Locaties BPL-ontwikkelingen

1. Voorgenomen ontwikkeling

Realisatie van een locatie voor semi-permanente huisvesting van woningzoekenden met een urgente woonbehoefte, zoals statushouders en vluchtelingen voor een periode van 3 tot 5 jaar op het trapveld aan de Fazantenlaan in Heemstede.



Figuur 2 Locatie Trapveld Fazantenlaan Heemstede

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)



Figuur 3 Voorbeeld inrichting locatie

2. Motivering verzoek

In het voorjaar van 2022 heeft de raad besloten het Heemsteedse aandeel in de regionale opgave om crisis -en noodopvang te realiseren voor Oekraïense vluchtelingen te realiseren in de panden aan de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 (Princehof) en 30 noodwoningen en 5 huiskamerunits op de parkeerplaatsen van het sportpark aan de Sportparklaan en de Kohnstammalaan, allen ingericht als tijdelijke opvanglocaties voor een periode van ca 9 maanden en gelegen in het stedelijk gebied. Daarnaast verblijft een aantal vluchtelingen bij particuliere gezinnen in Heemstede. Hiermee is voldaan aan de taakstelling van de Rijksoverheid.

Begin juli 2022 heeft de Rijksoverheid de gemeenten gevraagd versneld meer opvangplekken voor statushouders en asielzoekers te realiseren. Voor Heemstede betekende dit een versnelde opgave om 16 statushouders te huisvesten. De noodwoningen op het parkeerterrein van het sportpark zijn hiervoor ingezet. Dit was mogelijk, omdat werd voldaan aan de taakstelling voor Oekraïense vluchtelingen en deze plekken vrijkwamen.

De behoefte aan opvang en huisvesting van statushouders zal naar verwachting voor 2023 nog worden uitgebreid. Ook de provincie Noord-Holland ervaart deze behoefte en heeft de gemeente Heemstede benaderd om samen de mogelijkheden van een opvanglocatie op een provinciaal perceel aan de Herenweg te verkennen.

Daarnaast is er een blijvende behoefte aan flexwoningen voor diverse doelgroepen. In veel regio's in Nederland, waaronder Zuid-Kennemerland, is er op dit moment te weinig – of niet het juiste – woningaanbod om aan die vraag te

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

voldoen. Het tekort zorgt voor urgente problemen voor mensen die snel betaalbare (en soms slechts tijdelijke) woonruimte nodig hebben. De huidige woningvoorraad van Heemstede bestaat uit veelal uit (ruimere) eengezinswoningen in het duurdere koopsegment.

De gemeente zet zich in om zoveel mogelijk voor in dat inwoners uit alle doelgroepen in Heemstede kunnen (blijven) wonen, ongeacht leeftijd, beroep of portemonnee. Hier hoort ook de opgave bij om meer (flex)woningen toe te voegen voor kleine huishoudens, zoals jongeren/ starters, alleenstaanden en beschermd wonen.

Op dit moment wordt hard gewerkt om de invulling van deze opgave verder vorm te geven, ook in samenwerking met de woningcorporaties. Uitgangspunt hierbij is dat de oplossing wordt gezocht binnen het stedelijk gebied.

Voor de komende 3 tot 5 jaar is er echter in aanvulling op de permanente locaties dringend behoefte aan één of meer locaties voor semi-permanente huisvesting, omdat de huidige locaties van de noodwoningen niet geschikt zijn voor een langer gebruik dan de nu bepaalde 9 maanden. Dit betekent dat de noodwoningen respectievelijk voor de zomer van 2023 verplaatst moeten worden van deze locaties naar de nieuwe locatie(s).

Hiervoor is een brede verkenning gedaan van de potentiële locaties die in aanmerking komen voor de beoogde semi-permanente opvang. Gedacht wordt aan een inzet op verspreiding over Heemstede, zodat:

- flexibiliteit ontstaat om verschillende doelgroepen onafhankelijk woonruimte te kunnen bieden;
- de locaties passen bij de schaalgrootte van Heemstede;
- de integratie in het dorps weefsel van Heemstede wordt bevorderd;
- de maatschappelijke opgave van de gehele gemeente niet ten laste komt van één wijk/buurt.

Bij de beslissing is tevens meegewogen dat kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) mogelijk is in het BPL en inpasbaar in het werkingsgebied 'Landelijk gebied', zolang dit de kernkwaliteiten niet aantast.

Uit de brede verkenning is naar voren gekomen dat binnen het stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn om de behoefte aan semi-permanente huisvesting te kunnen invullen. Bijvoorbeeld omdat de locatie geen eigendom is van de gemeente of dat de benodigde nutsvoorzieningen niet of zeer moeilijk zijn te realiseren. De nu voorgelegde locatie, tevens opgenomen in het overzicht bij de brief van 22 juli 2022 aan gedeputeerde Loggen, is daarvoor wel geschikt.

3. Relevante kernkwaliteiten provinciaal beleidskader BPL

Het trapveld aan de Fazantenlaan behoort tot het BPL 'Zuid-Kennemerland'
De kernkwaliteiten voor dit BPL zijn:

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Het landschap van het BPL Zuid-Kennemerland heeft een noord-zuidgerichte opbouw evenwijdig aan de kust en kent in oost-westrichting een grote diversiteit. Achter de brede duinzone van

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

het jonge duinlandschap bevindt zich het strandwallen en -vlaktenlandschap. Strandwallen zijn oude duinenrijen, strandvlakten zijn de van oorsprong vochtige laagten tussen de strandwallen. Aan de voet van het duinlandschap ligt een overgangszone op de westelijke strandwal, de 'duinzoom' met bossen, buitenplaatsen en villawijken. In de duinzoom zijn landschap en bebouwing sterk met elkaar verweven (het 'landschappelijk kantwerk'). Op de westelijke strandwal liggen de kernen los van elkaar, met een afwisseling van bebouwde en onbebouwde gebieden. Door de jaren heen zijn de kernen op de middelste strandwal (Heemstede, Haarlem) naar elkaar toegegroeid, waardoor een aaneengesloten bebouwd gebied is ontstaan.

2. Openheid en ruimtebeleving

Delen van de strandvlakten in BPL Zuid-Kennemerland hebben een relatief open karakter. Ze vormen een contrast met het aangrenzende, meer verdichte stedelijk gebied en maken hierdoor de afwisseling in (open) strandvlakten en (verdichte) strandwallen inzichtelijk. De open gebieden zijn vanuit de woonomgeving snel te bereiken en worden daarom extra gewaardeerd. De samenhang tussen de delen van de strandvlakten is extra goed zichtbaar als men zich in beweegt over de noord-zuid lopende N208 Delftlaan/Westelijk randweg of de spoorlijnen. Ruimtelijke ontwikkelingen die de beleving van openheid en beslotenheid verstoren of de zichtlijn van de Duin en Kruidbergerweg belemmeren zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.

3. Ruimtelijke dragers

Kenmerkende dragers in het BPL Zuid-Kennemerland zijn de noord-zuid lopende wegen, de trekvaart en spoorlijnen. Deze dragers benadrukken deze landschappelijke opbouw en zijn belangrijke lange lijnen waarlangs de open ruimten beleefd kunnen worden. De Trekvaart Haarlem – Leiden heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die de rechte continue lijn wijzigen of de beleving van deze lijn verminderen zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Ook andere wegen en spoorlijnen zijn belangrijke ruimtelijke dragers.

4. Toetsing aan de kernkwaliteiten

In het beleidskader BPL (uitwerking van artikel 6.46, vierde lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening) is aangegeven dat kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld fietspaden, energievoorzieningen, kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) of bouwwerken met een oppervlak van minder dan 500 m² mogelijk zijn in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten. Plannen voor ontwikkelingen die hier buiten vallen, tasten het bijzondere landschap per definitie aan. Uitvoering van die plannen kan alleen als het van groot openbaar belang is en als er kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. De schade aan het landschap moet dan worden gecompenseerd.

Hoewel wij menen dit grote openbare belang en het gebrek aan alternatieven in deze motivering voldoende te hebben onderbouwd, hebben wij dit verzoek beperkt tot de plaatsing van 10 noodwoningen, inclusief bijbehorende voorzieningen (zie bijgevoegde afbeeldingen).

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Hieronder wordt op elk van de kernkwaliteiten nader ingegaan.

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

De leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit blijft in stand, aangezien de noodwoningen op een fundering van platen komen te staan. De grond zal alleen worden beroerd voor de (aansluiting op) de nutsvoorzieningen en zal niet dieper dan 1 meter worden aangelegd. Bovendien gaat het om een tijdelijke situatie voor 3 tot 5 jaar. Nadat de noodwoningen op deze locatie worden opgeheven wordt de locatie hersteld.

Er is daarmee geen sprake van aantasting van de aardkundige karakteristiek.

2. Openheid en ruimtebeleving

De belangrijkste weging bij openheid en ruimtebeleving is of deze tijdelijke ruimtelijke ontwikkeling leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling van het open karakter.

Het terrein waarop de noodwoningen moeten worden gerealiseerd, heeft op dit moment al een stedelijke functie, namelijk die van speelvoorziening (trapveld). Het terrein is gelegen aan de overzijde van de bebouwing van de Glip. Gezien de ligging van het terrein is de conclusie gerechtvaardigd dat de beleving van openheid en ruimte zowel vanaf de Ringvaart als vanaf de bebouwingsrand van het stedelijk gebied ter plaatse gezien niet of nauwelijks wordt beperkt. De locatie sluit direct aan op het stedelijk weefsel van Heemstede en wordt niet gepositioneerd midden in een open ruimte.

Verder is hier geen sprake van een permanente ontwikkeling, aangezien de behoefte aan deze speelvoorziening niet ter discussie staat. Na beëindiging van het beoogde gebruik als opvanglocatie zal het trapveld weer in de oude staat worden teruggebracht.

3. Ruimtelijke dragers

De voorliggende locatie ligt niet aan of nabij noord-zuid georiënteerde wegen of spoorlijnen.

5. Conclusie

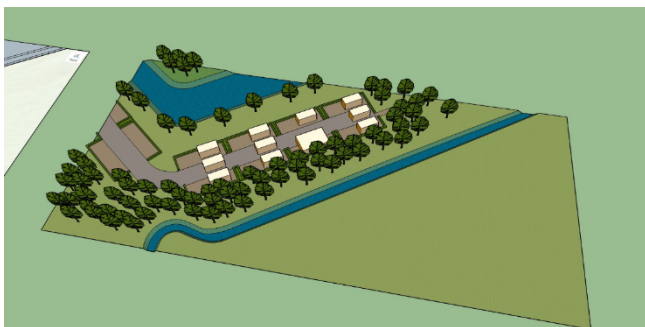
De beoogde ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling. In deze motivering zijn nut en noodzaak uitgebreid onderbouwd en is voldoende annemelijk gemaakt dat de kernkwaliteiten van het betreffende BPL-landschap niet worden aangetast.

Op grond hiervan verzoeken wij de provincie om in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)



Figuur 2 Locatie parkeerterrein Oude Slot Heemstede (gestippeld is de locatie van het trapveld, waarvoor al eerder een positief ARK-advies is verkregen)



Figuur 3 en 4. Voorbeeld inrichting locatie

2. Motivering verzoek

Op 30 augustus 2022 heeft de gemeente een gemotiveerd verzoek ingediend om medewerking van de provincie voor de tijdelijke huisvesting van statushouders en vluchtelingen op het trapveld nabij Het Oude Slot (verzoek is bijgevoegd; het plangebied is met een stippellijn aangegeven in figuur 2). Op 2 september 2022 is voor dit initiatief door de ARK het volgende advies afgegeven:

'We zijn het eens met de argumentatie voor deze plek. De ontwikkeling tast geen kernkwaliteiten (met name openheid) van het BPL aan. Er is door de aanwezige

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

beplanting reeds sprake van ruimtelijke verdichting, waardoor de woningen vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn.'

Verder is aangegeven dat een nadere ruimtelijke uitwerking en verbeelding gewenst is. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het verzoek is gedaan in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid, net als het nu voorliggende verzoek. Uiteraard vindt in de volgende fase een nadere uitwerking plaats, waarbij ook de omwonenden worden betrokken. Op dat moment zal hierover ook overleg met de provincie plaatsvinden.

Overigens is aangegeven dat nog beter aangesloten zou kunnen worden op de ruimtelijk structuur van Het Oude Slot. De mogelijkheden daartoe worden echter beperkt door de aanwezigheid van een waterkering met bijbehorend beschermingsregime. Dit is nog eens bevestigd in het overleg dat daarover is gevoerd met het Hoogheemraadschap Rijnland.

Door het hoogheemraadschap is verder aangegeven, dat deze locatie lager is gelegen en mogelijk tot extra maatregelen (en kosten) leidt. Tevens heeft het hoogheemraadschap (in tegenstelling tot wat op basis van het geldende bestemmingplan in eerste instantie is aangenomen) aangegeven dat het gemarkeerde deel van het parkeerterrein nabij Het Oude Slot weliswaar is gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering, maar dat hiervoor een watervergunning kan worden verleend. Vanwege de hogere ligging en de al aanwezige (half)verharding acht het hoogheemraadschap deze locatie zelfs beter geschikt dan die van het trapveld. Bovendien heeft het terrein waarop de woonunits moeten worden gerealiseerd op dit moment al een stedelijke functie, namelijk die van parkeervoorziening.

Voor de omwonenden van deze locatie is een inloopavond gehouden, waarin zij hun wensen en zorgen kenbaar konden maken. Tijdens deze bijeenkomst hebben zij nadrukkelijk aangegeven dat zij de voorkeur geven aan een locatie die verder van hun woning is gelegen, aangezien daarmee de speelfunctie en het uitzicht op hetv groen behouden blijft.

Bovengenoemde argumenten geven aanleiding om ook voor deze alternatieve locatie een verzoek om medewerking in te dienen.

3. Relevante kernkwaliteiten provinciaal beleidskader BPL

Het trapveld nabij Het Oude Slot behoort tot het BPL 'Spaarnwoude en omgeving'. De kernkwaliteiten voor dit BPL zijn:

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

In BPL Spaarnwoude en omgeving zijn in hoofdlijnen drie landschapstypen: het (veen)polderlandschap in het noordoostelijk en zuidelijk deel, het strandvlaktenlandschap in het noordwestelijk deel en het droogmakerijenlandschap aan de noordzijde. In de Vereenigde Binnenpolder ligt de strandwal met het dorp Spaarnwoude als hoger deel in het landschap. Door een vergelijkbare manier van ontginnen zijn het verkavelingspatroon en grondgebruik (grasland) in beide landschapstypen nauwelijks van elkaar te onderscheiden. Het onregelmatige en soms meer regelmatige strookverkavelingspatroon is sinds de middeleeuwen

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

grotendeels onveranderd. Plaatselijk komt opgaande beplanting voor, onder andere ter hoogte van het Rottepolderplein. Het gebied is cultuurhistorisch van hoge tot zeer hoge waarde. De polders langs het IJ zijn ter plekke van recreatiegebied Spaarnwoude grotendeels getransformeerd. Op een aantal plekken, zoals in de het noordelijk deel van de Houtrakpolder, is het rechthoekige verkavelingspatroon van de oorspronkelijke polders nog goed herkenbaar.

2. Openheid en ruimtebeleving

De (veen)polders in BPL 'Spaarnwoude en omgeving' kenmerken zich door een grote openheid. Door de ligging nabij het meer verdichte stedelijk gebied van Haarlem, Velsersbroek en Heemstede, recreatiegebied Spaarnwoude en het Westelijk havengebied vormt deze openheid een groot contrast met de omgeving. Hierdoor wordt de openheid extra benadrukt en gewaardeerd. Mede door de openheid is het gebied aantrekkelijk voor recreatief medegebruik: fietsen en wandelen. Het gebied biedt goede omstandigheden voor weidevogels. In de winter zijn de natte graslanden en waterlopen een belangrijk overwinteringsgebied voor watervogels. De voormalige, grotendeels getransformeerde IJ-polders kenmerken zich voor een afwisseling van beboste delen, nog open delen en water.

3. Ruimtelijke dragers

De (voormalige) zeedijken in het gebied zijn belangrijke ruimtelijke dragers in het gebied. Ook de kanalen ter hoogte van recreatiegebied Spaarnwoude zijn ruimtelijke dragers. Datzelfde geldt voor de bebouwingslinten van Spaarnwoude, Haarlemmerliede, Spaarndam en Zuid-Schalkwijk.

4. Toetsing aan de kernkwaliteiten

In het beleidskader BPL (uitwerking van artikel 6.46, vierde lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening) is aangegeven dat kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld fietspaden, energievoorzieningen, kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) of bouwwerken met een oppervlak van minder dan 500 m² mogelijk zijn in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten. Plannen voor ontwikkelingen die hier buiten vallen, tasten het bijzondere landschap per definitie aan. Uitvoering van die plannen kan alleen als het van groot openbaar belang is en als er kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. De schade aan het landschap moet dan worden gecompenseerd.

Hoewel wij menen dit grote openbare belang en het gebrek aan alternatieven in deze motivering voldoende te hebben onderbouwd, hebben wij dit verzoek beperkt tot de plaatsing van 10 woonunits, inclusief bijbehorende voorzieningen (zie bijgevoegde afbeeldingen).

Hieronder wordt op elk van de kernkwaliteiten nader ingegaan.

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

De leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit blijft in stand, aangezien de noodwoningen op een fundering van platen komen te staan. De grond zal alleen worden beroerd voor de (aansluiting op) de nutsvoorzieningen en zal niet dieper dan 1 meter worden aangelegd. Verder ligt locatie op voldoende afstand van (de contouren van) Het Oude Slot, waardoor de beleefbaarheid van deze historische locatie niet wordt aangetast. Er worden ook geen bomen gekapt voor de aanleg

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

van de locatie.

Bovendien gaat het om een tijdelijke situatie voor 3 tot 10 jaar, met de kanttekening dat deze periode zo kort als mogelijk wordt gehouden. Nadat de woonunits op deze locatie worden opgeheven wordt de locatie hersteld. Er is daarmee geen sprake van aantasting van de aardkundige karakteristiek.

2. Openheid en ruimtebeleving

De voorliggende locatie ligt in het uiterste zuidwestelijke punt van het BPL 'Spaarnwoude en omgeving'.

De belangrijkste weging is of deze tijdelijke ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de openheid en beslotenheid ter plaatse op een onaanvaardbare wijze verstoort. Het terrein waarop de woonunits moeten worden gerealiseerd, heeft op dit moment al een stedelijke functie (parkeervoorziening). Het terrein is gelegen ten zuiden van het trapveld nabij Het Oude Slot en wordt omgeven door door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en door infrastructuur. Gezien de ligging van het terrein is de conclusie gerechtvaardigd dat de beleving van openheid en ruimte zowel vanaf de Ringvaart als vanaf de bebouwingsrand van het stedelijk gebied ter plaatse van de locatie gezien niet of nauwelijks wordt beperkt.



Figuur 5. Aanzicht locatie vanaf het weiland ten zuiden van Het Oude Slot

Ook valt de locatie onder de categorie 'ontwikkelingen, waarbij de verstoring valt binnen de verstoringszone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen'. Het is bovendien niet aannemelijk dat weidevogels hier overwinteren, gelet op de nabijheid aan het stedelijk gebied en de huidige functie van het terrein (parkeerterrein). De ontwikkeling wordt daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.

Tenslotte is hier geen sprake van een permanente ontwikkeling, aangezien de behoefte aan deze parkeervoorziening niet ter discussie staat. Na beëindiging van het beoogde gebruik als opvanglocatie zal het parkeerterrein weer in de oude staat worden teruggebracht.

3. Ruimtelijke dragers

Er wordt geen dijkprofiel vergraven of water gedempt. Ook is er geen sprake van aantasting van bestaande bebouwingslinten of worden bestaande doorzichten volledig geblokkeerd.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

5. Conclusie

De beoogde ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling. In deze motivering zijn nut en noodzaak uitgebreid onderbouwd en is voldoende annemelijk gemaakt dat de kernkwaliteiten van het betreffende BPL-landschap niet worden aangetast.

Op grond hiervan verzoeken wij de provincie om in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Aan : Provincie Noord-Holland
Van : Gemeente Heemstede
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Datum : 16 december 2022

Betreft : Tijdelijke huisvesting statushouders en vluchtelingen diverse percelen Leidsevaartweg



Figuur 1 Locaties BPL-ontwikkelingen Leidsevaartweg

1. Voorgenomen ontwikkeling

Realisatie van een locatie van maximaal 10 wooneenheden voor semi-permanente huisvesting van woning-zoekenden met een urgente woonbehoefte, zoals statushouders en vluchtelingen voor een periode van 3 tot 10 jaar (met de kanttekening dat deze periode zo kort als mogelijk wordt gehouden) op een aantal locaties in Heemstede.

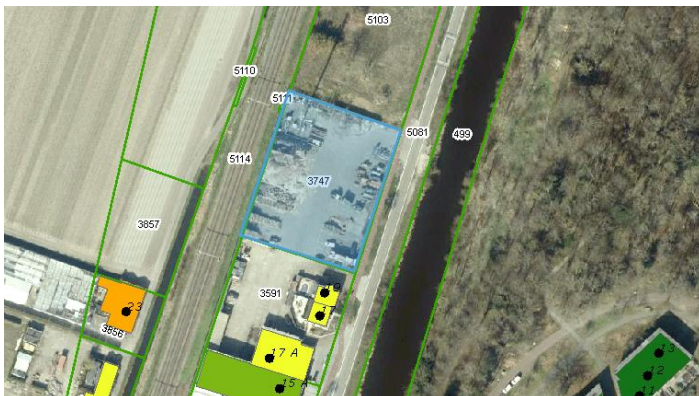
De nu voorliggende locaties betreffen de volgende percelen:

- a. Leidsevaartweg 17-19

Dit terrein is particulier eigendom en in gebruik als bedrijfsopslagterrein. Het meest

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

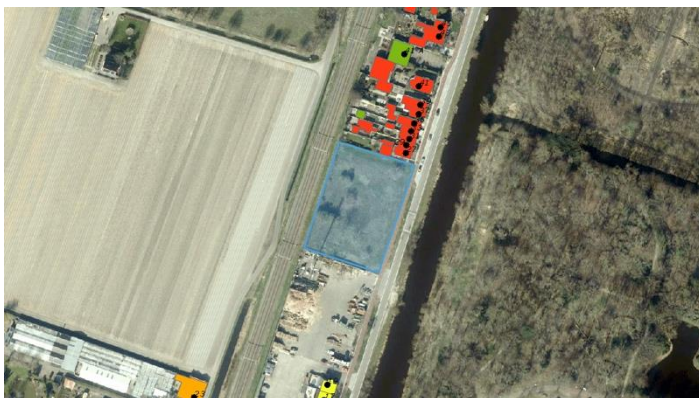
noordelijke deel van het opslagterrein (blauw gemarkeerd) komt in aanmerking voor inrichting als opvanglocatie.



Figuur 2 Locatie Leidsevaartweg 17-19 Heemstede

b. Terrein ten noorden van Leidsevaartweg 19

Dit terrein is in particuliere handen en wordt op dit moment niet gebruikt. Het terrein vormt een bescheiden open strook tussen de bedrijfsbebouwing aan de zuidkant en de woonbebouwing ten noorden daarvan.



Figuur 3 Locatie Leidsevaartweg t.n.v. 17-19 Heemstede

c. Leidsevaartweg 46

Op het zuidelijke deel van dit perceel is agrarische bebouwing aanwezig, ten noorden van deze bebouwing ligt een perceel bollengrond. Het gehele perceel heeft een agrarische bestemming met de mogelijkheid tot het bouwen van een kas.

Voor de inrichting van een opvanglocatie zijn er twee opties:

1. Sloop van de bestaande opstallen en inrichting van de locatie op de bestaande fundering;
2. Inrichting van het deel van het perceel bollengrond, dat direct tegen de bestaande opstallen is gelegen.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)



Figuur 4 Locatie Leidsevaartweg 46 Heemstede

2. Motivering verzoek

In het voorjaar van 2022 heeft de raad besloten het Heemsteedse aandeel in de regionale opgave om crisis -en noodopvang te realiseren voor Oekraïense vluchtelingen te realiseren in de panden aan de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 (Princehof) en 30 woonunits en 5 huiskamerunits op de parkeerplaatsen van het sportpark aan de Sportparklaan en de Kohnstammlaan, allen ingericht als tijdelijke opvanglocaties voor een periode van ca 9 maanden en gelegen in het stedelijk gebied. Daarnaast verblijft een aantal vluchtelingen bij particuliere gezinnen in Heemstede. Hiermee is voldaan aan de taakstelling van de Rijksoverheid.

Begin juli 2022 heeft de Rijksoverheid de gemeenten gevraagd versneld meer opvangplekken voor statushouders en asielzoekers te realiseren. Voor Heemstede betekende dit een versnelde opgave om 16 statushouders te huisvesten. De woonunits op het parkeerterrein van het sportpark zijn hiervoor ingezet. Dit was mogelijk, omdat werd voldaan aan de taakstelling voor Oekraïense vluchtelingen en deze plekken vrijkwamen.

De behoefte aan opvang en huisvesting van statushouders zal naar verwachting voor 2023 nog worden uitgebreid. Ook de provincie Noord-Holland ervaart deze behoefte en heeft de gemeente Heemstede benaderd om samen de mogelijkheden van een opvanglocatie op een provinciaal perceel aan de Herenweg te verkennen (overigens is uit een quickscan gebleken dat de locatie niet geschikt is te maken voor de plaatsing van woonunits).

Daarnaast is er een blijvende behoefte aan flexwoningen voor diverse doelgroepen. In veel regio's in Nederland, waaronder Zuid-Kennemerland, is er op dit moment te weinig – of niet het juiste – woningaanbod om aan die vraag te voldoen. Het tekort zorgt voor urgente problemen voor mensen die snel betaalbare (en soms slechts tijdelijke) woonruimte nodig hebben. De huidige woningvoorraad van Heemstede bestaat uit veelal uit (ruimere) eengezinswoningen in het duurdere koopsegment.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

De gemeente zet zich in om zoveel mogelijk voor in dat inwoners uit alle doelgroepen in Heemstede kunnen (blijven) wonen, ongeacht leeftijd, beroep of portemonnee. Hier hoort ook de opgave bij om meer (flex)woningen toe te voegen voor kleine huishoudens, zoals jongeren/ starters, alleenstaanden en beschermd wonen.

Op dit moment wordt hard gewerkt om de invulling van deze opgave verder vorm te geven, ook in samenwerking met de woningcorporaties. Hierbij streven we naar permanente oplossingen binnen het stedelijke gebied. Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar drie gemeentelijke panden binnen het stedelijk gebied.

Voor de komende 3 tot 10 jaar (met de kanttekening dat deze periode zo kort als mogelijk wordt gehouden) is er echter in aanvulling op de permanente locaties dringend behoefte aan één of meer locaties voor semipermanente huisvesting, omdat de huidige locaties van de woonunits niet geschikt zijn voor een langer gebruik dan de nu bepaalde 9 maanden. Dit betekent dat de woonunits liefst voor de zomer van 2023 verplaatst moeten worden van deze locaties naar de nieuwe locatie(s).

Hiervoor is een brede verkenning gedaan van de potentiële locaties die in aanmerking komen voor de beoogde semipermanente opvang (zie bijgevoegd overzicht). Gedacht wordt aan een inzet op verspreiding over Heemstede, zodat:

- flexibiliteit ontstaat om verschillende doelgroepen onafhankelijk woonruimte te kunnen bieden;
- de locaties passen bij de schaalgrootte van Heemstede;
- de integratie in het dorpse weefsel van Heemstede wordt bevorderd;
- de maatschappelijke opgave van de gehele gemeente niet ten laste komt van één wijk/buurt.

Bij de beslissing is tevens meegewogen dat kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) mogelijk is in het BPL en inpasbaar in het werkingsgebied 'Landelijk gebied', zolang dit de kernkwaliteiten niet aantast.

Uit de brede verkenning is naar voren gekomen dat binnen het stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn om de behoefte aan semipermanente huisvesting te kunnen invullen. Bijvoorbeeld omdat de locatie geen eigendom is van de gemeente of dat de benodigde nutsvoorzieningen niet of zeer moeilijk zijn te realiseren.

Op dit moment zijn 3 locaties concreet in beeld, die daarvoor wel geschikt zijn. Het betreft het trapveld aan de Constantijn Huijgenslaan, het trapveld aan de Fazantenlaan en het trapveld bij Het Oude Slot. Voor de twee laatstgenoemden hebben wij reeds een uitspraak van de ARK ontvangen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het verzoek is gedaan in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid, net als het nu voorliggende verzoek. Uiteraard vindt in de volgende fase een nadere uitwerking plaats, waarbij ook de omwonenden worden betrokken. Op dat moment zal hierover ook overleg met de provincie plaatsvinden.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

In het kader van de besluitvorming over de genoemde locaties is -onder andere- bepaald dat inwoners nog aanvullende locaties konden aandragen, opdat geen locaties over het hoofd zien worden die door de inwoners als kansrijk worden gezien. Dit is van groot belang voor het verkrijgen van een zo groot mogelijk draagvlak voor de uiteindelijk te realiseren locaties.

Onder de aangedragen aanvullende locaties bevinden zich enkele kansrijke locaties, die allemaal zijn gelegen aan de Leidsevaartweg (zie figuur 1.). Uit de eerste beoordeling komt naar voren dat er, behalve het BPL-regime, op voorhand geen andere argumenten zijn, waarom deze locatie niet inzetbaar zouden zijn.

Aangezien het haalbaarheidsonderzoek voor de locaties Constantijn Huijgenslaan, Fazantenlaan en Het Oude Slot nog uitsluitsel moet geven of deze als opvanglocatie kunnen worden ingericht, is er aanleiding om ook voor deze alternatieve locaties een verzoek om medewerking in te dienen.

3. Relevante kernkwaliteiten provinciaal beleidskader BPL

Alle onder 1. genoemde locaties behoren tot het BPL 'Zuid-Kennemerland'
De kernkwaliteiten voor dit BPL zijn:

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Het landschap van het BPL Zuid-Kennemerland heeft een noord-zuidgerichte opbouw evenwijdig aan de kust en kent in oost-westrichting een grote diversiteit. Achter de brede duinzone van het jonge duinlandschap bevindt zich het strandwallen en -vlaktenlandschap. Strandwallen zijn oude duinenrijen, strandvlakten zijn de van oorsprong vochtige laagten tussen de strandwallen. Aan de voet van het duinlandschap ligt een overgangszone op de westelijke strandwal, de 'duinzoom' met bossen, buitenplaatsen en villawijken. In de duinzoom zijn landschap en bebouwing sterk met elkaar verweven (het 'landschappelijk kantwerk'). Op de westelijke strandwal liggen de kernen los van elkaar, met een afwisseling van bebouwde en onbebouwde gebieden. Door de jaren heen zijn de kernen op de middelste strandwal (Heemstede, Haarlem) naar elkaar toegegroeid, waardoor een aaneengesloten bebouwd gebied is ontstaan.

2. Openheid en ruimtebeleving

Delen van de strandvlakten in BPL Zuid-Kennemerland hebben een relatief open karakter. Ze vormen een contrast met het aangrenzende, meer verdichte stedelijk gebied en maken hierdoor de afwisseling in (open) strandvlakten en (verdichte) strandwallen inzichtelijk. De open gebieden zijn vanuit de woonomgeving snel te bereiken en worden daarom extra gewaardeerd. De samenhang tussen de delen van de strandvlakten is extra goed zichtbaar als men zich in beweegt over de noord-zuid lopende N208 Delftlaan/Westelijk randweg of de spoorlijnen. Ruimtelijke ontwikkelingen die de beleving van openheid en beslotenheid verstoren of de zichtlijn van de Duin en Kruidbergerweg belemmeren zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.

3. Ruimtelijke dragers

Kenmerkende dragers in het BPL Zuid-Kennemerland zijn de noord-zuid lopende wegen, de trekvaart en spoorlijnen. Deze dragers benadrukken deze landschappelijke opbouw en zijn belangrijke lange lijnen waarlangs de open

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

ruimten beleefd kunnen worden. De Trekvaart Haarlem – Leiden heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die de rechte continue lijn wijzigen of de beleving van deze lijn verminderen zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Ook andere wegen en spoorlijnen zijn belangrijke ruimtelijke dragers.

4. Toetsing aan de kernkwaliteiten

In het beleidskader BPL (uitwerking van artikel 6.46, vierde lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening) is aangegeven dat kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld fietspaden, energievoorzieningen, kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) of bouwwerken met een oppervlak van minder dan 500 m² mogelijk zijn in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten. Plannen voor ontwikkelingen die hier buiten vallen, tasten het bijzondere landschap per definitie aan. Uitvoering van die plannen kan alleen als het van groot openbaar belang is en als er kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. De schade aan het landschap moet dan worden gecompenseerd.

Hoewel wij menen dit grote openbare belang en het gebrek aan alternatieven in deze motivering voldoende te hebben onderbouwd, hebben wij dit verzoek beperkt tot de plaatsing van 10 woonunits, inclusief bijbehorende voorzieningen (zie bijgevoegde afbeeldingen).

Hieronder wordt op elk van de kernkwaliteiten nader ingegaan.

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

De leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit blijft op alle voorliggende locaties in stand, aangezien de noodwoningen op de bestaande fundering, c.q. verharding of op een fundering van platen komen te staan. De grond zal alleen worden beroerd voor de (aansluiting op) de nutsvoorzieningen en zal niet dieper dan 1 meter worden aangelegd. Bovendien gaat het om een tijdelijke situatie voor 3 tot 10 jaar. Nadat de woonunits op de voorliggende locaties worden opgeheven wordt de locatie hersteld.

Er is daarmee geen sprake van aantasting van de aardkundige karakteristiek.

2. Openheid en ruimtebeleving en 3. Ruimtelijke dragers

De belangrijkste weging bij openheid en ruimtebeleving is of deze tijdelijke ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling van het open karakter.

Voor wat betreft de ruimtelijke dragers is de belangrijkste weging of deze ruimtelijke ontwikkelingen de rechte continue lijnen van (in dit geval) de Leidsevaart en de spoorlijn Haarlem-Leiden wijzigen of de beleving van deze lijnen verminderen zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.

Hierbij dient te worden aangetekend dat voor alle locaties geldt dat hier geen sprake is van een permanente ontwikkeling. Na beëindiging van het beoogde gebruik als opvanglocatie zal het bedrijfsterrein weer in de oude staat worden teruggebracht.

Omdat de beide kernkwaliteiten voor de voorliggende locaties veel samenhang vertonen, wordt hieronder per locatie ingegaan op de relatie met deze kernkwaliteiten.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

a. Leidsevaartweg 17-19

De locatie maakt nu deel uit van een bedrijfsperceel en wordt gebruikt als opslagterrein van materialen en werkvoertuigen. Met de wijziging naar opvanglocatie zal het perceel een rustigere en groenere aanblik krijgen vanaf de Leidsevaartweg en gezien vanaf het spoor, terwijl er voor wat betreft de beleving van de openheid eerder een verbetering, dan een verslechtering zal zijn ten opzichte van de huidige situatie.



Figuur 5 Aanzicht locatie Leidsevaartweg 17-19 Heemstede



Figuur 6 Voorbeeld inrichting locatie

b. Terrein ten noorden van Leidsevaartweg 19

Het terrein ten noorden van de hiervoor beoordeelde locatie is op dit moment niet in gebruik en is slechts een bescheiden open strook ingeklemd tussen de aaneengesloten bedrijfsbebouwing aan de zuidkant en de woonbebouwing aan de noordkant. In tegenstelling tot bij voorbeeld de openheid ter hoogte van Leyduin/Manpadslaangebied is de aantasting van de kernwaarden hier zeer beperkt.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)



Figuur 7 Aanzicht locatie ten noorden van Leidsevaartweg 17-19 Heemstede



Figuur 8 Voorbeeld inrichting locatie

c. Leidsevaartweg 46

Voor dit perceel worden door de eigenaar twee opties geboden. De eerste is inrichting van de opvanglocatie direct aansluitend op de bestaand opstallen. Door de locatie direct aansluitend op de bedrijfsbebouwing te positioneren, wordt de aantasting van de kernwaarden tot een minimum beperkt en wordt rekening gehouden met de gewenste openheid ter hoogte van de zichtlijnen naar Huis te Manpad en het Manpadslaangebied. Hier blijven de kernwaarden intact. Bovendien ligt op dit bollenland vanuit het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid bouwen van een kas met een bouwhoogte van 9 meter en een diepte van 4 meter (groen gemarkeerd in figuur 7).

Wanneer van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, ontstaat een grotere aantasting van de kernwaarden, dan bij de inrichting van de opvanglocatie.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)



Figuur 9 Bestemmingsplan locatie Leidsevaartweg 46 Heemstede (perceel rood omlijnd)



Figuur 10 Aanzicht locatie Leidsevaartweg 46 Heemstede (noordelijk deel)

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)



Figuur 11 Voorbeeld inrichting locatie

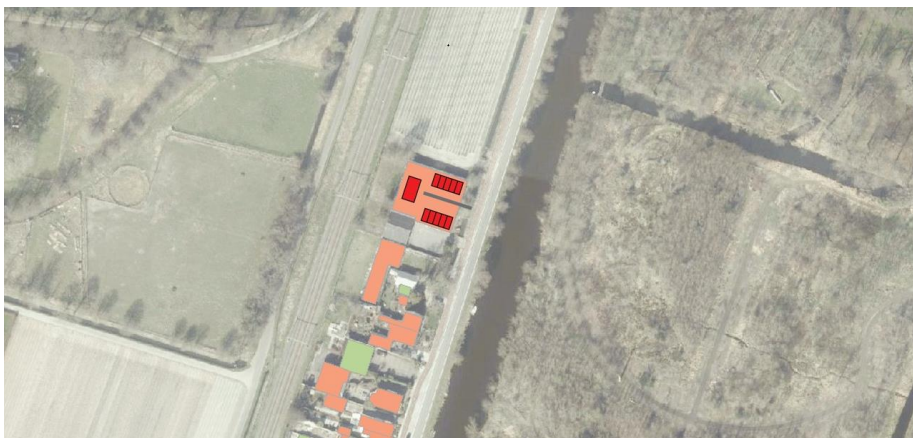
Als alternatief voor de eerste optie wordt ook gedacht aan sloop van de bestaande opstallen en inrichting van de opvanglocatie op de fundering ervan (blauw gemarkeerd in figuur 7).

In deze optie wordt als het ware het 'rood voor rood-principe' toegepast, waarmee het risico op verrommeling wordt tegengegaan en de openheid ten opzichte van de bestaande situatie verbeterd.



Figuur 12 Aanzicht locatie Leidsevaartweg 46 Heemstede (zuidelijk deel)

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)



Figuur 13 Voorbeeld inrichting locatie

Beide opties zijn voor de grondeigenaar bespreekbaar en hebben hun voor- en nadelen. Graag vernemen we de visie van de ARK op beide opties, al dan niet vergezeld van een voorkeur.

5. Conclusie

De beoogde ontwikkelingen kunnen worden gekwalificeerd als kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling. In deze motivering zijn nut en noodzaak uitgebreid onderbouwd en is voldoende aannemelijk gemaakt dat de kernkwaliteiten van het betreffende BPL-landschap niet worden aangetast.

Op grond hiervan verzoeken wij de provincie om in te stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.