

Herontwikkeling Gemeenlandshuis Spaarndam

Aan de raad,

Voorgeschiedenis / aanleiding

Het Gemeenlandshuis in Spaarndam is al gedurende lange tijd niet meer in gebruik. Vanwege de historische betekenis wil het Hoogheemraadschap van Rijnland (HRR), die eigenaar is, het terrein en de opstallen behouden. Er is daarom 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 rendabele opbrengst voor HRR. Dit heeft geleid tot een plan voor herontwikkeling van het terrein in een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. Het stedenbouwkundig plan en het ontwerp bestemmingsplan wordt thans aan uw raad voorgelegd.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Gemeenlandshuis Spaarndam;
2. Kennis te nemen van het ontwerp bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam;
3. In te stemmen met het voornemen van het college het ontwerpbestemmingsplan begin juli 2017 ter inzage te leggen.

Toelichting

Proces

In januari 2013 hebben gemeente en Hoogheemraadschap van Rijnland (HRR) een intentieovereenkomst getekend voor de herontwikkeling van het Gemeenlandshuis Spaarndam. Na het ondertekenen van de intentieovereenkomst is gestart met de uitwerking van het plan. In november 2014 heeft ons college het door HRR opgestelde Masterplan Gemeenlandshuis vastgesteld. Het Masterplan is uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp dat op 27 augustus 2015 is gepresenteerd in een themabijeenkomst aan uw raad. Vervolgens is gewerkt aan de verdere uitwerking van de plannen en op 19 april 2016 is de anterieure overeenkomst door HRR en gemeente ondertekend. In de anterieure overeenkomst zijn de voorwaarden waaronder de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling en de exploitatiebijdrage vastgelegd. Tevens is een inspanningsverplichting opgenomen voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan door de gemeente.

Het voorlopig stedenbouwkundig plan is reeds eerder aan uw raad voorgelegd, maar destijds alleen in de raadscommissie behandeld. Inmiddels heeft Rijnland met alle stakeholders overeenstemming bereikt, is het stedenbouwkundig plan definitief gemaakt en het bestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overleginstanties. Het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan zijn thans gereed om door uw raad behandeld te worden.

Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

Het definitief Stedenbouwkundig plan is samen met het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan in één document gevat. 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 de deze gebouwen en het bijzondere landschappelijke karakter van het terrein maken het een soort "buitenplaats". 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 bestaande gebouwen gewerkt en gewoond en er komen nieuwe woningen bij. Het programma bestaat uit:

- Gemeenlandshuis: bedrijven, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, maximaal 150 m² horeca (restaurantachtige functies) en/of maximaal 1 woning;
- Gebouw kettingloods: bedrijven, dienstverlening, horeca (restaurantachtige functies) en/of maatschappelijke voorzieningen;
- Gebouw werkplaats: wonen;
- Gebouw houtopslag: wonen;
- Botenhuis en aangrenzend water: opslag en ligplaatsen voor bedrijfsvoertuigen en/of pleziervoertuigen.
- Realisatie van twee woningbouw kavels voor vrijstaande woningen ter plaatse van de bestaande moestuinen;
- (Her)inrichting van de openbare ruimte met ruimte voor de verplaatste moestuinen;
- De aanleg van een langzaam openbaar verkeersverbinding tussen Centrum Spaarndam en SpaarneBuiten

In totaal komt er in de bestaande gebouwen maximaal één horecavestiging. Deze komt dan of in het Gemeenlandshuis (maximaal 150 m²) of in het gebouw van de kettingloods (maximaal 105m²) maar niet in allebei de gebouwen.

Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Plan die u als bijlage bij het raadsvoorstel vindt.

Vooroverleg bestemmingsplan

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Holland en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Daarnaast zijn de plannen voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie en welstand. De provincie kan zich vinden in de voorgenomen herontwikkeling en ruimtelijke inpassing.

De gemeentelijke monumentencommissie en de RCE kunnen zich in principe vinden in de planontwikkeling, maar maken wel een aantal opmerkingen ten aanzien van de uitwerking. De opmerkingen hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassingen in het plan, waarvan de belangrijkste zijn:

- Het aantal parkeerplaatsen is teruggebracht en de inrichting van de parkeerclusters is gewijzigd;
- Aanpassingen in het dakvlak ten behoeve van daglichttoetreding van de rijksmonumentale werkplaats en houtopslag zijn beperkt (geen dakkapellen).

De welstandcommissie staat positief tegenover de ontwikkeling. De afname van het parkeren leidt tot verbetering en de situering van de kavels aan de Lagedijk eveneens. Opmerkingen ten aanzien van de hoogte en soort erfafscheiding zijn in het beeldkwaliteitsplan verwerkt.

Ontwerp bestemmingsplan

Na akkoord door u raad wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt een inloopavond georganiseerd en kan door

een ieder een zienswijze worden ingediend. Het bestemmingsplan wordt na de zomer ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Financiële aspecten

Verhaal van de kosten in verband met de ambtelijke uren voor toetsing, begeleiding en het in procedure brengen van het bestemmingsplan alsmede eventuele planschade komen voor rekening van Initiatiefnemer en is verzekerd via de afgesloten anterieure overeenkomst.

Juridische aspecten

Het is in procedure brengen van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro

Communicatieve aspecten

Er is sprake van de gebruikelijke communicatie behorende bij een bestemmingsplanprocedure.

Vervolgstappen

Na uw raadsbesluit zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Een voorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan zal na de zomer aan uw raad worden voorgelegd.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Gemeenlandshuis Spaarndam;
2. Kennis te nemen van het ontwerp bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam;
3. In te stemmen met het voornemen van het college het ontwerpbestemmingsplan begin juli 2017 ter inzage te leggen.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig-, inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Gemeenlandshuis
2. Ontwerp bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam (toelichting, regels en verbeelding)

Halfweg, 23 mei 2017
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
P.J. Heiligers, burgemeester
G.A. Koot, secretaris