

# Bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

25 april 2017

**Van Riezen & Partners**  
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1  
1017 XK Amsterdam  
*tel:* 020 625 70 25  
*fax:* 020 625 63 76  
*website:* [www.vanriezenenpartners.nl](http://www.vanriezenenpartners.nl)



# **Bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam**

**Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude**

## **Toelichting**

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d.
Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door de Gemeenteraad	d.d.



# Inhoud

	<i>Pagina</i>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>1</b>
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan.....	1
1.2 Ligging plangebied.....	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	2
<b>2. Beschrijving van het plangebied</b> .....	<b>5</b>
2.1 Korte historie.....	5
2.2 Bestaande situatie .....	6
<b>3 Herontwikkeling</b> .....	<b>12</b>
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Gebouwen .....	13
3.3 Parkeren .....	13
3.4 Overige terreininrichting.....	14
3.5 Loswal.....	15
<b>4. Beleidskader</b> .....	<b>16</b>
4.1 Algemeen.....	16
4.2 Rijksbeleid .....	17
4.3 Provinciaal beleid.....	18
4.4 Gemeentelijk beleid .....	21
<b>5. Randvoorwaarden</b> .....	<b>26</b>
5.1 Bodem.....	26
5.2 Verkeer en parkeren .....	26
5.3 Geluidhinder .....	27
5.4 Archeologie en cultuurhistorie .....	29
5.5 Water .....	29
5.6 Luchtkwaliteit .....	33
5.7 Externe veiligheid .....	35
5.8 Flora en fauna.....	35
5.9 Milieuzonering.....	36
5.10 Luchthavenindelingbesluit .....	37
5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	38
5.12 Kabels en leidingen .....	38
5.13 Milieueffectrapportage .....	38
<b>6. De juridische planopzet</b> .....	<b>41</b>
6.1 Standaardisatie digitalisering.....	41
6.2 Hoofdropzet .....	41
6.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen.....	42
6.4 Aanvullende en algemene bepalingen .....	45
<b>7. Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>46</b>
7.1 Eigendom.....	46
7.2 Economische uitvoerbaarheid .....	46
<b>8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	<b>48</b>
8.1 Bestemmingsplanprocedure.....	48
8.2 Inspraak .....	48
8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro .....	48
8.4 Zienswijzen .....	50

## Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek;
2. Onderzoek verkeersafwikkeling;
3. Akoestisch onderzoek;

4. Quick scan ecologie;
5. Afdoend onderzoek ecologie.

## 1. Inleiding

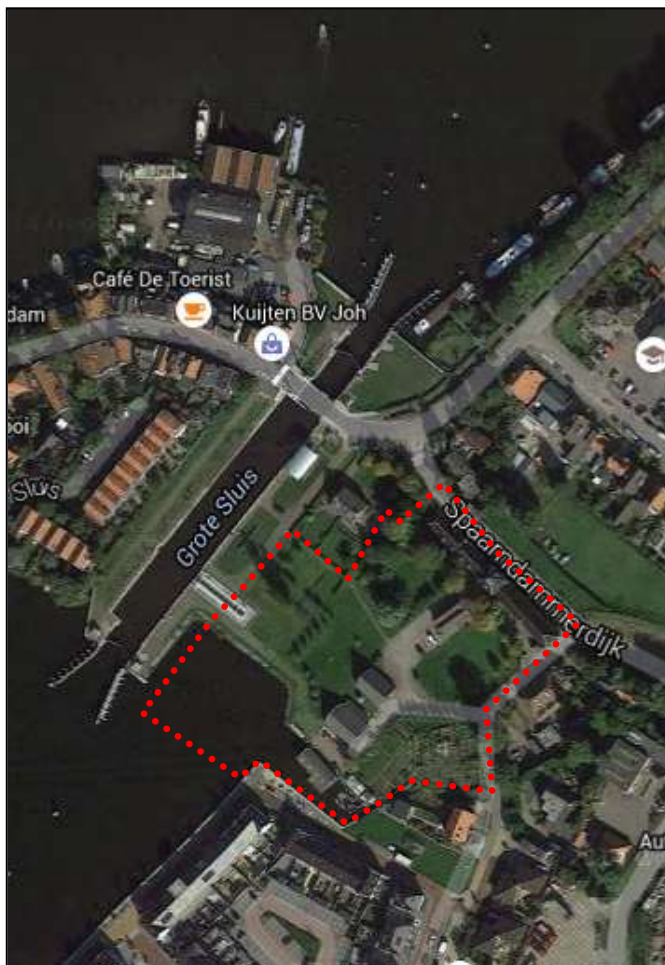
### 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het terrein ten zuidoosten van de Grote Sluis in Spaarndam is al eeuwenlang in eigendom van het Hoogheemraadschap Rijnland. Vanaf het terrein werd de sluis in het Spaarne bediend en in het monumentale gemeenlandshuis werden vergaderingen van de dijkgraven en hoogheemraden gehouden. Omdat de bediening van de sluisen tegenwoordig centraal plaatsvindt en vergaderingen van de dijkgraven en hoogheemraden niet meer in het gemeenlandshuis worden gehouden is het terrein de laatste jaren in onbruik geraakt. Vanwege de historische betekenis wil het Hoogheemraadschap het terrein behouden door er een nieuwe bestemming aan te geven mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét voldoende opbrengst om het behoud van de bebouwing te kunnen financieren. Er is daarom een plan opgesteld om het terrein een nieuwe invulling te geven door een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren (zie hoofdstuk 3).

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude wil medewerking verlenen aan de herontwikkeling van het terrein, welke is gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Spaarndam. De herontwikkeling is echter niet mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Voor de herontwikkeling is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt direct ten zuidoosten van de Grote Sluis en de brug tussen Spaarndam-West en Spaarndam-Oost. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het deel van het terrein dat tot de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude behoort.

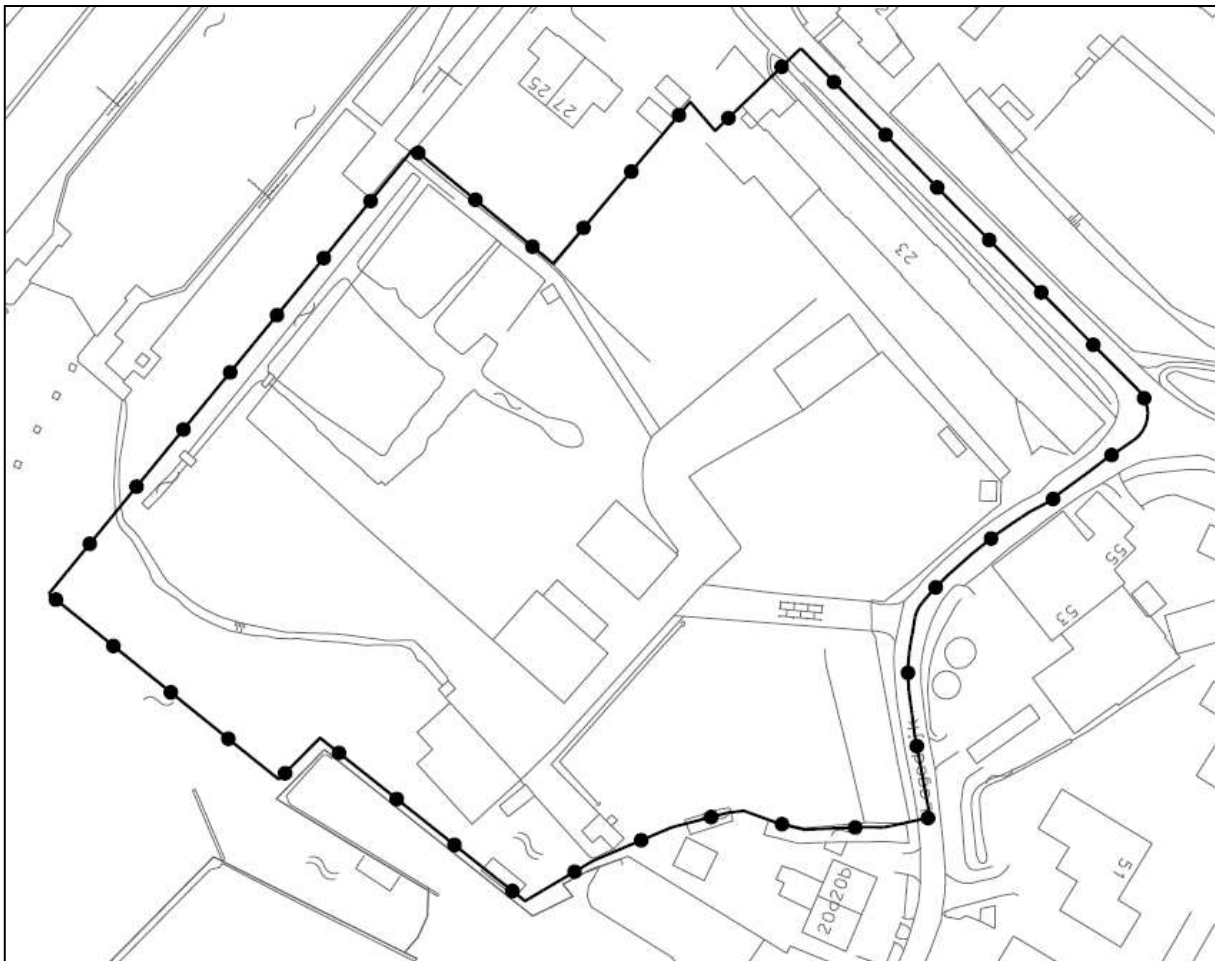


Afbeelding: ligging plangebied bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis' (bron: <https://www.google.nl/maps/>)

Het plangebied van het bestemmingsplan heeft betrekking op het eigendom van het Hoogheemraadschap Rijnland, voor zover dat is gelegen binnen de gemeentegrenzen van Haarlemmerliede en Spaarnwoude. De begrenzing van het bestemmingsplan is als volgt:

- Noordzijde: de Spaarndammerdijk, exclusief de percelen Spaarndammerdijk 25 en 27;
- Oostzijde: de Lagedijk;
- Zuidzijde:
  - de perceelgrens met Lagedijk 20a en 20b;
  - de perceelgrens met Woongebied SpaarneBuiten;
  - het water van het Noorder Buiten Spaarne;
- Westzijde: de gemeentegrens met Haarlem.

De begrenzing is weergegeven in de navolgende afbeelding.



Afbeelding: plangrens bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis'

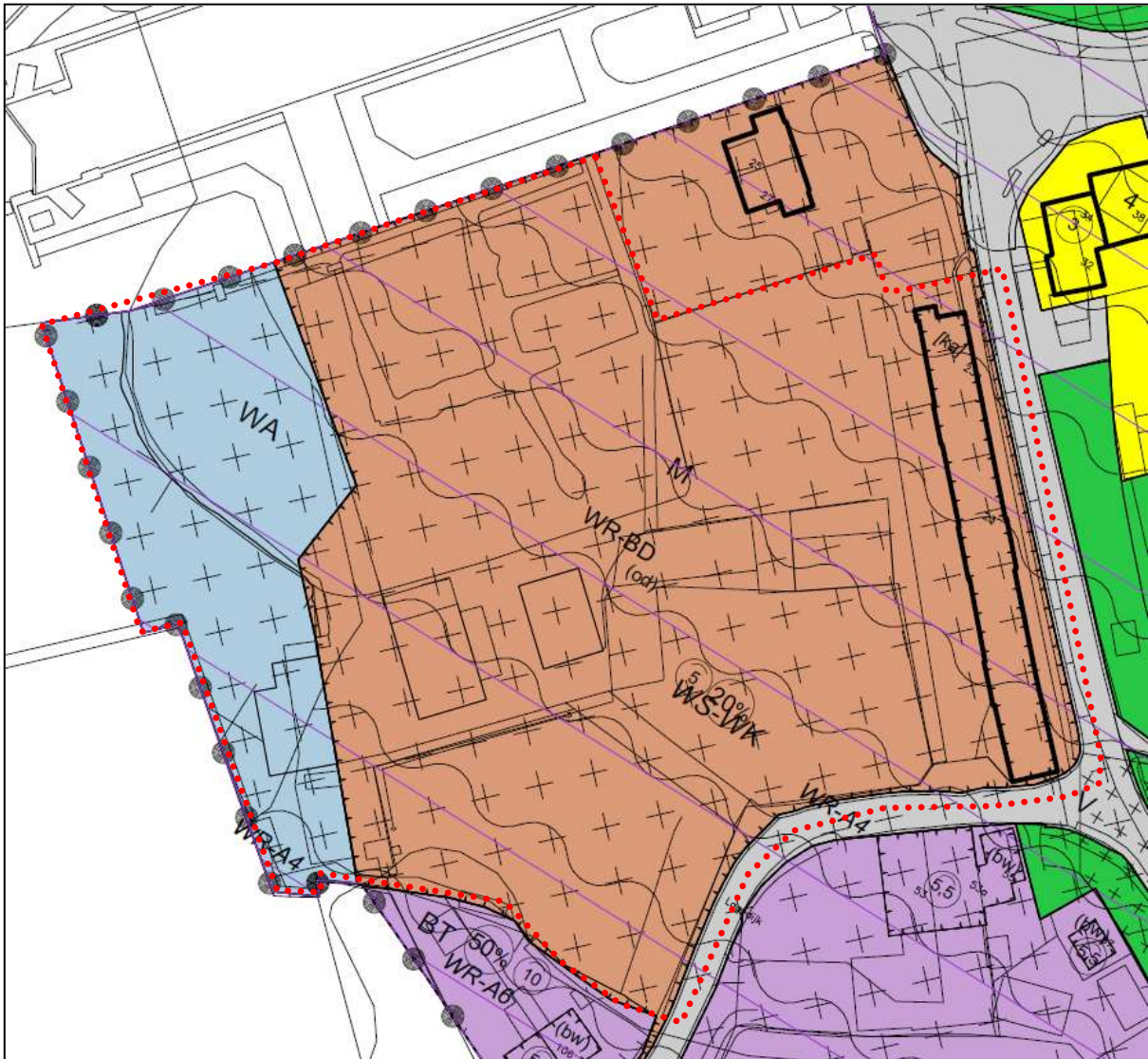
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is tot de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Spaarndam Oost' van kracht. Het bestemmingsplan is op 26 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.

Op 30 juni 2015 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied waarbinnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen. Dit voorbereidingsbesluit is op 1 juli 2015 in werking getreden. Als gevolg van het voorbereidingsbesluit kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen die ten tijde van de werking van het voorbereidingsbesluit zijn ingediend worden aangehouden.



Het terrein van het Hoogheemraadschap is in het geldende bestemmingsplan 'Sparndam Oost' bestemd als 'Maatschappelijk' (M) en 'Water' (WA). Ook zijn delen dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie (WR-A4 en WR-A6)', 'Waterstaat - Waterkering' (WS-WK) en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' (WR-BD).



Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan 'Sparndam Oost', het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan is met een rode stippellijn aangegeven

### Bestemming 'Maatschappelijk' (M)

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' (M) zijn ter plaatse van het terrein van het Hoogheemraadschap aangewezen voor sociale, educatieve, culturele en religieuze doeleinden en openbare dienstverlening. Ook de daar bijbehorende ateliers, expositieruimten, verenigingsgebouwen, scholen, kerken, dienstwoningen (maximaal één huishouden per dienstwoning), wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water zijn toegestaan.

Ter plaatse van het Gemeenlandshuis is een bouwvlak opgenomen, welke samenvalt met de gevels van het Gemeenlandshuis. Gelet op de bouwregels mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij een maximum bebouwingspercentage van 20% en een maximum goothoogte van 5 meter van toepassing is. Bij de bestaande gebouwen achter het Gemeenlandshuis is geen bouwvlak opgenomen.

In het bestemmingsplan 'Sparndam Oost' is abusievelijk alleen een bouwvlak opgenomen ter plaatse van het Gemeenlandshuis, waarbij in de bouwregels is bepaald dat dit bouwvlak slechts gedeeltelijk mag worden bebouwd. Het Gemeenlandshuis en de overige bestaande gebouwen zijn daardoor

feitelijk wegbestemd. Aangezien deze gebouwen echter legaal zijn gebouwd, vallen deze onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bebouwing weer op een juiste wijze bestemd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen de gehele bestemming worden gebouwd waarbij wel enkele maxima ten aanzien van de hoogte gelden. Zo mogen bouwwerken als antennes, vlaggenmasten en verlichtingselementen niet meer dan 9 meter bedragen terwijl erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter mogen bedragen. Voor overige bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

#### Bestemming 'Water' (WA)

Binnen de bestemming 'Water' (WA) is het gebruik als onder meer water en natuur toegestaan. Ook bouwwerken als bruggen, dammen en/of duikers zijn toegestaan. Ligplaatsen voor woonarken en plezier- en/of woonvaartuigen zijn als strijdig gebruik aangemerkt.

Er zijn geen gebouwen toegestaan maar alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouwwerken mogen een maximale bouwhoogte van 3 meter vanaf het gemiddelde waterpeil hebben.

#### Bestemming 'Verkeer' (V)

Binnen de bestemming 'Verkeer' (V) is het gebruik als onder meer wegen, straten. Pleinen, voet- en rijwielpaden, berm-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan. Ook bouwwerken als geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair en bruggen zijn toegestaan.

Er zijn geen gebouwen toegestaan maar alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouwwerken zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 12 meter.

#### Overig

In verband met archeologische waarden zijn de gronde dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie 4' (WR-A4) dan wel 'Waarde - Archeologie 6' (WR-A6). Dat houdt in dat bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 meter en met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> (WR-A4) dan wel dieper dan 0,4 meter en een oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup> (WR-A6) pas zijn toegestaan nadat een archeologisch rapport is overlegd.

Een groot deel van het plangebied is dubbelbestemd als 'Waterstaat - Waterkering' (WS-WK). Binnen deze dubbelbestemming mogen bij recht alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de waterkering worden gebouwd. Ook mogen bestaande bouwwerken ten behoeve van andere voorkomende bestemmingen worden vervangen, vernieuwd of veranderd, mits het op of onder het peil gelegen oppervlak niet wordt uitgebreid en er gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. In de dubbelbestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om te bouwen conform de bouwregels van de medebestemmingen mits het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

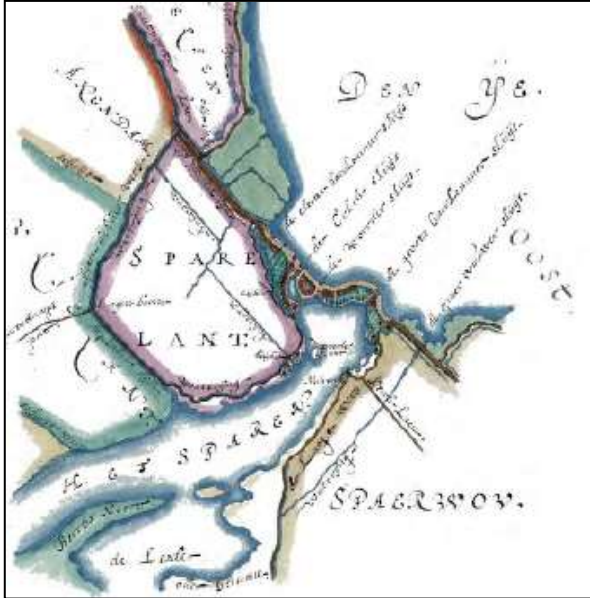
Het gehele plangebied is gelegen binnen beschermd dorpsgezicht en daarom dubbelbestemd als 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' (WR-BD). Voor de gronden wordt uitgegaan van het behoud en de bescherming van de het beschermd dorpsgezicht Spaarndam. In de bouwregels is vastgelegd dat bij bestaande bouwwerken de uitwendige vorm, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd dient te worden. Van deze bepaling kan door middel van een afwijkingsbevoegdheid worden afgeweken, mits daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast. Daarbij dient te worden getoetst of er geen onevenredige aantasting plaats zal vinden van het straat- en bebouwingsbeeld, bestaande monumentale waarden, de bezonningssituatie op aangrenzende percelen en de privacy van omwonenden.

Vanwege de ligging binnen een zone van het Luchthavenindelingbesluit zijn de gronden apart aangeduid. Er dient rekening te worden gehouden met het beperken van vogelaantrekkende functies.

## 2. Beschrijving van het plangebied

### 2.1 Korte historie

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Spaarndam. Dit dorp is ontstaan doordat in de 13<sup>de</sup> eeuw een dam bij de monding van het Spaarne in het IJ werd aangelegd. Rondom de dam ontstond een nederzetting waarbij de bewoners leefden van de visserij en tolheffing bij de dam.



Vanwege de historische stedenbouwkundige structuur en het historische stadsbeeld is de oude dorpskern van Spaarndam in 1971 als één van de eerste kernen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Spaarndam is verder gelegen op de hoofdverdedigingslijn van de Stelling van Amsterdam, welke tussen 1880 en 1920 is aangelegd. Nabij het dorp zijn twee forten van de Stelling gebouwd: 'Fort Bezuiden Spaarndam' en 'Fort Benoorden Spaarndam'.

Het dorp Spaarndam is gelegen in twee gemeenten. Spaarndam-West is gelegen op de westelijke oever van het Noorder Buiten Spaarne en behoort tot de gemeente Haarlem terwijl Spaarndam-Oost op de oostelijke oever van het Noorder Buiten Spaarne tot de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude behoort. Het plangebied ligt direct ten zuidoosten van de brug tussen Spaarndam-West en Spaarndam-Oost.



Afbeelding: het beschermd dorpsgezicht van Spaarndam, ter hoogte van de Oostkolk (links) en de brug tussen Spaarndam-Oost en Spaarndam-West

Het terrein ten zuidoosten van de brug is al enkele eeuwen in eigendom van Hoogheemraadschap Rijnland, welke tevens de beheerder is van de eeuwenoude Spaarndammerdijk. Langs deze Spaarndammerdijk stond het inmiddels verdwenen 'Huys te Oosterwaal'. Dit gebouw was in eerste instantie in gebruik als gemeenlandshuis van Rijnland. In het gemeenlandshuis kwamen alle leden die bezig waren met de instandhouding van dijken en het afwateren van binnenwateren bijeen om te overleggen. In 1641 werd naast het 'Huys te Oosterwaal' een nieuw gebouw gerealiseerd, namelijk het huidige gemeenlandshuis. Dit gebouw is oorspronkelijk als werkplaats, timmerschuur en opslagplaats in gebruik genomen. Omdat het 'Huys te Oosterwaal' na 1728 geleidelijk werd gesloopt fungeerde het in 1641 gebouwde gebouw langs de Spaarndammerdijk vanaf dat moment als gemeenlandshuis. Ook werd het gebouw gebruikt als woonhuis voor de opziener. Bekende waterstaatkundigen als Cruquius, Brunings en Conrad hebben in dit huis gewoond. Daarnaast was er ruimte voor een reparatiewerkplaats en opslag voor dijkmaterialen. Het Hoogheemraadschap moest namelijk vlak bij de steeds bedreigde Spaarndammerdijk, de zwakste schakel in de zeewering, kunnen beschikken over de permanente aanwezigheid van materialen en werklieden die onmiddellijk ter plaatse waren als de zeearm (het IJ) bij stormweer hoog opliep. Na de afsluiting van het IJ in 1872 en de aanleg van het Noordzeekanaal, in 1876, hoefde het uit 1524 stammende klokje op het gemeenlandshuis niet meer te luiden om de mannen van Spaarndam op te roepen om de dijk twee aan twee over een strekking van 500 meter te bewaken. Er staan nog steeds hardstenen paaltjes in de dijk waarmee de strekkingen werden aangegeven.

## 2.2 Bestaande situatie

### Plangebied

Het terrein van Hoogheemraadschap Rijnland bevindt zich direct ten zuiden van de Spaarndammerdijk, tussen de Grote Sluis en de Lagedijk. Het terrein ligt midden in de kern van Spaarndam. Op het terrein bevinden zich vijf gebouwen (zie onderstaande afbeelding) die samen een ensemble vormen. De rest van het terrein is onbebouwd. Een deel van het onbebouwde terrein is verhard.



Afbeelding: bestaande gebouwen en inrichting terrein

Het gemeenlandshuis (zie nummer 1 in de voorgaande afbeelding) is het meest prominente gebouw in het plangebied. Het gebouw ligt direct aan de Spaarndammerdijk en is langgerekt van vorm. Het stenen gebouw bestaat uit één bouwlaag met een ruime kap en een centraal gedeelte dat bestaat uit twee bouwlagen met een ruime kap. Het grondoppervlak bedraagt 711 m<sup>2</sup>. Het gebouw staat al

eeuwenlang op haar huidige plek maar is de laatste jaren in onbruik geraakt. De monumentale en cultuurhistorische waarde van het gebouw zijn van groot belang voor de kern Spaarndam. Het gebouw is aangewezen als rijksmonument.



*Afbeelding: Gemeenlandshuis, gezien vanaf de Spaarndammerdijk*



*Afbeelding: het centrale hogere gedeelte van het Gemeenlandshuis, gezien vanaf het binnenterrein*

De overige vier gebouwen staan in een iets geknikte lijn achter het gemeenlandshuis. Het eerste gebouw achter het gemeenlandshuis is de zogenaamde kettingloods, welke zich op circa 10 meter

bevindt. Het betreft een rechthoekig houten kantoorgebouw (nummer 2 in de eerste afbeelding in deze paragraaf). Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap en het oppervlak bedraagt 105 m<sup>2</sup>. Het gebouw is niet aangewezen als monument.



Afbeelding: het gebouw van de kettingloods

Op circa 30 meter afstand van de kettingsloods staat een gebouw van 144 m<sup>2</sup> die in gebruik is als werkplaats (nummer 3 in de eerste afbeelding in deze paragraaf). Ook dit gebouw is eenlaags met een ruime kap. Het gebouw is van steen met een houten topgevel. Net als het gemeenlandshuis is dit gebouw aangewezen als rijksmonument.



Afbeelding: het gebouw van de werkplaats

Weer circa 10 meter zuidelijker bevindt zich een houten gebouw dat in gebruik is voor houtopslag (nummer 4 in de eerste afbeelding in deze paragraaf). Dit gebouw is eveneens eenlaags met een ruime kap. Het oppervlak bedraagt 240 m<sup>2</sup>. Ook dit gebouw is aangewezen als rijksmonument.



*Afbeelding: het gebouw van de houtopslag*

Het laatste gebouw is een boothuis met een oppervlak van 134 m<sup>2</sup> (nummer 5 in de eerste afbeelding in deze paragraaf). Dit boothuis bevindt zich op het water en is volledig van hout. Het boothuis is geen monument. Ten oosten van het boothuis staan nog enkele kleinschalige berggruimtes.



*Afbeelding: het boothuis met daarachter de gebouwen van de werkplaats en de houtopslag*

Het terrein is voor autoverkeer bereikbaar via een tweetal inritten vanaf de Lagedijk. Deze inritten sluiten aan op een semi- verharde zone rondom de vier gebouwen achter het gemeenlandshuis. De rest van het terrein is begroeid met gras en bomen en verspreid over het terrein staan wat objecten die refereren aan het nautische verleden (zoals meerpalen). Het zuidoostelijk deel van het terrein is in gebruik als moestuinencomplex.



*Afbeelding: de meest noordelijke inrit van het terrein (links) en het met gras en bomen begroeide deel van het terrein (rechts)*



*Afbeelding: het moestuinencomplex in het zuidoostelijk deel van het terrein*

### Omgeving

Het plangebied is gelegen ten oosten van de sluis in het Noorder Buiten Spaarne. De sluis vormt de scheiding tussen Spaarndam-West en Spaarndam-Oost. Naast de sluis staat een bedieningsgebouw en er ligt een toegangspad naar de sluis. Dit toegangspad is alleen toegankelijk voor bevoegden.

Naast het toegangspad bevindt zich twee woonpercelen met daarop twee aaneengebouwde woningen (Spaarndammerdijk 25-27). Deze woningen zijn tweelaags met een kap.





Afbeelding: de sluis en de bedieningspost (links) en de twee aaneengebouwde woningen Spaarndammerdijk 25-27 (rechts)

De Spaarndammerdijk is direct verbonden met de brug over het Noorder Buiten Spaarne. Langs de Spaarndammerdijk is ter hoogte van het plangebied verder nauwelijks bebouwing aanwezig. Alleen bij de kruising met Zijkanaal C bevindt zich nog een woning met één bouwlaag en een kap.

Aan de noordkant van de Spaarndammerdijk, ten noordoosten van het Gemeenlandshuis, bevindt zich de vroegere loswal. Deze loswal is niet meer in gebruik maar werd in het verleden wel gebruikt ten behoeve van het Gemeenlandshuis.

De Lagedijk is een (inmiddels) doodlopende zijweg van de Spaarndammerdijk. Aan weerszijden van de Lagedijk bevindt zich bebouwing. Het gaat om vrijstaande en tweeaaneengebouwde woningen met al dan niet achtergelegen bedrijfsbebouwing. De bebouwing is één tot tweelaags met een kap.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het nieuwe woongebied SpaarneBuiten. Dit gebied is deels al gerealiseerd en voor het overige nog in aanbouw.

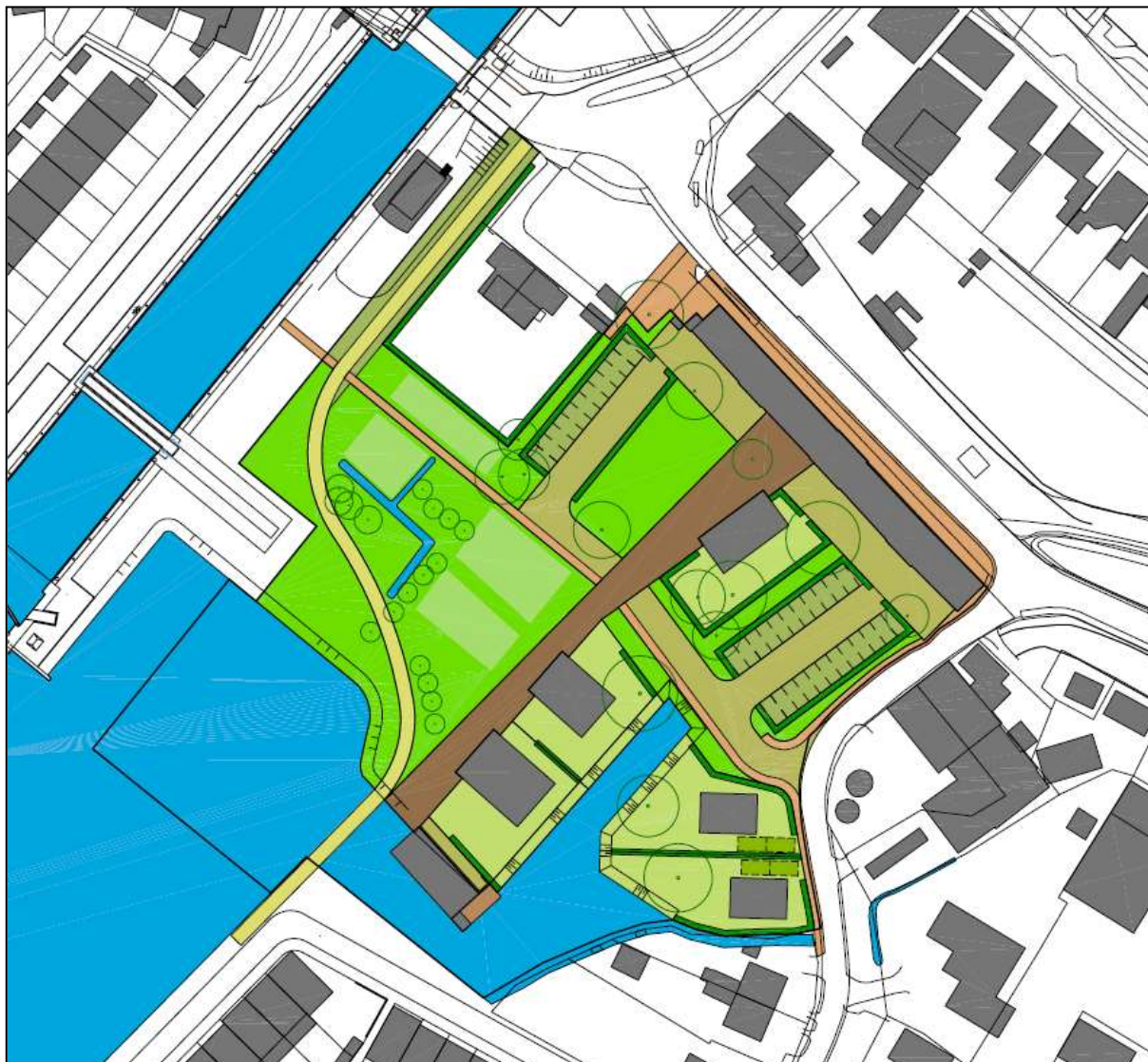


Afbeelding: tweelaagse woningen met een kap op Lagedijk 20a-b (links) en het al gerealiseerde deel van SpaarneBuiten (rechts)

### 3. Herontwikkeling

#### 3.1 Algemeen

Vanwege de historische betekenis dat het terrein voor het Hoogheemraadschap heeft wil zij het terrein graag behouden. Omdat de middelen ontbreken om het terrein goed te kunnen onderhouden is onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét een voldoende opbrengst om het behoud van de bebouwing te kunnen financieren. Die oplossing is gevonden in een nieuwe invulling van het terrein door een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. De herontwikkeling is beschreven in een Masterplan (d.d. januari 2013).



Afbeelding: ontwerp herontwikkeling terrein gemeenlandshuis (d.d. september 2016)

Voor het terrein van het gemeenlandshuis is een invulling voorgesteld, die recht doet aan de geschiedenis van de gebouwen en de plek. De bestaande gebouwen blijven daarom gehandhaafd. De historie van deze gebouwen en het bijzondere landschappelijke karakter van het terrein maken het tezamen een soort 'landgoed' of 'buitenplaats'. Dat is ook uitgangspunt voor het ontwerp: het terrein zou altijd de kenmerken van een 'buitenplaats' moeten hebben.

Het huidige terrein blijft in de nieuwe situatie daarom niet langer afgesloten, maar wordt opengesteld voor nieuwe functies zodat het terrein (semi-)openbaar wordt. Het terrein krijgt een gemengd gebruik. Er wordt in de oude gebouwen gewerkt en gewoond en er komen aan de Lagedijk twee nieuwe woningen bij. Er zou zelfs een kleinschalige horecagelegenheid in één van de bestaande gebouwen

kunnen komen. Het onbebouwde deel van het terrein krijgt een nieuwe inrichting die recht doet aan de 'buitenplaats'.

Door de ontwikkeling in eigen hand te houden en eigenaar te blijven van een deel van het terrein, kan het Hoogheemraadschap sturen op de kwaliteit van het gebied. De instandhouding van het cultureel erfgoed speelt hierbij een belangrijke rol. Dit geldt ook voor het rendabel maken van het terrein door verkoop / verhuur van onroerend goed en de inrichting tot een aangenaam openbaar groengebied voor inwoners van Spaarndam. Zorgvuldigheid is het sleutelwoord bij deze herontwikkeling.

Het plan voor de herontwikkeling is gepresenteerd aan de Dorpsraad en inwoners van Spaarndam. Naar aanleiding van opmerkingen is het plan deels aangepast. Het aangepaste plan is vervolgens voorgelegd aan het college van B&W, de Welstandscommissie en de dorpsraad Spaarndam. Deze hebben ingestemd met het voorliggende plan.

### **3.2 Gebouwen**

#### Bestaande gebouwen

De bestaande gebouwen blijven gehandhaafd en zullen plek gaan bieden aan de volgende functies:

1. Gemeenlandshuis: bedrijven, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, maximaal 150 m<sup>2</sup> horeca (restaurantachtige functies) en/of maximaal 1 woning;
2. Gebouw kettingloods: bedrijven, dienstverlening, horeca (restaurantachtige functies) en/of maatschappelijke voorzieningen;
3. Gebouw werkplaats: wonen;
4. Gebouw houtopslag: wonen;
5. Botenhuis en aangrenzend water: opslag en ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen en/of pleziervaartuigen.

In totaal komt er in de bestaande gebouwen maximaal één horecavestiging. Deze komt dan of in het Gemeenlandshuis (maximaal 150 m<sup>2</sup>) of in het gebouw van de kettingloods (maximaal 105m<sup>2</sup>) maar niet in allebei de gebouwen.

Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de invulling van het Gemeenlandshuis en het gebouw van de kettingloods uitgevoerd.

De bestaande gebouwen zullen waar nodig worden opgeknapt. Bij het Gemeenlandshuis zullen daarbij geen aanpassingen aan de buitenkant plaatsvinden. Uitgangspunt is dat binnen het monumentale Gemeenlandshuis een inbouwpakket wordt gerealiseerd waar de nieuwe functie(s) zich in kunnen huisvesten. Door dit inbouwpakket zal de isolatie van het gebouw verbeteren.

Bij het gebouw van de kettingloods, is mogelijk wel sprake van een (beperkte) uitbreiding van het bouwvolume in de vorm van een dakkapel.

#### Nieuwe gebouwen

In aansluiting op bestaande bebouwing langs de Lagedijk komen er twee vrije kavels ter plaatse van het huidige moestuincomplex. Op de twee vrije kavels komen in totaal twee woningen. Het gaat om twee vrijstaande woningen of twee aaneengebouwde woningen. De woningen zullen in de stijl van het lint worden gebouwd en zullen daarom uit maximaal twee bouwlagen met een kap bestaan. Voor de twee kavels is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De kap van de nieuwe woningen zal een dakhelling krijgen van 30 tot 45 graden en eventueel dakkapellen bevatten. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn eveneens mogelijk met dien verstande dat bijgebouwen achter het hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst.

### **3.3 Parkeren**

De nieuwe invulling van het terrein mag geen parkeeroverlast veroorzaken in de omgeving maar het parkeren mag ook niet domineren. Er is daarom gezocht naar een optimale parkeeroplossing. De benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe functies worden op het terrein zelf gerealiseerd. De gemeente en Hoogheemraadschap Rijnland hebben in het verleden afgesproken dat er maximaal 66 parkeerplaatsen op het terrein worden gerealiseerd. In de huidige planvorming wordt uitgegaan van

een parkeercapaciteit van 32 parkeerplaatsen. Deze parkeercapaciteit is voldoende voor de beoogde functies (zie paragraaf 4.2).

De parkeerplaatsen worden gegroepeerd via twee parkeerterreinen achter het Gemeenlandshuis. Deze twee parkeerterreinen zijn te bereiken via een inrit vanaf de Lagedijk. Men kan dus met de auto het terrein op, maar doorrijden is niet mogelijk. Dat kan alleen als voetganger of fietser: zij kunnen over het terrein naar het centrum van Spaarndam, het water van het Noorder Buiten Spaarne of de nieuwe wijk SpaarneBuiten fietsen of lopen. Door deze oplossing kan de rest van het terrein een groene aaneengesloten invulling krijgen. De twee parkeerterreinen zullen visueel van de rest van het terrein worden afgeschermd door middel van hagen. Het oostelijk parkeerterrein, welke bij de inrit van het terrein is gelegen, krijgt een capaciteit van 20 parkeerplaatsen. Vanwege de gewenste beeldkwaliteit wordt het westelijk parkeerterrein kleiner van omvang (12 parkeerplaatsen).

Het parkeren ten behoeve van de twee vrije kavels zal op de kavels zelf plaatsvinden. Per kavel worden (minimaal) twee parkeerplaatsen gerealiseerd.

### **3.4 Overige terreininrichting**

Het ensemble van historische gebouwen zal verder worden versterkt doordat centraal door het plan, vanaf het Gemeenlandshuis tot aan het water, een 'loper' komt die de historische gebouwen met elkaar verbindt: een gezamenlijk plein. Deze loper ordent de ruimte en ontsluit de functies. Tussen het ensemble van historische gebouwen en de vrije kavels voor nieuwe woningen langs de Lagedijk wordt een scheiding aangebracht in de vorm van een nieuwe watergang.

Er wordt een fiets- en voetgangersbrug tussen het plangebied en SpaarneBuiten gerealiseerd waardoor een doorgaande langzaamverkeersroute langs het Noorder Buiten Spaarne ontstaat. Langs een deel van deze langzaamverkeersroute wordt het gebruik als kleinschalig moestuinencomplex teruggebracht. In de historie van het plangebied zijn altijd enkele moestuinen aanwezig geweest. Het kleinschalige moestuinencomplex komt centraal in het zicht te liggen en zal daardoor mede bepalend zijn voor de dorps sfeer. Voor het gebruik als moestuinencomplex zullen enkele randvoorwaarden worden opgesteld.

In de zuidoosthoek zal een gedeeltelijke scheiding tussen de vrije kavels en het overige terrein worden gerealiseerd doordat er een watergang wordt gerealiseerd. De precieze vorm en de omvang van de watergang zijn nog niet zeker maar de watergang zal er in ieder geval voor zorgen dat er een zichtas ontstaat tussen het Gemeenlandshuis en SpaarneBuiten. Het oppervlak van de watergang zal zodanig zijn dat in ieder geval de toename aan verharding als gevolg van de herontwikkeling wordt gecompenseerd (zie paragraaf 5.5).

Het voorstel voor het nieuwe gebruik en inrichting van het terrein maakt van het terrein een moderne 'buitenplaats': een ensemble van verschillende gebouwen in een parkachtige setting. De bestaande landschappelijke kenmerken van de locatie worden behouden en versterkt: waardevolle bomen worden ingepast in het nieuwe plan samen met nieuwe bomen, bestaande en nieuwe hagen en struiken in een grasvlak.

Vlak bij het Gemeenlandshuis zal de inrichting 'formeel' zijn met strakke hagen. De horecagelegenheid krijgt mogelijk een terras, welke kan worden voorzien van een transparante overkapping.

Aan het water wordt de inrichting los en informeel, en veel landschappelijker van aard. Aan de zuidoostzijde wordt de bestaande bebouwing aangevuld met twee nieuwe woningen langs de Lagedijk, de noordwestzijde blijft open om zo het zicht op het Gemeenlandshuis en het water vrij te houden. In het water komen geen steigers, met uitzondering van een steiger met vissersschuur van een bestaand vissersbedrijf. Ook zijn er steigers mogelijk grenzend aan de oever van de woonpercelen. Deze steigers zijn uitsluitend bedoeld voor gebruik door bewoners.

### 3.5 Loswal

Omdat de ten noorden van de Spaarndammerdijk gelegen loswal buiten het plangebied ligt en bovendien vanuit het plangebied niet zichtbaar is, is het onmogelijk om de loswal fysiek te integreren in de herontwikkeling van het terrein en haar opstallen. Echter, omdat de loswal vanuit historisch perspectief van belang is voor de bijzondere ligging van het plangebied binnen de waterstaatkundige structuur van Holland wordt toch getracht de bezoekers van het terrein en opstallen van het Gemeenlandshuis te attenderen op deze loswal. Dat gebeurt op de volgende manieren:

1. Er wordt een trottoir aangelegd langs het Gemeenlandshuis en de Lage Dijk naar de Spaarndammerdijk/loswal zodat de loswal gemakkelijker te ontdekken (een trottoir leidt immers ergens naar toe) en voor voetgangers veiliger te bereiken is;
2. Het is de intentie dat in het centrale deel van het Gemeenlandshuis een informatiecentrum wordt gevestigd en geëxploiteerd met als onderwerp de historie van deze locatie en ommelanden met het accent op de waterstaatkundige betekenis van het gebied. Er zal opdracht worden gegeven een geïllustreerde toelichting op de loswal een duidelijke plek in dit informatiecentrum te geven.
3. Mocht er geen partij worden gevonden die in staat is een dergelijk informatiecentrum te exploiteren dan zal een bord of ander informatiemedium bij het Gemeenlandshuis worden geplaatst dat leesbaar is voor alle bezoekers en waar in het kort de historische betekenis van het gebied en de terreinen, expliciet inclusief de loswal, wordt beschreven.

## 4. Beleidskader

### 4.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

### 4.2 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en op 1 oktober 2012 aangevuld.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onder meer:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Kustfundament;
- c. Defensie;
- d. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- e. Elektriciteitsvoorziening;
- f. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- g. Ecologische hoofdstructuur;
- h. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- i. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft alleen het onderwerp 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' betrekking op het plangebied. Het plangebied is namelijk gelegen in het gebied dat behoort tot het 'werelderfgoed De Stelling van Amsterdam'. De kernkwaliteiten van dit erfgoed van uitzonderlijke universele waarde zijn in hoofdlijnen als volgt:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
  - a. een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;
  - b. sluizen en voor- en achterkanalen;
  - c. de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
  - d. inundatiegebieden;
  - e. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
  - f. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

In het Barro is aangegeven dat er in het belang van de instandhouding en versterking van deze kernkwaliteiten door middel van een provinciale verordening regels zullen worden gesteld over de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen (zie paragraaf 3.3).

De overige onderwerpen in het Barro hebben geen invloed op de beoogde herontwikkeling. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

### 4.3 Provinciaal beleid

#### Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 12 december 2016 vastgesteld.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie en schrijven voor waaraan bestemmingsplannen, Wabo-afwijkingsprocedures en beheersverordeningen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De Structuurvisie gaat onder meer in op klimaatbestendigheid, de ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad en duurzaam ruimtegebruik. Gelet op de totaalkaart van de Structuurvisie behoort het plangebied van dit bestemmingsplan tot 'Metropolitane landschappen'. In een dergelijk gebied wordt beleidsmatig uitgegaan van de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische regio. De ontwikkeling van deze metropolitane landschappen moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool, waarbij verschillende ontwikkelingen mogelijk zijn. De identiteiten van de diverse landschappen zijn ook bij de ontwikkeling van de metropolitane landschappen het uitgangspunt.

Van de in de PRV opgenomen onderwerpen zijn de volgende van belang voor het plangebied:

1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
3. Regionale waterkeringen;
4. Windturbines;
5. Energie en duurzaam bouwen.

#### *Ad 1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Gelet op artikel 5a kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De PRV wordt op die manier in lijn gebracht met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Volgens de toelichting van de PRV gaat het bij regionaal gemaakte schriftelijke afspraken om een door de (bestuurlijke) regio vastgestelde regionale visie met een programmering. Voor bouwinitiatieven die in overeenstemming zijn met deze regionale afspraak is nut en noodzaak dan aangetoond. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling nog niet is opgenomen, dan moeten de regionale afspraken eerst worden geactualiseerd om te borgen dat regionale afstemming daadwerkelijk heeft plaatsgevonden en de regionale programmering nog steeds Ladderproof is. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in artikel 1.1.1 van het Bro verstaan: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van vier nieuwe woningen. Deze woningen zijn aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de PRV en het Bro. Uit het regionaal woonbeleid (zie hierna) en paragraaf 5.11 blijkt dat de woningen voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De regionale afstemming vindt momenteel plaats.

### *Ad 2 UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden*

Gelet op artikel 20 en kaart 5A behoort het gehele plangebied tot erfgoed van uitzonderlijke universele waarden, namelijk de 'Stelling van Amsterdam'. De Stelling van Amsterdam is een militair verdedigingswerk dat tussen 1870 en 1915 is aangelegd ter bescherming van de hoofdstad. De verdedigingsring is 135 kilometer lang en bestaat uit dijken met dammen en sluizen, terreinen die onder water konden worden gezet (inundatie) en 42 forten. Dit verdedigingssysteem in combinatie met het daarbij horende landschap wordt aangeduid als de stellingzone.

Op basis van artikel 21 dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of de versterking van de kernkwaliteiten van het erfgoed. Deze kernkwaliteiten zijn omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en luiden als volgt:

1. Een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
  - a. De hoofdverdedigingslijn van dijken, kades en liniewallen met de accessen (en met bruggen) als de hoofdstructuurdrager;
  - b. De fortterreinen met bijbehorende grachten en bebouwingen (genieloodsen, fortwachterswoningen);
  - c. Kazematten, vóórstellingen, (neven)batterijen, kruitmagazijnen, groepsschuilplaatsen, kringenwetboerderijen, grenspalen;
  - d. Inundatiewerken (inlaatkanalen en -werken), (dam)sluizen, duikers, hevels, kokers, peilschalen;
  - e. Delen van de karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden;
2. Een groene en relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
3. Relatief grote openheid.

Een bestemmingsplan mag blijkens artikel 22 uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen het erfgoed voor zover deze de kernkwaliteiten van het erfgoed behouden of versterken. Daarnaast mag het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject, tenzij aan de afwijkingscriteria wordt voldaan. Ook mag een bestemmingsplan geen andere ontwikkelingen mogelijk maken die het erfgoed aantasten of doen verdwijnen.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen fysieke onderdelen van het samenhangende systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen aanwezig. Wel ligt het plangebied binnen de schootcirkel van Fort Bezuiden Spaarndam en in de buitenring van de Stelling. De schootcirkel dient zoveel mogelijk open te blijven.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein van het Hoogheemraadschap. De bestaande bebouwing blijft daarbij gehandhaafd en in deze gebouwen komen enkele nieuwe functies. Het terrein zal worden heringericht en er zullen langs de Lagedijk twee nieuwe woningen worden gebouwd. De herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de kernkwaliteiten van het erfgoed. Ook is er geen sprake van een nieuwe dorpsontwikkelingslocatie aangezien er slechts twee nieuwe woningen worden gebouwd. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van het erfgoed.

Naar aanleiding van de PRV zijn in het bestemmingsplan beschermende regels opgenomen ten aanzien van 'De Stelling van Amsterdam' (zie ook paragraaf 5.3).

### *Ad 3 Regionale waterkeringen*

Gelet op artikel 30 en kaart 8 is de Lagedijk een regionale waterkering.





Afbeelding: uitsnede kaart regionale waterkeringen

Het bestemmingsplan dient te voorzien in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels. Het bestemmingsplan voorziet tevens in een vrijwaringzone aan weerszijden van de waterkering zodat reconstructies van de waterkeringen niet onmogelijk wordt gemaakt. Deze lokaal benodigde vrijwaringszones worden overgenomen van de hoogheemraadschappen. Afwijken van de vrijwaringzone is mogelijk indien in de toelichting in wordt gegaan op overeenstemming tussen de betrokken gemeenten, waterschapbeheerder en provincie.

De zone van de regionale waterkering is in het bestemmingsplan dubbelbestemd (zie paragraaf 5.3).

#### *Ad 4 Windturbines*

Conform artikel 32 mag een bestemmingsplan niet voorzien in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van één of meer windturbines mogelijk maken. In artikel 1 van de PRV is aangegeven dat onder een windturbine een door wind aangedreven bouwwerk met een rotordiameter groter dan 5 meter en een ashoogte groter dan 7 meter wordt verstaan waarmee energie wordt opgewekt.

Het bestemmingsplan maakt geen windturbines met een ashoogte van 7 meter of meer mogelijk.

#### *Ad 5 Energie en duurzaam bouwen*

Gelet op artikel 33 dienen bestemmingsplannen voor woningbouw te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing, de inzet van duurzame energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.

In het Gemeenlandshuis zal een inbouwpakket worden gerealiseerd waarbinnen de nieuwe functies zich zullen vestigen. Door dit inbouwpakket zal de isolatie van het gebouw verbeteren.

#### Provinciaal en regionaal woonbeleid

##### *Provinciale woonvisie 2010-2020*

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie en heeft als doelstelling dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De provincie Noord-Holland wil samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners bestuurlijke afspraken maken over de aantallen en het soort

woningen dat moet worden gebouwd. Hiervoor worden Regionale actieprogramma's (RAP's) ontwikkeld.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat de druk op de woningmarkt in het zuiden van Noord-Holland toeneemt terwijl de ruimte om te bouwen schaars is. Voor Noord-Holland Zuid geldt een opgave van 75.000 woningen. In de woonvisie is afstemming van vraag en aanbod als één van de drie speerpunten benoemd. Het gaat daarbij om het beter afstemmen van het aanbod van woningen op de behoeften die er zijn binnen een regio en de behoeften van doelgroepen die minder kans hebben op het vinden van een geschikte woning, zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers.

Het realiseren van vier nieuwe woningen binnen het plangebied past binnen de opgave om woningen te realiseren in het zuiden van Noord-Holland. De woningen zullen, mede gelet op de locatie, tot de duurdere categorie behoren.

#### *Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 t/m 2020 (RAP)*

Conform de provinciale woonvisie zijn de bestuurlijke afspraken tussen de provincie en de diverse gemeenten binnen de regio's vastgelegd door middel van het in 2016 vastgestelde RAP.

De gemeenten en de provincie streven naar een bouwprogramma dat in de periode 2016 t/m 2020 uitgaat van 8.100 woningen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, waarbij een bandbreedte van 20% geldt (zowel positief als negatief). Dit is de centrale opgave voor de regio in de komende RAP-periode. Omdat, zowel op de korte als op de lange termijn, een tekort aan plancapaciteit dreigt, wordt de komende periode gezocht naar extra plancapaciteit in de hele regio.

Het streefaantal van 8.100 woningen is gebaseerd op geactualiseerde woningbehoefteberekening. Het bouwprogramma voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude bedraagt 154 woningen in de periode 2016-2020 416 woningen bedraagt. Rekening houdend met 20% marge houdt dat in dat de gemeente zich inspant om in de periode 2016-2020 tussen de 123 en 185 woningen toe te voegen. Omdat de plancapaciteit binnen de gemeente 364 woningen bedraagt is er ten opzichte van het bouwprogramma sprake van een overschot van 210 woningen. De vier nieuwe woningen in het plangebied zijn nog geen onderdeel van de plancapaciteit binnen de gemeente (bron: [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)).

Uitgangspunt bij het realiseren van de opgave is dat primair wordt ingezet op het bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (met prioriteit voor locaties rondom OV-knooppunten) en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw. Verder zijn er afspraken gemaakt over de stappen die genomen dienen te worden aangaande bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied. Samengevat komen deze stappen neer op:

1. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.
2. Er vindt regionale afstemming plaats over de plannen buiten het bestaand stedelijk gebied.

#### *Provinciale woningbouwmonitor*

De provincie publiceert elk jaar een Woningbouwmonitor met de meest relevante cijfers voor de woningbouwopgave in de provincie. De Monitor geeft inzicht in de stand van zaken op de woningmarkt, ontwikkelingen, trends en in welke mate de productie in de regio's nog aansluit op de afspraken die met de provincie gemaakt zijn in de Regionale Actieprogramma's Wonen.

De woningbouwmonitor 2015 is recentelijk uitgekomen. Daarin is aangegeven dat de productie in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland achterblijft ten opzichte van de woningbouwbehoefte waardoor er sprake is van een oplopende druk op de woningmarkt. De woningbehoefte voor de periode 2015-2030 bedraagt 18.900 woningen.

Het realiseren van vier nieuwe woningen binnen het plangebied past binnen de opgave om woningen binnen de regio te realiseren.

### *Provinciale woningbouwprognose 2015-2040*

In de provinciale Prognose 2015-2040: 'Concentratie in Steden' is onder meer ingegaan op de woningbehoefte en plancapaciteit in de diverse regio's. Voor Zuid-Kennemerland is aangegeven dat de verwachting is dat de woningbehoefte ten opzichte van 2015 de komende jaren als volgt toeneemt:

- 5.900 woningen in 2020;
- 13.800 woningen in 2030;
- 19.100 woningen in 2040.

Als deze woningbehoefte wordt afgezet tegen de plancapaciteit dan blijkt dat in de regio Zuid-Kennemerland onvoldoende capaciteit beschikbaar is voor 2015-2030 (-3.600 woningen) en 2015-2040 (-8.900 woningen).

### *Conclusie provinciaal en regionaal woonbeleid*

De vier nieuwe woningen in het plangebied zijn nog geen onderdeel van de 364 woningen als bedoeld in de plancapaciteit binnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. De woningen dragen echter wel bij aan de provinciale opgave van 75.000 woningen voor Noord-Holland Zuid, het regionale streefaantal van 8.100 woningen en het oplossen van het plancapaciteitstekort voor de regio Zuid-Kennemerland. De regionale afstemming hierover vindt momenteel plaats.

### Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit

De Leidraad is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Het plangebied behoort tot het veenpolderlandschap. Dit landschap is in de 11<sup>de</sup> eeuw ontstaan als gevolg van de ontginningen in het veengebied. De ontwatering vond plaats door veenstromen. In verschillende veengebieden is veen afgegraven en ontstonden veenplassen. De Lagedijk is een restant van de waterinfrastructuur die volop in het veenpolderlandschap aanwezig is.

De kernkwaliteiten die volgens de Leidraad in en nabij het plangebied van toepassing zijn, zijn de volgende:

1. grote militaire structuren: het plangebied ligt in de buitenring van de Stelling van Amsterdam en bevindt zich in de schootcirkel van het westelijk gelegen Fort Bezuiden Spaarndam.
2. historische dijken: het plangebied ligt nabij Zuider IJ- en zeedijken.

De grote militaire structuren (Stelling van Amsterdam) zijn al aan bod gekomen bij de beschrijving van de provinciale ruimtelijke verordening. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. Ten aanzien van de Zuider IJ- en zeedijk geldt dat het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de historische dijk omdat de bestaande gebouwen gehandhaafd blijven.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### Gemeentelijke Strategische Toekomstvisie Verbindend groen

Op 24 november 2009 heeft de gemeenteraad de Strategische Toekomstvisie Verbindend groen vastgesteld. De strategische visie is een richtsnoer voor de toekomst van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. In de visie zijn 15 strategische opgaven opgesteld met betrekking tot de onderwerpen identiteit, leefbaarheid, groen, verkeer, bedrijvigheid en bestuur.

Het groene buitengebied is in belangrijke mate bepalend voor de identiteit van Haarlemmerliede en Spaarnwoude en bindt de bewoners van de kernen. De uitdaging voor de toekomst is om deze groene buffer in zijn geheel te behouden. Behouden betekent hier vasthouden aan de groene bestemming en een goed midden weten te vinden tussen de verschillende functies die dit gebied vervult voor

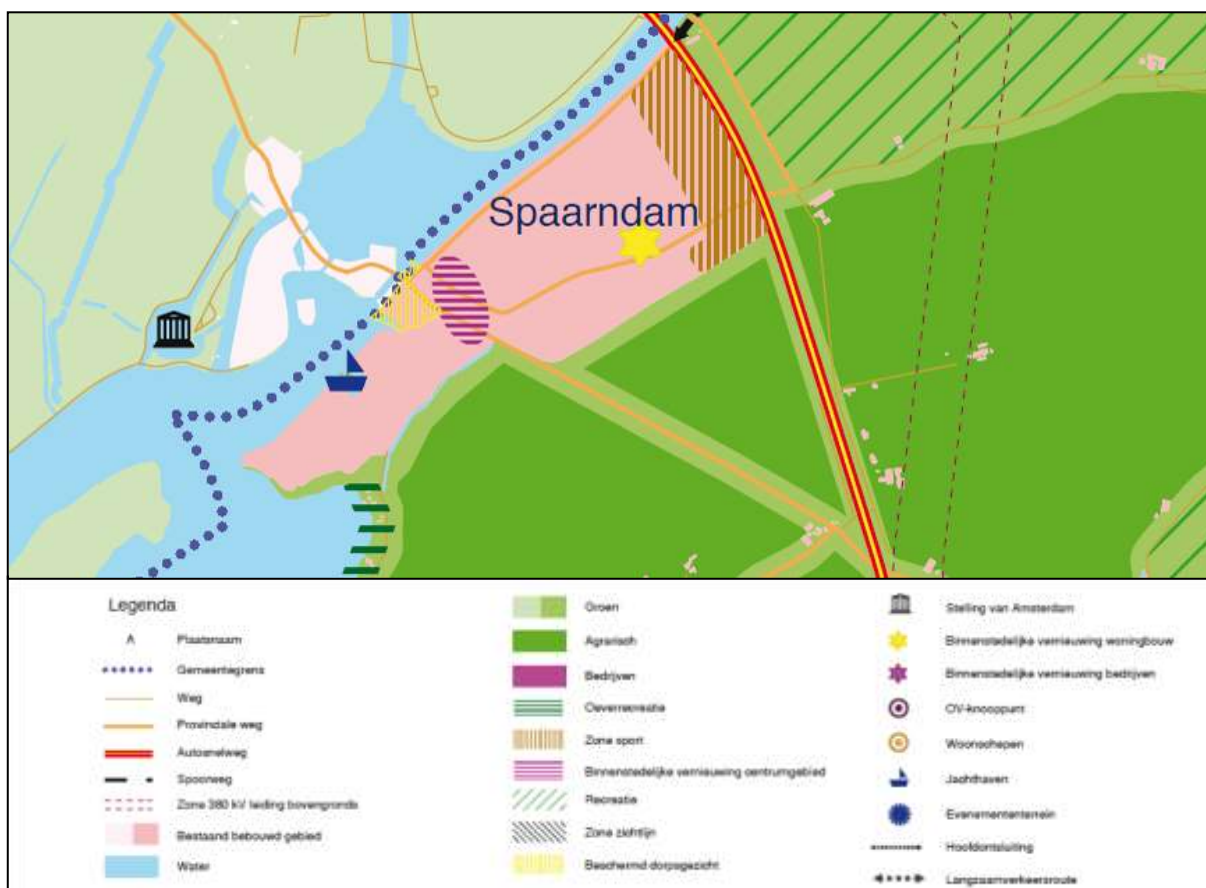
uiteenlopende mensen en wensen: een goede mix van kijkgroen, natuurbeleving en verschillende vormen van (dag)recreatie.

De gemeente zet verder in op minimaal stabilisering van het inwoneraantal. Dit is nodig om de gevolgen van de vergrijzing op te kunnen vangen en ontgroening tegen te kunnen gaan. Dit betekent, gezien de gemiddeld afnemende bewoningsdichtheid per woning, onder andere een toename van het aantal woningen door nieuwbouw, maar ook door functieverandering van bestaande niet-woonbebouwing naar een woonfunctie dan wel aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Naast het minimaal stabiliseren van het inwonersaantal is ook het terugdringen van verkeersoverlast en sluipverkeer in de kernen van belang om de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling past binnen de Strategische Toekomstvisie aangezien de herontwikkeling bijdraagt aan het minimaal stabiliseren van het inwonersaantal zonder dat dit ten koste gaat van het groene buitengebied. Uit paragraaf 4.3 van deze toelichting blijkt dat herontwikkeling niet leidt tot verkeersoverlast.

### Structuurvisie 2035

Op 17 juli 2012 heeft de gemeenteraad de structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie is een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. De structuurvisie is de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente zelf en samen met anderen in gang wil zetten. Daarnaast biedt de structuurvisie een kader waaraan (ruimtelijke) initiatieven van anderen worden getoetst. Met het vaststellen van deze structuurvisie heeft de gemeenteraad haar ambities en wensen voor de toekomst van de gemeente tot 2035 vastgelegd. De structuurvisie is een uitwerking van de strategische visie 'Verbindend groen'.



Afbeelding: uitsnede visiekaart

In het navolgende worden als eerst de ambitie en het droombeeld voor 2035 geschetst waarna vervolgens op enkele specifieke thema's wordt ingegaan.

### *Ambitie en droombeeld*

Voor de kernen Haarlemmerliede, Penningsveer en Spaarnwoude is het toekomstbeeld dat deze qua omvang nauwelijks zijn gewijzigd. De uitbreiding van woningen heeft binnen de bestaande grenzen alleen plaatsgevonden door functieveranderingen. Daardoor is het karakter van deze kleine landelijke kernen behouden gebleven.

In Spaarndam zijn in 2035 de woonwijk SpaarneBuiten inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals een aanlegplaats voor pleziervaart, en het nieuwe centrumgebied aan de Lagedijk gerealiseerd. Uitbreiding buiten het bestaand bebouwd gebied heeft niet plaatsgevonden. Het dorp heeft zich verder ontwikkeld als woondorp, onder andere door de vernieuwing van het woongebied Spaarndam-Oost, maar ook als uitvalsbasis voor een bezoek aan het groen- en recreatiegebied.

### *Wonen*

De toekomstige woningvoorraad in de gemeente dient zich in de eerste plaats te richten op de eigen bevolking. Om de woningvoorraad op peil te houden en veranderingen in de bevolkingsopbouw en samenstelling van huishoudens het hoofd te bieden, moet de woningmarkt zich blijven ontwikkelen. Er zijn meer woningen noodzakelijk, waarbij diversiteit in het woningaanbod moet worden nagestreefd. Hierbij moet met name worden gedacht aan het aanbod van woningen voor jongeren en ouderen.

Uitbreiding van het woningaanbod betekent bouw van nieuwe woningen. Behalve de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie SpaarneBuiten, wordt nieuwbouw niet voorzien door uitbreiding van de kernen. Zoals ook al blijkt uit de ambitie en het droombeeld ligt de focus op het goed benutten van bestaande ruimte binnen de bebouwde kom, bijvoorbeeld door middel van functiewijziging. Deze inbreiding mag niet ten kosten gaan van het dorpse karakter. De kleinschaligheid van de kernen moet behouden blijven en de groene open ruimte rond het bestaand bebouwd gebied kan daardoor ongemoeid worden gelaten. De geldende milieuregelgeving en een goede stedenbouwkundige inpassing staan hierbij centraal. De nieuwbouw moet passen in de omgeving, onder andere wat betreft volume, bouwhoogte en uitstraling. De kernen lenen zich voor experimentele of welstandsvrije bouw. Beperkte hoogbouw en een meer moderne bouwstijl worden niet op voorhand afgewezen, maar per geval beoordeeld. Het gaat dan om maatwerk.

Het benutten van beschikbare ruimte binnen de kernen zorgt, behalve voor meer woningen, ook voor een leefbare en veilige omgeving. Het voorkomt leegstand en verrommeling en zorgt voor een prettige, leefbare omgeving met meer uitstraling.

### *Verkeer*

In de verkeersafwikkeling binnen de gemeente vormt het zogeheten sluipverkeer een probleem, vooral tijdens de spitsuren. Het sluipverkeer zorgt voor drukte op de veelal slingerende dijkwegen die door het dijkprofiel niet verbreed kunnen worden en alleen de functie van erfontsluitingsweg c.q. landbouwweg kunnen vervullen. Dit betekent dat bij het concretiseren van ruimtelijke ontwikkelingen een uitwerking van de verkeersaspecten noodzakelijk is. Daarbij worden op voorhand geen maatregelen uitgesloten, mits passend binnen deze visie en de functionele mogelijkheden. Zo kan mogelijk op enkele dijkwegen eenrichtingsverkeer als verkeersmaatregel in beeld komen. Voor de bewoners van en bedrijvigheid op de aan die wegen grenzende percelen moet de bereikbaarheid in dat geval gegarandeerd zijn.

### *Spaarndam*

Spaarndam kenmerkt zich als woonkern binnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Er zijn voorzieningen aanwezig, zoals een dorps huis, detailhandel en sportvoorzieningen aan de rand van het dorp. De kwaliteiten van het dorp zijn de aanwezigheid van ruimte, groen en water, de bereikbaarheid ten opzichte van de Randstad en een bloeiend verenigingsleven. Belangrijk is dat er ruimte wordt geboden aan (sociale) voorzieningen en gedifferentieerde woningbouw en dat aandacht wordt besteed aan een goede verkeersregulering.

In Spaarndam moet rekening worden gehouden met het beschermd dorpsgezicht. Op 20 januari 1971 is het historische deel van Spaarndam aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. Het aangewezen

gebied in het gedeelte ten oosten van de Grote Sluis heeft voornamelijk betrekking op de gronden van het Gemeenlandshuis en de daarbij behorende gebouwen en de moestuin. In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit staat daarover het volgende beschreven.

*“Het huis van Rijnland, waarin vanouds het beheer van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt geregeld, vormt met bijgebouwen en moestuin een complex van historisch belang. Het levert aan de Oostzijde een goede afsluiting op van het beschreven gebied.”*

Over de manier waarop rekening moet worden gehouden met de status van beschermd dorpsgezicht is in het aanwijzingsbesluit vermeld:

*“Het onderhavige voorstel heeft geenszins tot doel, dat de situatie wordt bevroren. Wel zal de uit de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht voortvloeiende stedenbouwkundige regeling het behoud van de plaatselijke karakteristiek, zoals hierboven omschreven, ook voor de toekomst zo goed mogelijk waarborgen.”*

Dit betekent dat in de vast te stellen bestemmingsplannen daarvoor beschermende regels opgenomen moeten worden.

De ruimtelijke opgaven voor Spaarndam zijn de binnenstedelijke vernieuwing van de bestaande woonomgeving en de centrumfunctie, een nieuwe centrumontwikkeling en de ontwikkeling van woonwijk SpaarneBuiten.

### Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling past binnen de Structuurvisie 2035 omdat bij de herontwikkeling rekening wordt gehouden met het beschermd dorpsgezicht. Zo blijven de huidige monumenten fysiek ongewijzigd en krijgen deze een nieuwe invulling. De in de aanwijzing beschermd dorpsgezicht genoemde moestuin krijgt in de nieuwe inrichting ook een plek in het plangebied. Het gaat daarbij om een plek langs de openbare langzaamverkeersroute. De nieuwe moestuin zal zodoende sterk bijdragen aan de plaatselijke karakteristiek van het plangebied.

Door de herontwikkeling is sprake van het goed benutten van bestaande ruimte binnen de bebouwde kom. De twee nieuwe woningen langs de Lagedijk passen in de omgeving doordat het volume, de bouwhoogte en de uitstraling zijn afgestemd op de bestaande woningen in de omgeving. Daardoor blijft het karakter van Spaarndam behouden. Uit paragraaf 4.3 van deze toelichting blijkt dat de herontwikkeling niet leidt tot verkeersoverlast.

### Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2014-2018

De Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2013-2016 is de uitwerking van het woonbeleid binnen de Structuurvisie Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Op basis van een analyse van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt, bestuurlijke keuzen en het landelijke beleid geeft de Nota Wonen een visie op het wonen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude voor de komende jaren, alsook concrete beleidsvoornemens.

De gemeente heeft in haar Nota Wonen aangegeven dat zij haar aantrekkelijkheid als woongemeente wenst te behouden, zowel in de koop- als in de huursector. Men wil het inwonersaantal minimaal handhaven waardoor toevoeging van het aantal woningen noodzakelijk is. Het accent ligt per kern op binnenstedelijke vernieuwing en inpassing. Het indicatieve nieuwbouwprogramma tot 2016 bedraagt voor de gehele gemeente 416 woningen. Dit aantal is gebaseerd op concrete plannen die ten tijde van het vaststellen van de Nota Wonen bekend waren. Het indicatieve nieuwbouwprogramma heeft zodoende geen betrekking op het onderhavige plangebied.

De gemeente wil een evenwichtige verhouding tussen betaalbare koop- en huurwoningen en het duurdere segment. In de Nota Wonen is geen exacte verdeling van het aandeel huur, goedkoop, middelduur of duur aangegeven omdat dit in de huidige vraaggerichte woningmarkt bijna onmogelijk en niet verstandig is. Concrete indicaties worden per locatie in de intentieovereenkomst geregeld. Wel streeft de gemeente naar een substantieel deel aan huurwoningen en dat deze huurwoningen voor een groot deel ook bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Ook acht de gemeente een omvangrijk aandeel goedkope koopwoningen (starterswoningen) van belang. Ouderen en jongeren vormen belangrijke aandachtsgroepen binnen de gemeente.

Alhoewel de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het indicatieve nieuwbouwprogramma voldoet het bestemmingsplan aan de Nota Wonen doordat het bestemmingsplan uitgaat van een revitalisatie van een deel van Spaarndam.

## 5. Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het terrein van Hoogheemraadschap Rijnland waarbij de bestaande gebouwen een nieuwe invulling krijgen en er twee nieuwe woningen worden gebouwd. Voor deze herontwikkeling dienen diverse onderzoeken naar randvoorwaarden uitgevoerd te worden. Bij de randvoorwaarden gaat het vooral om milieutechnische aspecten, maar zijn ook andere aspecten, zoals verkeer en parkeren van belang.

### 5.1 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing en functies geldt dat er inzicht dient te zijn in de bodemkwaliteit. De bodem in het plangebied dient daarom te worden getoetst aan de geldende streefwaarden<sup>1</sup> en interventiewaarden<sup>2</sup> die zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (d.d. 24 februari 2000, VROM). Er is daarbij sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien een interventiewaarde van een stof wordt overschreden. Sanering is dan noodzakelijk.

Door Tauw bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 1232050, d.d. 7 april 2016, zie bijlage). Uit de resultaten blijkt dat de grond licht tot matig verontreinigd is met zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. De aangetroffen verontreinigingen zijn te relateren aan puinhoudendheid van de grond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties gemeten. Er is derhalve geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Aanvullend bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanwijziging wordt niet nodig geacht. In overleg met de Omgevingsdienst is besloten om wel een aanvullend onderzoek te doen naar lood. Uit grondmonsters blijkt dat de grond sterk verontreinigd is met lood. Het aanvullende onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Daaruit zal blijken wat de omvang van de verontreiniging is.

Mogelijk is, afhankelijk van de herinrichtingsplannen en bijbehorend grondverzet, nog bodemonderzoek nodig ten behoeve van:

- De eventuele afvoer van grond naar een verwerker. Indien grond elders wordt toegepast dient deze gekeurd te worden volgens het Besluit bodemkwaliteit.
- Bepalen van de V&G-maatregelen bij graafwerkzaamheden
- Eventueel dempen van oppervlaktewater.

### 5.2 Verkeer en parkeren

#### Verkeer

De herontwikkeling van het terrein heeft gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Gelet op de verkeersstructuur in de omgeving is het van belang om verkeerskundig onderzoek uit te voeren. Door BVA Verkeersadviezen is daarom onderzoek gedaan naar de verkeersontsluiting van het gebied (projectnummer 998, d.d. november 2013, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat het plan circa 200 verkeersbewegingen per gemiddelde werkdag zal genereren. Deze verkeersbewegingen kunnen zonder problemen op en via het bestaande wegennet worden afgewikkeld.

#### Parkeren

Uitgangspunt van de herontwikkeling is om het parkeren op eigen terrein te laten plaatsvinden. Deze parkeergelegenheid bestaat uit 32 parkeerplaatsen die te bereiken zijn via een in- en uitrit vanaf de Lagedijk en 4 parkeerplaatsen op de percelen van de nieuwe woningen.

Aan de hand van het ASVV 2012 (CROW) kan worden bepaald wat de parkeerbehoefte is die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt en of zo de parkeergelegenheid op eigen terrein

---

<sup>1</sup> Streefwaarden geven het milieukwaliteitsniveau aan van een "schone" bodem, die geschikt is voor alle mogelijke functies.

<sup>2</sup> Interventiewaarden bodemsanering geven het milieukwaliteitsniveau aan waarboven ernstige vermindering optreedt van de functionele eigenschappen van de bodem.



voldoende is. In het ASVV 2012 zijn voor functies in het centrum van weinig stedelijk gebied als de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude parkeercijfers aangegeven. Van deze parkeercijfers kan gemotiveerd worden afgeweken.

In het navolgende is voor elk gebouw uitgegaan van de toegestane functie die de hoogste parkeerbehoefte genereert zodat er sprake is van een worst-case scenario.

- Gemeenlandshuis:
  - 561 m<sup>2</sup> bvo dienstverlening → 2,2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo → 13 parkeerplaatsen;
  - 150 m<sup>2</sup> horeca → 10,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo → 15 parkeerplaatsen;
- Kettingloods: 105 m<sup>2</sup> dienstverlening → 2,2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo → 3 parkeerplaatsen;
- Werkplaats: 1 vrijstaande woning: 1,4 parkeerplaatsen en 0,3 parkeerplaatsen per woning → 2 parkeerplaatsen;
- Houtopslag: 1,4 parkeerplaatsen en 0,3 parkeerplaatsen per woning → 2 parkeerplaatsen;
- Botenhuis: ligplaatsen bedrijfsvoertuigen en/of pleziervoertuigen → geen parkeerbehoefte;
- Nieuwe woning 1: 1 vrijstaande woning: 1,4 parkeerplaatsen en 0,3 parkeerplaatsen per woning → 2 parkeerplaatsen;
- Nieuwe woning 2: 1 vrijstaande woning: 1,4 parkeerplaatsen en 0,3 parkeerplaatsen per woning → 2 parkeerplaatsen.

Gelet op het voorgaande zijn in beginsel 39 parkeerplaatsen nodig, waarvan 8 voor woningen. Omdat niet alle parkeerders tegelijk parkeren kunnen aanwezigheidspercentages worden toegepast voor openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Toepassing van deze aanwezigheidspercentages leidt tot de volgende parkeerbehoefte per dagdeel:

<i>Functie</i>	<i>Werkdag ochtend</i>	<i>Werkdag middag</i>	<i>Werkdag Avond</i>	<i>Zaterdag middag</i>	<i>Zaterdag avond</i>	<i>Zondag middag</i>
Dienstverlening	16 (100%)	16 (100%)	1 (5%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Horeca <sup>3</sup>	14 (90%)	15 (100%)	15 (100%)	15 (100%)	15 (100%)	15 (100%)
Woningen <sup>4</sup>	2 (50%)	3 (60%)	4 (100%)	3 (60%)	3 (60%)	3 (70%)
<b>Totaal</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

Uit de toepassing van de aanwezigheidspercentages blijkt dat de parkeerbehoefte het hoogst is op de ochtenden en middagen tijdens werkdagen (32 tot 34 parkeerplaatsen). De hoogte van deze parkeerbehoefte is vooral vanwege het hoge parkeerkentgetal voor horeca. De verwachting is dat de parkeerbehoefte voor horeca in de praktijk beduidend lager zal zijn doordat het vanwege de maximale vestigingsgrootte (maximaal 150 m<sup>2</sup>) om kleinschalige horeca gaat met een beperkte verkeersaantrekkende werking en dus een lagere parkeerbehoefte dan gemiddeld. De 32 parkeerplaatsen die op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd (exclusief de 4 parkeerplaatsen op de percelen van de nieuwe woningen) zijn daarmee ruim voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen.

### 5.3 Geluidhinder

Sinds begin jaren '80 is de Wet geluidhinder van kracht. De wet heeft tot doel om de geluidsoverlast voor nieuwe geluidsgevoelige functies te beperken. Volgens de Wet geluidhinder (aangepast op 1 juli 2012) zijn woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven) en geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen) te beschouwen als geluidsgevoelige functies.

<sup>3</sup> Vanwege de beperkte omvang van horeca is uitgegaan van daghoreca.

<sup>4</sup> Omdat de nieuwe woningen parkeergelegenheid op eigen terrein krijgen worden deze parkeerplaatsen niet meegenomen bij de toepassing van de aanwezigheidspercentages.

Als gevolg van de Wet geluidhinder zijn rond industrieterreinen, wegen en spoor-, tram- en metrospoorwegen geluidzones van kracht. Binnen deze zones dient de bij wet bepaalde ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen voor nieuwe geluidsgevoelige functies zoals wonen. Om te bezien of en waar de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor wegverkeerslawaai, industriellawaai en/of railverkeerslawaai wordt overschreden is het noodzakelijk om akoestisch onderzoek uit te voeren indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszones worden gerealiseerd. De nieuwe geluidsgevoelige functies zijn niet toegestaan indien de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige functies leidt tot een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeurgrenswaarde), tenzij een hogere grenswaarde wordt verleend (maximale waarde). Een hogere grenswaarde kan door burgemeester en wethouders worden verleend indien de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige functie lager is dan de maximale waarde en maatregelen om de geluidsbelasting te verminderen dan wel te beperken niet mogelijk zijn of niet leiden tot een geluidsbelasting onder de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Geluid afkomstig van vliegverkeer en van bedrijven (welke niet tot een gezoneerd industrieterrein behoren) vallen niet onder Wet geluidhinder. Voor bedrijven is milieuzonering van toepassing (zie paragraaf 4.10) terwijl voor vliegtuiglawaai het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is (zie paragraaf 4.11).

### Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn geluidszones gedefinieerd voor de wegen met een toegestane snelheid van 50 km/u of hoger. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken op de weg en of een weg is gelegen in of buiten de bebouwde kom.

Nabij het plangebied liggen de wegen Spaarndammerdijk, Zijkanaal C-weg, Lagedijk/ en Lageweg. Voor deze wegen geldt momenteel binnen de bebouwde kom een snelheidsregime van 50 km/u (met uitzondering van een deel van de Spaarndammerdijk). De genoemde weggedeeltes hebben een geluidzone met een breedte van 200 meter. Het plangebied ligt daarmee binnen de geluidszones van deze wegen.

Ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is de uitvoering van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai vereist om te bezien of en waar de voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaai - 48 dB - wordt overschreden als gevolg van wegverkeer op Spaarndammerdijk, Zijkanaal C-weg Lagedijk en Lageweg.

Door DPA Cauberg-Huygen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (referentie 20150824-03, d.d. 21 september 2015, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelastingen op de gevels van de toekomstige woningen in alle gevallen lager zijn dan 48 dB. Er wordt daarmee voldaan aan de voorkeurgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder. Er zijn geen hogere grenswaarden nodig om de toekomstige woningen te kunnen realiseren.

### Spoorweglawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor alle spoorwegen aan de hand van geluidproductieplafonds op referentiepunten te worden bepaald wat de zonebreedtes zijn. Ter hoogte van het plangebied bedraagt de zone van het spoortracé Haarlem-Amsterdam Sloterdijk 900 meter. Aangezien het plangebied op circa 3 kilometer afstand van het spoor is gelegen ligt de voorgenomen herontwikkeling buiten de zone van een spoorweg. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai te worden uitgevoerd.

### Industriellawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone rond industrieterrein Westpoort of een ander industrieterrein. De geluidzone van het voormalige industriegebied Spaarndam Zuid is inmiddels opgeheven door de realisatie van Woongebied SpaarneBuiten en door de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Spaarndam Oost'.

## 5.4 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

Volgens de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

In het geldende bestemmingsplan is ter bescherming van eventuele archeologische waarden vastgelegd dat bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 meter en met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> pas zijn toegestaan nadat een archeologisch rapport is uitgevoerd. Ter plaatse van een deel van het huidige water geldt deze verplichting pas bij bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 meter en met een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup>. Omdat de herontwikkeling betrekking heeft op bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 meter maar met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### Cultuurhistorie

Zoals blijkt uit de voorgaande paragrafen zijn er in en nabij het plangebied enkele cultuurhistorische belangrijke elementen aanwezig. Het gaat om de drie als rijksmonument aangewezen gebouwen, de ligging in beschermd dorpsgezicht en de ligging binnen de Stelling van Amsterdam:

- Het Gemeenlandshuis en de gebouwen van de werkplaats en de houtopslag zijn aangewezen als rijksmonument. De bestaande gebouwen zullen waar nodig worden opgeknapt. Bij het Gemeenlandshuis zullen er in ieder geval geen aanpassingen aan de buitenkant plaatsvinden. Uitgangspunt is dat binnen het gebouw een inbouwpakket wordt gerealiseerd waar de nieuwe functies zich in kunnen huisvesten. Door dit inbouwpakket zal de isolatie van het gebouw verbeteren. De beoogde aanpassingen hebben geen nadelige gevolgen voor de rijksmonumenten.
- Het gehele plangebied is gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Spaarndam. Doordat de bestaande gebouwen gehandhaafd blijven en er verder alleen in het lint langs de Lagedijk twee passende woningen worden gebouwd zal er voor wat betreft bebouwing geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor het beschermd stadsgezicht. De herontwikkeling is verder passend in het beschermd dorpsgezicht doordat bij de inrichting van het terrein rekening wordt gehouden met een groene invulling en het terugbrengen van moestuinen (welke van oudsher aanwezig zijn in het plangebied).
- Ter plaatse van het plangebied zijn geen fysieke onderdelen van het samenhangende systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen van de Stelling van Amsterdam aanwezig. Wel ligt het plangebied in de schootcirkel van Fort Bezuiden Spaarndam en in de buitenring van de Stelling. De schootcirkel dient zoveel mogelijk open te blijven. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herinrichting van het terrein. De bestaande gebouwen blijven daarbij gehandhaafd en er worden twee nieuwe woningen langs de Lagedijk gerealiseerd. De herontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de kernkwaliteiten van het erfgoed. Door middel van een dubbelbestemming is in de regeling van het bestemmingsplan rekening gehouden met de ligging binnen de Stelling van Amsterdam.

## 5.5 Water

### Algemeen

De waterparagraaf is een vast onderdeel van planologische procedures en dient in samenspraak met de waterbeheerder tot stand te komen. In deze paragraaf komen alle relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn voor de locatie.

Het Hoogheemraadschap Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de watergangen in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Het hoogheemraadschap is tevens de beheerder van de waterkeringen. De gemeentelijke taken zijn o.a. het riool- en oeverbeheer.

Voor werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen kan op basis van de Keur een watervergunning nodig zijn van het Hoogheemraadschap Rijnland. In de keur worden tevens verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, meld- en meetplicht aangegeven.

Het Hoogheemraadschap is in dit geval niet alleen de waterbeheerder maar ook de eigenaar van het terrein. Het Hoogheemraadschap beoordeeld daarom tijdig of het plan voldoet aan haar beleid en eisen.

### Waterbeleid

#### *Nationaal waterplan*

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Bij de ontwikkeling van locaties in stedelijk gebied wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Het beleid van de bovenstaande nota is door vertaald naar het beleid van het hoogheemraadschap Rijnland, de waterbeheerder van het gebied.

#### *Waterbeheerplan 2010-2015*

In het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft Rijnland zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. 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 én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk 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.

#### *Keur en Beleidsregels 2009*

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op [www.rijnland.net/regels](http://www.rijnland.net/regels).

### Beleid Riolering en afvalwaterzuivering

Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. De voorkeur gaat daarbij uit naar het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid): het voorkomen van het ontstaan van afvalwater staat voorop, als er afvalwater is de wens om verontreiniging zoveel mogelijk te beperken en waar mogelijk afvalwaterstromen te scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of, als laatste keus, aansluiten op het gemengde stelsel.

### Waterberging

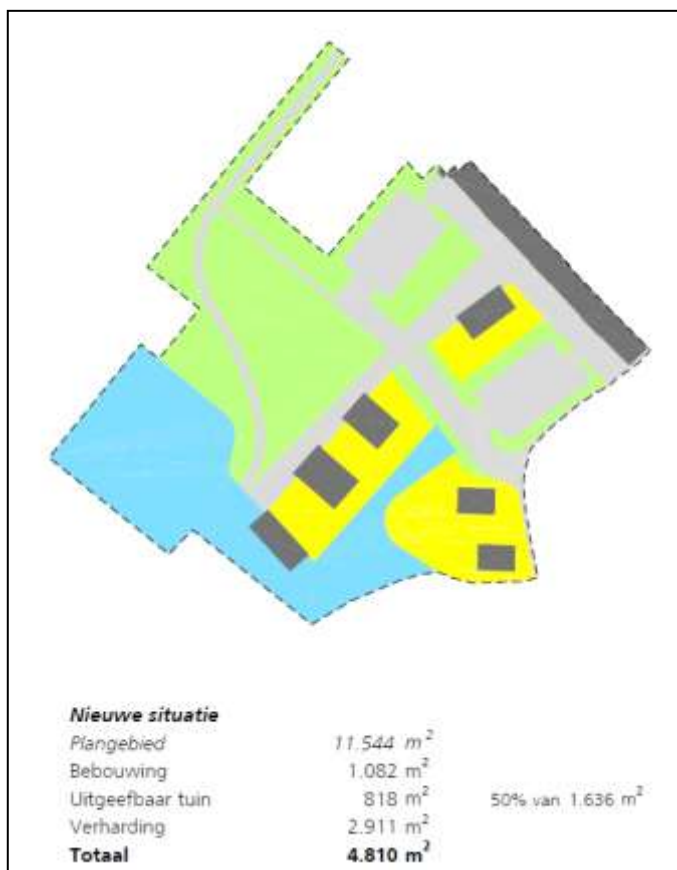
Het plangebied is momenteel verhard ter plaatse van de bestaande gebouwen (942 m<sup>2</sup>) en de verharde zone rondom de vier gebouwen achter het gemeenlandshuis (2.246 m<sup>2</sup>). In totaal gaat het om 3.188 m<sup>2</sup> bebouwing en verharding.



Afbeelding: verharding in bestaande situatie

Als gevolg van de herinrichting zal het verharde oppervlak met 1.623 m<sup>2</sup> toenemen tot 4.811 m<sup>2</sup>. Deze toename komt omdat er twee nieuwe woningen langs de Lagedijk worden gerealiseerd en doordat er twee parkeerterreinen achter het gemeenlandshuis komen. Ook elders in het plangebied wordt nog

wat halfverharding of volledige verharding gerealiseerd. In de toekomstige situatie is er sprake van 1.082 m<sup>2</sup> bebouwing, 2.911 m<sup>2</sup> verharding (half of volledig) en 818 m<sup>2</sup> (mogelijke) tuinverharding.



Afbeelding: verharding in toekomstige situatie

De toename van 1.623 m<sup>2</sup> verharding dient gelet op de Keur met 15% te worden gecompenseerd, oftewel met 243 m<sup>2</sup> extra water. In het plan zal extra water worden gerealiseerd tussen de percelen van de nieuwe woningen en het terrein van de werkplaats en de houtopslag. De precieze ligging en omvang van de watergang wordt momenteel nader uitgewerkt. Vooralsnog is het uitgangspunt dat het extra water een oppervlak heeft van 559 m<sup>2</sup> zodat ruimschoots wordt voldaan aan de eis om 15% van de toename aan verharding te compenseren.

### Grondwater

In het plangebied is geen ondergrondse bebouwing voorzien. De nieuwe bebouwing heeft dus geen gevolgen voor de grondwaterstand.

### Waterkering

De Spaarndammerdijk is een primaire waterkering en de Lagedijk is een regionale waterkering. Het plangebied bevindt zich in de kernzone en de (buiten)beschermingszone van zowel de Spaarndammerdijk als de Lagedijk.



Afbeelding: uitsnede leggerkaart Rijnland

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter plaatse van de kernzone en de beschermingszone van de Spaarndammerdijk en de Lagedijk.

De twee te bouwen woningen aan de Lagedijk liggen binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Ruimtelijk gezien lijken de twee te bouwen woningen inpasbaar te zijn binnen deze zone, maar wel zullen uitvoeringstechnische eisen gesteld worden in een te verlenen watervergunning.

## 5.6 Luchtkwaliteit

### Wet milieubeheer

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekenende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw bijvoorbeeld geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) en bij twee ontsluitingswegen een aantal van 3.000 woningen. Bij kantoorontwikkeling is sprake van 100.000 m<sup>2</sup> bvo.

Het programma dat ontstaat als gevolg van de herontwikkeling heeft op voorhand beduidend minder verkeersaantrekkende werking dan de 1.500 woningen of 1000.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren die zijn genoemd in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Dat blijkt ook uit het verkeersonderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd (zie paragraaf 4.3). Op basis van de regeling kan worden geconcludeerd dat het project kan worden beschouwd als zijnde een NIBM-project.

Daarnaast geldt nog dat zekerheidshalve een specifieke rekentool kan worden benut die het rijk in samenwerking met InfoMil heeft ontwikkeld voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit: de NIBM-tool. Alhoewel geconstateerd is dat het project geen effect heeft op de luchtkwaliteit zal volledigheidshalve wel gebruik worden gemaakt van de NIBM-tool. Deze NIBM-tool is ontwikkeld en ingericht voor kleinere ruimtelijke plannen en met deze tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van de NIBM-tool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case: bij de berekening van de concentratietoename worden de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Om te kunnen beoordelen of het plan niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>, met behulp van de NIBM-tool, is het noodzakelijk te bepalen wat de extra verkeersaantrekkende werking is van het plan ten opzichte van de autonome situatie.

In paragraaf 4.3 is ingegaan op de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van het voormalige gebruik. Daaruit blijkt dat de beoogde herontwikkeling tot circa 200 voertuigen per gemiddelde werkdag leidt. Onderstaande figuur bevat een weergave van de berekening in de NIBM-tool op basis van de voornoemde gegevens (maximaal 200 voertuigen/etmaal en 0% aandeel vrachtverkeer).

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,19
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Afbeelding: berekening van de bijdrage van het plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat het plan minder dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>. Het project hoeft zodoende niet getoetst te worden aan de grenswaarden en is inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen.



In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd die onder deze AMvB vallen. Ook is het plangebied niet in de directe nabijheid van een snelweg of provinciale weg gelegen.

## 5.7 Externe veiligheid

### *Algemeen*

Externe veiligheid speelt een belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij de locatie die de externe veiligheid ter plaatse van de locatie kunnen beïnvloeden. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan met gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen er zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Deze risico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico waarbij in de normering onderscheid wordt gemaakt in bestaande en toekomstige situaties. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

### *Inrichtingen*

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn volgens de risicokaart en blijkens de toelichting van het geldende bestemmingsplan geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied daarom niet overschreden.

### *Transport*

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op  $10^{-6}$ . Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

De binnen de gemeente gelegen rijkswegen A9 en A200 en het spoor tussen Haarlem en Amsterdam liggen op meer dan een kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

### *Buisleidingen*

Ten noorden en ten oosten van het plangebied bevindt zich langs de A9 een tracé met buisleidingen van de Gasunie. Het plangebied ligt echter op minimaal 700 meter afstand van een buisleiding. Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich zodoende niet binnen de invloedssfeer van buisleidingen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

## 5.8 Flora en fauna

De wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna (wet natuurbescherming) kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De herontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor beschermde gebieden en beschermde flora en fauna.

Door Els & Linde bv is een quick scan ecologie uitgevoerd (projectnummer 15.122, d.d. 13 juli 2015, zie bijlage). Uit deze quick scan blijkt dat het project geen effecten zal hebben op beschermde gebieden. Ten aanzien van soorten geldt dat er in de gebouwen in het plangebied verblijfplaatsen van huismussen en vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Door middel van afdoend onderzoek is vervolgens nagegaan of deze verblijfplaatsen daadwerkelijk aanwezig zijn (projectnummer 15.139, d.d. 5 april 2016, zie bijlage). Uit het afdoend onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen vaste verblijfplaatsen of paarterritoria van vleermuizen aanwezig zijn. Ook zijn er in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen. Daardoor zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen om het project uit te voeren. Een ontheffing is niet nodig.

Omdat de wetgeving ten aanzien van flora en fauna per 1 januari 2017 is aangepast zal er binnenkort een actualisatie van de quick scan plaatsvinden.

## 5.9 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven moet milieuzonering worden toegepast. Hierbij is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Een "rustige woonwijk" is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Een "gemengd gebied" is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en/of kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als "gemengd gebied" worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Milieuzonering beperkt zicht tot de "ruimtelijke" milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geluid voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

De richtafstanden in de bijlagen van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een "rustige woonwijk" (bijlage 1 VNG-publicatie). Deze richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met 1 afstandstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied". Verdere reducties zijn in beginsel niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In het onderhavige geval gaat het om de herontwikkeling van een terrein waarbij de bestaande gebouwen van het Hoogheemraadschap een nieuwe invulling krijgen met diverse functies en er twee nieuwe woningen worden gebouwd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven maar de omgeving van de locatie is, desondanks, te beschouwen als een "rustige woonwijk". Na dient te worden gegaan wat de effecten van het project voor de omliggende bedrijven zullen zijn.

Door DPA Cauberg-Huygen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (referentie 20150824-03, d.d. 21 september 2015, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat de twee nieuw te bouwen woningen op circa 43 meter van een transportbedrijf op Lageweg 2 zijn gelegen. De afstand tussen deze woningen en het transportbedrijf is kleiner dan de richtafstand in de bijlagen van de VNG-publicatie. Er kan daarom niet op voorhand worden aangenomen dat er ter plaatse van deze woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er is daarom nader onderzoek naar de geluidssituatie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als de maximale geluidsniveaus ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen niet voldoen aan de VNG-richtwaarden, maar wel aan de VNG-grenswaarden (beide geldend voor een rustige woonwijk). Daarom wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de twee woningen geen ontoelaatbare geluidhinder ontstaat door de activiteiten van het

transportbedrijf, alsmede dat de activiteiten van het nabijgelegen transportbedrijf niet (in ernstige mate) gehinderd worden door de komst van de nieuwe woningen. Momenteel vindt overleg plaats met de Omgevingsdienst over het uitgevoerde akoestisch onderzoek.

### **5.10 Luchthavenindelingbesluit**

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden (zie Staatsblad met nr. 389). Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke (en lagere) toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB.

#### *Bouwhoogten*

Ter plaatse van het plangebied is een toetshoogte van circa 65 tot 80 meter aangegeven, gemeten vanaf NAP. De voorgenomen bouwhoogtes in het plangebied blijven ruimschoots onder de maximale bouwhoogtes uit het LIB.

#### *Vogelaantrekkende werking*

Voor de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 5 van het LIB zijn beperkingen gesteld aan functies met een vogelaantrekkende werking. Voor deze gronden geldt dat gebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet is toegestaan:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

In afwijking hiervan geldt dat grondgebruik dat valt onder een van de hiervoor genoemde categorieën toegestaan blijft voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig aanwezig was op de datum van inwerkingtreding van het LIB. Dit grondgebruik is eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar.

Het plangebied is volledig gelegen in het gebied waar beperkingen gelden voor functies met een vogelaantrekkende werking. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte activiteiten vallen niet onder één van de in het LIB genoemde categorieën met een beperking.

#### *Gevoelige bebouwing*

In een bepaald gebied rond Schiphol zijn op grond van het LIB in beginsel geen nieuwe woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan. Het plangebied valt buiten dit beperkingengebied.

### 5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

#### *Actuele regionale behoefte*

In het onderhavige geval gaat het om de herontwikkeling van een terrein waarbij de bestaande gebouwen van het Hoogheemraadschap een nieuwe invulling krijgen met diverse functies (waaronder maximaal twee nieuwe woningen) en er daarnaast nieuwbouw wordt gepleegd voor maximaal twee woningen. De omvang van het programma dat als gevolg van de herontwikkeling wordt gerealiseerd is zodanig dat vooraf geen gevolgen voor de regionale behoefte worden verwacht.

Ten aanzien van de maximaal vier nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt geldt dat in de regio behoefte is om binnen de planperiode van het bestemmingsplan nieuwe woningen te realiseren. Dat blijkt uit de in 2010 vastgestelde woonvisie van de provincie Noord-Holland waarin voor Noord-Holland Zuid een woningbouwopgave van 75.000 woningen is aangegeven voor de periode 2010-2020. Uit de provinciale woningbouwmonitor 2012 blijkt dat het woningtekort binnen Noord-Holland verder is opgelopen door een toename van het aantal huishoudens. In het door de provincie en gemeente opgestelde Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond is voor de periode 2011 t/m 2015 aangegeven dat men streeft naar de realisatie van 7.300 woningen. Dit streefaantal is gebaseerd op de verwachte nieuwbouwproductie van de diverse gemeenten. Voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude geldt een inspanningsplicht om in de periode 2011-2015 tussen de 333 en 500 woningen toe te voegen. De realisatie van maximaal vier nieuwe woningen in Spaarndam draagt bij aan deze inspanningsplicht.

#### *Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied*

Het nieuwe programma komt ter plaatse van het terrein van het Hoogheemraadschap, in de kern van Spaarndam. Het bestemmingsplan leidt tot een revitalisatie van dit deel van Spaarndam. Er is daarmee sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

#### *Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied*

Het nieuwe programma wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd zodat deze trede niet aan de orde is.

### 5.12 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het plangebied die van betekenis zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

Wel bevindt het plangebied zich nabij het straalpad van het KPN-zendstation in Haarlem. In de voor straalverbindingen gereserveerde zones gelden maximaal toegestane bebouwingshoogten. Bouwwerken en andere obstakels in deze zones dienen de toegestane bebouwingshoogten niet te overstijgen met het oog op het ongestoord laten verlopen van de verbindingen. Aangezien de bouwhoogtes door de herontwikkeling niet boven de overwegende bouwhoogte van Spaarndam zullen uitkomen zal er geen sprake zijn van een verstoring van de straalverbindingen.

### 5.13 Milieueffectrapportage

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te

beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of dat de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In de bijlagen C en D bij het Besluit M.e.r. is aangegeven voor welke projecten het maken van een m.e.r. (bijlage C) of een m.e.r. beoordeling (bijlage D) verplicht is. De nieuwe woningen kunnen onder de categorie 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' gerangschikt worden maar de ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet direct verplicht. Wel moet worden onderzocht of een dergelijke m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd ja of nee.

Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling goed in beeld te kunnen brengen kan een vormvrije m.e.r. beoordeling worden uitgevoerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Voor de vraag of in het kader van de herontwikkeling belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht kunnen worden is een korte analyse gemaakt van de verschillen tussen het geldende bestemmingsplan en de beoogde herontwikkeling.

#### Geldende bestemmingsplan

Het plangebied mag volgens het geldende bestemmingsplan 'Sparndam Oost' worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Ook zijn dienstwoningen toegestaan.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak (circa 485 m<sup>2</sup>) waarbij het bouwvlak voor 20% mag worden bebouwd met gebouwen die een maximale goothoogte van 5 meter mogen hebben. Overige bouwwerken zijn binnen de gehele bestemming toegestaan.

Aangezien het gemeenlandshuis en de overige gebouwen legaal zijn gebouwd en al geruime tijd in het plangebied aanwezig zijn, vallen de bestaande gebouwen onder het overgangsrecht.

#### Herontwikkeling

Het bestemmingsplan gaat voornamelijk uit van de bestaande gebouwen die een nieuwe invulling krijgen (o.a. kleinschalige bedrijven, dienstverlening, horeca, kantoren maatschappelijke voorzieningen en/of wonen). Daarnaast worden er nog twee nieuwe woningen gebouwd.

#### Vergelijking

De herontwikkeling van het plangebied heeft vanwege het behoud van de bestaande gebouwen en de beoogde invulling geen nadelig effect op milieu en landschap dan dat het gebruik als maatschappelijke voorzieningen en dienstwoningen hebben. De herontwikkeling is aan te merken als een project van beperkte omvang zonder negatief milieueffect, zoals mede blijkt uit de toetsing op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie de overige paragrafen in dit hoofdstuk). Ten aanzien van de omgeving van het plangebied geldt:

- Het beoogde gebruik zal ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet leiden tot significant verkeer (zie paragraaf 5.2).

- Ten aanzien van flora en fauna, de EHS en weidevogelleefgebied worden geen nadelige gevolgen verwacht (zie paragraaf 4.8). Het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt op ruime afstand, namelijk 3,7 kilometer afstand. De herontwikkeling heeft gezien deze afstand en de aard van de herontwikkeling geen effecten op het Natura 200-gebied.
- Het plangebied is in het geheel gelegen binnen de Stelling van Amsterdam. Ter plaatse van het plangebied zijn echter geen fysieke onderdelen van het samenhangende systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen aanwezig. Wel ligt het plangebied in de schootcirkel van Fort Bezuiden Spaarndam en in de buitenring van de Stelling. De schootcirkel dient zoveel mogelijk open te blijven. De herontwikkeling leidt niet tot een verdichting en heeft geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van het erfgoed.

### Conclusie

Gelet op het geldende bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling worden er geen nadelige gevolgen voor het milieu en de omgeving verwacht.

## **6. Juridische planopzet**

### **6.1 Standaardisatie en digitalisering**

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden SVBP 2012 in elektronische vorm worden voorbereid, vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet er een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld.

Mocht tussen de inhoud van het analoge plan en van de elektronische weergave of van het vastgestelde plan in de digitale vorm en de papieren weergave een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als er tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, en er is tevens een digitaal plan.

### **6.2 Hoofdopzet**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand en een toelichting. Het GML-bestand bevat de planverbeelding, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

#### *Verbeelding*

Op de verbeelding van het bestemmingsplan (planverbeelding) is door middel van vlakken, kleuren, lijnen en aanduidingen aangegeven welke bestemmingen en aanduidingen van toepassing zijn voor de gronden. Deze bestemmingen en aanduidingen zijn aangegeven in de regels (zie hierna).

Als ondergrond voor de planverbeelding is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de planverbeelding te waarborgen is bij de analoge versie gekozen voor een schaal van 1:1.000. De analoge kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de planverbeelding weergegeven.”

#### *Regels*

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten.

In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbelregel zijn opgenomen in het Bro met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels

De regels in een bestemming kunnen eventueel worden uitgebreid met de volgende onderdelen:

- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is een afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van de betreffende bepalingen door het college van burgemeester en wethouders.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

### **6.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen**

In een bestemmingsartikel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij, zoals in paragraaf 5.2 is beschreven, een vaste volgorde aangehouden.

De bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen 3 t/m 12.

#### **Artikel 3            Gemengd**

Het gemeenlandshuis langs de Spaarndammerdijk, het voormalige houten kantoorgebouw dat direct achter het gemeenlandshuis is gelegen (kettingloods) en de omliggende terreinen zijn bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven, dienstverlening, horeca (restaurant), kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, waarbij kantoor en wonen met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten alleen mogelijk zijn ter plaatse van het Gemeenlandshuis. Ook mogen de gronden worden gebruikt voor tuinen en erven, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, ongebouwde parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen en een horecaterras. Ongebouwde parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en een horecaterras zijn daarbij alleen toegestaan waar dat op de planverbeelding met een aanduiding is aangegeven.

In artikel 1 is voor diverse genoemde functies een begripsbepaling opgenomen zodat duidelijk is wat met een bepaalde functie wordt bedoeld.

In het algemeen geldt dat het bouwen van bouwwerken dient te voldoen aan de randvoorwaarden die zijn gesteld in het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan. Het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan is opgenomen in de bijlage van de regels.

Gebouwen dienen binnen het op de planverbeelding weergegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak komt overeen met het bestaande gebouw. Het gebouw mag daarbij niet hoger worden dan de maximum goot- en bouwhoogte die is aangegeven op de planverbeelding. Deze hoogte komt overeen met de bestaande situatie. Wel zijn eventueel dakkapellen toegestaan mits deze passen in het totale beeld. Om deze dakkapellen te kunnen realiseren is eerst toepassing van een afwijkingsbevoegdheid nodig. Bij een aanvraag voor dakkapellen zal de gemeente beoordelen in



hoeverre de dakkapellen passend zijn in het monumentale gebouw en het beschermd dorpsgezicht van Spaarndam.

Het horecaterras kan eventueel worden voorzien van een (transparante) overkapping.

In het algemeen geldt dat het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden alleen is toegestaan als de inrichting van de openbare ruimte conform het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

In de specifieke gebruiksregels is verder bepaald dat het bruto vloeroppervlak voor horeca maximaal 150 m<sup>2</sup> mag bedragen en dat er binnen de bestemming maximaal 1 vestiging horeca en 1 woning is toegestaan. Ook zijn er regels opgenomen ten aanzien van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en er is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

#### Artikel 4 Groen

De gronden ten westen van de werkplaats en de houtopslag zijn als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming is onder meer het gebruik als groenvoorzieningen, moestuinen, water en (fiets- en voet)paden toegestaan.

In artikel 1 is voor diverse genoemde functies een begripsbepaling opgenomen zodat duidelijk is wat met een bepaalde functie wordt bedoeld.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan maar alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervoor zijn maxima opgenomen.

#### Artikel 5 Water

Het bestaande en een deel van het nieuw te graven water is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn onder meer water, bruggen, dammen en natuur toegestaan. Ligplaatsen ten behoeve van bedrijfsschepen en/of pleziervaartuigen zijn alleen toegestaan ter plaatse van een aanduiding.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van het bestaande botenhuis en een nieuwe vissersschuur. Voor zowel het gebouw als de overige bouwwerken gelden enkele maxima. Zo mag er maximaal één brug worden gebouwd. Steigers zijn alleen toegestaan ter plaatse van een aanduiding.

Het water mag niet worden gebruikt als ligplaats voor onder meer woonvaartuig. Hiervoor is een verbodsbepaling opgenomen.

#### Artikel 6 Wonen - 1

De gebouwen van de werkplaats en de houtopslag zijn bestemd als 'Wonen - 1'. In deze bestemming is het gebruik als wonen, aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, tuinen en erven, voetpaden, groenvoorzieningen, en water toegestaan.

In het algemeen geldt dat het bouwen van bouwwerken dient te voldoen aan de randvoorwaarden die zijn gesteld in het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan. Het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan is opgenomen in de bijlage van de regels.

Gebouwen dienen binnen het op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken te worden gebouwd. De bouwvlakken komen overeen met de bestaande gebouwen. De gebouwen mogen daarbij niet hoger worden dan de maximum goot- en bouwhoogte die is aangegeven op de planverbeelding. Deze hoogtes komen overeen met de bestaande situatie.

In het algemeen geldt dat het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden alleen is toegestaan als de inrichting en inpassing conform het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

In de specifieke gebruiksregels zijn verder regels opgenomen ten aanzien van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en er is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is vastgelegd dat er ter plaatse van de aanduiding 'water' (welke in zowel de bestemming 'Wonen - 1' als 'Wonen - 2' is gelegen) minimaal 243 m<sup>2</sup> water dient te worden gerealiseerd in de vorm van een watergang met een breedte van minimaal 4 meter. Deze watergang wordt een helde zichtas tussen het Gemeenlandshuis en SpaarneBuiten.

## Artikel 7 Wonen - 2

De percelen van de nieuwe woningen zijn bestemd als 'Wonen - 2'. In deze bestemming is het gebruik als wonen, aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, tuinen en erven, parkeren met bijbehorende in- en uitritten, voetpaden en water toegestaan. Ook zijn ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan ter plaatse van het nieuw te graven water.

In het algemeen geldt dat het bouwen van bouwwerken dient te voldoen aan de randvoorwaarden die zijn gesteld in het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan. Het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan is opgenomen in de bijlage van de regels.

Hoofdgebouwen dienen binnen het op de planverbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Er zijn daarbij uitsluitend twee vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen toegestaan. Voor hoofdgebouwen (zie artikel 1 wat onder hoofdgebouw wordt verstaan) is een maximum bebouwingspercentage en een maximum goot- en bouwhoogte bepaald. Ook gelden er regels ten aanzien van de dakhelling en dakkapellen.

Naast hoofdgebouwen zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen) toegestaan. Hiervoor gelden maxima en voorwaarden.

In het algemeen geldt dat het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden alleen is toegestaan als de inrichting en inpassing conform het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

In de specifieke gebruiksregels zijn verder regels opgenomen ten aanzien van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en er is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Er is tevens bepaald dat er op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd en in stand dienen te worden gehouden. Ook is vastgelegd dat er ter plaatse van de aanduiding 'water' (welke in zowel de bestemming 'Wonen - 1' als 'Wonen - 2' is gelegen) minimaal 243 m<sup>2</sup> water dient te worden gerealiseerd in de vorm van een watergang met een breedte van minimaal 4 meter. Deze watergang wordt een helde zichtas tussen het Gemeenlandshuis en SpaarneBuiten.

## Artikel 8-9 Waarde - Archeologe (4 en 6)

Voor het gehele plangebied geldt een archeologische verwachting. De gronden zijn daarom dubbelbestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Bouwen is alleen toegestaan indien wordt voldaan aan aanvullende regels ten aanzien van bepaalde bodemroerende werkzaamheden.

## Artikel 10 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Het gehele plangebied is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht van Spaarndam en daarom dubbelbestemd als 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Naast de andere voorkomende bestemmingen zijn de gronden zodoende ook bestemd voor het behoud en bescherming van het beschermd dorpsgezicht.

Binnen de dubbelbestemming dient de uitwendige vorm van een bestaand bouwwerk behouden te blijven. De bestaande goot- en bouwhoogte, de nokrichting, de dakvorm, de dakhelling, de gevelindeling en de grondoppervlakte dienen daarom behouden te blijven. Eventueel kan van deze bouwregeling worden afgeweken ten behoeve van de andere voorkomende bestemming. Voorwaarde is wel dat dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht. Ook dienen enkele andere aspecten te worden beoordeeld.

## Artikel 11 Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam

Het gehele plangebied is gelet op de Provinciale ruimtelijke verordening gelegen binnen de zone van de Stelling van Amsterdam. Het plangebied is daarom dubbelbestemd als 'Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam'. Naast de andere voorkomende bestemmingen zijn de gronden zodoende ook bestemd voor het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam. Het behoud en versterken van deze kernkwaliteiten is primair ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen.

Binnen de dubbelbestemming mag worden gebouwd ten behoeve van de Stelling en de voorkomende medebestemming. Er is daarbij wel een bepaling opgenomen dat een omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien het belang van het werelderfgoed onevenredig wordt geschaad door de realisatie van bouwwerken of bouwwerkzaamheden. Ook kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bouwwerken om zo te voorkomen dat de kernkwaliteiten van het werelderfgoed onevenredig worden aangetast. Dit kan spelen indien bijvoorbeeld een bouwwerk in een eventuele zichtlijn naar Fort Bezuiden Spaarndam is gesitueerd. Tenslotte is voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden kan het belang van de Stelling namelijk onevenredig schaden en dient daarom per geval te worden beoordeeld alvorens uitvoering aan de werken of werkzaamheden kan worden gegeven.

## Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

De zones van de Spaarndammerdijk en de Lagedijk zijn dubbelbestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De gronden met deze bestemming zijn primair bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de waterkering. Bouwen is slechts toegestaan nadat advies is ingewonnen bij de beheerder. Binnen de zone van de waterkering geldt tevens de Keur van het hoogheemraadschap.

### 6.4 Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels regelt een aantal bepalingen, dat voor het hele plangebied geldt.

In artikel 13 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. De algemene bouwregels (artikel 14) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan en welke regels er gelden voor ondergronds bouwen.

In artikel 15, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld. Daarbij zijn ook enkele functies benoemd die als verboden gebruik zijn aangemerkt. Daarnaast is bepaald welk type bedrijven is toegestaan.

Het parkeren voor de functies binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - 1' zal plaatsvinden in openbaar gebied. De parkeernormen die van toepassing zijn voor deze functies zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels. Ook zijn aanwezigheidspercentages opgenomen aangezien niet alle parkeerders tegelijk zullen parkeren (zie ook paragraaf 5.2).

In artikel 16 is voor de algemene aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' een koppeling gelegd met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

De algemene afwijkingsregels (artikel 17) zorgen voor flexibiliteit van het plan. Deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot afwijking is niet specifiek op één bestemming gericht en kan gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

Omdat door het hanteren van dubbelbestemmingen sommige bestemmingen samenvallen is in artikel 18 geregeld welke bestemmingen in dat geval prevaleren.

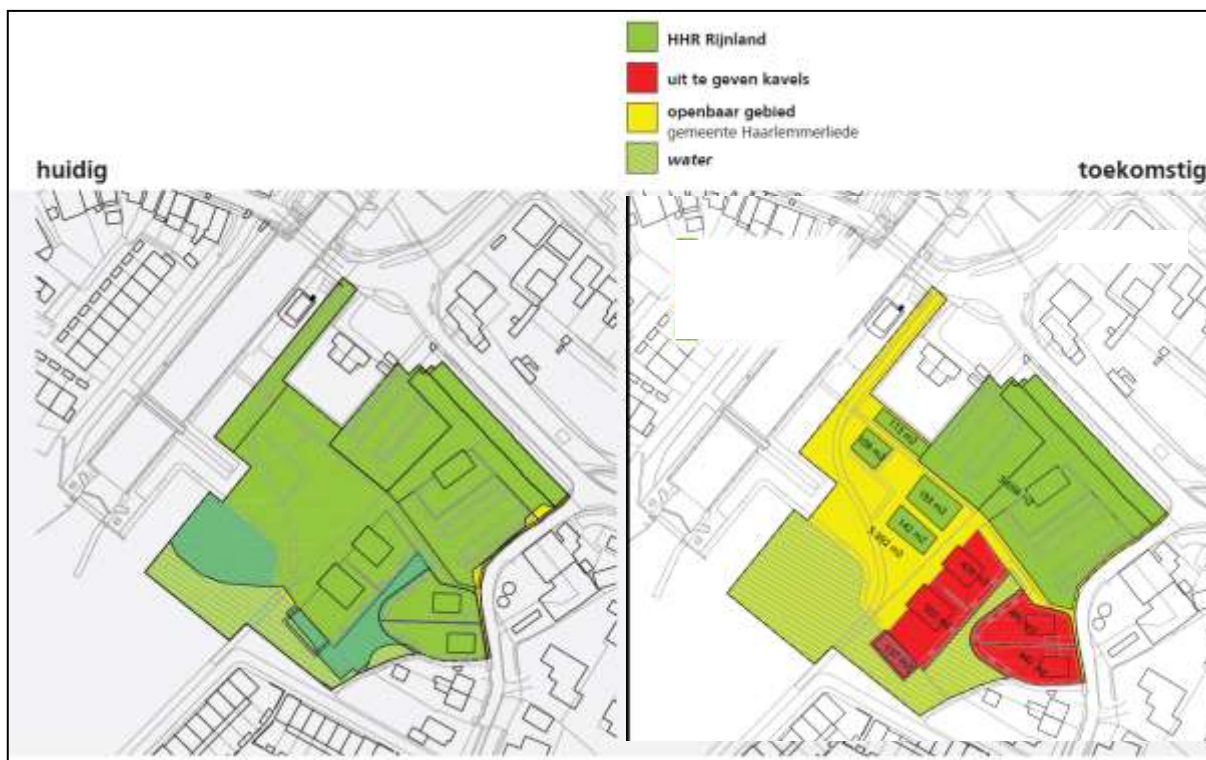
In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 20 het overgangsrecht opgenomen. Artikel 21 heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald.

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1 Eigendom

Het plangebied is bijna volledig in eigendom van Hoogheemraadschap Rijnland. De stroken die tot het openbaar gebied behoren zijn in eigendom van de gemeente.



Afbeelding: huidige en toekomstige eigendomssituatie

Na de herontwikkeling zullen de kavels van de nieuwe woningen, alsmede de kavels van de werkplaats en de houtopslag zijn uitgegeven aan particulieren. De rest van het plangebied zal in eigendom van de gemeente of het Hoogheemraadschap Rijnland zijn.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Een doel van de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen op/in haar grondgebied, ook gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie.

Het kostenverhaal kan worden geëffectueerd met een anterieure overeenkomst. Bij het ontbreken daarvan wordt een exploitatieplan vastgesteld.

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met één of meer woningen;

- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt o.a. niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst).

De herontwikkeling van het plangebied is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waardoor een exploitatieplan nodig is. Op 19 april 2016 is voor het project een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Rijnland. Een exploitatieplan is daarmee niet nodig.

## 8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Bestemmingsplanprocedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

### 8.2 Inspraak

Het plan voor het terrein is in september 2014 aan de Dorpsraad en de inwoners van Spaarndam gepresenteerd. De opmerkingen hebben geleid tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan.

Gelet op de inspraakverordening is inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan niet nodig maar er is besloten om wel inspraak te laten plaatsvinden. Ook zal het ontwerpbestemmingsplan conform de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage worden gelegd (zie paragraaf 7.4).

### 8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden:

1. Rijkswaterstaat Noord Holland;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland;
4. Gemeente Haarlemmermeer, College van B&W;
5. Gemeente Haarlem, College van B&W;
6. Gemeente Velsen, College van B&W;
7. Kamer van Koophandel;
8. N.V. Nederlandse Gasunie;
9. KPN Telecom, Netwerkdiensten;
10. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
11. Recreatieschap Spaarnwoude.

Van Rijkswaterstaat Noord-Holland, de provincie Noord-Holland, de N.V. Nederlandse Gasunie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is een reactie binnengekomen. Rijkswaterstaat heeft daarbij aangegeven dat het voorontwerp van het bestemmingsplan geen aanleiding vormt voor het geven van een reactie. De reacties van de overige instanties zijn in het navolgende samengevat weergegeven en voorzien van een antwoord van de gemeente. Van de instanties die niet hebben gereageerd is aangenomen dat zij geen opmerkingen op het voorontwerp van het bestemmingsplan hadden.

#### Provincie Noord-Holland

##### 1. *Opmerking*

De adressant vindt dat de gemeente zorgvuldig te werk gaat met de ruimtelijke inpassing, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. Voor zover het toevoegen van twee nieuwe woningen als aantasting gezien kan worden vindt de adressant dit ondergeschikt aan de kwaliteitsimpuls die aan het hele terrein wordt gegeven.

##### *Antwoord*

Onder dankzegging voor de gemaakte opmerking kan worden geconstateerd dat de gemaakte opmerking niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

##### 2. *Opmerking*

De adressant merkt op dat de ontwikkeling is gelegen op een locatie die gezien kan worden als gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Ook ligt de locatie binnen het Stellingengebied maar hier wordt in het bestemmingsplan op een adequate manier mee omgegaan. Gezien de stedelijke ligging doet deze ontwikkeling geen afbreuk aan de waarden van openheid in de Stelling (hetgeen de adressant door middel van schootscirkels wil waarborgen). De adressant kan zich daarom vinden in hetgeen in het bestemmingsplan is vermeld.

*Antwoord*

Onder dankzegging voor de gemaakte opmerking kan worden geconstateerd dat de gemaakte opmerking niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

N.V. Nederlandse Gasunie1. *Opmerking*

De adressant heeft het bestemmingsplan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid met betrekking tot aardgastransportleidingen. Op grond van deze toetsing komt de adressant tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding valt. Deze leiding heeft derhalve geen invloed op de verdere planontwikkeling.

*Antwoord*

Met dank voor de verrichte toetsing kan worden geconstateerd dat de gemaakte opmerking geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed1. *Opmerking*

De adressant ziet in de voorgestelde aanpak op hoofdlijnen goede kansen voor behoud en ontwikkeling van de erfgoedwaarden van het Gemeenlandshuis en omgeving. Hergebruik van de gebouwen voor wonen, horeca en werken en een beter publieksbereik kunnen met de voorgestelde aanpak hier aan bijdragen. Ook de gekozen locatie en de inpassing met twee nieuwe woningen lijken zorgvuldig gekozen. Hetzelfde geldt voor de locatie van de parkeerplaatsen en het inrichtingsvoorstel van de buitenruimte met o.a. nieuwe moestuinen.

*Antwoord*

Onder dankzegging voor de gemaakte opmerking kan worden geconstateerd dat de gemaakte opmerking niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. *Opmerking*

Naar aanleiding van een bezoek ter plaatse merkt de adressant op dat de waarde van de werkschuren voornamelijk in de houten kapconstructies en de bijbehorende gesloten dakvlakken zit:

- a. Een woonfunctie in de begane grondlaag van de noordoostelijke schuur zal volgens de adressant geen probleem opleveren doordat er door eerdere ingrepen ruim voldoende daglicht aanwezig zal zijn. Vanwege het behoud van de spanconstructies kan het voldoen aan de daglichteisen een belemmering geven voor een woonfunctie op de verdieping. Geadviseerd wordt om in het midden van de plattegrond geen verblijfsruimte te plaatsen maar functies waarvoor geen daglicht vereist is (zoals sanitair, bergruimte en toegang (trap)).
- b. Een woonfunctie in de zuidwestelijke schuur is volgens de adressant moeilijker omdat deze schuur authentiek is aangezien de gevels gepotdekselde houten delen zijn en de hanenbalk van de spanten lager zit dan in de noordoostelijke schuur. Dit kan een belemmering geven om een woonfunctie op de verdieping te realiseren. Voor deze schuur adviseert de adressant een andere functie die meer bij de oorspronkelijke bedrijfsfunctie past.
- c. De timmerschuur en het botenhuis zijn geen rijksmonument en daarom geen onderdeel van het advies van de adressant. Behouden van beide schuren is vanuit historische stedenbouwkundige setting wel van belang. Geadviseerd wordt om voor beide schuren een bedrijfsmatige functie te zoeken.

*Antwoord*

- a. Bij het definitieve bouwplan voor de woning in de noordoostelijke schuur zal rekening worden gehouden met zowel daglichteisen als het monumentale karakter van de noordoostelijke schuur.
- b. Door het toepassen van dakramen is het mogelijk om een woonfunctie te realiseren waarbij kan worden voldaan aan de daglichteisen en waarbij het monumentale karakter van de zuidwestelijke schuur gerespecteerd wordt.

- c. Aangenomen wordt dat met de timmerwerkplaats de kettingloods wordt bedoeld. Uitgangspunt in de plannen is om zowel de kettingloods als het botenhuis te behouden, ondanks dat de beide gebouwen niet monumentaal zijn. De kettingloods krijgt een bedrijfsmatige invulling, de botenloods zal worden gebruikt als overdekte ligplaats voor vaartuigen.

3. *Opmerking*

De adressant acht aanpassingen in het dakvlak mogelijk, mits deze zo beperkt en zo sober mogelijk zijn. Een gesloten dakvlak is kenmerkend voor de functie als werkplaats. Een te veel aan daglichtopeningen in de vorm van dakkapellen of dakramen verzwakt de herkenbaarheid van het gebouw en het oorspronkelijke of huidige gebruik. Dakramen hebben sterk de voorkeur ten opzichte van dakkapellen.

*Antwoord*

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant en het daaropvolgende overleg is het beeldkwaliteitsplan aangepast. Er is nu aangegeven dat dakkapellen niet gewenst zijn omdat deze de herkenbaarheid van het gebouw en het oorspronkelijke of het huidige gebruik verzwakken. Voor dakramen zijn voorwaarden opgenomen. De afwijkingsbevoegdheid om dakkapellen te kunnen realiseren binnen de bestemming 'Wonen - 1' is naar aanleiding van de opmerking van de adressant en de daaropvolgende aanpassing van het beeldkwaliteitsplan geschrapt.

#### **8.4 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen door de gemeente worden beantwoord.



## **Bijlagen**

- 1. Verkennend bodemonderzoek;**
- 2. Onderzoek verkeersafwikkeling;**
- 3. Akoestisch onderzoek;**
- 4. Quick scan ecologie;**
- 5. Afdoend onderzoek ecologie.**