

**Van:** 10.2.e. Wob [↓ Dutchplanners](#)  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Cc:** 10.2.e. Wob [- Ovile B.V.](#)  
**Onderwerp:** Liewegje 24 te Haarlem  
**Datum:** vrijdag 9 maart 2018 15:28:31  
**Bijlagen:** [QS Liewegje 24.pdf](#)  
[ATT00001.htm](#)

---

Geachte heer 10.2.e. Wob

Vorige week spraken wij elkaar over het advies van het Liewegje in de Liede, aan de rand van Haarlem. De gemeente heeft in haar advies (december 2017) aangegeven contact op te nemen met de provincie.

De locatie ligt aan de Liede in de zoom nabij de ringvaart en in het voormalige inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam. Opdrachtgever wil een bestaand (logistieke) bedrijfshal uit het landschap verwijderen en daarvoor in de plaats enkele woningen realiseren. Als principe hebben we daar de ruimte voor ruimte regeling in gedachten om toe te passen, al voorziet deze alleen op agrarische bebouwing. Indachtig de Stelling van Amsterdam zijn we een zorgvuldige landschappelijke inpassing aan het uitwerken. Graag zouden we op korte termijn daarover met u en gemeente in gesprek willen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

**Dutchplanners**

+(31)06 10.2.e. Wob

10.2.e. Wob [@dutchplanners.nl](mailto:@dutchplanners.nl)

[www.dutchplanners.nl](http://www.dutchplanners.nl)

**ADVIESFORMULIER**

Afdeling Ruimtelijk beleid

Bureau Stedenbouw en Planologie / Ruimtelijke Plannen

**ALGEMENE GEGEVENS AANVRAAG**

**Zaaknummer** : 2017-04662  
**Adres** : Liewegje 24  
**Omschrijving** : 5 woningen  
**Aanvrager** : 10.2.e.  
**Planbeoordelaar** : Wob  
**Datum advies** : 22-12-2017

**BETREFT ADVIES** : **RUIMTELIJK BELEID**

**QUICKSCANADVIES** : **MAAK HIER EEN KEUZE**

**NEGATIEF TENZIJ****INLEIDING**

De aanvraag betreft het maken van 5 tot 10 woningen op het (voormalige) bedrijfsterrein aan het Liewegje, in de groene zoom van de Zuiderpolder (perceel 1701). Het Liewegje is gelegen in de Zuiderpolder aan de oostzijde van Haarlem tussen het stedelijk gebied en de Ringvaart van de Haarlemmermeer. Het Liewegje is een historisch lint met een van oorsprong agrarische functie op een historische strandwal. Door de tijd heen is het Liewegje langzaam getransformeerd met meer woonfunctie. De strook lintbebouwing met name aan de noordzijde van het Liewegje is met de tijd ook verbreed.

**CONCLUSIE**

Het voorgestelde woningbouwplan heeft impact op het landschap in de Groene Zoom en valt qua beleid in een zone waar bebouwing als negatief wordt beschouwd. Een eventuele afwijkingmogelijkheid dient door de initiatiefnemer zelf te worden onderzocht. Het advies is daarom ook negatief tenzij de initiatiefnemer aantoont in aanmerking te komen voor de ruimte-voor-ruimte regeling van de Provincie. Indien dit uiteindelijk positief uitvalt, dan de voorwaarden in dit advies volgen.

*Disclaimer: quick scan adviezen geven een eerste indicatie van haalbaarheid. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.*

## OVERWEGINGEN / MOTIVERING

### Planologisch

- *Provinciaal beleid: de gronden vallen buiten het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG);*  
De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat de provinciale regels voor de bouwmogelijkheden binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en daarbuiten (in het landelijke gebied). Het provinciale beleid is erop gericht om verstedelijking zoveel mogelijk op te vangen binnen BSG. Voor Haarlem specifiek is in het Regionaal Actie Programma (RAP) van de Provincie Noord-Holland afgesproken dat de gehele woningbouwopgave binnenstedelijk wordt opgevangen.  
De gronden van de locatie echter buiten BSG. Vanuit dit oogpunt wordt het initiatief planologisch als negatief beoordeeld.
- *Aantasting van de Groene Zoom*  
In het coalitieakkoord van het huidige Haarlemse College is afgesproken dat bebouwing in de Groene Zoom niet wordt toegestaan. De gronden van blok B vallen in de Groene Zoom. Het initiatief betreft een aantasting van de schaarse groene ruimte rondom Haarlem en wordt derhalve negatief beoordeeld.
- *Ruimte voor Ruimte regeling*  
Bouwen in het buitengebied is echter niet onmogelijk. Eén van de opties betreft de Uitvoeringsregeling Ruimte voor ruimte 2015. Deze is gericht op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door storende bebouwing van agrarische bedrijven op te ruimen. In ruil hiervoor wordt het bouwen van een of meer compensatiewoningen in het buitengebied mogelijk gemaakt. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, zoals omvang van de nieuwbouw, vormgeving en inpassing in het landschap. Het eventueel toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling dient door de initiatiefnemer zelf te worden uitgewerkt. Mogelijk biedt de Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland nog nuttige informatie. Wat betreft ruimte voor ruimte regeling wordt verwezen naar:  
[https://www.noordholland.nl/Onderwerpen/Bouwen\\_wonen/Bouwen\\_in\\_landelijk\\_gebied](https://www.noordholland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Bouwen_in_landelijk_gebied)  
Het is raadzaam om daarvoor een juridisch-planologisch bureau in te schakelen dat daar veel verstand van heeft. Het initiatief is veel te mager onderbouwd voor de gemeente om een oordeel te vellen over de haalbaarheid van de ruimte voor ruimte regeling.

### Conclusie planologie:

Op basis van het initiatief dat er nu ligt adviseert Planologie negatief. Het voorgestelde woningbouwplan heeft een grote impact op het landschap in de Groene Zoom en valt buiten het Bestaand Stedelijk Gebied. Een eventuele afwijkingmogelijkheid voor het Provinciale beleid dient door de initiatiefnemer zelf te worden onderzocht.

## Stedenbouwkundig

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Liewegje' omdat:

- woningbouw in strijd is met bestemming Recreatie en bestemming Bedrijf
- de locatie zich bevindt in landelijk gebied, niet in stedelijk gebied

In het vigerend bestemmingsplan 'Liewegje' is het noordelijk deel het terrein bestemd als "Bedrijf". Het zuidelijk deel van de locatie is bestemd als Recreatie. De locatie is gelegen in de zone van de Stelling van Amsterdam en in de Groene Zoom (Structuurvisie Openbare Ruimte, SOR). De Groene Zoom is een aaneenschakeling van groengebieden die langs de oost- en zuidrand van Schalkwijk liggen die een groene, recreatieve waarde heeft.

Rondom de Stelling van Amsterdam is er een 'Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam' opgesteld om in de nabije omgeving de continuïteit van de groene recreatieve ring met een rustig, landelijk karakter te waarborgen. Hierin is opgenomen dat de oostkant, waarin de locatie is gelegen, wordt gekenmerkt als een landschappelijke parkzone met dwarsverbindingen naar de Stelling. Het zoveel mogelijk open houden van de groene zoom is dus het uitgangspunt. Eventuele bebouwing zal zich zoveel mogelijk moeten aansluiten bij het bestaande lint. Bebouwen buiten perceel 1701 is in elk geval uitgesloten.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Bijzondere regie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Landschappelijk groen': Waterlopen en historische wegen zijn structuurbepalend in samenhang met de ondergrond. Het gebied heeft een groen, open karakter, met daarin boerderijen, arbeiderswoningen, forten en bunkers. Restant van het tuinbouwgebied aan de westelijke stadsrand. Open gebied met spaarzame, vrijstaande bebouwing: woonhuizen, kassen, schuren en enkele (restanten van) buitenplaatsen.

Om de uitstraling van het historisch lint te behouden is verdunning van bebouwing en/of vervanging door door kleinschalige bebouwing wenselijk

Op het bestemmingsvlak Bedrijf is een bebouwingsmogelijkheid gegeven van 35% van het vlak. Dit vlak is ongeveer 1600 m<sup>2</sup> groot. Dat betekent dat ongeveer 550 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden. De ontwikkeling van kleinschalige woningbouw, van bijvoorbeeld vijf woningen waarvan het totale bebouwde oppervlak maximaal 550 m<sup>2</sup> betreft, wordt als positiever beschouwd dan één grootschalig bedrijfsgebouw. De schaal van de bebouwingsskorrel wordt immers daardoor verkleind.

Op dit bestemmingsvlak zijn zijn eveneens maximale bouw- en goothoogtes aangeduid.

Respectievelijk 6 en 3 meter. Dit past bij in de landelijke bouwtypologie.

## Conclusie

Indien, conform de ruimte-voor-ruimte regeling, bebouwing mogelijk is, geldt dat alleen voor het eigen terrein (perceel 1701), in de vorm van kleinschalige woningbouw en onder de volgende voorwaarden:

- Maximaal bebouwd oppervlak (totaal van nieuw en oud) op het terrein is gelijk aan de bebouwingsmogelijkheid van 35% van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'
- Bebouwing wordt gerealiseerd in kleinere bouw volumes, op een footprint die gelijkwaardig zijn aan gangbare vrijstaande woningen of twee-onder-kap woningen.
- Landelijke bebouwingstypologie
- Bouw- en goothoogte zoals aangeven op het bestemmingsvlak Bedrijf (6 en 3 meter)
- Voor de positionering en oriëntatie van de bebouwing en de ontsluiting verwijzen we naar het advies van landschap.

*Disclaimer: quick scan adviezen geven een eerste indicatie van haalbaarheid. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.*

## **Landschap**

Het gebied Zuiderpolder maakt deel uit van een groene randzone aan de oostkant van Haarlem, tot aan de Ringvaart en de Buitenliede. Door de Rijksweg A200 en de Schipholweg is het gebied echter gescheiden van zijn omgeving. Binnen de totale oostelijke stadsrand is de Zuiderpolder daarom een relatief klein, ruimtelijk op zichzelf staand gebied geworden.

De Zuiderpolder is te karakteriseren als een restant veenweidelandschap in combinatie met clusterbebouwing (Liewegje) en beboste strandwal. De watergangen vormen de hoofdstructuur van het plangebied. Het voor het veenweidelandschap karakteristieke slotenpatroon is nog intact. Kenmerkend in dit gebied is de strandwalovergang: de contrastwerking open en dicht (op de strandwal oa. Bebouwing, erfbeplanting), en het verschil in begroeiing.

Wat landschap betreft zou eventuele extra bebouwing aan de Zuiderpolder :

- De lintstructuur van Liewegje moeten respecteren/ versterken als een vrijliggende structuur met het Liewegje als drager. Voorkant oriëntatie richting het Liewegj, ligt daarom meer voor de hand.
- Er daarom niet toe moeten leiden dat dat de Zuiderpolder en de bebouwing van Liewegje aan elkaar 'klonteren': het losliggende lint vereist een heldere open zone tussen Zuiderpolder
- De stedenbouwkundige opzet van Zuiderpolder met de groene oost-west scheggen moet respecteren
- Moeten respecteren dat het open buitengebied aan de oostrand van de Zuiderpolder als onderdeel van het aaneengesloten stedelijk uitloopgebied/ groene zoom 'Liedepark' buitengebied Zuiderpolder, Veerpolder, Schoteroog ervaren wordt en de mogelijkheden onderzocht moeten worden om dit gebied recreatief te ontwikkelen;

## **Conclusie**

- Woningbouw op het kavel Liewegje 24 is wat landschap betreft mogelijk mits er een concept wordt opgesteld waarbij er structureel wordt voorkomen dat het lint en Zuiderpolder ruimtelijk aan elkaar 'vastklonteren'.
- Er moet een gegarandeerde open zone tussen lint en wijk gewaarborgd worden.
- Een mogelijk concept hierbij is het toevoegen van een extra rij woningen die met de voorkant en ontsluiting op het westen georiënteerd staan en daarbij een beëindiging vormen.
- Een wijze van ontsluiten die voorkomt dat er weer een uitbreiding op kan volgen.

## **Wonen**

Liewegje ligt buiten BSG (bestaand stedelijk gebied) en maakt ogenschijnlijk onderdeel uit van de Groene Zoom. In het Regionaal Actie Programma, raad juli 2016, is afgesproken dat het uitgangspunt voor toekomstige woningbouwontwikkelingen is dat deze binnen BSG worden gerealiseerd. Over de Groene Zoom is in het coalitieprogramma afgesproken dat daar niet gebouwd wordt.

## **Economie & Cultuur**

Het gebied behoort tot de Groene Zoom en heeft de bestemming recreatie. Wij denken dat (in ieder geval een deel van) het gebied een groene, recreatieve invulling zou moeten krijgen, ondanks de grote woningbouwopgave die de gemeente Haarlem heeft. Een stadscamping zou een recreatieve invulling kunnen zijn. Liewegje is daarvoor geschikt, omdat het vlakbij het water van de Liede ligt en er minder omwonenden zijn, die last zouden kunnen hebben van een camping. Ook blijft daarmee het open karakter van het groengebied beter gewaarborgd. De camping zou dan wel in de Lint moeten worden verwerkt en goed landschappelijk moeten worden ingepast.

Vlakbij ligt camping de Liede, maar die heeft een heel ander karakter omdat het daar om langduriger verblijf en vaste plekken gaat. Op een stadscamping blijven bezoekers in de regel niet langer dan 3 nachten en alleen gedurende het zomerseizoen. Er zijn vaak weinig voorzieningen aanwezig op een stadscamping. Daarvoor moeten de bezoekers naar de stad.

### **Kansen**

- Sluit aan bij recreatieve bestemming en is nabij de al bestaande camping
- Groene ruimte wordt niet aangetast
- Kan mogelijk met toevoegen van oppervlaktewater ten bate van waterberging
- Vergroten van het areaal verblijfsgroen
- Geen verstedelijking van landelijk gebied
- Voorziet in behoefte van een stadscamping en plek voor campers

### **Kanttekeningen**

- Sanering grond
- Bewoners hebben last van verkeersbewegingen in het toeristenseizoen
- Financiële haalbaarheid
- Ruimte voor ruimte?

## **Water**

### **1. Compensatie**

Als er verhard word zal ter compensatie minimaal aan de volgende eisen moet voldoen;

#### **Compensatieverplichting voorwaarden**

- a. Leg water aan ter compensatie van de toename van verhard oppervlak waarbij neerslag versneld wordt afgevoerd.
- b. Het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water bedraagt minstens 15 procent van het oppervlak van de toegenomen verharding.
- c. De compensatie kan ook plaatsvinden door 15 procent van het oppervlak van de toename van verharding af te boeken van het saldo van de Berging Rekening Courant.
- d. De compensatie mag bestaan uit aantoonbaar extra gegraven water in de drie jaar direct voorafgaand aan de melding van de toename van verharding.
- e. Een voor de compensatie nieuw aan te leggen water moet eerder of gelijktijdig met het aanleggen van de verharding worden gerealiseerd.
- f. Bij versnelde afvoer van neerslag naar een deel van een poldersysteem, mag u compenseren binnen het peilvak waarin de neerslag wordt gebracht.

*Disclaimer: quick scan adviezen geven een eerste indicatie van haalbaarheid. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.*

- g. Bij versnelde afvoer van neerslag naar een watergang in een boezemsysteem, mag u compenseren binnen een straal van 5 kilometer. Compenseer wel in hetzelfde boezemsysteem.

Nu is het echter zo dat het hoogheemraadschap hier kort geleden een nieuw peilbesluit heeft genomen waardoor de eis van 15 % wellicht omhoog wordt getrokken tot maximaal 20 %.

Voor de watercompensatie kan je denken aan het graven van een blok water of het verbreden van alle watergangen.

## 2. Afkoppelen

Het gebied Liewegje valt binnen de afkoppel kansen kaart contouren uit het vGRP 2017-2030. Dit houdt in dat dit hele gebied in de komende tijd afgekoppeld gaat worden. Er zal op omgevingsverantwoorde wijze zorg moet worden gedragen om het hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Hier dient rekening mee te worden gehouden in de anterieure overeenkomst.

## 3. Bouwvoorschriften

In de planvoorschriften afspraken maken over het *bouwpeil*. Zo kunnen we voorkomen dat er met drempels van 2 cm wordt gebouwd waar vervolgens wateroverlast wordt ervaren.

- Stel regels in het bouwvoorschrift ten aanzien van *kruipruimteloos* bouwen
- Maatregelen bij *ondergrondse* constructie
- Regelen van verhouding *verhard/onverhard* oppervlak
- Hoge *stoepranden* voorschrijven
- Bouwen is mogelijk mits het geen negatieve hydrologische gevolgen heeft

## 4. Hoogheemraadschap van Rijnland

Zij willen erg graag vanaf het begin betrokken worden in de planperiode.

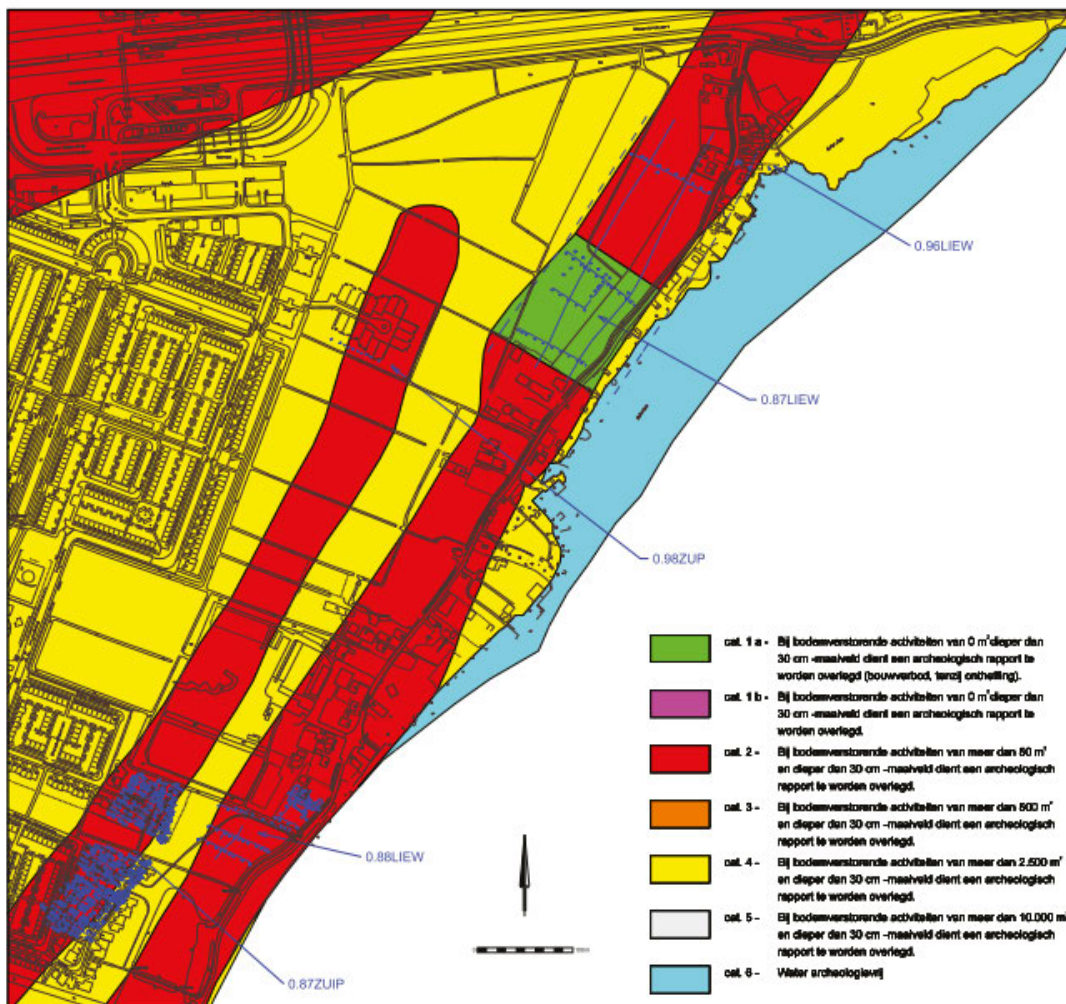
## Ecologie

In de SOR is de locatie aangegeven als hoofdgroenstructuur. Deze behouden we en versterken we. Woningbouw is daar strijdig mee. Dit is een open en groene zone langs de stadsrand; die helemaal volbouwen is niet verstandig voor de beleving van de groene stadsrand. De locatie is geen hotspot of potentiële locatie in het ecologisch beleidsplan. Het Liewegje 24 grenst aan de zuidkant wel aan een ecologische hotspot. De nationale databank flora en fauna geeft het volgende aan. Er zijn ook geen registraties van andere wettelijk beschermde soorten. Maar om hier meer over te kunnen zeggen is natuurlijk een complete quickscan ecologie nodig. Daarin zal dan ook gekeken worden naar de algemene ecologische waarde. Ook voor de bomen is een onderzoek nodig om hier meer over te kunnen zeggen.

## Archeologie

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Archeologisch onderzoek wordt in principe geadviseerd bij ruimtelijke plannen, indien bodemroerende activiteiten plaatsvinden in ongeroerde grond op plaatsen met een vastgestelde archeologische waarde/verwachtingswaarde volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem en het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied Liewegje 24 ligt volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem in categorie 2. In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode neolithicum – late middeleeuwen en een middelhoge tot hoge verwachting voor de overige perioden. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 50 m<sup>2</sup> en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend.

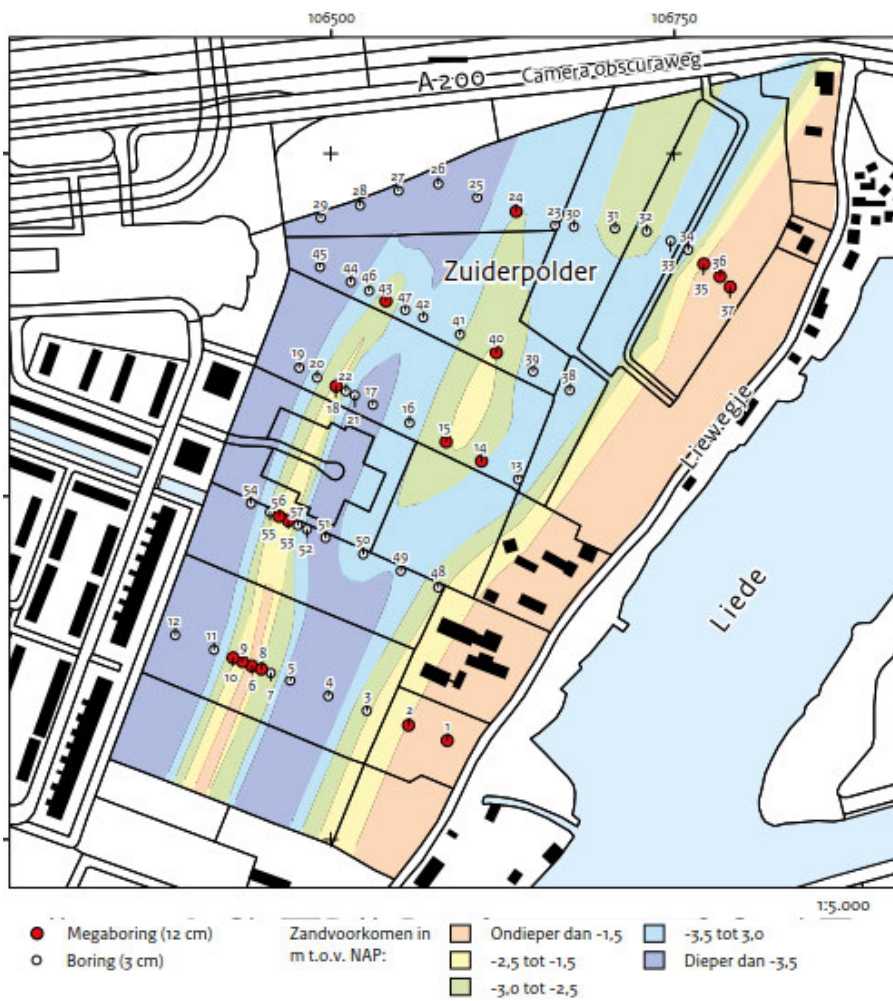


Afb. 13.2 Uitsnede van de Archeologische Beleidskaart Haarlem met daarop aangegeven de locaties van reeds uitgevoerd onderzoek en de geldende voorschriften ten aanzien van bodemingrepen (naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem van de gemeente Haarlem).

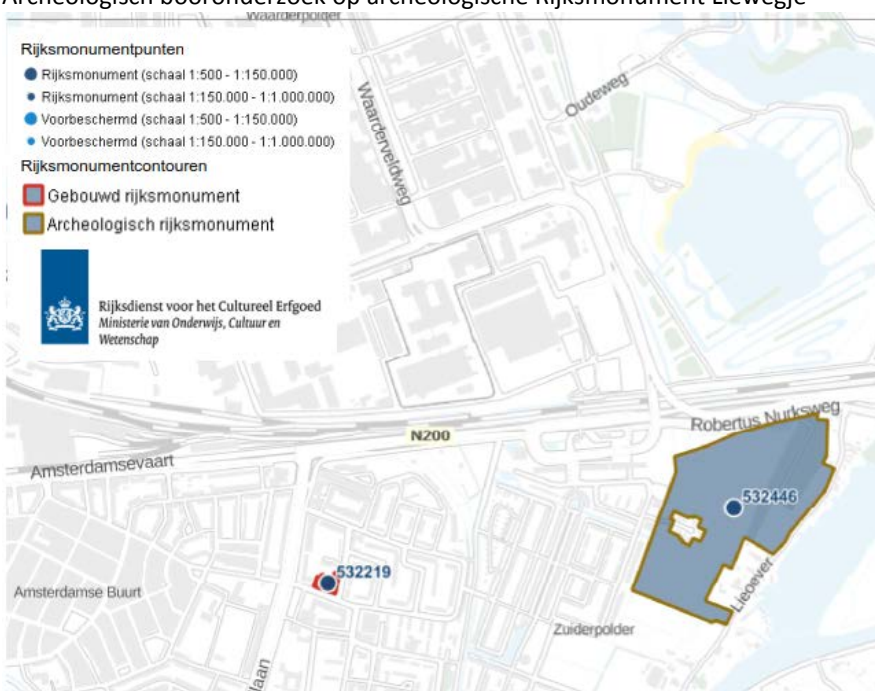
## Archeologisch Rijksmonument Liewegje

*Disclaimer: quick scan adviezen geven een eerste indicatie van haalbaarheid. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.*





### Archeologisch booronderzoek op archeologische Rijksmonument Liewegje



### Begrenzing Archeologisch Rijksmonument Liewegje

Disclaimer: quick scan adviezen geven een eerste indicatie van haalbaarheid. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Het plangebied ligt vlak bij, direct ten zuiden, van het archeologisch Rijksmonument Liewegje (nr. 532446). Er is dus geen monumentenvergunning nodig, maar de nabijheid geeft wel aan dat de kans op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem middelhoog tot hoog is.

#### *Conclusie*

Conform de gemeentelijke regelgeving zal de initiatiefnemer/zullen de initiatiefnemers van de bodemversturende activiteiten in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor beide plangebieden een waardestellend archeologisch rapport moeten aanleveren. Dat betekent meestal een of meerdere vormen van archeologisch vooronderzoek. (bureauonderzoek, booronderzoek, proefsleuvenonderzoek).

Dit om te bepalen of er daadwerkelijk nog resten ter plaatse in de bodem aanwezig zijn, of niet, of dat deze reeds verstoord zijn door eerdere bodemactiviteiten of vervuiling. Het kan ook zijn dat de bodemversturende activiteiten niet tot de diepte van de archeologische resten reiken.

Op basis van recent onderzoek uit de directe omgeving van de plangebieden is de verwachting dat de archeologische lagen in plangebied bij Liewegje 24 vlak onder het maaiveld zullen zitten als ze niet teveel verstoord zijn door het bedrijventerrein. Hoe dan ook, dit zal middels een of meerdere vormen van archeologisch vooronderzoek moeten worden vastgesteld. Dat is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van de bodemversturende activiteiten/degene die de omgevingsvergunning aanvraagt. (De folder archeologisch onderzoek kan aangevraagd worden bij de gemeente)

#### **Precedentwerking**

Wanneer er wel gebouwd wordt in het buitengebied kan het precedentwerking aan de randen van Haarlem tot gevolg hebben.

**Behandeld door: - kies een naam -**

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Liewegje 24 te Haarlem  
**Datum:** vrijdag 23 maart 2018 16:02:37  
**Bijlagen:** [image001.png](#)

Hoi 10.2.e. Wob, bedankt voor de mail. Ik stuur 'm door naar desbetreffende collega.

Mvg, 10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e. Wob@noord-holland.nl]

**Verzonden:** vrijdag 23 maart 2018 15:59

**Aan:** 10.2.e. Wob | Dutchplanners

**CC:** 10.2.e. Wob - Ovile B.V.; 10.2.e. Wob

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24 te Haarlem

Geachte heer 10.2.e. Wob

Gisteren heeft u mij telefonisch geprobeerd te bereiken. Hierbij stuur ik u onze reactie op het onderstaande.

Wij kunnen niet anders dan concluderen dat de gemeente het plan adequaat heeft beoordeeld. In elk geval in relatie tot de bepalingen uit de provinciale ruimtelijke verordening (PRV). Wij volgen de gemeente bij de duiding van het bebouwingslint aan het Liewegje, hetgeen gezien dient te worden als integraal onderdeel van het landelijk gebied (gelegen buiten bestaand stedelijk gebied).

Toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling is bij voorbaat uitgesloten omdat de huidige bestemming geen agrarische is en de PRV bevat geen andere bepalingen die een dergelijk plan op deze locatie mogelijk zou kunnen maken.

Wij sluiten niet uit dat de PRV in de toekomst ruimte kan bieden aan de transformatie van storende bouwvolumes in het landelijk gebied (ongeacht bestaande bestemming) naar minder bebouwd oppervlak met een hoge ruimtelijke kwaliteit, waarbij mogelijk op zeer beperkte schaal ook woningen kunnen worden toegevoegd aan het landelijk gebied. Let wel: hierover is nog weinig zeker. Het is slechts een ambtelijke intentie welke wordt overwogen om voor te leggen aan ons bestuur bij een volgende actualisatie van de PRV in de toekomst.

Los hiervan blijft een positieve beoordeling van een plan door de gemeente de eerste voorwaarde. De gemeente moet een eventueel aangepast plan in de toekomst dus goed vinden passen op deze locatie (in de Groene Zoom). De gemeente heeft als bevoegd gezag immers de beleidsvrijheid om eerst een oordeel te vormen. Het is het recht van de gemeente om een eigen afweging te maken met betrekking tot de inrichting van het grondgebied. Hierbij is het de wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente om de PRV in acht te nemen.

Wij adviseren u zich dan ook voor verdere informatie (ook over de procedure) tot de gemeente te wenden. Hiertoe heb ik een kopie van dit bericht naar onze contactpersoon 10.2.e. Wob verstuurd.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Groetend,

10.2.e. Wob

Provincie Noord-Holland (PNH)  
 Directie Beleid (BEL)  
 Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)  
 T: 023-10.2.e. Wob / 06-10.2.e. Wob  
 Houtplein 33, 2012 DE Haarlem  
 Postbus 3007, 2001 DA Haarlem  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

10.2.e. Wob [@noord-holland.nl](mailto:10.2.e. Wob@noord-holland.nl)

PNH logo ja





---

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

---

**Van:** [redacted] | Dutchplanners [redacted] [@dutchplanners.nl](mailto:[redacted]@dutchplanners.nl)]

**Verzonden:** vrijdag 9 maart 2018 15:28

**Aan:** [redacted] [@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**CC:** [redacted] - Ovile B.V. [redacted]

**Onderwerp:** Liewegje 24 te Haarlem

Geachte heer [redacted]

Vorige week spraken wij elkaar over het advies van het Liewegje in de Liede, aan de rand van Haarlem. De gemeente heeft in haar advies (december 2017) aangegeven contact op te nemen met de provincie.

De locatie ligt aan de Liede in de zoom nabij de ringvaart en in het voormalige inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam. Opdrachtgever wil een bestaand (logistieke) bedrijfshal uit het landschap verwijderen en daarvoor in de plaats enkele woningen realiseren. Als principe hebben we daar de ruimte voor ruimte regeling in gedachten om toe te passen, al voorziet deze alleen op agrarische bebouwing. Indachtig de Stelling van Amsterdam zijn we een zorgvuldige landschappelijke inpassing aan het uitwerken. Graag zouden we op korte termijn daarover met u en gemeente in gesprek willen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**Dutchplanners**

+(31)06 [redacted]

[redacted] [\\_dutchplanners.nl](mailto:[redacted]@dutchplanners.nl)

[www.dutchplanners.nl](http://www.dutchplanners.nl)

---

Vanaf 1 januari 2018 voert de gemeente Haarlem ook de taken uit voor de gemeente Zandvoort.

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** FW: Liewegje 24 te Haarlem  
**Datum:** woensdag 28 maart 2018 13:52:55  
**Bijlagen:** [QS Liewegje 24.pdf](#)  
[ATT00001.htm](#)  
[image001.png](#)

Hoi 10.2.e. Wob,

Sorry, ik kom er nu pas aan toe om de mail te lezen.

10.2.e. Wob doet nu de SvA.

Ik heb er even snel naar gekeken. Het is een gek gebiedje, met alle woonboten etc. Ook wel iets spannends aan de stadsrand. Vanuit dat oogpunt denk ik ook jammer dat er gebouwd gaat worden. Al kan ik me wel voorstellen dat je er zou willen wonen. Maar goed daar heb je nu niet aan.

Vanuit de Stelling zou ik hinken op twee gedachten. 10.2.e. Wob, zou jij 10.2.e. Wob willen adviseren?

Groet,

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob

**Verzonden:** vrijdag 23 maart 2018 16:11

**Aan:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl

**Onderwerp:** FW: Liewegje 24 te Haarlem

Ha 10.2.e. Wob,

Jij weet vast wel wie ik kan benaderen voor een snelle verkenning in hoeverre een plan voor transformatie van bedrijfshal (met bedrijfsbestemming) naar enkele woningen conform PRV art. 22 lid 1 een versterking kan zijn in relatie tot de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam. Uiteraard zouden we hierbij als randvoorwaarden meegeven dat bebouwd oppervlak en bouwvolume moeten afnemen en de ruimtelijke kwaliteit hoog moet zijn.

Een beeldkwaliteitsplan of ruimtelijke onderbouwing ontbreekt nog dus het gaat echt slechts om een snelle scan of een dergelijk plan op deze locatie (zie onder en bijlage) kansrijk zou kunnen zijn.

Ik weet dat PRV art. 5c zich in beginsel verzet tegen nieuwe woningen, maar wellicht biedt 5c lid 3 in dit geval mogelijkheden als er dus inderdaad sprake blijkt te zijn van een verbetering voor SvA.

Groetend,

10.2.e. Wob

Provincie Noord-Holland (PNH)  
 Directie Beleid (BEL)  
 Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

T: 10.2.e. Wob / 06-10.2.e. Wob

Houtplein 33, 2012 DE Haarlem  
 Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

10.2.e. Wob @noord-holland.nl

PNH logo 3a



Please be green: read it on the screen

**Van:** 10.2.e. Wob | Dutchplanners 10.2.e. Wob @dutchplanners.nl

**Verzonden:** vrijdag 9 maart 2018 15:28

**Aan:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl

**CC:** 10.2.e. Wob - Ovile B.V. 10.2.e. Wob

**Onderwerp:** Liewegje 24 te Haarlem

Geachte heer 10.2.e. Wob

Vorige week spraken wij elkaar over het advies van het Liewegje in de Liede, aan de rand van Haarlem. De gemeente heeft in haar advies (december 2017) aangegeven contact op te nemen met de provincie.

De locatie ligt aan de Liede in de zoom nabij de ringvaart en in het voormalige inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam. Opdrachtgever wil een bestaand (logistieke) bedrijfshal uit het landschap verwijderen en daarvoor in de plaats enkele woningen realiseren. Als principe hebben we daar de ruimte voor ruimte regeling in gedachten om toe te passen, al voorziet deze alleen op agrarische bebouwing. Indachtig de Stelling van Amsterdam zijn we een zorgvuldige landschappelijke inpassing aan het uitwerken. Graag zouden we op korte termijn daarover met u en gemeente in gesprek willen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

**Dutchplanners**

+(31)06 10.2.e. Wob

[10.2.e. Wob@dutchplanners.nl](mailto:10.2.e. Wob@dutchplanners.nl)

[www.dutchplanners.nl](http://www.dutchplanners.nl)

10.2.e

**Van:** 10.2.e  
**Verzonden:** maandag 9 april 2018 11:02  
**Aan:** 10.2.e  
**CC:** 10.2.e  
**Onderwerp:** Advies SvA Liewegje 24 Haarlem  
**Bijlagen:** QS Liewegje 24.pdf; Uitsnede BP Liewegje tpv 24\_2.png

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Voltooid

Van toepassing zijnde PRV art:

Art. 8 – Aardk. Waardevol geb. / aardkundig monument (PMV)

Art. 20-22 – UNESCO-erfgoed Stelling van A'dam

Art. 30 – Regionale Waterkeringen (vrijwaringszone tpv weg en eerste bebouwingslint)

Art. 33 – Energie en duurzaam bouwen

Uitsnede BP: zie bijlage

=====

Beste 10.2.e ,

Graag jouw advies over Liewegje 24 in Haarlem.

Vraag: in hoeverre kan transformatie van een bedrijfshal naar 5 woningen een plus betekenen voor de Stelling van Amsterdam?

Uiteraard zouden we hierbij als randvoorwaarden meegeven dat bebouwd oppervlak en bouwvolume moeten afnemen en de ruimtelijke kwaliteit hoog moet zijn.

Een beeldkwaliteitsplan of ruimtelijke onderbouwing ontbreekt nog dus het gaat echt slechts om een snelle scan of een dergelijk plan op deze locatie (zie onder en bijlage) kansrijk zou kunnen zijn.

Ik weet dat PRV art. 5c zich in beginsel verzet tegen nieuwe woningen, maar wellicht biedt 5c lid 3 in dit geval mogelijkheden als er dus inderdaad sprake blijkt te zijn van een verbetering voor SvA.

Groetjes 10.2.e .











## Verdere informatie

- Maximaal bebouwd oppervlak (totaal van nieuw en oud) op het terrein is gelijk aan de bebouwingsmogelijkheid van 35% van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'
- Bebouwing wordt gerealiseerd in kleinere bouw volumes, op een footprint die gelijkwaardig zijn aan gangbare vrijstaande woningen of twee-onder-kap woningen.
- Landelijke bebouwingstypologie
- Bouw- en goothoogte zoals aangeven op het bestemmingsvlak Bedrijf (6 en 3 meter)
- Voor de positionering en oriëntatie van de bebouwing en de ontsluiting verwijzen we naar het advies van landschap.



**Van:** 10.2.e. Wob  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** Caution: Message contains Suspicious URL content RE: Liewegje 24  
**Datum:** maandag 7 mei 2018 15:38:01  
**Bijlagen:** [image001.png](#)

---

Beste 10.2.e. Wob,

Dat is mooi. Ik heb jullie aangemeld en ik heb een ruimte gereserveerd aan de Zijlpoort A1.3. Tot volgende week woensdag,  
 Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl]

**Verzonden:** maandag 7 mei 2018 15:26

**Aan:** 10.2.e. Wob

**CC:** 10.2.e. Wob

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24

Beste 10.2.e. Wob,

Fijn dat ons bevestigende advies (in lijn met dat van jullie) ook bij jullie bekend is. Dit als input / vertrekpunt voor ons overleg.

Verplaatsen is geen enkel probleem. Volgende week wo. 16 mei 10-11u kunnen 10.2.e. Wob (cc) en ik allebei. Ik zal het in onze agenda's zetten. Zullen wij naar jullie komen?

Gr. 10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob @haarlem.nl>

**Verzonden:** maandag 7 mei 2018 13:47

**Aan:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**Onderwerp:** Caution: Message contains Suspicious URL content RE: Liewegje 24

Beste 10.2.e. Wob,

Dank voor de reactie. Het advies was inderdaad via de initiatiefnemers aangekomen. We willen gezamenlijk bekijken wat de mogelijkheden zijn voor eventuele ontwikkeling met inachtneming van de openheid van het landschap. Nu blijkt er een collega nog op vakantie te zijn aanstaande woensdag. Ik wil graag de afspraak een week verplaatsen als dat mogelijk is? Is van 10:00-11:00 uur wederom een mogelijkheid?

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl]

**Verzonden:** donderdag 3 mei 2018 14:57

**Aan:** 10.2.e. Wob

**CC:** 10.2.e. Wob

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24

Beste 10.2.e. Wob,

Excuus, ik noemde u per abuis 10.2.e. Wob omdat ik haar wellicht in de cc zag staan.

Hoewel de agenda van 10.2.e. Wob ruimte leek te hebben heeft hij dan een afspraak in Bussum, maar ik zou wel gewoon kunnen en neem zijn input dan mee.

Hebben jullie eigenlijk een voorkeur om het overleg op ons kantoor te laten plaatsvinden of zal ik daar even heen komen?

Gr. 10.2.e. Wob

---

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** dinsdag 1 mei 2018 18:36

**Aan:** [redacted] [@haarlem.nl](mailto:[redacted]@haarlem.nl)>

**CC:** [redacted] [@haarlem](mailto:[redacted]@haarlem.nl), [redacted] [@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24

Beste [redacted],

Dank voor uw telefoontje, ik begreep dat jullie onze reactie op dit plan hebben ontvangen? Daarin gaf ik aan dat de Ruimte voor Ruimte regeling hier in elk geval niet toegepast kan worden. Onderstaande afspraak kunnen we in onze agenda's inpassen (ook bij onze landschapsarchitect [redacted], cc). Hem nodig ik graag uit voor een verkennend gesprek over de (on)mogelijkheden op deze locatie binnen ons regime voor de Stelling van Amsterdam, waarbinnen verbetering van ruimtelijke kwaliteit en openheid van het landschap onder een vergrootglas liggen bij GS en UNESCO. Voor zover voor een dergelijke transformatie mogelijkheden bestaan zullen dit in elk geval voorwaarden zijn. Het bebouwd oppervlak zal dus moeten afnemen.

Tot volgende week.

Groetend,

[redacted]

Provincie Noord-Holland (PNH)  
Directie Beleid (BEL)  
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)  
E-mail: [redacted] [@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)  
Tel: 023-10727 e. Wob  
Tel/sms/wa: 06-10727 e. Wob  
[Houtplein 33, 2012 DE Haarlem](http://Houtplein 33, 2012 DE Haarlem)  
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

PNH logo 3a



 Please be green: read it on the screen

---

**Van:** [redacted] [@haarlem.nl](mailto:[redacted]@haarlem.nl)>

**Verzonden:** donderdag 26 april 2018 17:30

**Aan:** [redacted] [@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**CC:** [redacted] [@haarlem.nl](mailto:[redacted]@haarlem.nl)>

**Onderwerp:** Liewegje 24

Beste [redacted],

Wij (Omgevingsbeleid gemeente Haarlem) hebben een verkenning gedaan naar de locatie Liewegje 24. Volgend uit deze verkenning hebben wij de ontwikkelende partij ([redacted]) voor de Ruimte voor Ruimte regeling naar de provincie verwezen. Daaruit bleek dat de gronden niet in aanmerking voor deze regeling aangezien het geen agrarische doeleinden betreft. Nu willen wij dit integraal oppakken zodat we één advies kunnen uitbrengen richting de initiatiefnemer. Daar zullen wij als gemeente natuurlijk een voorstel voor doen maar willen dit gezamenlijk tot een realistisch advies brengen. Of woningbouw überhaupt kansrijk is en vervolgens hoe dit stedenbouwkundig en landschappelijk het beste ingepast kan worden. Ik heb uw contactgegevens gekregen via onze jurist [redacted] bij Omgevingsbeleid. Zelf ben ik werkzaam als stedenbouwkundig ontwerper onder andere in stadsdeel Oost en ik heb deze aanvraag behandeld.

Ik wil een voorstel doen om met planologie, landschap, stedenbouw en u als planadviseur vanuit de provincie om de mogelijkheden vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening daarin mee te

nemen. Komt woensdag 9 mei tussen 10:00 – 11:00 uur gelegen? Ik hoor het graag. Alvast bedankt!

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

10.2.e. Wob

**Gemeente Haarlem** | Stadszaken | Afd. Ruimtelijk Beleid | Bezoekadres: Gedempte Oude Gracht 2 | Postadres: postbus 511, 2003 PB, Haarlem

| Telefoon: 023-10.2.e. Wob | E-mail: 10.2.e. Wob [@haarlem.nl](mailto:10.2.e. Wob@haarlem.nl)

<image001.png>

<Liewegje 24 bestemming.pdf>

---

Vanaf 1 januari 2018 voert de gemeente Haarlem ook de taken uit voor de gemeente Zandvoort.

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Liewegje 24  
**Datum:** woensdag 16 mei 2018 18:31:00  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[Consultatie over wijziging PRV-artikelen 5c en 17.msg](#)

---

Dames,

Ik had niet meer gereageerd, maar had de annulering voor ons overleg ontvangen. Goed om in eerste instantie ook de (on)mogelijkheden in relatie tot gemeentelijk beleid te verkennen (en wellicht ook nog andere (omgevings)aspecten) voordat wordt gekeken naar provinciaal beleid. Graag geef ik t.a.v. ons beleid wel vast enkele aandachtspunten t.a.v. de van toepassing zijnde PRV artikelen aan jullie mee (ik had e.e.a. intern al verkend en een conceptreactie getypt, dus kleine moeite om deze vast met jullie te delen).

In geval van een doorstart zal in de onderbouwing(en) aangegeven dienen te worden op basis waarvan blijkt dat het plan voldoet / lijkt te voldoen aan de van toepassing zijnde bepalingen:

Art. 5c – Kleinschalige ontwikkeling

Art. 8 – Aardk. Waardevol geb. / aardkundig monument (PMV)

Art. 15 – Ruimtelijke kwaliteitseis

Art. 20-22 – UNESCO-erfgoed Stelling van A'dam

Art. 30 – Regionale Waterkeringen (vrijwaringszone tpv weg en eerste bebouwingslint)

Art. 33 – Energie en duurzaam bouwen

Hoewel e.e.a. nog onzeker is, is het voorstel voor aanpassing van PRV art. 5c, waarover ik eerder verwachtingen deelde, inmiddels wel concreter. Zie bijgevoegde mail hierover, welke 10.2.e.  
Wob vandaag ontving.

Mogelijk worden enkele bepalingen nog wel aangepast n.a.v. input vanuit gemeenten of andere nog te doorlopen stappen in de procedure richting vaststelling. Op de uiteindelijke wijziging zou de gemeente op een gegeven moment eventueel vooruit kunnen lopen (bijv. als blijkt dat GS dit ook een goed voorstel lijkt te vinden, vooruitlopend op het definitieve besluit over vaststelling door PS).

Los van bovenstaande mogelijkheid biedt PRV art. 5c lid 3 wellicht ook een mogelijkheid: PRV-artikel 22 (ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoed Stelling van Amsterdam) is van toepassing en daaraan gekoppeld art. 15 ruimtelijke kwaliteitseis. Indien geconcludeerd kan worden dat het gezien de context van deze locatie geen grootschalige ontwikkeling betreft is woningbouw vanuit dit artikel niet bij voorbaat onmogelijk. Dan dient er wel in elk geval te worden aangetoond dat de aanwezige kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De locatie ligt binnen in een inundatiegebied, binnen schootsvelden (positievuur en flankementen) en binnen de 'verboden kringen'. Omdat hier lange tijd een bouwverbod gold (Kringenwet tot in de jaren '60), is een kring van open landschap rondom Amsterdam behouden gebleven. Hoewel daarvan inmiddels ook delen zijn bebouwd en begroeid is er nog steeds relatief grote openheid en vormt het geheel een groene en relatief stille kring rond Amsterdam. Zie Leidraad Landschap en Cultuurhistorie voor verdere beschrijving van deze kernkwaliteiten. Het gaat bij openheid tegenwoordig overigens niet alleen om de zichtrelaties tussen de forten, maar ook om de openheid an sich van landschap hier omheen, hetgeen is aangeduid als SvA.

Net als bij art. 5c lid 2 (en het toekomstige lid 4) dient in beginsel ook vanuit art. 22 het bebouwd oppervlak kleiner te zijn dan de bestaande bebouwingsmogelijkheden ter plaatse (35% van het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming). Het spreekt voor zich dat het verder kwalitatief goed ingepaste woningen dienen te zijn (landelijke bebouwingstypologie). Hierbij kan gedacht worden aan een schuurachtige vormgeving, zodat het overkomt als achtererfbebouwing (wel kleinere bouwvolumes dan de huidige loods: op een footprint ter grootte van maximaal de vrijstaande



woningen en twee-onder-een-kap-woningen uit het eerste lint, en een bouw- en goothoogte gelijk aan het bestaande bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming: 6 en 3 meter). Houtbouw kan verwijzen naar de SvA (in lijn met de voorwaarden uit de Kringenwet voor bebouwing dichtbij forten).

De omgeving van het Liewegje laat zich echter niet duiden als heel open / grofkorrelig lint met doorkijkjes, en daar verandert deze transitie van bedrijfsbestemming naar wonen waarschijnlijk ook weinig aan. Om daadwerkelijk een verbetering voor de SvA te realiseren zou elders iets weggehaald / verbeterd dienen te worden dat direct bijdraagt aan versterking van de kernkwaliteiten van de SvA (zoals openheid). Mogelijk dat onder deze voorwaarde wel tot ca. 5 woningen gerealiseerd kunnen worden. Puur ruimtelijk gezien (vanuit art. 15) zou toevoeging van 5 woningen achter de bestaande 5 woningen namelijk niet onhaalbaar zijn. Achter veel andere woningen staat immers ook bebouwing.

De overige artikelen kan ik ook nog toelichten, maar daar lijkt op het eerste gezicht wel aan voldaan te kunnen worden (in een later stadium).

Als jullie hierover t.z.t. van gedachten willen wisselen verneem ik dat graag.


**Groetend,**

10.2.e. Wob

Provincie Noord-Holland (PNH)  
Directie Beleid (BEL)  
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)  
E-mail: 10.2.e. @noord-holland.nl  
Tel: 023-10.2.e. Wob  
Tel/sms/wa: 06-10.2.e. Wob  
[Houtplein 33, 2012 DE Haarlem](#)  
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

PNH logo 3a



 Please be green: read it on the screen

**Van:** 10.2.e. Wob @haarlem.nl>

**Verzonden:** maandag 14 mei 2018 10:47

**Aan:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>; 10.2.e. Wob

@haarlem.nl>

**Onderwerp:** Caution: Message contains Suspicious URL content RE: Liewegje 24

Beste 10.2.e. Wob ,

Wij hebben intern even een overleg gehad over de bebouwingsmogelijkheden van het Liewegje 24. Uit dit overleg is gekomen dat wij vanwege de complexiteit van de casus eerst intern een procesmanager gaan regelen die de communicatie / het proces tussen de initiatiefnemer en onze vakafdeling(en) intern op kan pakken. Dit om voor duidelijkheid richting de initiatiefnemer te zorgen.

Vanuit dit oogpunt lijkt het ons handig om de afspraak voor aanstaande woensdag toch af te zeggen. Ik verwacht dat wij weer in een later stadium contact met je opnemen.

Excuses voor de verwarring. Mocht je nog vragen hebben, dan ben ik telefonisch bereikbaar via: 06-10.2.e. Wob .

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

**Van:** [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@noord-holland.nl]

**Verzonden:** donderdag 3 mei 2018 14:57

**Aan:** [redacted] 10.2.e. Wob

**CC:** [redacted] 10.2.e. Wob

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24

Beste [redacted] 10.2.e. Wob

Excuus, ik noemde u per abuis [redacted] 10.2.e. Wob omdat ik haar wellicht in de cc zag staan.

Hoewel de agenda van [redacted] 10.2.e. Wob ruimte leek te hebben heeft hij dan een afspraak in Bussum, maar ik zou wel gewoon kunnen en neem zijn input dan mee.

Hebben jullie eigenlijk een voorkeur om het overleg op ons kantoor te laten plaatsvinden of zal ik daar even heen komen?

Gr. [redacted] 10.2.e. Wob

---

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

**Van:** [redacted] 1

**Verzonden:** dinsdag 1 mei 2018 18:36

**Aan:** [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@haarlem.nl>

**CC:** [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@haarlem.nl>; [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@noord-holland.nl>

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24

Beste [redacted] 10.2.e. Wob

Dank voor uw telefoontje, ik begreep dat jullie onze reactie op dit plan hebben ontvangen? Daarin gaf ik aan dat de Ruimte voor Ruimte regeling hier in elk geval niet toegepast kan worden. Onderstaande afspraak kunnen we in onze agenda's inpassen (ook bij onze landschapsarchitect [redacted] 10.2.e. Wob, cc). Hem nodig ik graag uit voor een verkennend gesprek over de (on)mogelijkheden op deze locatie binnen ons regime voor de Stelling van Amsterdam, waarbinnen verbetering van ruimtelijke kwaliteit en openheid van het landschap onder een vergrootglas liggen bij GS en UNESCO. Voor zover voor een dergelijke transformatie mogelijkheden bestaan zullen dit in elk geval voorwaarden zijn. Het bebouwd oppervlak zal dus moeten afnemen.

Tot volgende week.


Groetend,

[redacted] 10.2.e. Wob

Provincie Noord-Holland (PNH)  
Directie Beleid (BEL)  
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)  
E-mail: [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@noord-holland.nl  
Tel: 023-107210 [redacted] 10.2.e. Wob  
Tel/sms/wa: 06-107210 [redacted] 10.2.e. Wob  
[Houtplein 33, 2012 DE Haarlem](#)  
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

PNH logo 3a



 Please be green: read it on the screen

---

**Van:** [redacted] 1 [redacted]@haarlem.nl>

**Verzonden:** donderdag 26 april 2018 17:30

**Aan:** [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@noord-holland.nl>

**CC:** [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@haarlem.nl>

**Onderwerp:** Liewegje 24

Beste [redacted] 10.2.e. Wob,

Wij (Omgevingsbeleid gemeente Haarlem) hebben een verkenning gedaan naar de locatie Liewegje 24. Volgend uit deze verkenning hebben wij de ontwikkelende partij (10.2.e. Wob) voor de Ruimte voor Ruimte regeling naar de provincie verwezen. Daaruit bleek dat de gronden niet in aanmerking voor deze regeling aangezien het geen agrarische doeleinden betreft. Nu willen wij dit integraal oppakken zodat we één advies kunnen uitbrengen richting de initiatiefnemer. Daar zullen wij als gemeente natuurlijk een voorstel voor doen maar willen dit gezamenlijk tot een realistisch advies brengen. Of woningbouw überhaupt kansrijk is en vervolgens hoe dit stedenbouwkundig en landschappelijk het beste ingepast kan worden. Ik heb uw contactgegevens gekregen via onze jurist (10.2.e. Wob) bij Omgevingsbeleid. Zelf ben ik werkzaam als stedenbouwkundig ontwerper onder andere in stadsdeel Oost en ik heb deze aanvraag behandeld.

Ik wil een voorstel doen om met planologie, landschap, stedenbouw en u als planadviseur vanuit de provincie om de mogelijkheden vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening daarin mee te nemen. Komt woensdag 9 mei tussen 10:00 – 11:00 uur gelegen? Ik hoor het graag. Alvast bedankt!

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

**Gemeente Haarlem** | Stadszaken | Afd. Ruimtelijk Beleid | Bezoekadres: Gedempte Oude Gracht 2 | Postadres: postbus 511, 2003 PB, Haarlem

| Telefoon: 023-10.2.e. Wob | E-mail: 10.2.e. Wob @haarlem.nl

<image001.png>

<Liewegje 24 bestemming.pdf>

---

Vanaf 1 januari 2018 voert de gemeente Haarlem ook de taken uit voor de gemeente Zandvoort.

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Aan:** 10.2. @heemskerk.nl; 10.2.e. Wob @heemskerk.nl; 10.2.e. @beverwijk.nl;  
 10.2.e. Wob @beverwijk.nl; 10.2.e. @Beverwijk.NL; 10.2.e. @velsen.nl; 10.2.e. Wob @velsen.nl;  
 10.2.e. @velsen.nl; 10.2.e. @velsen.nl; 10.2 @haarlem.nl; 10.2.e. @haarlem.nl;  
 10.2.e. @heemstede.nl; 10.2.e. @heemstede.nl; 10.2.e. Wob @heemstede.nl;  
 10.2.e. @bloemendaal.nl; 10.2.e. @bloemendaal.nl; 10.2 @haarlem.nl; 10.2. @haarlem.nl;  
 10.2.e. @haarlem.nl; 10.2.e. @haarlemmeriede.nl; 10.2.e. @haarlemmeriede.nl;  
 10.2 @haarlemmeriede.nl

**Onderwerp:** Consultatie over wijziging PRV-artikelen 5c en 17  
**Datum:** woensdag 16 mei 2018 11:41:00  
**Bijlagen:** [Voorstel wijziging artikel 5c en 17 PRV 14 mei 2018.pdf](#)  
[image001.png](#)

Beste collega's uit de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond,

Wij liepen er de afgelopen periode wel eens tegen aan dat de huidige PRV in sommige gevallen te strikt is in het tegengaan van één of twee nieuwe burgerwoningen in landelijk gebied / buiten Bestaand Stedelijk Gebied. Deze situatie deed zich met name voor bij geambieerde woningbouw ter plaatse van bestaande bebouwing met een andere functie. Dit is momenteel niet mogelijk aangezien het aantal woningen niet mag toenemen.

We willen de PRV-artikelen 5c en 17 wijzigen, zodat hier onder voorwaarden wel mogelijkheden voor zullen ontstaan. Deze wijzigingen worden 29 mei 2018 aan Gedeputeerde Staten voorgelegd (zie bijlage). Hoewel we ons ervan bewust zijn dat het kort dag is willen we voor die tijd gemeenten nog raadplegen (van tevoren in plaats van pas bij de Nota van Beantwoording).

Er zijn 2 data geprikt waarop overleg over de wijzigingen mogelijk is, als daar bij de gemeente behoefte aan bestaat:

- 22 mei 09.00-10.30 in Alkmaar (o.a. aanwezig 10.2.e. Wob , 10.2.e. Wob )
- 23 mei tussen 13.00-17.00 in Haarlem (exact tijdstip nog te bepalen) (o.a. aanwezig 10.2.e. Wob , 10.2.e. Wob )

We zijn benieuwd of deze verruiming gemeenten helpt en of de gewijzigde artikelen werkbaar zijn.

De wijziging van de artikelen 5c en 17 is toegevoegd aan de procedure i.v.m. de wijziging van artikel 19 (NNN) en artikel 31 (Strandzoning), waar al eerder met gemeenten overleg over is geweest. Voor de volledigheid nog even de planning:

#### Planning 2e ronde PRV2018:

- 29 mei: GS-besluit ontwerpwijziging PRV;
- 25 juni: bespreking ontwerpwijziging in de commissies R&W en NLWM;
- 13 juli t/m 21 september: ter inzagelegging;
- 6 november: GS-besluit definitieve wijziging;
- 3 december: PS-commissie R&W;
- 17 december: PS-vaststelling wijziging PRV.

Groetend,

10.2.e. Wob

Provincie Noord-Holland (PNH)  
 Directie Beleid (BEL)  
 Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

E-mail: 10.2.e. @noord-holland.nl  
 Tel: 023-10.2.e. Wob

Tel/sms/wa: 06-10.2.e. Wob

[Houtplein 33, 2012 DE Haarlem](#)  
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

PNH logo 3a



Please be green: read it on the screen

**Inleidend:**

In de aankomende PRV-wijziging wordt een aanpassing van de artikelen 5c (kleinschalige ontwikkeling) en 17 (voormalige agrarische bouwpercelen) voorgesteld. Dit om meer ruimte te bieden voor het transformeren van bedrijfslocaties in het landelijk gebied naar (maximaal twee) woningen. Artikel 5c biedt op dit moment geen ruimte voor het omzetten van bijvoorbeeld een perceel met een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Terwijl dat in de praktijk wel als wenselijk wordt gezien zowel door gemeenten als de provincie. Met aanpassing van artikel 5c, onder voorwaarden onder andere door sloop bedrijfsbebouwing, kan dit mogelijk worden gemaakt. Deze voorwaarden en mogelijkheden worden ook doorgevoerd in artikel 17, Voormalige agrarische bouwpercelen.

**Rood** = gewijzigde tekst ten opzichte van de PRV mei 2018

**Geel** = geheel nieuwe tekst

**Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling****8 mei 2018**

1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen.
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een functiewijziging van een bestemming, dat reeds voorziet in een stedelijk functie en is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, naar een woonbestemming voor maximaal twee burgerwoningen en waarbij wordt voldaan aan de volgende vereisten.
  - a. Aan maximaal 2500 m<sup>2</sup> van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in de stedelijke functie wordt de woonbestemming toegekend en;
  - b. De bestaande bebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een groenbestemming gegeven zonder bouwmogelijkheden en;
  - c. De groenbestemming in de vorm van aanleg en onderhoud van erfbeplanting wordt via een privaatrechtelijke overeenkomst geborgd;
  - d. Een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 5000 m<sup>2</sup> bestaande bebouwing wordt gesloopt.
5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de aard en omvang van de in het vierde lid genoemde toegelaten woon- en groenbestemming.

**TOELICHTING:****Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling**

Dit artikel regelt verstedelijking die zodanig beperkt van omvang is dat deze niet Ladderplichtig is.

### Lid 1

De gedachte achter artikel 5c is dat voor een kleinschalige ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld enkele woningen, altijd ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 5c voorkomt dat voor bijvoorbeeld een enkele burgerwoning er landelijk gebied (weiland) wordt opgeofferd.

Dit artikel gaat niet over agrarische bouwpercelen; zie daarvoor artikel 17 en 26. Artikel 5c is in lijn met de toepassing van artikel 17 waar bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf 'het niet sluipenderwijs mag leiden tot *nieuwe* burgerwoningen' in het landelijk gebied.

~~Wel kan via a~~ Artikel 17 biedt echter wel de mogelijkheid om in de bestaande bebouwing van een voormalig agrarisch ~~bedrijf het mogelijk worden gemaakt een de~~ bedrijfspwoning om te zetten naar een burgerwoning.

### Lid 2

Het bestaande bouwblok (feitelijk en legaal aanwezig en nog bestaande planologische ruimte) is uitgangspunt bij dit artikel.

Om maatwerk mogelijk te maken is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waardoor op het perceel buiten het bestaande bouwblok kan worden gebouwd, mits het bouwoppervlak niet toeneemt.

Uiteraard met behoud van minimaal dezelfde ruimtelijke kwaliteit. Het is echter aan de gemeente om daar op toe te zien.

### Lid 3

Er zijn meer artikelen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening opgenomen, die regels stellen over kleinschalige ontwikkelingen, zoals artikel 13a Nieuwe landgoederen, artikel 16 Ruimte voor Ruimte, artikel 17 Voormalige agrarische bouwpercelen, artikel 17a Agrarisch aanverwante bedrijven en artikel 24 Bufferzones (lid 5).

Door het opnemen van lid 3 als afwijkingsmogelijkheid behouden andere artikelen hun werking.

### Lid 4

In het landelijk gebied zijn er, naast agrarische bouwpercelen, ook percelen met een bestemming voor een stedelijke functie, zoals voor wonen, bedrijven, horeca, maatschappelijke doeleinden e.d. Als een bedrijf in het landelijk gebied verhuist naar een bedrijventerrein of stopt, dan is het vanwege lid 1 niet mogelijk om de bedrijfsbestemming van het perceel om te zetten naar een woonbestemming. Het aantal woningen mag immers niet toenemen. Transformatie kan echter wel wenselijk zijn, bijvoorbeeld vanwege ruimtelijke kwaliteit of om milieutechnische redenen.

Met lid 4 wordt transformatie naar een woonbestemming toch mogelijk gemaakt onder voorwaarde van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande (bedrijfs-) bebouwing, het verkleinen van het bestemmingsvlak met de stedelijke functie en het realiseren van erfbeplanting. De erfbeplanting versterkt de landschappelijke kwaliteit en biedt mogelijkheden voor meer natuurontwikkeling.

De woonbestemming betreft het bestemmingsvlak waarbinnen de burgerwoning met tuin en erf wordt gesitueerd. De woonbestemming van maximaal 2500 m<sup>2</sup> betreft zowel de situatie met één burgerwoning als de situatie met twee burgerwoningen.

Het is aan de gemeente om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel zowel publiek- als privaatrechtelijk te borgen. Privaatrechtelijk geldt dat in ieder geval voor de sloop van de bestaande bebouwing en voor de realisatie van de gebiedseigen erfbeplanting. Pas als het

privaatrechtelijk is geborgd kan de woonbestemming publiekrechtelijk worden vastgelegd. Uiteraard tezamen met de groenbestemming.

De mogelijkheid van transformatie naar een woonbestemming met maximaal 2 burgerwoningen, onder voorwaarde van sloop van bestaande bebouwing, is ook opgenomen bij artikel 17 lid 2 om gestopte agrariërs dezelfde mogelijkheden te bieden en sloop van leegstaande stallen te bevorderen.

#### Lid 5

Deze bepaling is overgenomen van artikel 17, om artikel 5c en artikel 17 zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming te brengen.

### Artikel 17 Voormalige agrarische bouwpercelen

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 5c kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie of zorgfuncties indien:
  - a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
  - b. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperkt;
  - c. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
  - d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
  - e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
  - f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
  - g. in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.
  
2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid, onder a, kan een bestemmingsplan voorzien in een functiewijziging van het agrarisch bouwperceel naar een woonbestemming voor maximaal twee burgerwoningen indien wordt voldaan aan de volgende vereisten:
  - a. ~~indien de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning~~, de bedrijfswoning of het agrarisch bouwperceel niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied, zoals aangegeven op kaart 7 en de digitale verbeelding ervan en;
  - b. de omzetting woning van een agrarisch bouwperceel naar een woonbestemming de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt en;
  - c. aan maximaal 2500 m<sup>2</sup> van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in het agrarische bouwperceel de woonbestemming wordt toegekend, en;
  - d. de bestaande bebouwing op de overige gronden van het agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en aan deze gronden een groenbestemming wordt gegeven zonder bouwmogelijkheden, en;
  - e. de groenbestemming wordt in de vorm van aanleg en onderhoud van erfbeplanting via een privaatrechtelijke overeenkomst geborgd;
  - f. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 5000 m<sup>2</sup> bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
  
3. Bij Onverminderd het bepaalde in het eerste lid, onder a, kan een bestemmingsplan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een burgerwoning als bedoeld in het tweede lid mag waarbij de een karakteristieke boerderij mag worden gesplitst, indien geen afbreuk



wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

4. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de aard en omvang van de in het eerste, tweede en derde lid genoemde toegelaten niet-agrarische functies.

## TOELICHTING

### Artikel 17 Voormalige agrarische bouwpercelen

Dit artikel ziet op functiewijzigingen op een voormalig agrarisch bouwperceel, dus na bedrijfsbeëindiging.

Lid 1 biedt mogelijkheden uitgaande van hergebruik van de bestaande agrarische bebouwing.

Lid 2 biedt mogelijkheden uitgaande van sloop van de bestaande agrarische bebouwing.

Het gaat bij lid 1 ~~hierbij~~ om kleinschalige herontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing op het bouwperceel. Deze herontwikkeling is slechts mogelijk indien aan alle voorwaarden uit het eerste lid onder a tot en met g wordt voldaan. Nieuwbouw op het perceel is niet toegestaan, het voormalig bouwperceel valt weer onder het landelijk gebied.

Wat betreft de toegestane bijzondere huisvesting wordt met name gedacht aan afhankelijke woonruimten zoals woonruimte ten behoeve van mantelzorg of andere specifieke doelgroepen. Het mag niet sluipenderwijs leiden tot nieuwe burgerwoningbouw. Aan de mogelijke functies op voormalige agrarische bedrijfspercelen is per 1 mei 2018 de functie gebruiksgerichte paardenhouderij toegevoegd. Dit begrip is gedefinieerd in de begripsbepalingen (artikel 2), waarbij gebruik is gemaakt van de VNG handreiking paardenhouderijen in het omgevingsrecht.

In dit artikel (eerste lid, onderdeel c) wordt expliciet bepaald dat buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik is verboden buiten het bouwvlak. Deze buitenopslag dient binnen het bouwvlak te worden opgelost. Regeling van buitenopslag is overigens alleen ruimtelijk relevant voorzover deze voor een langere periode plaatsvindt. Tijdelijke opslag van maximaal een paar dagen tot een paar weken is mogelijk als normaal onderdeel van de planologisch toegestane functie en zonder dat daarbij sprake is van permanente voorzieningen of onomkeerbare gevolgen zal over het algemeen geen ruimtelijke impact hebben. De beoordeling of er (nog) sprake is van dergelijke tijdelijke opslag zonder ruimtelijke impact is aan de gemeenten. Toezicht hierop is een gemeentelijke bevoegdheid.

Daarnaast zijn in lid 2 de regels ten aanzien van omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning ~~nader ingevuld~~ aangegeven.

Zo is bepaald dat het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning niet is toegestaan in glastuinbouwconcentratiegebied (tweede lid, onderdeel b). Onderliggende reden voor deze wijziging is dat het gebied bestemd is voor grootschalige glastuinbouw en de burgerwoning de toekomstige ontwikkelingen zou kunnen belemmeren. Tevens is bepaald dat de omzetting naar burgerwoning de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet mag beperken (tweede lid, onderdeel ~~cb~~).

Lid 2 biedt de mogelijkheid om onder voorwaarde van sloop van de bestaande agrarische bebouwing (stallen en/of bedrijfswoning) één of maximaal twee burgerwoningen te realiseren. De voormalige agrarische bouwkvavel mag worden omgezet naar een woonbestemming van maximaal 2500 m<sup>2</sup>. Een dergelijke bouwkvavel is voldoende voor één nieuwe woning. Afhankelijk van de omvang van te slopen bestaande bebouwing kunnen er twee burgerwoningen worden gerealiseerd op deze 2500 m<sup>2</sup>. Het overige deel van de agrarische bouwkvavel dient een groenbestemming te krijgen zonder bouw mogelijkheden.

Ieder bedrijf dat stopt op een locatie in het landelijk gebied krijgt de mogelijkheid van een woonbestemming, onder voorwaarde van sanering bestaande bebouwing. Dat geldt voor zowel agrarische (artikel 17 lid 2) als niet-agrarische bedrijven of bebouwing (artikel 5c lid 4).

Met lid 2 wordt transformatie naar een woonbestemming mogelijk gemaakt onder voorwaarde van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande agrarische bebouwing, het beperken van het bestemmingsvlak en het realiseren van erfbeplanting. De erfbeplanting versterkt de landschappelijke kwaliteit en biedt mogelijkheden voor meer natuurontwikkeling.

De woonbestemming betreft het bestemmingsvlak waarbinnen de burgerwoning met tuin en erf wordt gesitueerd. De woonbestemming van maximaal 2500 m<sup>2</sup> betreft zowel de situatie met één burgerwoning als de situatie met twee burgerwoningen.

Het is aan de gemeente om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het voormalig agrarisch bouwperceel zowel publiek- als privaatrechtelijk te borgen. Privaatrechtelijk geldt dat in ieder geval voor de sloop van de bestaande bebouwing en voor de realisatie van de gebiedseigen erfbeplanting. Pas als het privaatrechtelijk is geborgd kan de woonbestemming publiekrechtelijk worden vastgelegd. Uiteraard tezamen met de groenbestemming.

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Liewegje 24  
**Datum:** dinsdag 1 mei 2018 18:29:00

---

Ja, ik heb onze eerste reactie met ze gedeeld waarin ik aangeef dat met name RvR geen optie is. In de toekomst biedt de PRV echter mogelijk wel ruimte aan dergelijke transformatie naar wonen (met een max van 2 woningen). Daar zouden we op vooruit kunnen lopen. Daarnaast bestaan er al mogelijkheden als het een duidelijke verbetering voor de Stelling van A'dam is (ruimtelijke kwaliteit / openheid).

We wilden hier verleden week op inzoomen maar toen kon ik het miltje van 10.2.e. Wob niet vinden. Dat zal ik maandag wel boven water hebben.

Intussen geef ik aan Haarlem aan dat ze welkom zijn.

Gr. 10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob

**Verzonden:** dinsdag 1 mei 2018 18:27

**Aan:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**Onderwerp:** Re: Liewegje 24

Was toch afgerond al? Verder vind ik het prima.

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

**Van:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**Datum:** 01-05-18 18:21 (GMT+01:00)

**Aan:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**Onderwerp:** FW: Liewegje 24

Ha 10.2.e. Wob

Zie onder: schikt 9 mei tussen 10 en 11 bij jou?

In je agenda staat in elk geval niets.

Zullen we komende maandag tijdens onze RO-team bila even naar de locatie kijken (waar

10.2.e. Wob een tijdje terug ook een mail over stuurde).

Gr. 10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob @haarlem.nl>

**Verzonden:** donderdag 26 april 2018 17:30

**Aan:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**CC:** 10.2.e. Wob @haarlem.nl>

**Onderwerp:** Liewegje 24

Beste 10.2.e. Wob,

Wij (Omgevingsbeleid gemeente Haarlem) hebben een verkenning gedaan naar de locatie Liewegje 24. Volgend uit deze verkenning hebben wij de ontwikkelende partij (10.2.e. Wob) voor de Ruimte voor Ruimte regeling naar de provincie verwezen. Daaruit bleek dat de gronden niet in aanmerking voor deze regeling aangezien het geen agrarische doeleinden betreft. Nu willen wij dit integraal oppakken zodat we één advies kunnen uitbrengen richting de initiatiefnemer. Daar zullen wij als gemeente natuurlijk een voorstel voor doen maar willen dit gezamenlijk tot een realistisch advies brengen. Of woningbouw überhaupt kansrijk is en vervolgens hoe dit stedenbouwkundig en landschappelijk het beste ingepast kan worden. Ik heb uw contactgegevens gekregen via onze jurist 10.2.e. Wob bij Omgevingsbeleid. Zelf ben ik werkzaam als stedenbouwkundig ontwerper onder andere in stadsdeel Oost en ik heb deze aanvraag behandeld.

Ik wil een voorstel doen om met planologie, landschap, stedenbouw en u als planadviseur vanuit de provincie om de mogelijkheden vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening daarin mee te

nemen. Komt woensdag 9 mei tussen 10:00 – 11:00 uur gelegen? Ik hoor het graag. Alvast bedankt!

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

**Gemeente Haarlem** | Stadszaken | Afd. Ruimtelijk Beleid | Bezoekadres: Gedempte Oude Gracht 2 | Postadres: postbus 511, 2003 PB, Haarlem

| Telefoon: 023-10.2.e. Wob | E-mail: 10.2.e. Wob @haarlem.nl

<image001.png>

<Liewegje 24 bestemming.pdf>

---

Vanaf 1 januari 2018 voert de gemeente Haarlem ook de taken uit voor de gemeente Zandvoort.

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** FW: Liewegje 24 te Haarlem  
**Datum:** maandag 7 mei 2018 18:25:00  
**Bijlagen:** [image001.png](#)

---

Ha 10.2.e. Wob

Hieronder ook voor jou nog even ter informatie ons eerder verstuurd advies (in lijn met dat van Haarlem: locatie leent zich niet voor RvR). Verder gaven we aan dat er wellicht in de toekomst mogelijkheden kunnen ontstaan.

Hoewel e.e.a. nog onzeker is, is het voorstel voor aanpassing inmiddels wel concreter: het gaat bijv. om max 2 woningen met een max. van 2000 m2 woonbestemming t.p.v. de bestaande stedelijke bestemming (en zoals gezegd: hierbij moet bebouwd oppervlak afnemen en ruimtelijke kwaliteit verbeteren). Verder dient bebouwing en verharding op de overige gronden te worden gesloopt en een groenbestemming zonder bouwmogelijkheden te krijgen. De groenbestemming in de vorm van aanleg en onderhoud van erfbeplanting dient via een privaatrechtelijke overeenkomst te worden geborgd.

→ Hier zouden we op een gegeven moment eventueel op vooruit kunnen lopen (in elk geval als GS dit een goed plan lijkt te vinden, vooruitlopend op het besluit van PS).

Wat we nog niet onder de aandacht van initiatiefnemer en gemeente brachten omdat ik dat eerst intern wilde verkennen:

**Art. 5c van de PRV verzet zich in beginsel tegen nieuwe woningen, maar wellicht biedt 5c lid 3 in dit geval mogelijkheden. Dan dient er echter wel sprake te zijn van een verbetering voor SvA.**

Voorstel voor advies n.a.v. ons sparmoment vanmiddag (7 mei):

Ruimtelijk gezien zou toevoeging van 5 woningen (achter de bestaande 5 woningen) niet onhaalbaar zijn. Achter veel andere woningen staat immers ook bebouwing.

Juridisch gezien is het lastiger.

Om überhaupt woningen mogelijk te maken dient er sprake te zijn van een verbetering van de kernkwaliteiten van de SvA. Dan bestaan zijn er wellicht mogelijkheden via PRV art. 5c lid 3. Ook vanuit artikel 22 mag het bebouwd oppervlak maximaal hetzelfde zijn als de bestaande bebouwingmogelijkheden (35% van het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming). Het spreekt voor zich dat het verder kwalitatief goed ingepaste woningen dienen te zijn (landelijke bebouwingstypologie). Hierbij kan gedacht worden aan een schuurachtige vormgeving, zodat het overkomt als achtererfbebouwing (wel kleinere bouwvolumes dan de huidige loods: op een footprint ter grootte van maximaal de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen uit het eerste lint, en een bouw- en goothoogte gelijk aan het bestaande bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming: 6 en 3 meter). Houtbouw kan verwijzen naar de SvA (in lijn met de kringenwet). De omgeving van het Liewegje laat zich echter niet duiden als heel open grofkorrelig lint met doorkijkjes. De directe omgeving van de beoogde locatie kent daarom weinig openheid, en daar verandert deze transitie van bedrijfsbestemming naar wonen waarschijnlijk ook weinig aan. Om daadwerkelijk een verbetering voor de SvA te realiseren zou elders iets weggehaald / verbeterd dienen te worden dat direct bijdraagt aan versterking van de kernkwaliteiten van de SvA (zoals openheid).

Ik stel voor een dergelijke lijn volgende week met de gemeente te delen tijdens ons gesprek. Wat mij betreft is dat in de eerste plaats aan jou. Laat maar horen als je aanvullingen / wijzigingen hebt, zodat ik die niet onbedoeld benoem.

Gr. 10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob @haarlem.nl>

**Verzonden:** vrijdag 23 maart 2018 16:03

Aan: [redacted] 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Liewegje 24 te Haarlem

Hoi [redacted] 10.0.2.e. Wob bedankt voor de mail. Ik stuur 'm door naar desbetreffende collega.

Mvg, [redacted] 10.2.e. Wob

---

Van: [redacted] 10.2.e. Wob @noord-holland.nl]

Verzonden: vrijdag 23 maart 2018 15:59

Aan: [redacted] 10.2.e. Wob | Dutchplanners

CC: [redacted] 10.2.e. Wob - Oville B.V.; [redacted] 10.2.e. Wob

Onderwerp: RE: Liewegje 24 te Haarlem

Geachte heer [redacted] 10.2.e. Wob

Gisteren heeft u mij telefonisch geprobeerd te bereiken. Hierbij stuur ik u onze reactie op het onderstaande.

Wij kunnen niet anders dan concluderen dat de gemeente het plan adequaat heeft beoordeeld. In elk geval in relatie tot de bepalingen uit de provinciale ruimtelijke verordening (PRV). Wij volgen de gemeente bij de duiding van het bebouwingslint aan het Liewegje, hetgeen gezien dient te worden als integraal onderdeel van het landelijk gebied (gelegen buiten bestaand stedelijk gebied).

Toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling is bij voorbaat uitgesloten omdat de huidige bestemming geen agrarische is en de PRV bevat geen andere bepalingen die een dergelijk plan op deze locatie mogelijk zou kunnen maken.

Wij sluiten niet uit dat de PRV in de toekomst ruimte kan bieden aan de transformatie van storende bouwvolumes in het landelijk gebied (ongeacht bestaande bestemming) naar minder bebouwd oppervlak met een hoge ruimtelijke kwaliteit, waarbij mogelijk op zeer beperkte schaal ook woningen kunnen worden toegevoegd aan het landelijk gebied. Let wel: hierover is nog weinig zeker. Het is slechts een ambtelijke intentie welke wordt overwogen om voor te leggen aan ons bestuur bij een volgende actualisatie van de PRV in de toekomst.

Los hiervan blijft een positieve beoordeling van een plan door de gemeente de eerste voorwaarde. De gemeente moet een eventueel aangepast plan in de toekomst dus goed vinden passen op deze locatie (in de Groene Zoom). De gemeente heeft als bevoegd gezag immers de beleidsvrijheid om eerst een oordeel te vormen. Het is het recht van de gemeente om een eigen afweging te maken met betrekking tot de inrichting van het grondgebied. Hierbij is het de wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente om de PRV in acht te nemen.

Wij adviseren u zich dan ook voor verdere informatie (ook over de procedure) tot de gemeente te wenden. Hiertoe heb ik een kopie van dit bericht naar onze contactpersoon Karsten Glas verstuurd.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Groetend,

[redacted] 10.2.e. Wob

Provincie Noord-Holland (PNH)

Directie Beleid (BEL)

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

T: 023-10.2.e. Wob / 06-10.2.e. Wob

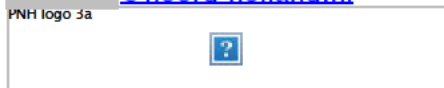
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

[redacted] 10.2.e. Wob @noord-holland.nl

PNH logo 3a



Please be green: read it on the screen

---

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

**Van:** [redacted] | Dutchplanners [redacted] [@dutchplanners.nl](mailto:[redacted]@dutchplanners.nl)]

**Verzonden:** vrijdag 9 maart 2018 15:28

**Aan:** [redacted] [@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**CC:** [redacted] - Oville B.V. [redacted] [@planet.nl](mailto:[redacted]@planet.nl)>

**Onderwerp:** Liewegje 24 te Haarlem

Geachte heer [redacted],

Vorige week spraken wij elkaar over het advies van het Liewegje in de Liede, aan de rand van Haarlem. De gemeente heeft in haar advies (december 2017) aangegeven contact op te nemen met de provincie.

De locatie ligt aan de Liede in de zoom nabij de ringvaart en in het voormalige inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam. Opdrachtgever wil een bestaand (logistieke) bedrijfshal uit het landschap verwijderen en daarvoor in de plaats enkele woningen realiseren. Als principe hebben we daar de ruimte voor ruimte regeling in gedachten om toe te passen, al voorziet deze alleen op agrarische bebouwing. Indachtig de Stelling van Amsterdam zijn we een zorgvuldige landschappelijke inpassing aan het uitwerken. Graag zouden we op korte termijn daarover met u en gemeente in gesprek willen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**Dutchplanners**

+(31)06 [redacted]

[redacted] [@dutchplanners.nl](mailto:[redacted]@dutchplanners.nl)

[www.dutchplanners.nl](http://www.dutchplanners.nl)

---

Vanaf 1 januari 2018 voert de gemeente Haarlem ook de taken uit voor de gemeente Zandvoort.

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Liewegje 24  
**Datum:** dinsdag 9 maart 2021 17:16:00  
**Bijlagen:** [image001.png](#)

Klopt, op dit moment.  
 We zijn aan het verkennen in hoeverre we ons bestuur mee kunnen krijgen richting versoepeling.

Groet,  
 10.2.e.  
 Wob

**Van:** 10.2.e. Wob @haarlem.nl>

**Verzonden:** dinsdag 9 maart 2021 16:08

**Aan:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24

Dank je wel 10.2.e. Wob. En ik heb het goed begrepen dat omzetting naar 1 woning mogelijk is op basis van het provinciaal beleid (artikel 6.1.9.) (onder de voorwaarden van de verschillende regimes). Pas bij opruiming van minimaal 1500m2 bedrijfsruimte is het mogelijk om 2 woningen te realiseren op deze locatie.

**Van:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**Verzonden:** dinsdag 9 maart 2021 15:51

**Aan:** 10.2.e. Wob @haarlem.nl>

**Onderwerp:** Liewegje 24

Ha 10.2.e.  
 Wob

Afgelopen vrijdag spraken we elkaar onder meer over een initiatief voor transformatie van bedrijfsbestemming naar burgerwoning aan het Liewegje 24. Hieronder geef ik de raakvlakken met ons beleid nog even op een rijtje en ga ik met name in op je vraag over nadere duiding van het raakvlak 'aardkundige waarden'.

Deze locatie raakt aan de volgende werkingsgebieden uit onze verordening:

1. Cultureel Erfgoed (vanwege de kernkwaliteiten van de Stelling van A'dam);
2. Bijzonder Provinciaal Landschap, BPL (vanwege de kernkwaliteiten van het landschap 'Spaarnwoude en omgeving' en de Aardkundige waarden in de ondergrond\*);
3. MRA - Landelijk Gebied (daardoor gelden beperkingen aan bouwmogelijkheden en is de ruimtelijke kwaliteitseis van toepassing)

Met een adequate onderbouwing dient dus te worden aangetoond waaruit blijkt dat aan deze bepalingen wordt voldaan.

Haalbaarheidsinschatting:

Indien met een initiatief aan de beperkingen van bouwmogelijkheden wordt voldaan, er per saldo sprake is van een afname van bouwvolumes en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt lijkt dat kansrijk. Zie dit als eerste handvatten (en houdt wijzigingen in de bouwmogelijkheden in onze nieuwe verordening OV NH2022 in de gaten). Verder nodigen we de gemeente uit om bij initiatieven in landelijk gebied vroeg tijdens de initiatieffase met ons van gedachten te wisselen over de nadere invulling van een kansrijk plan (ruim voor het wettelijk vooroverleg dus).

\*)

*Wat onze deskundige 10.2.e. Wob eens over Aardkundige waarden aangaf:*

*De voormalige Aardkundige Monumenten zijn met de komst van de OV NH2020 niet langer een zelfstandig regime, maar zijn ondergebracht bij twee andere regimes. Allereerst Natuurnetwerk Nederland (NNN): 10 van de 16 monumenten vielen geografisch gezien altijd al binnen NNN-gebied. Daarnaast bij Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL): een nieuw provinciaal regime dat zich richt op bescherming van landschappelijke waarden in een beperkt aantal logische landschappelijke eenheden ('landschappen'). Hierin zijn naast een aantal Aardkundige monumenten ook de weidevogelgebieden en de voormalige (Rijks)bufferzones opgegaan. Drie monumenten vallen voortaan geheel binnen dat BPL, en voor de drie overige geldt dat ze deels in NNN, deels in BPL vallen. En voor het gemak: we noemen ze niet langer monumenten maar aardkundige waarden.*

*Als het goed is wordt zowel bij de NNN- als bij de BPL-beschrijvingen aangegeven dat (af)graven tot een meter diepte niet leidt tot significante aantasting van de aardkundige*



waarde. Wat ook wordt aangegeven is dat de waarde niet 'significant' (een rekbaar begrip) mag worden aangetast of dat de leesbaarheid van de waarde niet verloren mag gaan. De formulering biedt ruimte voor interpretatie en het zijn de gemeenten die voortaan de afweging moeten maken.

Aantasting van aardkundige waarden is in beginsel alleen mogelijk mits uit de gemeentelijke afweging blijkt dat aan geldende afwijkingsbepalingen uit BPL / NNN wordt voldaan. Bijvoorbeeld in geval van een groot openbaar belang in combinatie met geen mogelijkheden voor alternatieven en compensatie (dat geldt vooral voor de overige waarden en kernkwaliteiten in betreffend regime, want compenseren kan niet bij aardkundige waarden: eenmaal afgegraven is onherstelbaar aangetast). Hoewel de behoefte groot is lijkt woningbouw geen groot openbaar belang. Een gemaal (voor droge voeten), noodzakelijke infrastructuur en wellicht een warmtepomp/aardwarmte-installatie (energietransitie) kunnen daarvoor wel in aanmerking komen.

Zelf ben ik geneigd te denken dat een initiatief waarbij dieper dan een meter gegraven gaat worden mogelijk zou moeten zijn als daarmee de zichtbaar-/leesbaarheid van het monument niet ernstig wordt aangetast (dus bv niet op een voor iedereen zichtbare, zeer prominente plek of een zodanig omvangrijke verstoring dat er een groot deel van de aardkundige waarde verdwijnt), maar daarover zitten we binnen PNH nog niet helemaal op één lijn. Daarom worden we graag betrokken bij de eerste gevallen waar gemeenten tegenop lopen. Neem bij twijfel dus gewoon contact met me op.

Groet,

10.2.e. Wob

Beleidsadviseur Omgevingsbeleid

Tel: 06 10.2.e. Wob

Email: 10.2.e. Wob [@noord-holland.nl](mailto:10.2.e. Wob@noord-holland.nl)

Aanwezig op ma, di, do en vr

Gemeenten moeten voortaan dus zelf de afweging maken m.b.t. ontwikkelingen binnen aardkundige waarden. Mijn collega 10.2.e. Wob is bezig met de voorbereiding van een Webinar om alle gemeenten hierover bij te praten.

Zie voor meer informatie: [https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Water\\_Bodem/Aardkundig\\_erfgoed](https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Water_Bodem/Aardkundig_erfgoed)

De overige aspecten uit genoemde raakvlakken met ons beleid blijven we als provincie wel zelf waarborgen.

Groetend,

10.2.e. Wob

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening

Regio Zuid-Kennemerland en IJmond (ZKIJ)

Provincie Noord-Holland (PNH)

Directie Beleid (BEL)

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

10.2.e. Wob [@noord-holland.nl](mailto:10.2.e. Wob@noord-holland.nl)

Tel: 023 10.2.e. Wob

Tel/sms/wa: 06 10.2.e. Wob

[Houtplein 33, 2012 DE Haarlem](https://www.noord-holland.nl/Houtplein_33_2012_DE_Haarlem)

Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

[www.noord-holland.nl](https://www.noord-holland.nl)

PNH logo 3a



Please be green: read it on the screen

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** Liewegje 24 Haarlem  
**Datum:** dinsdag 10 augustus 2021 12:35:21  
**Bijlagen:** [Memo voor 10.2.e. Wob .docx](#)

---

Hoi 10.2.e.  
Wob

Graag zou ik met je van gedachten willen wisselen over een kleinschalige woningbouwontwikkeling op het perceel Liewegje 24.

Ik heb er een memo van gemaakt. Wanneer zou het je uitkomen om hierover te praten? En dan via Teams of op het provinciehuis?

Dank alvast voor je tijd.

Groeten

10.2.e. Wob

Gemeente Haarlem



**Aan** 10.2.e. Wob  
**Datum** 10 augustus 2020  
**Onderwerp** Bouwplan Liewegje 24 Haarlem  
**Van** 10.2.e. Wob

**Beste** 10.2.e.  
Wob

### Inleiding

Graag wil ik een bouwontwikkeling met je bespreken voor het perceel Liewegje 24 in Haarlem. Jarenlang heeft daar het transportbedrijf Van Elk gezeten. Op enig moment is dit bedrijf overgenomen en verplaatst. Van Elk heeft het perceel verkocht aan ontwikkelaar Ovile. Deze ontwikkelaar wil woningen realiseren. Het koopcontract kan worden ontbonden als woningbouw niet mogelijk blijkt te zijn. Sinds 2010 probeert familie 10.2.e.  
Wob een bouwplan te ontwikkelen. Tot op heden is dit dus niet gelukt.

In 2018 heeft mijn collega 10.2.e. Wob contact met je opgenomen om de mogelijkheden te bespreken. De mailwisseling heb ik als bijlage 1 toegevoegd. De toenmalige PRV bood in principe mogelijkheden voor bijvoorbeeld 4 à 5 woningen. Uiteraard was dit mede afhankelijk van verdere onderzoeken en kwaliteiten van het plan. Inmiddels is de Omgevingsverordening 2020 in werking getreden. Ik hoop dat de provincie nog steeds positief staat tegenover een woningbouwontwikkeling op de locatie. Dit stem ik graag met je af voordat ik met de projectontwikkelaar om de tafel ga.

Ik ben door de teamleider gevraagd te helpen bij dit dossier. De verhoudingen tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn ietwat stroef te noemen. De gemeente staat vooralsnog niet geheel positief tegenover een ontwikkeling met zes woningen. Ik hoop deze kwestie in samenspel met alle betrokken tot een goed einde te brengen. Belangrijke drijfveer hierbij is dat er een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt die bijdraagt aan de uitstraling en de leefbaarheid van de directe omgeving.

In deze memo geeft ik de nodige informatie over het bouwplan en alles wat op dit moment speelt. Als je de memo hebt gelezen zou ik het prettig vinden als we hier verder over van gedachten wisselen. Hetzij via Teams, dan wel dat ik even langskom bij de provincie.



## Bouwplannen Liewegje 24

Ovile wil zes woningen op de kavel realiseren. De gemeente staat hier vooralsnog niet positief tegenover. Het bestemmingsplan biedt echter mogelijkheden voor een bedrijfsgebouw dat absoluut niet wenselijk is. Zoals ik al aangaf zijn de verhoudingen wat stroef geworden. De ontwikkelaar heeft dan ook een tweede bouwplan ingediend voor dit bedrijfsgebouw (en een derde aanvraag voor eveneens een bedrijfsgebouw, die ik hier verder buiten beschouwing laat).

Hieronder laat ik wat plaatjes zien van de zes woningen (eerste bouwaanvraag, overigens op verzoek van de gemeente ingediend) en het bedrijfsgebouw (tweede bouwaanvraag, niet op verzoek van de gemeente ingediend). Daarna geef ik wat meer informatie over het bestemmingsplan. Art. 10.2.g

### *Bouwplan zes woningen*



In bijlage 2 heb ik een groter formaat toegevoegd. Voor het plan zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Archeologie (bureaustudie)
- Bodem
- Ecologie
- Water
- Geluid
- Stikstof
- Stedenbouwkundig matenplan
- Bomen

De uitkomsten vormen geen belemmeringen voor het project. Wel is nader archeologisch onderzoek nodig.

### Deelbeschrijving bouwplan door de ontwikkelaar

Volgens het geldende bestemmingsplan is het toegestaan om circa 10.780 m<sup>3</sup> aan bebouwing te realiseren. Met onderhavig plan wordt dit bouwvolume beperkt tot maximaal 3.600 m<sup>3</sup>. Dit

bouwvolume wordt verdeeld over zes woningen, waardoor de inhoud van iedere woning 600 m<sup>3</sup> betreft. Met het plan ontstaat een ontwikkeling die qua functie, structuur en bebouwing beter aansluit bij de kernkwaliteiten van de omgeving. Met het plan neemt het verharde oppervlakte van circa 2.500 m<sup>2</sup> af tot circa 1.600 m<sup>2</sup>. Daarnaast vormen de woningen een beter aanzicht dan de bestaande verrommeling in het plangebied. Tevens wordt met het plan de locatie meer open en toegankelijk gemaakt.



Het plan bestaat uit 6 kavels, met de achterkant gesitueerd op het polderlandschap. De woningen liggen aan een doodlopende straat met een eenvoudig profiel met een rijloper. Aan het begin wordt een erfachtige ruimte gemaakt met ruimte voor bezoekers om de auto te parkeren. Wanneer er geen auto's staan blijft het een prettige, parkachtige ruimte door het bladerdak. De woningen hoeven niet in het gelid te staan. Kavelpaspoorten maken het mogelijk om de positionering op het perceel nader te bepalen. Hierdoor ontstaat er een losse, parkachtige setting. Door deze opzet wordt het totale verharding op de locatie teruggebracht van 60% naar 35%.

De footprint van elke woning mag maximaal 120 m<sup>2</sup> zijn, dat aansluit qua korrelgrootte bij de afmetingen van de bebouwing aan het Liewegje. En door de mogelijkheid van het maximale toegestane bouwvolume te beperken brengt het ruimtelijke kwaliteit terug aan het gebied. De goothoogte van de woningen betreft maximaal 3,5 m en de maximale bouwhoogte is 7 m. Per woning is het toegestaan om 40 m<sup>2</sup> bijgebouwen te realiseren bij de woning. De goothoogte van de bijgebouwen betreft maximaal 3 m en de maximale bouwhoogte is 5,5 m. De locatie van bebouwing op het kavel zijn vrij in te delen ten opzichte van elkaar, zolang onderstaande uitgangspunten met betrekking tot de erfgrenzen worden gehanteerd:

- minimaal 3 meter uit zijdelingse perceelgrens
- minimaal 4 meter uit de rand van de weg
- minimaal 10 meter uit achterste perceelgrens

*Bouwplan bedrijfsgebouw (grijs gebouw)*





### Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heet Liewegje en is van 2010. De zes woningen zijn geprojecteerd op de bedrijfsbestemming en de bestemming Recreatie. Op laatstgenoemde bestemming mag je alleen een stacaravan plaatsen en laat ik verder voor nu buiten beschouwing. De bedrijfsbestemming biedt meer mogelijkheden. Het bouwblok mag voor 35% worden bebouwd. Het bestemmingsplan gaat uit van zes bouwlagen (had bouwhoogte moeten zijn). Ook noemt het een maximale hoogte van 3 meter. Dit geeft ruimte voor interpretatieverschillen. De 3 meter is eigenlijk bedoeld voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. De vraag is hoe een rechter hier tegenaan kijkt.

Art. 10.2.g

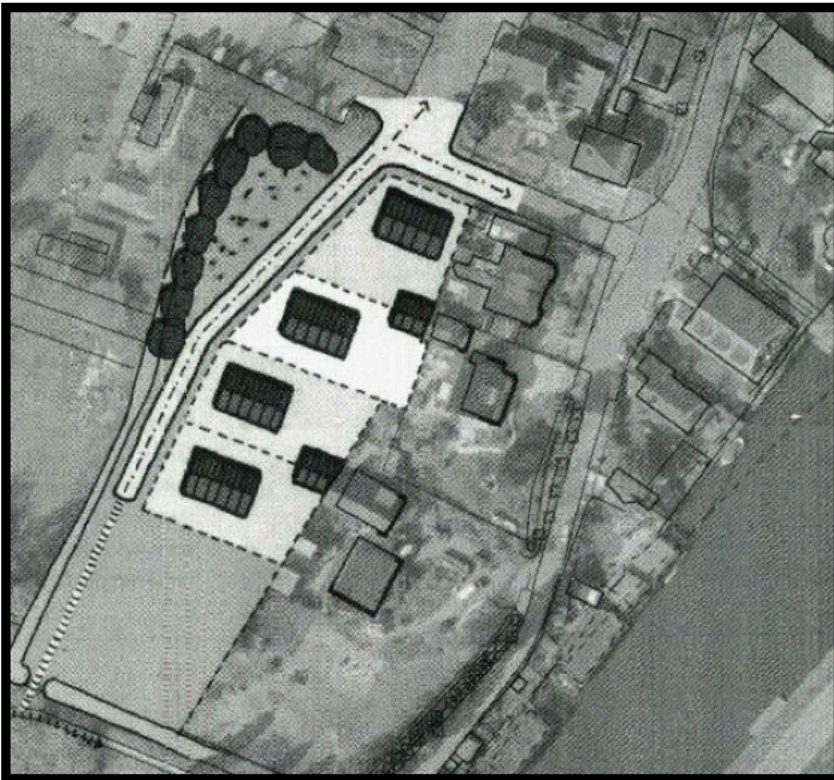
### Uitsnede plankaart bestemmingsplan





### Eerder bouwplan

In 2009 is een verzoek ingediend bij de provincie voor de bouw van zeven woningen. De provincie wilde geen medewerking verlenen aan dit plan omdat het niet paste in de landelijke omgeving. Datum en kenmerk van de brief zijn: 27-11-2009, 2009-59715. In de loop van 2010 heeft de gemeente toen zelf een schets gemaakt voor vier woningen. Dit heeft om voor mij onbekende redenen geen vervolg gekregen. Hieronder een illustratie.





## Omgevingsverordening 2020

Volgens mij zijn deze bepalingen in de verordening van toepassing op het perceel Liewegje 24.

Artikel	Onderwerp	Verkorte inhoud
6.46	Bijzonder Provinciaal Landschap	Een stedelijke ontwikkeling verhoudt zich niet met de kernkwaliteiten van het BPL (lid 3). De kernwaarden staan beschreven in bijlage 6 bij de verordening (gebied Spaarnwoude en omgeving). Een ontwikkeling van 11 woningen of minder is volgens de jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. De Omgevingsverordening sluit hierbij aan. Overigens biedt lid 8 de mogelijkheid alsnog medewerking te verlenen aan een stedelijke ontwikkeling wanneer er sprake is van een groot openbaar belang.
6.49	Cultureel Erfgoed	Een ruimtelijk plan mag de waarden niet aantasten (die zijn beschreven in bijlage 7 van de verordening). Bij een groot openbaar belang is een grootschalige stads- of dorpsontwikkeling wel mogelijk.
6.4	Landelijk Gebied	Kleinschalige woningbouw is niet mogelijk in landelijk gebied. Artikel 6.5 gaat over voormalige agrarische percelen. Artikel 6.10 heeft betrekking op Noord-Holland Noord. Artikelen 6.5 en 6.10 blijven verder buiten beschouwing.
6.9	MRA Landelijk Gebied	Kleinschalige woningbouw in beginsel niet mogelijk. Maximaal twee burgerwoningen zijn alsnog toegestaan indien: <ul style="list-style-type: none"><li>• Het bestemmingsplan een bedrijfswoning toestaat;</li><li>• Omliggende bedrijven geen last hebben van de nieuwe woningen;</li><li>• Een tweede woning mogelijk als 1500 m<sup>2</sup> of meer wordt gesloopt.</li></ul>
6.77	Regionale waterkering	Een ruimtelijk plan is mogelijk indien er overeenstemming is tussen gemeente, provincie, waterschap en initiatiefnemer.

### Mijn persoonlijke mening

Het huidige terrein is grotendeels verhard, rommelig en deels bebouwd. Het gebiedje is ook niet als open te bestempelen gezien de huidige omliggende bebouwing. In de nabijheid liggen de grotere woonwijken van Haarlem. De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn niet wenselijk. Een zorgvuldig vormgegeven plan met bijvoorbeeld 4 à 5 woningen kan kwaliteit toevoegen aan het gebied. De ontwikkelaar wil in ieder geval minimaal 4 woningen realiseren om een haalbaar plan te hebben. Mijn mening heb ik vanwege de vakantieperiode niet kunnen afstemmen met mijn collega's.

Mijn vraag is dan ook of de provincie in beginsel bereid is om medewerking te verlenen aan een bouwplan voor 4 à 5 woningen.





## Bijlage 1

**Van:** [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@noord-holland.nl]

**Verzonden:** woensdag 16 mei 2018 18:31

**Aan:** [redacted] 10.2.e. Wob

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24

Dames,

Ik had niet meer gereageerd, maar had de annulering voor ons overleg ontvangen. Goed om in eerste instantie ook de (on)mogelijkheden in relatie tot gemeentelijk beleid te verkennen (en wellicht ook nog andere (omgevings)aspecten) voordat wordt gekeken naar provinciaal beleid.

Graag geef ik t.a.v. ons beleid wel vast enkele aandachtspunten t.a.v. de van toepassing zijnde PRV artikelen aan jullie mee (ik had e.e.a. intern al verkend en een conceptreactie getypt, dus kleine moeite om deze vast met jullie te delen).

In geval van een doorstart zal in de onderbouwing(en) aangegeven dienen te worden op basis waarvan blijkt dat het plan voldoet / lijkt te voldoen aan de van toepassing zijnde bepalingen:

Art. 5c – Kleinschalige ontwikkeling

Art. 8 – Aardk. Waardevol geb. / aardkundig monument (PMV)

Art. 15 – Ruimtelijke kwaliteitseis

Art. 20-22 – UNESCO-erfgoed Stelling van A'dam

Art. 30 – Regionale Waterkeringen (vrijwaringszone tpv weg en eerste bebouwingslint)

Art. 33 – Energie en duurzaam bouwen

Hoewel e.e.a. nog onzeker is, is het voorstel voor aanpassing van PRV art. 5c, waarover ik eerder verwachtingen deelde, inmiddels wel concreter. Zie bijgevoegde mail hierover, welke Karsten vandaag ontving.

Mogelijk worden enkele bepalingen nog wel aangepast n.a.v. input vanuit gemeenten of andere nog te doorlopen stappen in de procedure richting vaststelling. Op de uiteindelijke wijziging zou de gemeente op een gegeven moment eventueel vooruit kunnen lopen (bijv. als blijkt dat GS dit ook een goed voorstel lijkt te vinden, vooruitlopend op het definitieve besluit over vaststelling door PS).

Los van bovenstaande mogelijkheid biedt PRV art. 5c lid 3 wellicht ook een mogelijkheid:

PRV-artikel 22 (ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoed Stelling van Amsterdam) is van toepassing en daaraan gekoppeld art. 15 ruimtelijke kwaliteitseis. Indien geconcludeerd kan worden dat het gezien de context van deze locatie geen grootschalige ontwikkeling betreft is woningbouw vanuit dit artikel niet bij voorbaat onmogelijk. Dan dient er wel in elk geval te worden aangetoond dat de aanwezige kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De locatie ligt binnen in een inundatiegebied, binnen schootsvelden (positievuur en flankementen) en binnen de 'verboden kringen'. Omdat hier lange tijd een bouwverbod gold (Kringenwet tot in de jaren '60), is een kring van open landschap rondom Amsterdam behouden gebleven. Hoewel daarvan inmiddels ook delen zijn bebouwd en begroeid is er nog steeds relatief grote openheid en vormt het geheel een groene en relatief stille kring rond Amsterdam. Zie Leidraad Landschap en Cultuurhistorie voor verdere beschrijving van deze kernkwaliteiten. Het gaat bij openheid tegenwoordig overigens niet alleen om de zichtrelaties tussen



de forten, maar ook om de openheid an sich van landschap hier omheen, hetgeen is aangeduid als SvA.

Net als bij art. 5c lid 2 (en het toekomstige lid 4) dient in beginsel ook vanuit art. 22 het bebouwd oppervlak kleiner te zijn dan de bestaande bebouwingmogelijkheden ter plaatse (35% van het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming). Het spreekt voor zich dat het verder kwalitatief goed ingepaste woningen dienen te zijn (landelijke bebouwingstypologie). Hierbij kan gedacht worden aan een schuurachtige vormgeving, zodat het overkomt als achtererfbebouwing (wel kleinere bouwvolumes dan de huidige loods: op een footprint ter grootte van maximaal de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen uit het eerste lint, en een bouw- en goothoogte gelijk aan het bestaande bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming: 6 en 3 meter). Houtbouw kan verwijzen naar de SvA (in lijn met de voorwaarden uit de Kringenwet voor bebouwing dichtbij forten). De omgeving van het Liewegje laat zich echter niet duiden als heel open / grofkorrelig lint met doorkijkjes, en daar verandert deze transitie van bedrijfsbestemming naar wonen waarschijnlijk ook weinig aan. Om daadwerkelijk een verbetering voor de SvA te realiseren zou elders iets weggehaald / verbeterd dienen te worden dat direct bijdraagt aan versterking van de kernkwaliteiten van de SvA (zoals openheid). Mogelijk dat onder deze voorwaarde wel tot ca. 5 woningen gerealiseerd kunnen worden. Puur ruimtelijk gezien (vanuit art. 15) zou toevoeging van 5 woningen achter de bestaande 5 woningen namelijk niet onhaalbaar zijn. Achter veel andere woningen staat immers ook bebouwing. De overige artikelen kan ik ook nog toelichten, maar daar lijkt op het eerste gezicht wel aan voldaan te kunnen worden (in een later stadium).

Als jullie hierover t.z.t. van gedachten willen wisselen verneem ik dat graag.

Groetend,

10.2.e. Wob



## Bijlage 2: bouwplan zes woningen





## Toelichting Mor R0 Liewegje 24, Haarlem

<b>Verharding</b>	
	Bebouwing
	Omliggende bebouwing
	Kavel
	Weg (semi openbaar)
	Weg (openbaar)
	Voetpad
	Parkeerplein
	Parkeerplaats (publiek/privaat)
	Kaveltoegang
<b>Groen</b>	
	Groen (openbaar)
<b>Restricties</b>	
	Bouwvlak
	Plangebied
	Afstanden
	Ontsluiting

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Liewegje 24 Haarlem  
**Datum:** vrijdag 27 augustus 2021 06:22:05  
**Bijlagen:** [image001.png](#)

---

Ho 10.2.e. Wob ,

Dank je en goede suggestie. Die ga ik eens met 10.2.e. Wob bespreken.

Groeten

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**Verzonden:** donderdag 26 augustus 2021 15:58

**Aan:** 10.2.e. Wob @haarlem.nl>

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24 Haarlem

Prima om hier contact over te houden.

In het kader van de verkenning of een plan van vier woningen meerwaarde heeft t.o.v. een plan dat voldoet aan de huidige verordening kan ik me voorstellen dat ons bestuur liever vier middensegmentwoningen ziet dan één enorme villa van ongeveer dezelfde omvang/waarde. Ook dit kan ik niet toezeggen, maar ik geef het graag ter overweging mee en lijkt me interessant om te verkennen.

Groet,

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob @haarlem.nl>

**Verzonden:** woensdag 25 augustus 2021 14:43

**Aan:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24 Haarlem

Hoi 10.2.e. Wob

Dank voor je reactie en het uitzoeken van de mogelijkheden.

Intern hebben we ook het nodige besproken. Op ambtelijk niveau kunnen we onder voorwaarden positief staan tegenover een bouwplan voor vier woningen.

Volgende week stem ik af met de wethouder. Als hij akkoord is neem ik contact op met de initiatiefnemer. We willen inderdaad aansturen op de meerwaardebepaling.

We zullen ook hierbij aangeven dat hier strikte voorwaarden aan zitten en dat er een maximale inspanning nodig is van de initiatiefnemer om die meerwaarde te generen.

En dat het zeer zeker geen gelopen race is en we dus geen toezeggingen kunnen doen.

In dit traject zouden 10.2.e. Wob en ik ook verder met je willen afstemmen, eventueel op een later moment met de initiatiefnemer hierbij, goed?

Dank wederom voor het heldere verhaal en het meedenken.

Groeten

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**Verzonden:** woensdag 25 augustus 2021 13:39

**Aan:** 10.2.e. Wob [ink@haarlem.nl](mailto:ink@haarlem.nl)>

**CC:** 10.2.e. Wob @noord-holland.nl>

**Onderwerp:** RE: Liewegje 24 Haarlem

Ha 10.2.e. Wob

Ik heb nog even met collega's gespard over de (on)mogelijkheden.

Zoals ook in ons gesprek aangegeven geldt in beginsel gewoon ons artikel over functiewijziging: de bedrijfsbestemming kan transformeren naar 1 en onder voorwaarden 2 woningen, mits er voldoende bebouwing wordt gesloopt.

Genoemde voorwaarden (uit art. 6.9) gaan uit van legaal aanwezige bebouwing. Als daar dus minimaal 1500 m2 van wordt gesloopt is een tweede woning mogelijk. Hoewel ik in het gesprek aangaf dat ik niet zeker wist of planologische ruimte misschien ook mee mag tellen

is dat dus niet het geval. Planologische ruimte kun je immers niet 'slopen'. Idee erachter is ook dat we ruimte bieden voor een 2e woning ter compensatie van sloopkosten. Uit de toelichting: "De voorwaarde ziet op een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande (bedrijfs-) bebouwing." Ook verharding is geen bebouwing en telt dus niet mee.

Het voorgaande volgt uit het raakvlak met werkingsgebied 'landelijk gebied MRA'.

Daarnaast raakt deze locatie aan:

1. Cultureel Erfgoed (vanwege de kernkwaliteiten van de Stelling van A'dam);
2. Bijzonder Provinciaal Landschap, BPL (vanwege de kernkwaliteiten van het landschap 'Spaarnwoude en omgeving' en de Aardkundige waarden in de ondergrond);

Ook aan deze bepalingen dient te worden voldaan.

Verder vroeg je of er een hardheidsclausule in de verordening zit. Deze staat in art. 13.4: de ontheffingsbevoegdheid. Er moet dan sprake zijn van een dermate groot gemeentelijk belang dat onverkorte toepassing van de verordening gelet op de prov. belangen onredelijk is. En ook om een bijzondere situatie (even uit mijn hoofd - zie het artikel zelf). Daarvan is hier in elk geval geen sprake.

De enige manier waarop we zouden kunnen proberen te verkennen of van bovenstaande bepalingen afgeweken kan worden is via de meerwaardebepaling (art. 13.3). Dat vereist een goede onderbouwing waarmee wordt aangetoond waaruit blijkt dat een plan een bijdrage levert aan de ambities en doelstellingen uit het geldend beleid (de ontwikkelprincipes uit de provinciale omgevingsvisie NH2050). Er dient dan dus wel sprake te zijn van een evidente positieve bijdrage (zie ook de toelichting op dit artikel).

De kans van slagen is dan ook lastig in te schatten. Op het eerste gezicht lijkt die misschien niet heel groot maar ook niet bij voorbaat onmogelijk. Toepassing van de meerwaardebepaling is elders een paar keer geprobeerd, maar vooralsnog niet succesvol. We hebben er dus nog geen succesvolle ervaringen mee sinds de introductie ervan in nov. 2020.

We hopen jullie vragen hiermee te hebben beantwoord. Voor aanvullende vragen zijn we uiteraard beschikbaar.

Groetend,

10.2.e. Wob

*Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening  
Regio Zuid-Kennemerland en IJmond (ZKIJ)*

Provincie Noord-Holland (PNH)

Directie Beleid (BEL)

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

10.2.e. Wob  
@noord-holland.nl

Tel: 023-10.2.e. Wob

Tel/sms/wa: 06-10.2.e. Wob

[Houtplein 33, 2012 DE Haarlem](#)

Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

PNH logo 3a



Please be green: read it on the screen

Van: 10.2.e. Wob

Verzonden: donderdag 12 augustus 2021 18:08

Aan: 10.2.e. Wob <[@ haarlem.nl](mailto:@ haarlem.nl)>

Onderwerp: RE: Liewegje 24 Haarlem

Ha 10.2.e. Wob

Prima om eens van gedachten te wisselen over de (on)mogelijkheden.

Ons uitgangspunt is in lijn met de geldende Rijksmaatregel nog steeds thuiswerken, dus vooralsnog even via Teams.

Op dinsdagen en woensdagen heb ik over het algemeen veel mogelijkheden.

Groet,

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob <[@ haarlem.nl](mailto:@ haarlem.nl)>

Verzonden: dinsdag 10 augustus 2021 12:33

Aan: 10.2.e. Wob <[@ noord-holland.nl](mailto:@ noord-holland.nl)>

Onderwerp: Liewegje 24 Haarlem

Hoi 10.2.e.  
Wob

Graag zou ik met je van gedachten willen wisselen over een kleinschalige woningbouwontwikkeling op het perceel Liewegje 24.

Ik heb er een memo van gemaakt. Wanneer zou het je uitkomen om hierover te praten? En dan via Teams of op het provinciehuis?

Dank alvast voor je tijd.

Groeten

10.2.e. Wob

Gemeente Haarlem

**Van:** [Secretariaat Loggen](#)  
**Aan:** [info@meerstad.nl](mailto:info@meerstad.nl)  
**Cc:** 10.2.e. Wob @haarlem.nl  
**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling terrein achter LIEWEGJE 24, Haarlem.  
**Datum:** maandag 23 augustus 2021 10:34:02  
**Bijlagen:** [image002.jpg](#)  
[image003.jpg](#)

Geachte heer 10.2.e. Wob

We raden u aan om hierover contact op te nemen met de gemeente. Alleen deze kan een beoogd initiatief in de rol van bevoegd gezag mogelijk maken. De gemeente in deze rol ook de beleidsvrijheid om als eerste een oordeel te vormen. Het is het recht van de gemeente om een eigen afweging te maken met betrekking tot de inrichting van het grondgebied. Hierbij neemt de gemeente alle input integraal in overweging. Het is het de wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente om de provinciale omgevingsverordening in acht te nemen. Hierin zijn de provinciale belangen geborgd.

Pas als de gemeente achter het plan staat en inschat dat het plan ook haalbaar is (naast provinciale belangen spelen er soms nog meer belangen), zien wij een verzoek tot overleg vanuit de gemeente met belangstelling tegemoet (voor zover er dus raakvlakken zijn met provinciaal beleid). Eerder zijn wij geen partij. De gemeente is op dat moment onze gesprekspartner en ook voor initiatiefnemers blijft de gemeente het aanspreekpunt. Wij adviseren u dan ook om zich (ook voor verdere informatie over de procedure) tot de gemeente te wenden.

Toevallig hebben wij hierover op 10 augustus een e-mail van de gemeente gehad en naar aanleiding daarvan op 17 augustus overleg gevoerd om de mogelijkheden i.r.t. ons beleid op deze locatie te verkennen. Wij hebben de huidige kaders meegegeven en de gemeente is nog in afwachting van enige aanvullende informatie. We hebben er vertrouwen in dat de nieuwe projectleider het proces verder gaat brengen.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de heer 10.2.e. Wob @haarlem.nl).

**Met vriendelijke groet,**

10.2.e. Wob

Bestuurssecretaresse van dhr. C.J. Loggen  
 Gedeputeerde Ruimtelijke Ordening, Wonen en Water  
 T 023 10.2.e. / 06 10.2.e.  
 Paviljoen Welgelegen  
 Dreef 3, 2012 HR Haarlem  
 Postbus 3007, 2001 DA Haarlem  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)  
[secretariaat\\_loggen@noord-holland.nl](mailto:secretariaat_loggen@noord-holland.nl)



**Van:** Meerstad Makelaardij <[info@meerstad.nl](mailto:info@meerstad.nl)>

**Verzonden:** dinsdag 17 augustus 2021 17:35

**Aan:** Secretariaat Loggen <[Secretariaat\\_Loggen@noord-holland.nl](mailto:Secretariaat_Loggen@noord-holland.nl)>

**Onderwerp:** Ontwikkeling terrein achter LIEWEGJE 24, Haarlem.

Ter attentie van:

Mevrouw 10.2.e. Wob en

de heer C. Loggen.

Referentie:

-gesprekken met de heer 10.2.e. Wob, Liewegje 10.2.e. Haarlem

-zijnde erfgenaam (met nog een broer) van de boedel van A.G. van ELK Transport BV Haarlem.

Belang.

De familie (beide broers) zijn inmiddels bijna 12 jaar bezig (!) om met de gemeente te komen tot een voor het gebied (en de beschikbare ruimte) passende bestemming.

Woningbouw heeft de voorkeur.

Hiervoor zijn reeds meerdere plannen gemaakt en ingediend bij de gemeente.

Stagnatie om het gestelde doel te bereiken.

De stagnatie van plannen wordt door de eigenaren in grote lijnen toegeschreven aan:

wijze van presenteren van de plannen,  
 mate van betrokkenheid van gemeentelijke diensten,  
 verloop binnen het ambtenarenkorps,  
 wegvallen van de –druk- na vertrek van van ELK Transport BV.

Wij vragen:

Uw hulp om helder te krijgen wat de oorzaak is van de enorme vertraging bij de planvorming. Tevens vragen wij hulp duidelijk krijgen wat te doen om nu na een periode van 12 jaar een invulling aan het terrein te geven (bestemming, eerst een tijdelijke, dan definitief woningbouw).

Hulp is nodig om in de combinatie gemeente / provincie spoedig een fiat te krijgen voor een tijdelijke bestemming en, binnen een jaar of drie, woningbouw te kunnen realiseren.

Enige gegevens onderhavig perceel.

-Vigerend bestemmingsplan Liewegje, onherroepelijk 16-12-2010. Enkel bestemming: bedrijf

-Kadastrale kenmerken: gemeente Haarlem, sectie V, nummer 1701, groot 3.780 m2. Omschrijving: wegen.

Mijn voorkeur is een gesprek met de heer Loggen te voeren (toelichten van de kwestie).

Benodigde tijd: ik denk zo rond 30 a 45 minuten.

Mag ik van u vernemen ?



Meerstad al meer dan 25 jaar logo



Met vriendelijke groet,

Meerstad Makelaardij

10.2.e. Wob

Register Makelaar en Register Taxateur in onroerende zaken

O€ 10.2.e.  
Wob

Op donderdag en vrijdag afwezig.