



**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag
omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen**

**Perceel Inlaagpolder 5
Sparndam**

Voor omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan
zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo.



Colofon

Project : Aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, Inlaagpolder 5, te Spaarndam.

Versie : C1

d.d. : 17 juli 2015

Document opgesteld door :



info@rikkofransen.nl

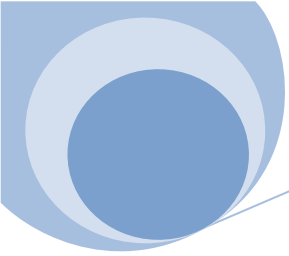
www.rikkofransen.nl

tel: 06-20992949



Inhoud

Colofon	2
1. Inleiding	5
1.1. Gegevens van de aanvrager	5
1.2. Locatiegegevens	5
1.3. Uitgebreide voorbereidingsprocedure	8
2. Omschrijving project.	9
2.1. Historie (historische omgeving)	9
2.2. Ruimtelijk beschrijving.....	9
2.3. Functioneel	10
3. Relatie met huidig beleid.	11
3.1. Een goede ruimtelijke ordening	11
3.2. Verleende vrijstellingen	14
4. Relatie met toekomstig beleid	15
5. Ruimtelijke onderbouwing project	16
5.1. Ruimtelijke en functionele structuur	16
5.2. Planologische onderbouwing.....	16
5.3. Resultaten relevante onderzoeken	16
5.4. Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project	17
5.4.1. Stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing	17
5.4.2. Cultuurhistorische onderbouwing	17
Archeologische onderbouwing	17
5.4.3. Duurzaam bouwen.....	18
5.4.4. Verkeerskundige onderbouwing	18
5.4.5. Parkeren eigen parkeerbehoefte-mobiliteitsplan	18
6 Milieuaspecten	19
6.1. Geluid.....	19
6.2. Externe veiligheid	19
6.3. Bodem.....	20
6.4. Watertoets	20
6.5. Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	20
6.6. Sloopvergunning.....	21
6.7. geuremissies/luchtkwaliteit	21



7. Belemmeringen project	22
7.1. Ligging K&L, zoning.....	22
7.2. Privaatrechtelijke aspecten.....	22
7.3. Monument	22
7.4. Bomen kappen of sparen	22
8. Motivatie vrijstelling	22
8.1. Toets project aan toekomstig beleid	22
8.2. Afweging belangen	23
9. Economische uitvoerbaarheid	23
9.1. Economische onderbouwing.....	23
9.2. Planschade	23
10. Resultaten overleg met andere overheden en instanties	24
11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
11.1. Zienswijzen.....	24
12. Tot slot	24
Bijlage 1. Bestemmingsplankaart	25
Bijlage 2: Risicokaart externe veiligheid	26
Bijlage 3: Checklist ruimtelijke onderbouwing.	27

1. Inleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwning heeft betrekking op het plan op Inlaagpolder 5. De eigenaar en tevens initiatiefnemer is voornemens de functie van de oude woning, grenzend aan de oude stal, te wijzigen en na een grondige verbouwing (o.a. funderingsherstel) in te richten als kantoorruimte. Hierbij wordt de karakteristiek en het aanzicht van de oude woning volledig behouden.

De initiatiefnemer wil dit graag realiseren omdat de initiatiefnemer tevens eigenaar is van een kleine transportonderneming. Deze economische activiteit vraagt zoveel administratie werkzaamheden dat het kunnen gebruiken maken van een apart kantoor gerechtvaardigd is. Omdat de oude woning nu leeg staat is het reactiveren van het gebouw een voor de hand liggende gedachte.

In deze ruimtelijke onderbouwning wordt aangetoond dat de gewenste realisatie van de kantoorfunctie in de oude woning geen belemmeringen genereert op de diverse juridische, economische en milieu- en landschappelijke aspecten. Juist het reactiveren van de oude woning draagt bij aan het behoud van het karakteristiek van het omringende landelijk gebied.

1.1. Gegevens van de aanvrager

Naam en voorletters:	de heer Hoogvliet. K.P.
Bedrijf/Organisatie:	Aannemersbedrijf Hoogvliet BV (gevestigd in Amsterdam)
Straat en huisnummer:	Inlaagpolder 5
Postcode en woonplaats:	2064 KN, Spaarndam
Telefoonnummer(s):	0235372568 en 0654787426
mail adres:	koenhoogvliet@gmail.com

1.2. Locatiegegevens

Adres van de locatie:	Inlaagpolder 5 2026 KN, Spaarndam
Kadastrale aanduiding:	210
Omschrijving kadastraal object:	Agrarische kavel met daarop agrarische opstallen die niet meer in functie zijn.

De kavel in de Gemeente Haarlemmerliede en Spaarndam ligt aan de parallel aan de A9 lopende Inlaagpolder. Vanuit Spaarndam is de locatie via de Ringweg goed te bereiken.



Figuur 1: Ligging Inlaagpolder 5 te Spaarndam



Figuur 2: Aanzicht vanuit het noorden



Figuur 3: Aanzicht vanuit het zuiden



Figuur 5: Aanzicht vanaf de Ringweg

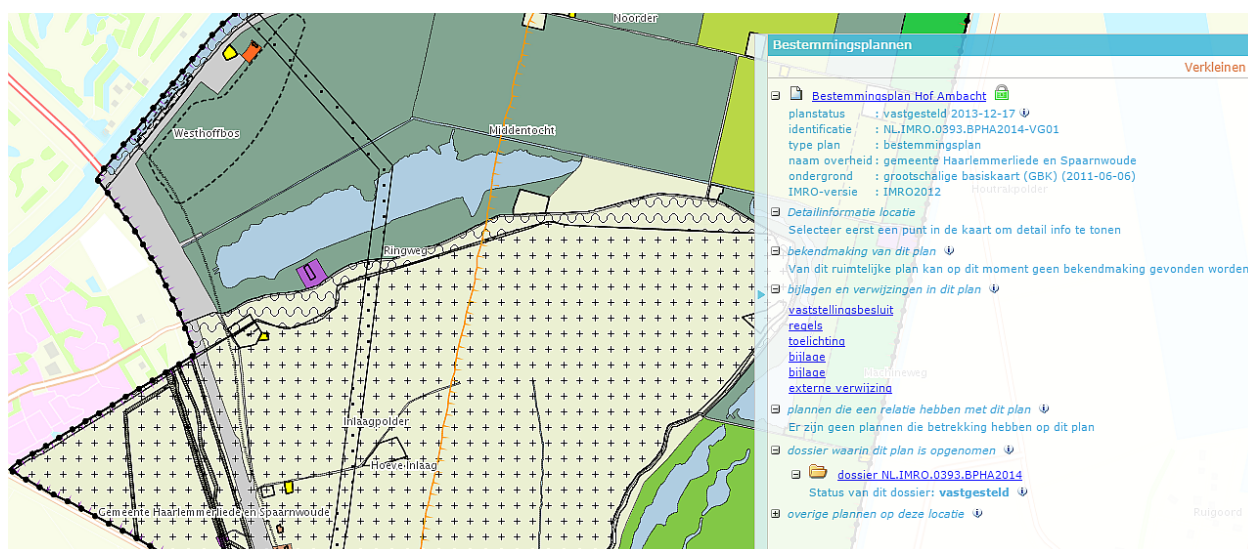


Figuur 5: kadastraal overzicht

1.3. Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De wijziging van de bestemming is niet in overeenstemming met de gebruiksbeperkingen van het bestemmingsplan "Hofambacht". Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor Woon doeleinden. Een bestemming die via een Projectbesluit voor de gehele planlocatie geldig is geworden.

Het toevoegen van kantoorruimte is in dit geval een strijdig planologisch gebruik waardoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing is, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.



Figuur 6: De locatie op de bestemmingsplankaart.



Figuur 7: Lokatie binnen het Bestemmingsplan

2. Omschrijving project.

2.1. Historie (historische omgeving)

De Inlaagpolder is een onderdeel van het omdijkte gebied tussen de Haarlemmermeer en het IJ. Dat gebied omvatte tussen Heemstede, Haarlem, Spaarndam en Halfweg een aantal kleine veenpolders. Een onderdeel daarvan was de Hofambacht-Buiten omsloten door Inlaagsdijk en de Spaarndammerdijk. Het gebied werd ontsloten door Houtrakkerweg (nu Groeneweg geheten).

De Inlaagpolder is ontstaan in 1426 door verlegging van de Spaarndammerdijk, waardoor de gronden, zij het omkaad, buitendijks kwamen te liggen. Oorspronkelijk was het een veengebied aan weerszijden van de Liede, een zijriviertje dat uitkwam in het Spaarne. Ontginning van het veen vond plaats langs de veenstroompjes. Uitgaande van deze stroompjes werden sloten gegraven ten behoeve van de ontwatering van het veen, waarna deze sloten tevens dienst deden als begrenzing van percelen grond. Deze ontginning vond plaats vanaf het dorp Spaarndam en later vanaf de ontsluitingswegen, waardoor het uitwaaiende patroon van waterlopen is ontstaan.

De Inlaagpolder is nog geheel in gebruik als grasland. De middeleeuwse strokenverkaveling bezit een opvallend waaierspatroon en onderscheidt zich daardoor duidelijk van de verkaveling in het overige veenweidegebied. De polder is schaars bebouwd en beplant en heeft een zeer wijds karakter. Hij wordt ontsloten door de Groeneweg langs de A9. Van hieruit ligt er een tot in het hart van de polder doordringende insteekweg (de Hoofdweg) tot aan een boerderij in het midden. De openheid en het agrarische gebruik van de Inlaagpolder is een belangrijk gegeven voor weidevogels.

2.2. Ruimtelijk beschrijving

De oude woning en aangebouwde stal hebben een karakteristieke uitstraling en is het object mede beeldbepalend in dit deel van het gebied. Zeker vanaf de rijksweg A9 zijn de lokatie (afstand circa 140 meter) en de woning zichtbaar zodat er in beperkte mate kan worden gesproken over een zichtlocatie.



Figuur 10: Aanzicht vanaf de A9

2.3. Functioneel

De oude woning en aangebouwde stal hebben vanaf het moment dat de agrarische activiteiten op het perceel werden beëindigd geen functie meer. De oude dienstwoning werd nog wel actief bewoond. Middels een Projectbesluit heeft de initiatiefnemer twee jaren geleden een nieuwe woning gerealiseerd aan de zuidoost zijde van het perceel. Hierdoor is de functie van de oude woning ongeveer 15 maanden geleden, toen de nieuwe woning werd betrokken, definitief vervallen.

De staat van onderhoud van de oude dienst-woning is momenteel dermate slecht dat investeringen nodig zijn om dit vastgoed voor de omgeving te behouden.

De woning heeft een beperkte inhoud maar voldoet hiermee wel aan de eisen die de initiatiefnemer stelt aan kantoorruimte ten behoeve van zijn onderneming.

De onderneming is een aannemerij in waterwerken die onder andere voor het Recreatieschap Spaarnwoude actief is. De vrachtwagen en het groot materieel elders zijn/worden gestald en hebben geen invloed op het ruimtelijke beeld van Inlaagpolder 5.



Figuur 11: Aanzicht oude dienstwoning

Realisatie van de kantoorfunctie betekent feitelijk een win-win-situatie: enerzijds blijft het oude vastgoed behouden en daarmee de inbreng in de landschappelijke karakteristiek en anderzijds krijgt de oude woning weer een actieve functie en wordt er geïnvesteerd in groot onderhoud, mede ten behoeve van het behoud van dit voormalig agrarisch vastgoed. Ook ondersteunt de nieuwe functie van de oude dienstwoning een lokale ondernemer.

Kosten voor realisatie van dit plan komen volledig voor rekening van deze initiatiefnemer.

Het perceel Inlaagpolder 5 ligt circa 170 meter ten zuiden van de Ringweg die direct toegang geeft tot de kern Spaarndam. Via de Slaperdijk is een verbinding met de N208.

Een deel van de oppervlakte van het perceel kan geschikt worden gemaakt ten behoeve van het parkeren. Het gaat dan om privé verkeer.



Figuur 12 Perceel Inlaagpolder 5

3. Relatie met huidig beleid.

Ruimtelijk beleid wordt op de drie overheidsniveaus vastgesteld. Van oudsher is het ruimtelijk beleid “top down” georganiseerd. Dit wil zeggen dat de Rijksoverheid de contouren van het ruimtelijk beleid in Nederland vaststelt. Op provinciaal niveau wordt het Rijksbeleid verder uitgewerkt per provincie. Op gemeentelijk niveau wordt het ruimtelijk beleid concreet vertaald in gemeentelijke structuurplannen en in bestemmingsplannen.

De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening heeft de eigen verantwoordelijkheid van rijk, provincie en gemeenten als uitgangspunt. Dit betekent meer beleidsvrijheid van gemeenten bij het zoeken naar nieuwe locaties voor stads- of dorpsuitbreidingen of bedrijventerreinen, echter onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan drie uitgangspunten: vrijheid, samenwerking en ruimtelijke kwaliteit.

3.1. Een goede ruimtelijke ordening

In de wet staat dat gemeenten ten behoeve van “een goede ruimtelijke ordening” bestemmingsplannen vaststellen. Wat een goede ruimtelijke ordening is, staat niet letterlijk omschreven in de wet noch in het Besluit ruimtelijke ordening. Wel hebben zowel de inhoudelijke als de procedurele vergunningeisen allemaal te maken met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de ruimtelijke ordening. Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn, waar welke functie is en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen. Met andere woorden: er moet altijd een antwoord zijn op de vragen “Wat, waar en waarom daar”.

Rijksbeleid

“Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling”

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 omzetting van de functie “wonen” naar “werken” - zich afspeelt.

Provinciaal beleid

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 het plegen van groot onderhoud en de wijziging van woning naar kantoorfunctie. De verordening is verder uitgewerkt tot de „Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie“ (zie hierna).

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 is een nieuwe periode in de ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Holland begonnen en wordt een begin gemaakt met de realisatie van het uitvoeringsprogramma.

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 het plegen van grootonderhoud op een voormalige agrarische bedrijfsgebouw met dienstwoning. Hierbij wordt de dienstwoning geschikt gemaakt voor een kantoorfunctie. Voor doen van het onderhoud het realiseren van een kantoorfunctie is geen ontheffing ex. art. 19 lid 3 van de PRVS noodzakelijk. In artikel 24 van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 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 het groot onderhoud en de wijziging naar kantoorfunctie kan niet worden aangemerkt als verstedelijking omdat er substantieel geen extra of nieuwe bebouwing bij komt. Ook kan nog worden opgemerkt, dat de planlocatie niet is gelegen in een gebied dat is aangewezen als „aardkundig waardevol gebied“.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2014

In artikel 17 van de verordening wordt gesteld:

Een bestemmingsplan kan 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:

- er sprake is van beëindiging van het agrarisch bedrijf;
Er is al minimaal 3 jaren sprake van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf.
- deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperkt;
De kantoorfunctie in de bestaande oude dienstwoning heeft geen effect op de directe omgeving.
Agrarische bedrijvigheid en de omliggende woonfunctie worden niet beïnvloed.

- buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik niet is toegestaan;
De kantoorfunctie heeft geen buitenopslag tot gevolg.
- deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
Omdat de kantoorfunctie alleen wordt ingevuld door de huidige eigenaar met 1 medewerker heeft de kantoorfunctie geen onevenredige verkeersaantrekkende werking en blijft de huidige verkeerssituatie ongewijzigd.
- benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
Er is op het perceel voldoende ruimte om de volledige eigen parkeerbehoefte te realiseren.

Gemeentelijk beleid

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

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). Hier aan de orde is de omzetting van een agrarische dienstwoning naar een kantoorfunctie waarbij alles binnen de huidige bouwkundige maatvoeringen wordt gerealiseerd.

Het agrarische gebruik is immers reeds 16 jaar geleden beëindigd. Bij het tot nu toe uitblijven van nieuwe activiteiten in dit agrarisch vastgoed staat dit vastgoed leeg en is onderhevig aan de tand des tijds. De huidige situatie is niet strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat dit agrarisch vastgoed ten dienste stond van het agrarisch bedrijf had dit vastgoed een economische functie en een woonfunctie. Feitelijk verandert er aan de huidige situatie niets wanneer de oude dienstwoning na groot onderhoud in gebruik wordt genomen als kantoor. Ook de kantoorfunctie kan als een economisch functie worden beschouwd.

Overwegingen In verband met de bouwtechnische staat van de bestaande dienstwoning en de hedendaagse milieueisen is het onontkoombaar om voor de omzetting naar kantoorruimte bouwtechnische ingrepen te doen. Funderingsherstel is hierbij noodzakelijk.

Structuurvisie 2035; Samen naar een groene, duurzame en economisch sterke gemeente in

De gemeente hecht waarde aan de bedrijvigheid binnen de gemeente. Bedrijven zorgen naast werkgelegenheid voor levendigheid en dragen bij aan een gezonde lokale economie. De ligging van de gemeente, dichtbij de steden Amsterdam en Haarlem en gelegen aan de rijkswegen A9 en A200, maakt delen van de gemeente aantrekkelijk voor de vestiging van bedrijven. De gemeente is een zeer bereikbare schakel in de Noordwestvleugel van de Randstad.

De bedrijvigheid concentreert zich hoofdzakelijk in het zuiden, dichtbij de rijkswegen en in Halfweg, nabij het nieuwe treinstation. Naast de bestaande bedrijven wordt met de realisatie van bedrijventerrein

Polanenpark en de herstructurering van de voormalige suikerfabriek – Sugar City – ruimte geboden voor de vestiging van nieuwe bedrijven.

Deze locaties kunnen ook worden benut doorbedrijven die elders in de gemeente niet kunnen uitbreiden of beter bereikbaar willen zijn.

Ten aanzien van bedrijfsverplaatsing en functiewijziging stelt de Structuurvisie: met de concentratie van bedrijvigheid in het zuiden van de gemeente lijkt het voor de hand liggend om daar waar bedrijven elders in de gemeente verplaatsen of stoppen, een functiewijziging naar wonen te realiseren.

Dit is voor de gemeente echter niet het enige uitgangspunt. Ook wordt gezocht naar functies die aansluiten op de omgeving, waarbij nieuwe bedrijvigheid (in lichte(re) vorm) niet wordt uitgesloten.

De combinatie van wonen en werken biedt mogelijkheden om de levendigheid die door bedrijfsactiviteiten wordt gegenereerd, te behouden met respect voor de omgeving.

Waardeprofiel Haarlemmerliede en Spaarwoude, februari 2014.

Haarlemmerliede en Spaarwoude biedt ruimte voor bedrijvigheid op uiteenlopende schaal. In het Polanenpark is ruimte voor grootschalige bedrijvigheid in hogere milieucategorieën met een regionale functie. Binnen de dorpen is er ruimte voor kleinschaligere bedrijvigheid en detailhandel. Sugar City biedt ruimte voor vernieuwende initiatieven. In het buitengebied is er ruimte voor agrarische en recreatieve bedrijven. Het agrarisch gebruik van het groene gebied heeft een economische betekenis en draagt bij aan de instandhouding en het beheer van het groene gebied. Een agrarische uitstraling van delen van het groengebied maakt dat het een uniek stuk plattelandsgemeente binnen de Randstad is. Steeds vaker wordt agrarische bedrijvigheid gecombineerd met functies als recreatie, zorg, natuurbeheer en de verkoop van (streek)producten in boerderijwinkels. De gemeenschap hecht er veel waarde aan dat er ook in de toekomst ruimte is voor uiteenlopende vormen van bedrijvigheid, zonder dat de leefbaarheid en het karakter van Haarlemmerliede en Spaarwoude aantast.

3.2. Verleende vrijstellingen

In het projectbesluit (december 2011) is gesteld dat de mogelijkheid voor de nieuw te bouwen woning is gekoppeld aan 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.** De overige aanwezige bedrijfsgebouwen passen in feite vanwege de huidige omvang niet binnen de woonbestemming, en vallen derhalve in het overgangsrecht.

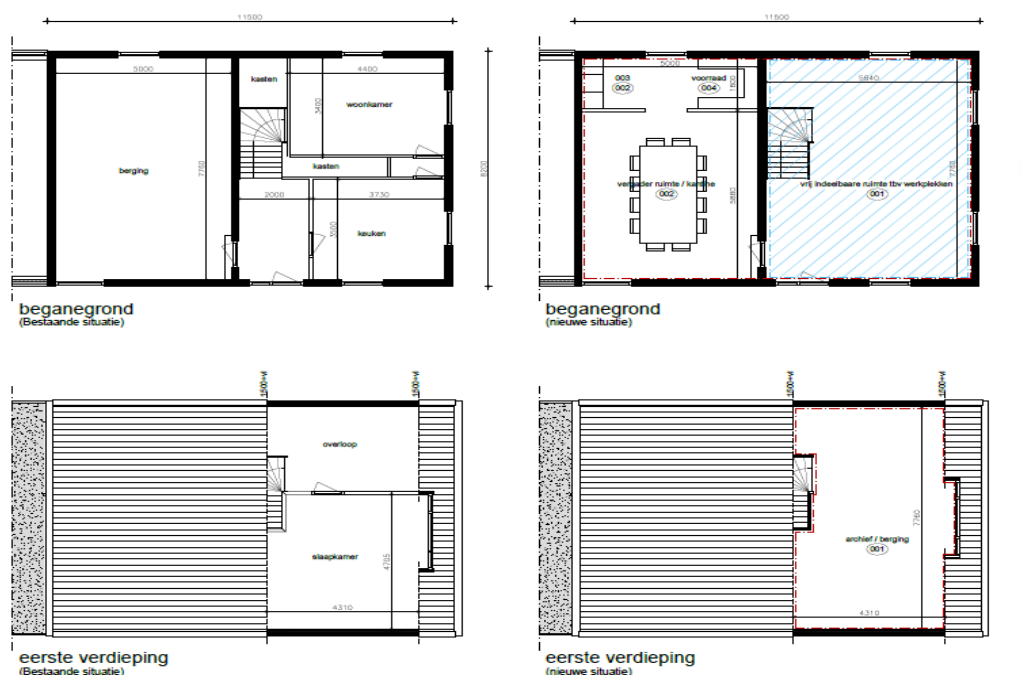
4. Relatie met toekomstig beleid

Het plan om de bestaande oude dienstwoning geschikt te maken voor een kantoorfunctie is van een dermate laag schaalniveau dat in beleidsplannen van de hogere overheden hier niets over wordt gezegd. Wat betreft het bestemmingsplan Hofambacht is de bestemming van de gehele planlocatie via een projectbesluit omgezet naar Wonen.



Figuur 13: Positie oude dienstwoning op de planlocatie

Zoals op de schetsen aangeven verandert er niets aan de huidige situatie. Ook de buitenmaten van de oude dienstwoning worden niet veranderd.



Figuur 14: Plattegrond indeling oude en nieuwe situatie

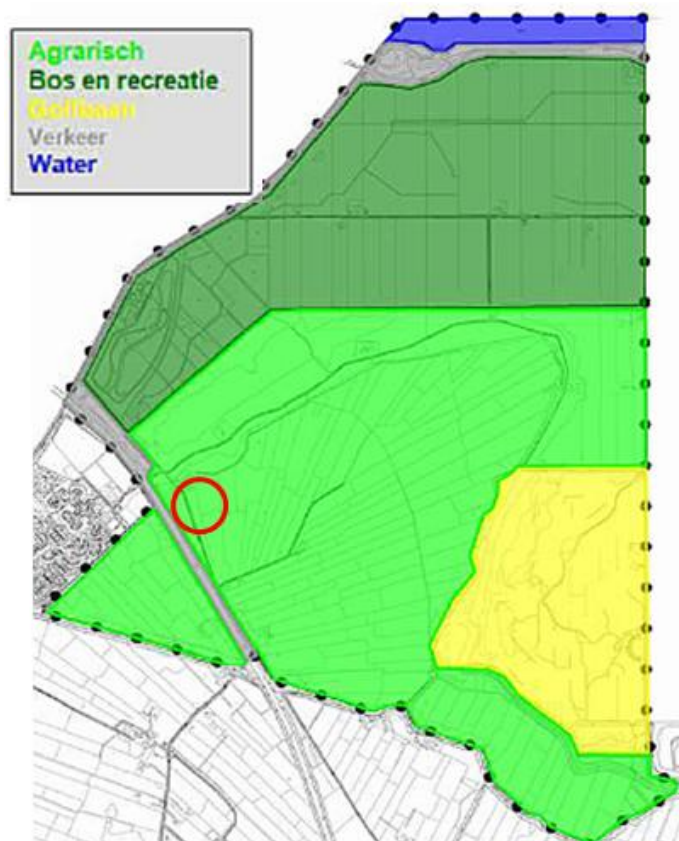
5. Ruimtelijke onderbouwing project

5.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied neemt een bijzondere positie in binnen de regio. Het gebied ligt tussen het westelijke havengebied van Amsterdam, de snelweg A9 en het Noordzeekanaal en de Zijkanaal C. De groene karakter van het gebied is in contrast met de omgeving. Het gebied fungeert als buffer tussen Amsterdam en Haarlem en is daarom ook aangewezen als één van de rijksbufferzones.

Een klein deel van het plangebied ligt ook binnen de Gemeenschappelijke Regeling Recreatieschap Spaarnwoude en de ecologische hoofdstructuur van het rijk en de provincie.

De ruimtelijke structuur van het plangebied kan globaal in drie deelgebieden worden ingedeeld, namelijk het bosachtige gebied in het noorden en westen, het akkerbouwlandschap in het midden en het zuiden en de golfbanen in het zuidoosten van het plangebied. Over het gehele plangebied zijn ook nog kleinere gebieden met recreatieve functies te vinden. Zo bevindt zich in het bos in het westen ook een wielrenbaan.



Figuur 15: Functionele structuur

5.2. Planologische onderbouwing

Oude dienstwoning is vorm van economisch gebruik

Projectbesluit 201X sloop bestaande agrarische bebouwing inclusief de oude dienstwoning.

Voortschrijdend inzicht heeft de wens doen ontstaan de bestaande bebouwing te behouden

Voordeel is dat het aanzicht van de locatie behouden blijft

Conclusie

Door het handhaven van de oude dienstwoning in haar originele configuratie draagt behoud de locatie haar herkenbaarheid en draagt bij aan het karakteristiek van de Inlaagpolder.

5.3. Resultaten relevante onderzoeken

Er zijn geen nadere onderzoeken gedaan of nog in uitvoering.

5.4. Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project

Omdat zowel in de plattegrond als ook in het aanzicht de bebouwde situatie niet verandert zal vanuit bouwkundig perspectief de impact op de omgeving nihil zijn.

5.4.1. Stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing

Vanuit stedenbouwkundige perceptie heeft van het plan heeft geen consequenties voor de directe omgeving. De verandering van het gebruik van de oude dienstwoning naar kantoorfunctie conflicteert niet met andere functies op de planlocatie en daar direct omheen. De buitenzijde van het huidige pand blijft in de originele staat. Er komen hierdoor geen veranderingen. Dit is voor de realisatie van de kantoorfunctie niet nodig. Derhalve verandert er aan het huidige aanzicht niets. Het pand wordt niet uitgebreid en er wordt ook geen extra verhard bouwoppervlak gemaakt.

Landschappelijke onderbouwing

De landschappelijke inpassing betreft met name het beeld, dat ontstaat realisatie van het plan. Omdat het plan voorziet in het handhaven van de huidige gevelindelingen verandert er uiterlijk aan het pand niets. De oude dienstwoning blijft een onderdeel het totale gebouw.

Conclusie

Zowel vanuit de inrichting van het plan, de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en de stedenbouwkundige inpassing zijn tegen het plan geen bezwaren in te brengen. Het plan handhaaft de huidige situatie in zowel de ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke configuraties.

5.4.2. Cultuurhistorische onderbouwing

Basis vormt de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland. De hele Inlaagpolder is aangegeven als een waardevol vlakelement (KEN072G) waarin een opstrekken strokenverkaveling ontstaan in de late middeleeuwen nog herkenbaar en zichtbaar is. Deze verkavelingsvorm duidt op oude veenwingebieden. Polders met een opstrekken verkavelingspatroon (Strokenverkaveling) zijn op Rijks- en provinciaalniveau niet zeldzaam. Vele veengebieden hebben dit kenmerkende verkavelingspatroon.

Ter plaatse van Inlaagpolder 5 is het verkavelingspatroon iets verstoort door in de tijd veranderende grondeigendom. Ook de dichtbij lopende A9 doorsnijdt het verkavelingspatroon.

Zowel bouwkundig als archeologisch zijn er rondom Inlaagpolder 5 geen waarden aangegeven.

Conclusie

Met het plan heeft geen versturende invloed op de cultuurhistorische waarde rondom de planlocatie.

Archeologische onderbouwing

In 2009 heeft de Gemeente Haarlemmerliede en Spaarndam de Beleidsnota Archeologie goedgekeurd. Met deze nota neemt de gemeente zelf verantwoordelijkheid voor het bodemarchief.

Omdat het verplicht stellen van archeologisch onderzoek bij kleine projecten kosten en weerstand tot gevolg hebben is de grens bepaald waarbinnen vrijstelling wordt verleend (zie in onderstaande tekstkopie).

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 kreekruigen. 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.

Conclusie

Een functiewijziging voor de oude dienstwoning op Inlaagpolder 5 hoeft geen onderzoek te worden gedaan. Omdat er ook geen sloop en nieuwbouw wordt gepleegd heeft het plan geen consequenties voor archeologische waarden.

5.4.3. Duurzaam bouwen

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

5.4.4. Verkeerskundige onderbouwing

Door het plan verandert er niets aan de huidige verkeerskundige situatie. Er wordt geen extra verkeer aangetrokken en er is geen sprake van een vergroot verkeersaanbod op de omringende wegen.

5.4.5. Parkeren eigen parkeerbehoefte-mobiliteitsplan

Inlaagpolder 5 is een groot perceel. Er is voldoende ruimte om op het eigen terrein aan de parkeerbehoefte te voldoen. Inmiddels is dit al gerealiseerd.

6 Milieuaspecten

6.1. Geluid

Wegverkeerlawaai:

Het object oude dienstwoning ligt ruim 130 meter van de rijksweg A9. Echter kantoren zijn in het kader van de Wet Geluidhinder geen geluidgevoelige objecten. Zodoende hoeft er niet onderzocht te worden of er door de geluidscontour van de A9 beperkingen zijn ten aanzien van dit project.

Ten overvloede een korte scan op andere geluidsbronnen:

Luchtvaartlawaai:

De wettelijke zones rond Schiphol liggen niet over het plangebied en vormen hierdoor geen belemmering voor het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming zoals “Woondoeleinden (W)”.



Figuur 16: geluidscontouren Schiphol. Bron Overzichtskaart Beperking bebouwing (LIB).

Railverkeerslawaai:

Het plan is gelegen buiten de geluidzone van een spoorlijn.

Industrielawaai:

De locatie ligt ver buiten iedere mogelijke industriële zone van het in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie:

Er is geen vaststelling hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

6.2. Externe veiligheid

Ten aanzien van het persoonrisico kan worden gesteld dat er binnen een straal van 40 meter geen objecten aanwezig zijn die dit risico kunnen veroorzaken.

Ten aanzien van het Groepsrisico kan worden gesteld dat er binnen de straal van 150 meter geen risicoveroorzakende objecten aanwezig zijn. Met de verandering van dienstwoning naar kantoor worden er maximaal 2 personen in het gebied toegevoegd.

Conclusie:

Het opstellen van een QRA ten behoeve van een groepsrisico is niet nodig.

6.3. Bodem

De planlocatie is niet opgenomen in de “lijst verdachte locaties”. Derhalve kan worden aangenomen dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging.

Realisatie van het plan heeft geen gevolgen op de bodem. De aanpassingen aan het pand gebeuren geheel inpandig op de begane grond en op de 1^e verdieping.

Conclusie:

Verkennend bodemonderzoek is niet nodig.

6.4. Watertoets

Er wordt in het plan geen extra verhard oppervlak aangebracht. Er verandert niets aan de huidige uitwendige situatie. Het plan is kleinschalig van aard.

De planlocatie valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Van ieder ruimtelijk plan dient te worden vastgesteld in hoeverre de waterbelangen bij plan zijn betrokken.

Afhankelijk van de gevolgen van de activiteit wordt bepaalt welke procedure doorlopen moet worden:

- geen belang: functiewijziging zonder relevante wateraspecten,
- korte procedure: klein plan met weinig relevante wateraspecten,
- normale procedure: groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Conclusie:

Er is geen waterbelang bij dit project voor Hoogheemraadschap Rijnland.

6.5. Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Deze wet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridische zwaardere beschermde soorten.

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 ten behoeve van de voorbereiding van een projectbesluit een quick-scan gevraagd aan het Ecologisch onderzoek- 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 golden toen geen verbodsbepalingen voor de geplande werkzaamheden en een ontheffing was 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.

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

6.6. Sloopvergunning

Op de huidige oude dienstwoning wordt groot onderhoud uitgevoerd. Het gebouw blijft in haar huidige afmetingen bestaan. Ook de schuur die aan de dienstwoning vast zit wordt niet gesloopt. Uwendig gebeurt er dus niets.

Conclusie:

Een sloopvergunning hoeft niet te worden aangevraagd.

6.7. geuremissies/luchtkwaliteit

Bij planvorming is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 100.000m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie:

Er is géén sprake van industriële emissies. Gezien het gegeven dat in er in pandig een kantoor wordt gerealiseerd is er sprake van een zeer kleinschalige ontwikkeling en wordt geconcludeerd dat het project geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.

7. Belemmeringen project

7.1. Ligging K&L, zonering

In dit landelijk gebied liggen geen kabels en leidingen. Wel lopen er even ten westen en parallel aan de A9 buisleidingtracés.

7.2. Privaatrechtelijke aspecten

Het pand is eigendom van één eigenaar.

De realisatie van het plan vindt volledig inpandig plaats. Kabels en leidingen worden alleen inpandig aangepast zodat aan alle huidige wettelijke eisen wordt voldaan. Kabels en leidingen in de openbare ruimte vallen, door de inpandige aanpassingen, buiten het plan.

7.3. Monument

Inlaagpolder 5 wordt niet vermeld op zowel de rijks, provinciaal en gemeentelijke monumentenlijst in de gemeente Haarlemmerliede en Spaardam.

7.4. Bomen kappen of sparen

Omdat het plan betreft een geheel inpandige bouwkundige aanpassing heeft dit geen invloed op het direct omliggende terrein. Ook niet in de periode van realisatie. Bomen hoeven niet te worden niet gekapt.

8. Motivatie vrijstelling

8.1. Toets project aan toekomstig beleid

Groengebied Amsterdam – Haarlem

Bufferzone in een metropolitaan landschap

Kansen benutten voor functiecombinaties In de bufferzone Amsterdam-Haarlem zijn verschillende kansen voor functiecombinaties. Dit is des te interessanter vanwege de groeiende ruimtevrage en de afnemende financieringsmogelijkheden. Bekende functiecombinaties zijn die van natuur, waterberging, landbouw en recreatie, maar bijvoorbeeld ook het koppelen van een nieuwe natuurverbinding aan de aanleg van infrastructuur. De komst van nieuwe infrastructuur en de 380 kV-hoogspanningsverbinding in de bufferzone biedt wellicht ook mogelijkheden. Daarnaast kan gekeken worden naar nieuwe vormen van functiecombinatie. Voor deze bufferzone kan gedacht worden aan de opwekking van duurzame energie gecombineerd met bedrijvigheid.

Metropoolregio Amsterdam

De raad vindt het noodzakelijk om mee te sturen, zodat men niet achteraf met afspraken wordt geconfronteerd die niet in lijn zijn met de opvattingen van de raad van Velsen. Daarom is gedurende een half jaar in meerdere sessies een brede discussie gevoerd over de gewenste opstelling in de agenda van de metropoolregio, met als doel om deze vast te leggen in een openbaar document dat leidraad is voor het college, maar dat ook door andere partners geraadpleegd kan worden.

De brede discussie binnen de raad heeft geleid tot overeenstemming over gewenste ontwikkelingen binnen de portefeuilles Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en Verkeer en Vervoer.

Deze zijn kernachtig verwoord in:

- Stedelijke intensivering (100.000 woningen erbij)
- Economische versterking (investeren in Schiphol, havens, kennis en innovatie)
- Bereikbaarheid (investeren in openbaar vervoer als drager van mobiliteit)
- Landschap (ontwikkelen groen-blauwe structuur)
- Duurzaamheid en klimaatbestendigheid (aandacht voor wateroverlast, energie)

8.2. Afweging belangen

Het project is dermate kleinschalig en zonder ruimtelijke consequenties dat afweging van belangen met toekomstig beleid niet nodig is.

9. Economische uitvoerbaarheid

9.1. Economische onderbouwing

Het plan betreft een particulier initiatief, dat geheel voor eigen rekening door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd.

Voor functiewijzigingen is in Provinciale Structuurvisie 2014 een ondergrens gesteld van 1000 m² bruto vloeroppervlak voor kantoor en horeca en een aantal van tien voor woningen. Voor bouwplannen met functiewijzigingen onder deze grens is de wettelijke verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet van toepassing. Een gemeente kan in zo'n geval wel afspraken maken in een overeenkomst over grondexploitatie, maar geen exploitatieplan vaststellen. Dat laatste zou in strijd zijn met het dwingende karakter van de wet.

Conclusie:

Er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

9.2. Planschade

De gebruiksverandering van dienstwoning naar kantoor raakt alleen de eigenaar van het pand. Het architectonisch aanzicht ondergaat geen veranderingen aan de buitengevels. Derhalve verandert er voor de directe omgeving fysiek en in aanzicht niets.

Derhalve is een claim tot planschade vanuit de directe omgeving niet aannemelijk. Voor de initiatiefnemer bestaat er daarom geen aanleiding om eventuele planschade vooraf te laten analyseren.

Conclusie:

Voor Gemeente Haarlemmerliede men Spaarndam kleven er aan het onderhavig plan geen financiële risico's.

10. Resultaten overleg met andere overheden en instanties

Na contact met de Gemeente Haarlemmerliede en Spaarndam heeft de initiatiefnemer op 4 juni 2015 een brief ontvangen. In deze brief wordt gesteld dat de aanvraag van het plan de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning moet doorlopen.

Een opsomming van nog in te dienen documenten en bescheiden is in de brief aangegeven.

Dit document is een van de gevraagde documenten. In de brief is aangegeven welke onderwerpen in de ruimtelijke onderbouwing behandeld dienen te worden.

Alle documenten dienen binnen 6 weken, na dagtekening, te zijn ingediend.

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1. Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingebracht op dit plan.

Omdat het plan voorziet in het volledig handhaven van de bestaande en karakteristieke agrarische bebouwing is vanuit de omgeving, maar ook vanuit de samenleving in bredere zin, geen bezwaren te verwachten.

12. Tot slot

Het toetsen van het plan, om de dienstwoning als onderdeel van een agrarisch vastgoed om te zetten naar een kantoorfunctie, op de diverse beleidsmatige, ruimtelijke en milieuaspecten heeft geen bezwaren opgeleverd.

Het plan past in het beleid van de drie overheidsniveaus (rijk, provincie en gemeente).

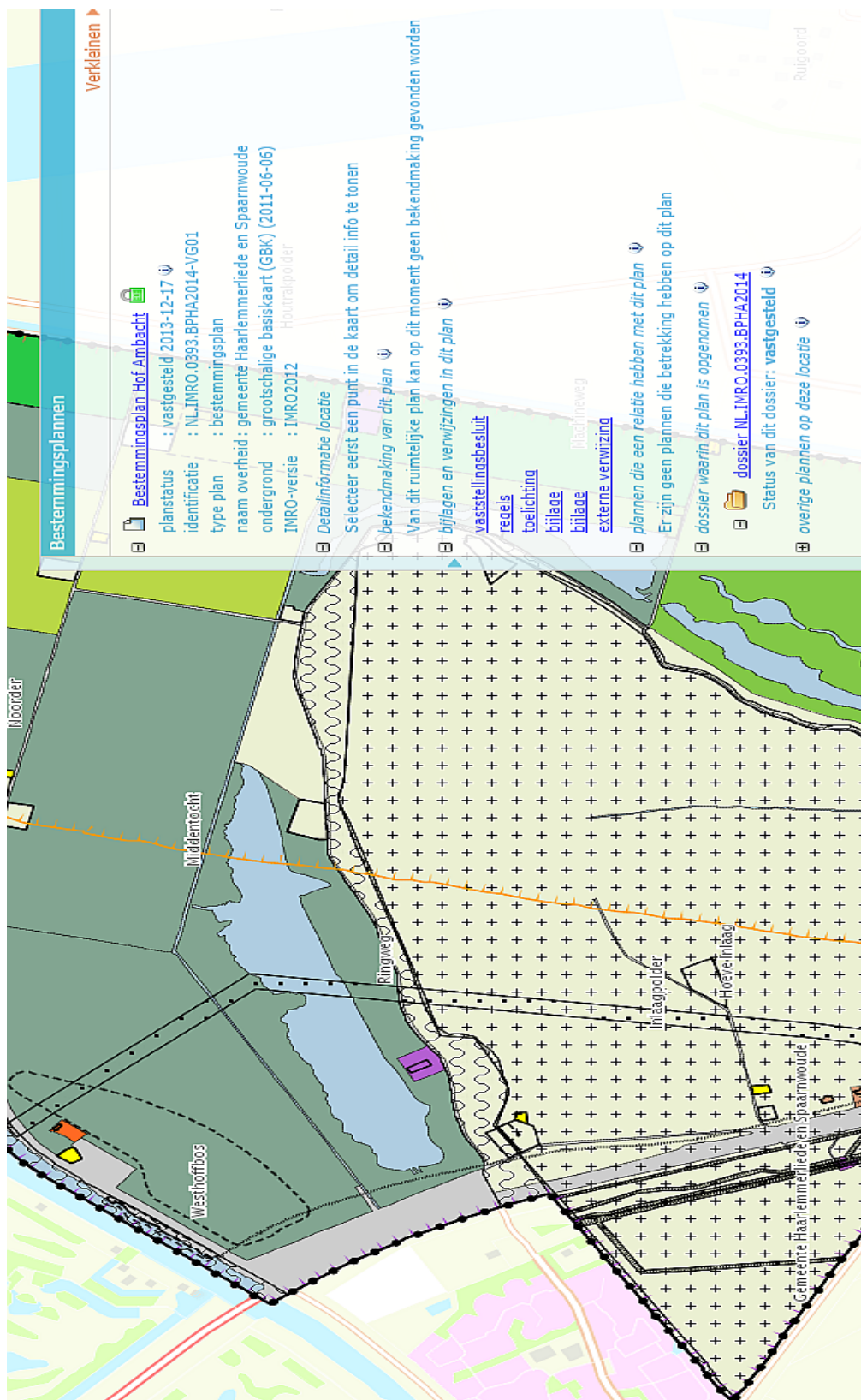
Ook ruimtelijk en stedenbouwkundig geeft het plan geen problemen. Dit komt, omdat het concreet alleen een verandering van functie betekent waarbij het oude vastgoed uiterlijk niet verandert en niet in volume toeneemt of afneemt. Er is dus geen sprake van vermeerdering van bebouwd oppervlak.

Ook heeft toetsing van het plan aan de milieuaspecten heeft geen bezwaren opgeleverd.

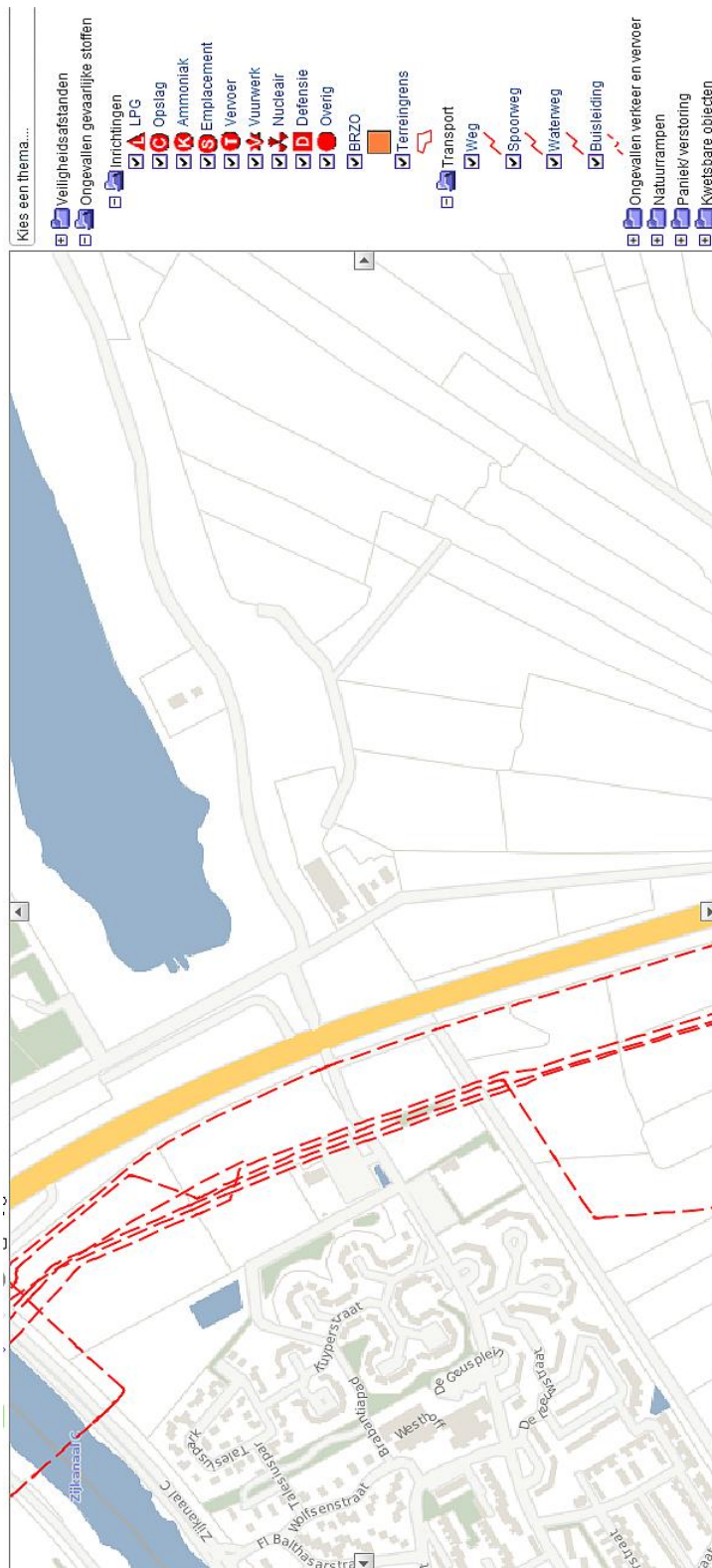
Ten aanzien van de economische haalbaarheid, planschade en privaatrechtelijke belemmeringen zijn geen bezwaren te verwachten. Dit omdat de initiatiefnemer in deze aspecten zijn verantwoordelijkheid neemt.

De conclusie is dat op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo, voldoende redenen zijn om een positief ruimtelijk advies te geven.

Bijlage 1. Bestemmingsplankaart



Bijlage 2: Risicokaart externe veiligheid



Bijlage 3: Checklist ruimtelijke onderbouwning.

Algemeen

Een goede ruimtelijke onderbouwning is te vergelijken met een toelichting van een bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat zowel bij een bestemmingsplan als bij een vrijstellingsprocedure genoemd in artikel 19 leden 1 en 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in principe dezelfde planologische afweging gemaakt dient te worden en daarom is dezelfde informatie vereist.

Opzet:

1. Inleiding

- Doelstelling(en) van de ruimtelijke onderbouwning
- Inhoud

2. Omschrijving project

- Historie (historische omgeving)
- Ruimtelijk
- Functioneel
- Initiatiefnemer

3. Huidig Beleid

- Geldend beleid van het rijk, de provincie of de regio
- Geldend gemeentelijk beleid
- Vigerend bestemmingsplan en de bestemming
- Verleende vrijstellingen

4. Toekomstig beleid

- Beleidsontwikkeling(en) van het rijk, de provincie of de regio
- Gemeentelijke beleidsontwikkeling

5. Ruimtelijke onderbouwning project

- Planologische onderbouwning
- Resultaten relevante onderzoeken
- Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project:
 - stedenbouwkundig;
 - landschappelijk;
 - cultuurhistorisch;
 - verkeerskundig;
 - parkeersituatie eigen parkeerbehoefte/mobiliteitsplan;
 - etc.

6. Milieu-aspecten project

- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Geur
- Bodem (kwaliteit van de bodem)
- Zonering
- Water (watertoets)
- Archeologie
- Duurzaamheid/energieprestatie
- Externe veiligheid

7. Belemmeringen project

- Kabels en leidingen i.c. hoogspanning, straalpaden e.d.
- Privaatrecht

8. Motivatie vrijstelling

- Toets project aan toekomstig beleid
- Afweging belangen
- Conclusie

9. Economische uitvoerbaarheid

- Planschade (risico-analyse)

10. Resultaten overleg met andere overheden en instanties

- vooroverleg art. 10 Bro voorafgaand aan toepassen artikel 19 lid 1 Wro
- vroegtijdig interactief overleg proces watertoets/advies met het waterschap

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak)

- Zienswijzen