

Bestemmingsplan Poldermanterrein

Aan de raad,

Voorgeschiedenis / aanleiding

Al geruime tijd is onze gemeente in overleg om een herontwikkeling plaats te laten vinden met grondeigenaren van het Poldermanterrein, het Steentjesterrein en de bedrijfswoningen, gelegen tussen de Spaarndammerdijk en de Lageweg in Spaarndam.

Op 20 december 2016 is de (anterieure)overeenkomst met partijen getekend. Het plan omvat de realisatie van een nieuwe supermarkt (Albert Heijn) met een aantal dagwinkels met daarbovenop één bedrijfswoning en daarnaast zeven levensloopbestendige woningen. Een bestaande loods wordt omgebouwd tot woning en een bestaande bedrijfswoning wordt uitgebreid. De bedrijfswoningen krijgen een reguliere woonbestemming en er komt een nieuw woonhuis bij. Ook worden er vijf kavels uitgegeven voor (zelfbouw)woningen en er komt meer groen in het gebied.

De gemeente heeft aangegeven dat ze zal meewerken aan een bestemmingsplanwijziging om de herontwikkeling mogelijk te maken. De voorwaarde hiervoor was dat de anterieure overeenkomst eerst getekend zou worden. Dit is reeds gebeurd. In juni 2016 hebben we u geïnformeerd over ons voornemen dit bestemmingsplan ter visie te leggen. Uw raad heeft hiermee ingestemd.

Voorgesteld besluit

1. De Nota zienswijzen integraal over te nemen en te beschouwen als onderdeel uitmakend van dit besluit;
2. Het bestemmingsplan Poldermanterrein DN NL.IMRO.393.BPPoldermanterrein-ON01 met bijgaande planregels en verbeelding gewijzigd vast te stellen.

Toelichting

Het vigerend bestemmingsplan in het plangebied is Spaarndam-Oost. Het grootste deel van het terrein heeft de bestemming "Bedrijventerrein". De noord-west hoek van het plangebied, waar zich reeds een kantoor bevindt, is bestemd als "Gemengd".

Initiatiefnemers hebben een bestemmingsplan laten uitwerken.

Het plan voorziet in:

- De bouw van een nieuwe Albert Heijn (AH) supermarkt. Deze heeft nu een tijdelijke onderkomen.
- De woning met adres Lageweg 7 wordt gesloopt.
- De kavels van Lageweg 5 en 7 worden samengevoegd, waarna de woning aan de Lageweg 5 wordt uitgebouwd.

- Het oude Kruithuis aan de Lageweg 1a wordt gerenoveerd tot woning. De overige bestaande panden blijven gehandhaafd.
- De voormalige bedrijfswoningen zullen bestemd worden als reguliere woning.
- De nog niet gerealiseerde bedrijfswoning Lageweg nr. 13 zal tevens een reguliere woonbestemming krijgen. Deze woning zal als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd worden.
- Er worden 7 levensloopbestendige woningen gebouwd.
- Er worden 5 kavels uitgegeven voor zelfbouw-woningen.
- En er wordt een appartement (bedrijfswoning) gebouwd op de AH.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het plan voorgelegd aan de overlegpartners van onze gemeente, te weten:

- De Provincie Noord-Holland;
- Het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Rijkswaterstaat;
- Het Ministerie van Defensie;
- Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
- De gemeente Haarlem;
- De gemeente Velsen.

Van de Provincie, Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn reacties ontvangen.

De Provincie Noord-Holland

De provincie geeft aan dat het plangebied grenst aan weidevogelgebied. Om negatieve effecten hierop te voorkomen, wordt aangegeven dat het gewenst is om hoog opgaande beplanting te voorkomen. In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan wordt nader op dit aspect ingegaan. Voor het overige is het plan volgens de reactie van de provincie in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijke beleid.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen aanleiding te zien voor een inhoudelijke reactie.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft een positief wateradvies. Wel wordt gevraagd om bij de beschrijving van het beleid te verwijzen naar het nieuwe Waterbeheerplan 2016-2021. Paragraaf 5.4.1 en bijlage 5 van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

Initiatiefnemers hebben in de voorbereiden van het plan, informele gesprekken gevoerd met inwoners uit Spaarndam. De plannen zijn ook gepresenteerd tijdens een informatieavond georganiseerd door initiatiefnemers voor inwoners. Ook de Dorpsraad Spaarndam is geïnformeerd. Er was tevens een inloopavond op 8 februari 2017.

Termijn ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 januari tot 30 maart 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken op het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn in totaal 7 reacties binnengekomen, waarvan er 6 aangemerkt kunnen worden als zienswijzen. In bijgevoegde Nota Zienswijzen zijn de reacties en de beantwoording van deze uitgebreid verwerkt. De ingekomen reacties geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Ambtshalve zijn een aantal aanpassingen gedaan.

1. Ten aanzien van de verbeelding:
De begrenzing van de waterpartij aangrenzend aan de bestemming “Detailhandel” is aangepast naar aanleiding van de uitwerking voor de voorzieningen.
2. Ten aanzien van de regels:
 - a. In artikel 12 lid 1 sub b is de foutieve nummering aangepast.
 - b. In de bestemmingsomschrijving van artikel 6 “Verkeer” is de mogelijkheid voor gebruik van de gronden voor standplaatsen opgenomen.
3. Ten aanzien van de toelichting:
In de toelichting zijn verschillende ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

Financiële aspecten

In de anterieure overeenkomst zijn met initiatiefnemers afspraken gemaakt over een tegemoetkoming van de gemeentelijke kosten.

Juridische aspecten

Uw raad dient het ontwerpbestemmingsplan binnen 12 weken na ter inzage legging vast te stellen. Vervolgens wordt het weer 6 weken ter inzage gelegd en indien het beroepstermijn ongebruikt is gebleven, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Communicatieve aspecten

Na vaststelling volgt een publicatie.

Vervolgstappen

Zie boven.

Voorstel

Kennis te nemen van de Nota Zienswijzen en het bestemmingplan vast te stellen.

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