

Gemeente

HAARLEMMERLIEDE EN SPAARNWOUDE

R u i m t e l i j k e o n d e r b o u w i n g

t. b. v. ontwerp - **Projectbesluit** ex. art. 3.10 Wro

Project:

“ Woonhuis Inlaagpolder 5, Spaarndam ”

7 december 2011

TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De planlocatie in zijn stedenbouwkundige samenhang	2.
2.2	Bebouwingskarakteristiek	2.
2.3	De nieuwbouw	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	4.
3.1	Rijksbeleid	4.
3.2	Provinciaal beleid	4.
3.2.1	Relatie met de nieuwe Wro	4.
3.2.2	Structuurvisie 2040	4.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	5.
3.3	Gemeentelijk beleid	5.
3.3.1	Strategische Toekomstvisie	5.
3.3.2	Bestemmingsplan	5.
4.	Beeldkwaliteit	7.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	7.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	8.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	8.
5.1	Milieu	8.
5.1.1	Bodem en grondwater	8.
5.1.2	Watertoets	8.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	10.
5.1.4	Geluid	10.
5.1.5	Luchthavenindelingbesluit	11.
5.2	Verkeersaspecten	11.
5.3	Luchtkwaliteit	11.
5.4	Externe veiligheid	11.
5.5	Cultuurhistorie / Archeologie	11.
5.5.1	Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland	11.
5.5.2	Beleidsnota Archeologie	12.
5.6	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	13.
5.7	Duurzaam bouwen	13.
6.	Juridische planopzet	13.
7.	Uitvoerbaarheid	14.
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14.
7.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	14.

Regels

Besluitkaart

Bijlage I

1. Inleiding

De heer K. Hoogvliet, Inlaagpolder 5, 2064 KN Spaarndam, is voornemens nabij de locatie Inlaagpolder 5 een nieuw woonhuis te realiseren. Dit woonhuis vervangt de kleine bestaande woning aan de straatzijde. Hiervoor én voor de daar achter aangebouwde schuur is een sloopvergunning aangevraagd, welke zal worden verleend op het moment van het verkrijgen van de bouwvergunning.

De planlocatie is kadastraal bekend als Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, sectie A nr. 3.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Hofambacht 1986", waarin de betreffende gronden zijn bestemd als "*agrarische doeleinden met recreatief medegebruik en met cultuurhistorische verkaveling*". Het gebruik van de betreffende gronden en opstallen is echter al geruime tijd niet meer agrarisch; er is sprake van een burgerwoning en de voormalige agrarische bijgebouwen vallen daarmee onder het overgangsrecht.

Het vervangende woonhuis is gesitueerd op een afstand, welke enerzijds rekening houdt met de geluidszone langs de A9 en anderzijds rekening houdt met een gewenste afstand tot de veestal van de veehouderij op Inlaagpolder nr. 6. (zie **afb. 3**). Het is als zodanig een plek geworden *buiten* het op de bestemmingsplankaart aangegeven agrarische bouwvlak.

Voor een passende planologische regeling wordt een procedure 'Projectbesluit' ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in gang gezet.



afb. 1 Ligging planlocatie in groter verband met globaal de positie van de nieuwe woning

Als onderdeel van de procedure projectbesluit ex artikel 3.10 Wro dient een "**goede ruimtelijke onderbouwing**" te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord.

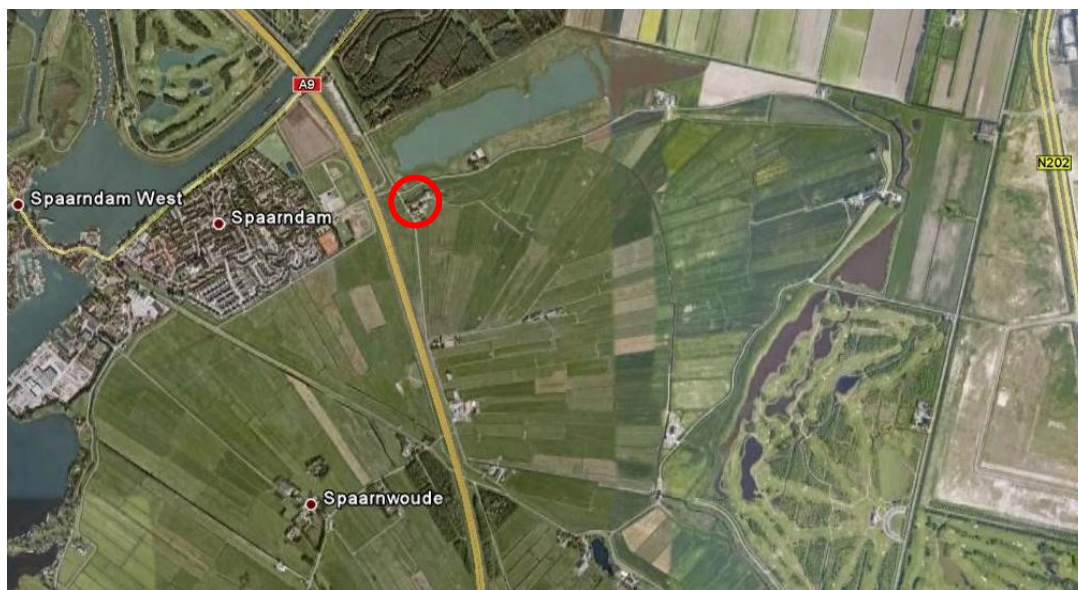
Het onderhavige document voorziet in deze vereiste. De voor dit projectbesluit te volgen procedure is opgenomen in artikel 3.11 Wro.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1 De planlocatie in zijn stedenbouwkundige samenhang

De planlocatie met woning en opstallen van de heer K Hoogvliet is gelegen op de noordflank van de Inlaagpolder nabij de autosnelweg A9 (**afb. 2**). De kenmerkende opstreekende stroken - verkaveling van de polder is in deze 'hoeksituatie' enigszins verstoord: de vestigingen Inlaagpolder nr. 5 en 6 zijn qua richting en groepering van de gebouwen afgestemd op het verloop van de ontsluitingsweg ter plaatse en daarmee gedraaid ten opzichte van de karakteristieke gerende kavelstructuur.

De woonhuizen op nr. 5 en 6 zijn georiënteerd op de weg de (deels voormalige) bedrijfsgebouwen liggen in de '2^e lijn', waarbij bij nr. 5 sprake is van een drietal voormalige bedrijfsgebouwen parallel aan de weg gegroepeerd, terwijl achter nr. 6 een grote veestal aanwezig is van 20,00 x 67,00 m' in de lengterichting van de kavel (zie **afb. 1**).



afb. 2 de planlocatie op de flank van de Inlaagpolder

2.2 Bebouwingskarakteristiek

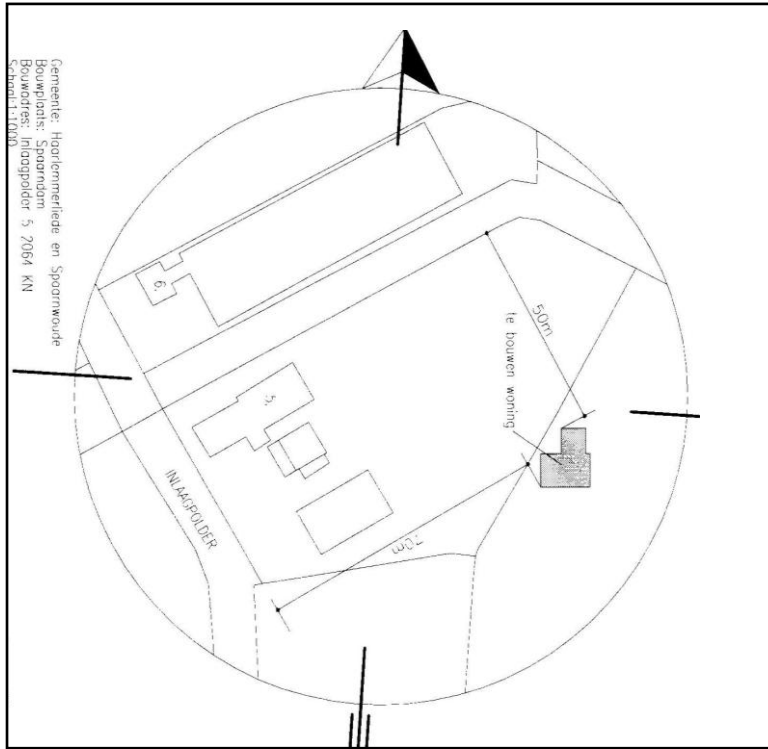
Hoewel er reeds lang geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, onderscheiden de inrichting van het terrein en de vorm van de bestaande gebouwen op de planlocatie Inlaagpolder 5 zich niet echt van de gebruikelijke agrarische vestigingen: het woonhuis ligt vooraan op de kavel en de bedrijfsgebouwen daarachter.

De bebouwing op nr. 6 betreft nog steeds een volwaardige melkveehouderij met bedrijfswoning aan de weg.

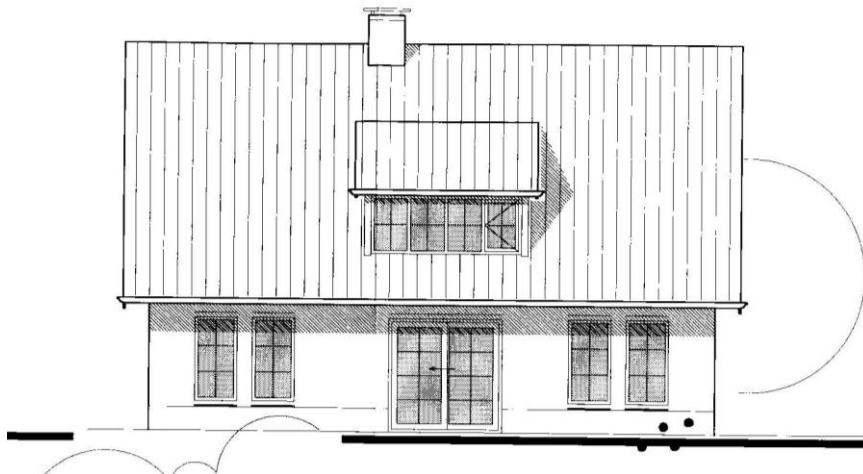
De bestaande woonhuizen kenmerken zich door een landelijk-ambachtelijke, maar eenvoudige karakteristiek, de schuren en veestal zijn sober-doelmatig van vormgeving en materialisatie.

2.3 De nieuwbouw

Het bestaande woonhuis aan de Inlaagpolder nr. 5 is bouw- en woontechnisch sterk verouderd en dient vervangen te worden door een woning, die voldoet aan de eisen van deze tijd. Echter vanwege milieu-overwegingen (aanwezigheid van A9 en de veestal op nr. 6) is het niet mogelijk de vervangende woning op de oude plek te realiseren, zodat gezocht is naar een alternatieve locatie, uiteraard nabij de bestaande opstallen. Uiteindelijk is daarvoor een locatie gekozen direct ten noord-oosten van de bestaande bebouwing.



afb. 3 nieuwe situatie



afb. 4 aanzichten nieuwbouw woonhuis

Met het oog op de landelijke, agrarische omgeving is gekozen voor een kleinschalige, gedrukte hoofdvorm in 1 bouwlaag met een kap. De materialisatie en kleurstellingen volgen de landelijke-ambachtelijke traditie: metselwerk met een baksteen in een aardse kleur en keramische pannen op het 'samengestelde' zadel-/schilddak met aangepakte dakkapellen.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Relevant is de "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling", waarmee de 2^e Kamer d.d. 17 mei 2005, en de 1^e Kamer d.d. 17 januari 2006 hebben ingestemd.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto "*decentraal wat kan, centraal wat moet*". Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

De Nota Ruimte biedt de ruimtelijke voorwaarden voor een '**vitaal**' platteland, streeft naar bevordering van de *ruimtelijke kwaliteit* en is gericht op *bundelingstrategie*.

De Nota Ruimte zoomt niet zozeer in op het schaalniveau, waarop het beoordelings- en afwegingsproces inzake het voorliggende initiatief - de vervangende nieuwbouw van een burgerwoning - zich afspeelt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Relatie met de nieuwe Wro

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van structuurvisie gekregen. Dit is 'zelfbindend' instrument.

Tot het gereed komen van een nieuwe structuurvisie hanteerde de provincie een zogeheten 'Overgangsdokument'. De uitwerking van dit overgangsdokument is vervolgens de '**Provinciale ruimtelijke verordening**', vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008. De provinciale verordening is *het* aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten.

In hoofdstuk 7 van de Provinciale verordening wordt ingegaan op '*Agrarisch-ruimtelijke regels algemeen*'; hierin worden **geen** belemmeringen opgeroepen voor de vervangende bouw van een burgerwoning.

De verordening is verder uitgewerkt tot de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' (zie hierna).

3.2.2. Structuurvisie 2040

De '**Structuurvisie 2040**' is op 16 februari 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en vervolgens door Provinciale Staten van Noord-Holland op 21 juni 2010 aangenomen.

Het 'Streekplan Noord-Holland-Zuid' is hiermee achterhaald.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn *ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid*.

Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

Met het vaststellen van de Structuurvisie 2040 begint een nieuwe periode in de ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Holland en wordt een begin gemaakt met de realisatie van het uitvoeringsprogramma.

3.2.3. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)* opgesteld. Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

De planlocatie is *niet* gelegen in bestaand stedelijk gebied.

In artikel 19 van de PRVS wordt aangegeven hoe moet worden omgegaan met de bestemmingen die gelegen zijn in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Behoud en ontwikkeling van de EHS staat centraal.

In het onderhavige geval is sprake van *vervanging* van een voormalige agrarische bedrijfsgebouw met dienstwoning, nu burgerwoning, door een nieuwe burgerwoning. Voor het realiseren van een vervangende woning is geen ontheffing ex. art. 19 lid 3 van de PRVS noodzakelijk.

In artikel 24 van de PRVS wordt aangegeven hoe moet worden omgegaan met de bestemmingen die gelegen zijn in de Rijksbufferzone. In lid 1 wordt een opsomming gegeven van vormen van verstedelijking, welke niet zijn toegestaan.

Het realiseren van een vervangende woning, waarbij daarenboven een agrarisch bedrijfsgebouw wordt geamoveerd kan niet worden aangemerkt als verstedelijking.

Tenslotte kan in dit verband nog worden opgemerkt, dat de planlocatie niet is gelegen in een gebied dat is aangewezen als 'aardkundig waardevol gebied'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Strategische toekomstvisie

De gemeenteraad heeft op 24 november 2009 de Strategische toekomstvisie 'Verbindend groen' vastgesteld.

In deze strategische visie wordt de gewenste ontwikkeling van de gemeente voor de komende decennia op *hoofdpijnen* beschreven.

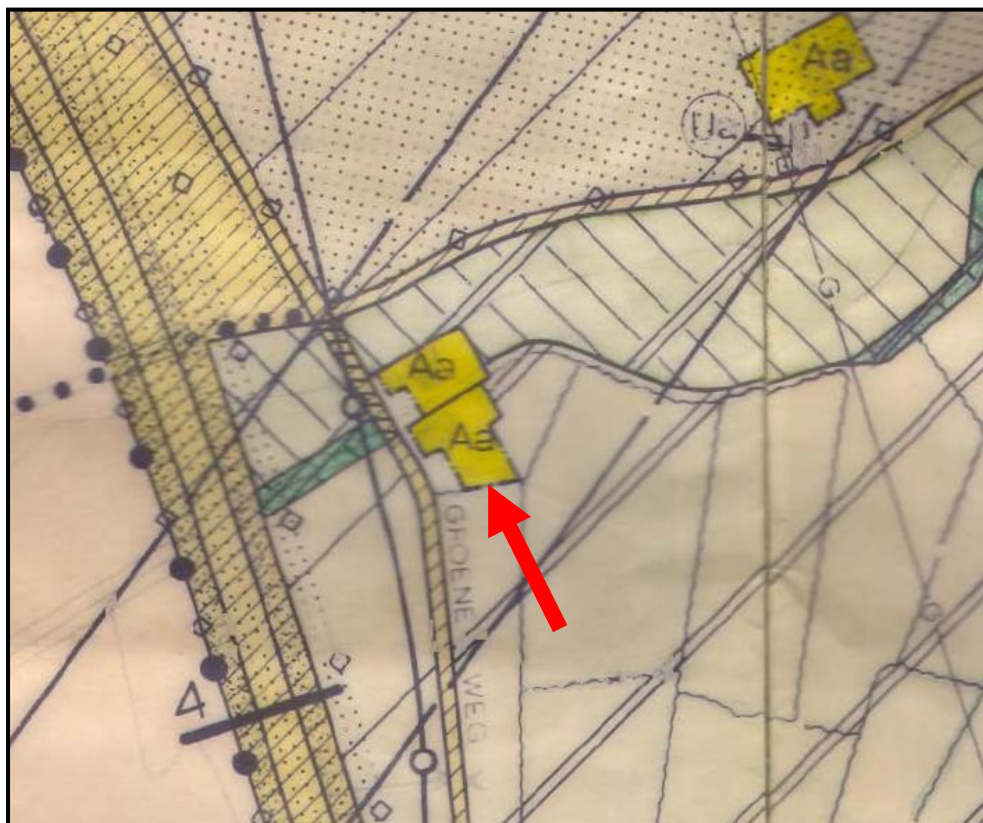
Dit houdt in, dat voor het schaalniveau van de onderhavige nieuwbouw geen specifieke uitgangspunten of voorwaarden worden geformuleerd.

3.3.2. Bestemmingsplan

Voor de gronden van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan "Hofambacht 1986" vastgesteld 30 september 1986 en goedgekeurd door GS 19 mei 1987.

De gronden hebben de bestemmingen "Agrarische doeleinden met recreatief medegebruik en met cultuurhistorische verkaveling" (Aa)

In de eerste plaats is hier aan de orde de omzetting van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Het agrarische gebruik is immers reeds 16 jaar geleden beëindigd. Het noodzakelijk realiseren van een nieuwe woning en dan nog op een plek, die vanuit milieuoverwegingen wordt bepaald, is tevens aanleiding tot het aangeven van een nieuw bouwvlak buiten het vigerende bestemmingsvlak.



afb. 5 Uitsnede uit bestemmingsplankaart “Hofambacht 1986”

De **strijdigheid** met het geldende bestemmingsplan betreft derhalve zowel de bestemming als de begrenzing van het vlak waarbinnen gebouwd kan worden.

Overwegingen

In verband met de woon- en bouwtechnische staat van het bestaande woonhuis en de hedendaagse milieueisen is het onontkoombaar om voor de vervangende woning een alternatieve plek te zoeken.

Bepalende factoren/aspecten zijn daarbij geweest:

- a. de aanwezigheid van de A-9 met de daarbij behorende geluidzône;
- b. de aanwezigheid van de veestal op het veehoudersbedrijf Inlaagpolder 6;
- c. de resterende bijgebouwen / voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie.

Na ampele overweging is gekozen voor een positionering op 50 meter uit de genoemde veestal en op 70 meter vanaf de ontsluitingsweg Inlaagpolder (zie **afb. 6**).

Aan de mogelijkheid voor de nieuw te bouwen woning is gekoppeld de afbraak van de bestaande woning met de daarachter aangebouwde schuur.

In de nieuwe situatie zullen de gronden van de oude agrarische bestemming, uitgebreid met de locatie van de nieuwe woning, de bestemming “Wonen” krijgen, waarbij voor de plaats van de nieuwe woning een bouwvlak is opgenomen.

Het is daarbij gebruikelijk dat de woonbestemming - i.t.t. het huidige agrarische bestemmingsvlak - tot aan de weg wordt doorgetrokken.

De overige aanwezige bedrijfsgebouwen passen in feite vanwege de huidige omvang **niet** binnen de woonbestemming, en vallen derhalve in het overgangsrecht.

In **afb. 6** is de nieuwe locatie weergegeven ten opzichte van de bestaande - en deels te slopen – opstallen.

Te slopen woning + schuur



afb. 6 Die nieuwe locatie voor de woning in relatie met de bestaande opstallen

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van de nieuwbouw van een woonhuis ter vervanging van een verouderd woonhuis - eertijds bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf - en het verwijderen van een agrarisch bedrijfsgebouw, wordt een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De voorliggende ingreep heeft geen correlatie met de *ontwikkelingsgeschiedenis*, maar tast ook geen waarden aan die daaraan kunnen worden toegeschreven. Van de andere kant gezien is het vervallen van een agrarische functie een logisch gevolg van de bedrijfseconomische en milieutechnische eisen van deze tijd en de schaalvergroting die daar de resultante van is.

De vervangende nieuwbouw van een woning - als compensatie van het af te breken bestaande woonhuis - is een niet onlogische ontwikkeling, zeker gezien het eveneens verwijderen van een agrarisch bedrijfsgebouw.

Het *ordeningsprincipe van de omgeving* wordt met de onderhavige ontwikkeling gerespecteerd. De voorgestelde typologie en materialisatie van de is overeenkomstig de aanwezige landelijk-agrarische *bebouwingskarakteristiek* (zie ook paragraaf 2).

De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt met de ingreep niet gewijzigd en *bestaande kwaliteiten* (van de omgeving) worden niet bedreigd.

Samenvattend kan worden vastgesteld, dat de beeldkwaliteit ter plaatse na realisering van het plan voldoet aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het provinciale uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2. *De gemeentelijke welstandsnota*

Van toepassing is de Gemeentelijke Welstandsnota van juli 2004.

De planlocatie ligt in het welstandsgebied 9 : "Buitengebied". Van toepassing is een regulier welstandsregime.

Aan de gestelde gebiedsgerichte criteria m.b.t. de bouwmassa, detaillering en materialen, wordt met het onderhavige nieuwbouwplan in voldoende mate voldaan.

Een en ander is bevestigd door het positieve advies dat d.d. 19 oktober 2009 door de welstandscommissie is uitgebracht.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 *Milieu*

5.1.1 Bodem en grondwater

In het kader van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan "Hofambacht", waarin de onderhavige planlocatie is gelegen, is een 'Historisch bodemonderzoek" gedaan voor het gehele grondgebied van Hofambacht door Tauw BV te Amsterdam.

De bevindingen zijn neergelegd in een rapport d.d. 21 juli 2009, kenmerk R001-4648692 LGR-irb-Vo1.

De planlocatie is niet opgenomen in de lijst 'verdachte locaties' en aangenomen kan worden dat hier geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging.

In het kader van het regulier overleg ex. art. 5.1.1 Bro wordt de Milieudienst in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen..

5.1.2 Watertoets

Algemeen beleid Hoogheemraadschap van Rijnland / Waterbeheersplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheersplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities zijn voor de komende planperiode en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen.

Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden.

Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Het waterbeheersplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur 2009 en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels.

Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als kwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder meyt wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (o.a. duinen, dijken en kaden),
- watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten en beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken.

Er kan ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Huidige situatie Inlaagpolder 5 en omgeving

De nieuwe woning komt buiten het bestaande erf aan de andere zijde van de aldaar aanwezige smalle kavelsloot, waarvan de loop niet zal worden verstoort.

De structuur van dit poldergedeelte betreft een kenmerkende, langgerekt uitwaaiende kavelstructuur, waarbij juist in de meest noord-westelijk hoek de kavel van de planlocatie een uitzondering vormt.

Tussen de kavels zijn smalle kavelsloten aanwezig van ca. 1,50 á 2,00 m' breed. Deze behoren niet tot de 'primaire' waterstructuur.

Aan de noordzijde, net buiten de planlocatie ligt een regionale waterkering. De nieuw te bouwen woning ligt hier ca. 50 m' vanaf, zodat de realisatie van de woning op geen enkele wijze een bedreiging vormt voor het waterkerende vermogen, noch voor een eventueel toekomstige dijkverzwaring.

In de Inlaagpolder wordt het zomerpeil gehandhaafd op NAP (2005) min 1, 52 m' en het winterpeil op NAP (2005) min 1,62 m'.

Concreet zijn de volgende aspecten aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Ad. a en b:

Van belang zijn hierbij de bestaande bebouwingssituatie (incl. verharding) en de bebouwingssituatie na realisering van het plan.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft in de 'Handreiking Watertoets procedure' aangegeven, dat voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² geen compensatie is vereist. Hieraan is een 'tenzij' verbonden, maar die is in de gegeven locatie niet van toepassing.

Vastgesteld kan worden, dat de verhardingssituatie met de nieuwbouw toeneemt met ca. 132 m² gebouw en ca. 50 m² in de vorm van een toegangspad en terras(sen). Daarentegen neemt de verhardingssituatie af met de afbraak van de bestaande woning en het achterliggende voormalige agrarische bedrijfsgebouw en wel met ca. 275 m². Per saldo is derhalve sprake van een **afname** van de verharding, zodat er geen aanleiding is voor het zoeken naar compenserend wateroppervlak.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater zal gescheiden plaatsvinden t.o.v. de afvoer van vuil water.

Ad. e:

n.v.t.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering n.v.t.

5.1.4 Geluid n.v.t.

5.1.5 Luchthavenindelingbesluit

Op de Overzichtskaart Beperking bebouwing bij het Luchthavenindelingbesluit voor de luchthaven Schiphol valt de planlocatie (aangegeven) binnen het gebied (geel) waar gebouwen mogen worden gerealiseerd, waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.

In het relevante artikel 2.2.1 is vermeld, dat op deze gronden geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

Er zijn eerdere situeringsvoorstellen voor de onderhavige vervangende woning voorgelegd aan de VROM-inspecteur, waartegen geen bezwaar bleek te bestaan.

De nu gekozen situering is - in dit kader - niet principieel anders, zodat verwacht wordt, dat ook nu tegen de gevraagde woning geen bezwaren bestaan.

In het reguliere overleg ex. art. 5.1.1 Bro zal de Inspecteur VROM in de gelegenheid worden gesteld alsnog advies uit te brengen over het voorliggende initiatief.

Ten aanzien van de beperking van de bouwhoogte zijn evenmin bezwaren aanwezig: de planlocatie ligt in een gebied waar de maximale bouwhoogte op 90 m' ligt.



afb. 7

Uitsnede Overzichtskaart Beperking bebouwing (LIB)

5.2 Verkeersaspecten

Het betreft de vervangende nieuwbouw van één woonhuis; een toename van het aantal verkeersbewegingen is hierbij geen item.

De huidige parkeersituatie wijzigt zich niet principieel.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met de *vervangende* nieuwbouw van een woning wijzigt de situatie ter plaatse zich niet; een en ander heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.4 Externe veiligheid

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan 'risicovolle inrichtingen'.

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland': in de directe nabijheid van de onderhavige planlocatie zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig.

Op ca. 190 m' naar het westen bevindt zich de autosnelweg A9; direct ten westen daarvan is een buisleiding van de Gasunie aanwezig en iets meer naar het westen een zone ten behoeve van een buisleiding voor het transport van ruwe olie.

Gezien de betreffende afstanden zijn er geen bezwaren tegen het realiseren van een vervangend woonhuis op de locatie Inlaagpolder 5.

5.5 Cultuurhistorie / Archeologie

5.5.1. Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

Op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland' wordt aangegeven of er bijzondere waarden betreffende **geografie**, **bouwkunde** of **archeologie** aanwezig zijn.

Qua **historische geografie** is de hele Inlaagpolder aangegeven als geografisch waardevol vlak met kenmerk KEN072G: "opstreckende strokenverkaveling" uit de late Middeleeuwen, 'van grote waarde'.

“Kenmerkend voor Kennemerland zijn de strookvormig verkavelde veenpolders in het westen van de regio. De Inlaagpolder ligt oostelijk van de Spaarndammerdijk, die hier feitelijk een inlaagdijk is. Het opstreckende karakter is nog zeer goed herkenbaar, ondanks de A9 die hier dwars doorheen loopt.

Polders met een opstreckend verkavelingspatroon zijn zowel provinciaal als nationaal niet zeldzaam”

Ter plaatse van de locatie is de opstreckende verkaveling reeds enigszins verstoord; het realiseren van een vervangende woning nabij de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing tast de hiervoor bedoelde waarde niet aan.

Qua **bouwkunde** en **archeologie** zijn op en in de omgeving van de planlocatie geen waarden aangegeven.

5.5.2 *Beleidsnota Archeologie*

De gemeente heeft de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland een Beleidsnota Archeologie (februari 2009) laten opstellen.

Deze **Beleidsnota Archeologie** zet uiteen op welke wijze de gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief.

Gemeenten zijn verplicht bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen.

Onderdeel van de nota is de '**Beleidskaart Archeologie**'; hierbij is rekening gehouden met het feit dat niet voor iedere ruimtelijke ontwikkeling een archeologisch onderzoek verplicht kan worden gesteld. Het belasten van iedere kleine ruimtelijke ontwikkeling met archeologisch onderzoek zal vooral als last worden ervaren en niet bijdragen aan de verbreding van het maatschappelijk draagvlak.

Inlaagpolder en Vereenigde Binnenpolder (HASP19A)

Beschrijving

Op de geomorfologische kaart is te zien dat in dit archeologiegebied 'smalle ruggen' staan aangeduid, die kunnen worden opgevat als kreekruggen. Waarschijnlijk zijn dit oude aftakkingen van de hoofdgeul van het Oer-IJ. Het is goed mogelijk dat de kreeksystemen van het Oer-IJ-estuarium in de Inlaagpolder net als in de Assendelver Polders in de midden-ijzertijd tot ontwikkeling kwamen, en dat zij in de late ijzertijd en de eerste helft van de Romeinse tijd werden bewoond. Dergelijke systemen zullen tevens ook de randzone van het rietveen hebben ontwaterd, waardoor in deze zone ook mogelijkheden voor bewoning en landgebruik ontstonden. Het veenlandschap werd waarschijnlijk vanaf de 10e/11e eeuw na Chr. weer in gebruik genomen.

Waardebepaling

Op basis van de paleo-geografische reconstructies en de huidige geomorfologische kaart kan worden aangenomen dat de landschappelijke gesteldheid voldoende mogelijkheden bood voor bewoning en landgebruik. Dat wordt inderdaad bevestigd door een veldkartering die door de Archeologische Werkgroep Haarlem (AWH) in de winter van 1987 en 1988 is uitgevoerd. Daaruit komt naar voren dat op een groot aantal plekken in de Inlaagpolder en Vereenigde Binnenpolder belangwekkende archeologische resten en sporen aanwezig zijn, zowel van nederzettingen als ontginningen uit met name de ijzertijd, Romeinse tijd en late middeleeuwen.

Vrijstellingsgrens

Plangebieden die kleiner zijn dan een oppervlakte van 2500 m² en/of waarbij grondroerende werkzaamheden niet dieper reiken dan 40 cm beneden het maaiveld, zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht.

Daarom is het grootste deel van het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in vijf categorieën “archeologisch waardevol gebied”.

Voor iedere categorie geldt een vrijstellingsgrens die bestaat uit zowel de diepte van de bodemingreep als de oppervlakte van het plangebied. Worden deze twee vrijstellingscriteria bij de voorgenomen planuitvoering overschreden, dan dient rekening gehouden te worden met archeologie.

De Inlaagpolder is in de nota aangeduid onder kenmerk **HASP19A**; de volgende tekst is van toepassing:

Overigens dient degene die bij toeval een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs kan vermoeden dat het archeologisch van waarde is, de plicht (Monumentenwet) de betreffende vondst zo spoedig mogelijk te melden bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten of bij de Provincie.

5.6 *Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna*

De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn

Voor de flora en fauna is een quick-scan gevraagd aan het Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot. De planlocatie is 20 december 2010 bezocht.

De belangrijkste conclusies zijn, dat het onderzoeksgebied weliswaar in potentie geschikt is voor beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren, maar dat van de planten en zoogdieren alleen de licht beschermde soorten aanwezig zijn.

Er gelden geen verbodsbepalingen voor de geplande werkzaamheden en een ontheffing is niet nodig.

Ten aanzien van de broedvogels wordt gesteld, dat werkzaamheden, waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden. In dat geval is ook geen ontheffing nodig.

Ten aanzien van vissen en amfibieën wordt gesteld, dat voor de aanwezigheid van beschermde soorten een vervolgonderzoek noodzakelijk zal zijn in geval werkzaamheden zullen plaatsvinden die betrekking hebben op het water in het plangebied.

Daarnaast wordt verwezen naar de ‘zorgplicht’ (paragraaf 4.1. van de rapportage), waarbij tevens praktische richtlijnen zijn aangegeven.

De integrale rapportage van de quick-scan Flora en Fauna is beschikbaar bij de gemeente.

5.7 *Duurzaam bouwen*

Het bouwplan wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'

6. **Juridische planopzet**

Het projectbesluit “Woonhuis Inlaagpolder 5, Spaarndam” is bedoeld ter voorbereiding van de planologische regeling voor de ontwikkeling van een nieuw woonhuis met bijgebouw ter vervanging van de bestaande gebouwen.

De systematiek bij een projectbesluit is in principe vrij.

Het plan betreft wijzigen van de bestemming en vergroten van het bestemmingsvlak, alsmede het aangeven van een bouwvlak om realisering van een vervangende woning direct ten noorden van de bestaande bebouwing mogelijk te maken.

Er is sprake van één bestemming “Wonen”.

Verwezen wordt naar de van toepassing zijnde voorschriften van het vigerende bestemmingsplan “Hofambacht 1986”.

Wel is nog aan de “Begrippen” een omschrijving toegevoegd van het ‘*besluit*’ en is de “Slotregel” aan het onderhavige projectbesluit aangepast.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro vindt vooroverleg plaats, waarbij de stukken in ieder geval worden toegestuurd aan de provincie, VROM en Waternet.

Op de voorbereiding van het projectbesluit is, conform het bepaalde in artikel 3.11 Wro, de in afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Binnen deze termijn kan een ieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar maken.

Maximaal 12 weken na afloop van de termijn van ter inzage legging kan de gemeenteraad het projectbesluit vaststellen.

Op basis van de ingediende zienswijzen zal het ontwerp-projectbesluit zonodig worden aangepast.

- Ter inzage legging

Op de voorbereiding van het projectbesluit is, conform het bepaalde in artikel 3.11 Wro, de in afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Binnen deze termijn kan een ieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar maken.

Maximaal 12 weken na afloop van de termijn van ter inzage legging kan de gemeenteraad het projectbesluit vaststellen.

Op basis van de ingediende zienswijzen wordt het ontwerp-projectbesluit *zo nodig* aangepast.

- Ingekomen zienswijzen

p.m.

- Besluit

Burgemeester en wethouders hebben het Projectbesluit op 2011 genomen; het besluitnummer is (zie **bijlage ...**)

7.2. Economische / financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van dhr. K. Hoogvliet, Inlaagpolder 5, 2064 KN Spaarndam. De kosten van de sloop van het bestaande woonhuis en de schuur, het bouwrijp maken en de bouw van het nieuwe woonhuis, alsmede de herinrichting van het terrein, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Regels

behorende bij Projectbesluit “Woonhuis Inlaagpolder 5, Spaarndam”, gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *besluit*

Het projectbesluit “Woonhuis Inlaagpolder 5, Spaarndam” van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

Voor de overige begrippen zijn de begripsbepalingen van artikel 1 van het bestemmingsplan “Hofambacht 1986” van toepassing.

Artikel 2 “Wijze van meten”

Van toepassing is artikel 2 van het bestemmingsplan “Hofambacht 1986”.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3

Van toepassing is artikel 3 van het bestemmingsplan “Hofambacht 1986” (bijlage I)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4

Van toepassing zijn artikel 19, 22, 23, 24 en 26 van het bestemmingsplan “Hofambacht 1986”.

Hoofdstuk 4 Straf en slotbepalingen

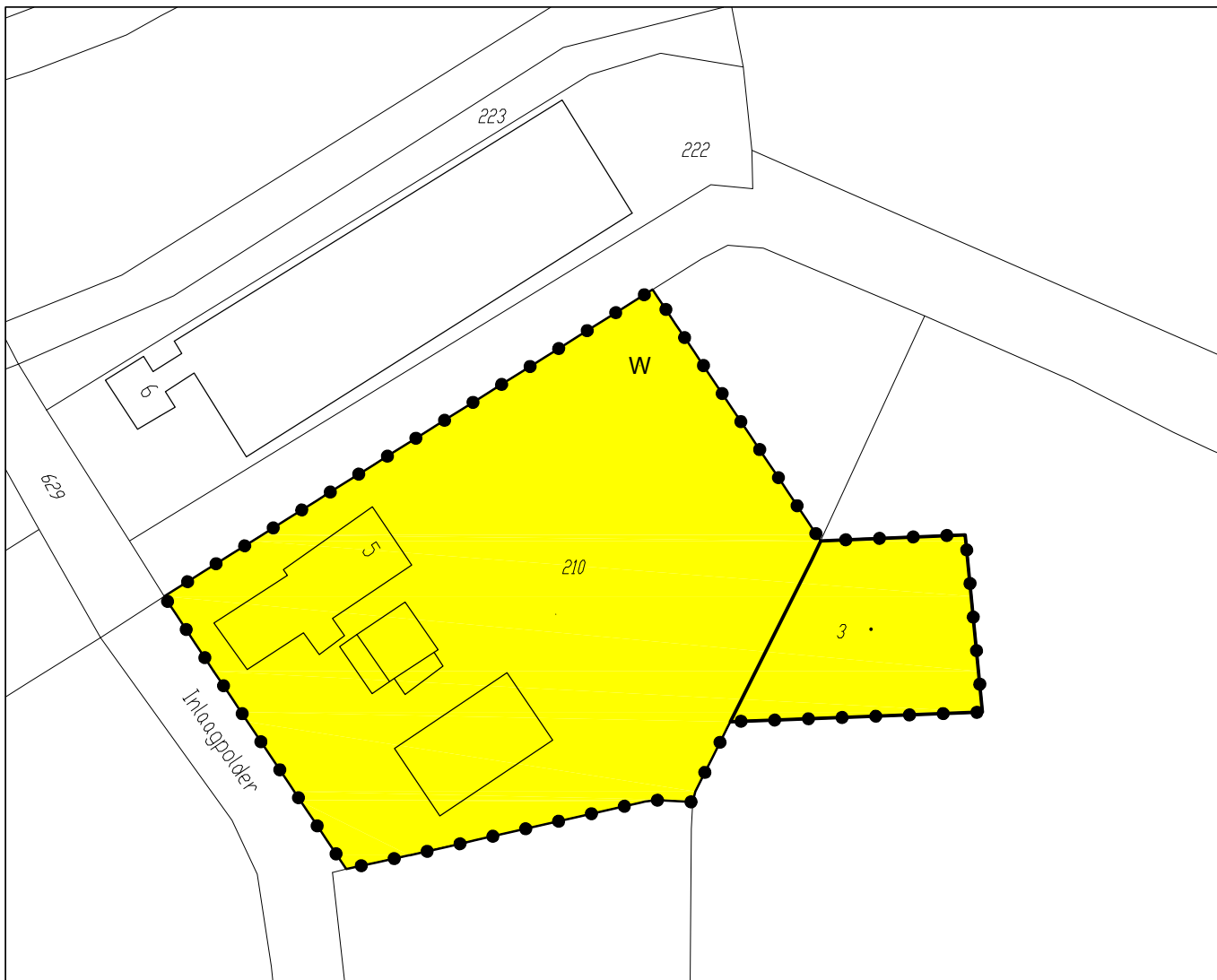
Artikel 5 Strafbepaling

Van toepassing is artikel 27 van het bestemmingsplan “Hofambacht 1986”.

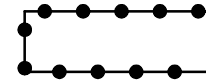
Artikel 6 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het projectbesluit “Woonhuis Inlaagpolder 5, Spaarndam” van de Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

De voorschriften waar naar verwezen wordt behoren bij het bestemmingsplan “Hofambacht 1986” van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, (gewijzigd) vastgesteld op 30 september 1986 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 19 mei 1987.



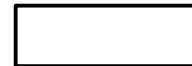
GEBIED OMGEVINGSVERGUNNING



projectbesluit voor een woonhuis inlaagpolder 5, Spaarndam



Wonen



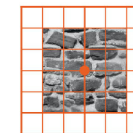
Bouwvlak

IDN: NL.IMRO.0393.PBInlaagpolder5-on01
 STATUS: ontwerp
 BESLUITNUMMER:

GEMEENTE HAARLEMMERLIEDE EN SPAARNWOUDE

PROJECTBESLUIT VOOR EEN
 WOONHUIS INLAAGPOLDER 5, SPAARNDAM

SCHAAL 1:1000 D.D. 7 DECEMBER 2011



vandewall
 planologisch advies

Van Brederode BV

Boeing Avenue 244
 1119 PZ Schiphol-Rijk
 tel: 020 6535150

BIJLAGE I

Betreft art. 3 van de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan "Hofambacht 1986"

PAR. 2. BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT DEZE BESTEMMINGEN

A. Woondoeleinden

art. 3 WONINGEN MET TUINEN EN ERVEN (Wa, Wb en Wc)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "woningen met tuinen en erven (Wa, Wb en Wc)" aangevozen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bouwwerken en tuinen en erven.

2. Bebouwingsnormen

Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald, dat:

- a. voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsstroken:
 1. uitsluitend op deze gronden de hoofdgebouwen gebouwd mogen worden, met inachtneming van het op de kaart bepaalde;
 2. de voorgevel van de woningen in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens gebouwd dient te worden;
 3. de inhoud van enige woning niet meer dan 500 m³ mag bedragen;
 4. de woningen van een kap dienen te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 55° mag bedragen;
 5. de afstand van enige woning tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
 6. tevens op deze gronden de bijgebouwen mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. ten dienste van de in het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel aanwezige woning mogen bijgebouwen worden gebouwd;
 - b. voornoemde bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aan de woning aangebouwd gebouwd worden;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
 - d. de goothoogte van enig bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - e. de bijgebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 55° mag bedragen;
 - f. de afstand van enig bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
 - g. de afstand van enig bijgebouw tot de voorgevel van de woning mag niet minder dan 4 m bedragen;
 7. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. voor zover de gronden zijn gelegen buiten de op de kaart aangegeven bebouwingsstroken:
 1. op deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. Evenmin is de bouw van carports toegestaan;
 2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1 m mag bedragen.

3. Gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 23 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik als opslag-, los- en laadplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde:

- a. in het tweede lid onder a 6 c voor een gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van 70 m²;
- b. in het tweede lid onder a 6 e voor het plat afdekken van bijgebouwen.