



**Bestemmingsplan**

Poldermanterrein

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

projectnaam Bestemmingsplan Poldermanterrein Spaardam  
Identificatienr. NL.IMRO.0393.BPPoldermanterrein-VA01

projectnummer 15.2494  
kenmerk BPPoldermanterrein / 15.2494

opdrachtgever VOF Bouwens Ravestein  
Familie Eckhardt

contactpersoon De heer E. van de Baan

status Vastgesteld  
versie 1.0

datum 10 mei 2017

auteur J.W. Hendriks

gecontroleerd B.J.M. Beernink

paraaf

## **Bestemmingsplan Poldermanterrein**



## Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                        | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                      | 5         |
| 1.2 Het plangebied                                  | 5         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen                    | 6         |
| 1.4 Leeswijzer                                      | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied</b>          | <b>9</b>  |
| 2.1 Plangebied                                      | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>                 | <b>12</b> |
| <b>Hoofdstuk 4 Beleidskader</b>                     | <b>15</b> |
| 4.1 Algemeen  | 15        |
| 4.2 Rijksbeleid                                     | 15        |
| 4.3 Provinciaal beleid                              | 20        |
| 4.4 Gemeentelijk beleid                             | 25        |
| <b>Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten</b>     | <b>27</b> |
| 5.1 Algemeen  | 27        |
| 5.2 Bodem   | 27        |
| 5.3 Geluid  | 28        |
| 5.4 Water   | 29        |
| 5.5 Luchtkwaliteit                                  | 31        |
| 5.6 Ecologie  | 32        |
| 5.7 Archeologie                                     | 33        |
| 5.8 Externe veiligheid                              | 35        |
| 5.9 Milieuzonering                                  | 37        |
| 5.10 Verkeer en parkeren                            | 38        |
| 5.11 (vormvrije) M.e.r.-beoordeling                 | 39        |
| <b>Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving</b>      | <b>42</b> |
| 6.1 Inleiding                                       | 42        |
| 6.2 Opzet regels                                    | 42        |
| 6.3 Bestemmingen                                    | 43        |
| <b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>                  | <b>44</b> |
| 7.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid       | 44        |
| 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                | 44        |
| <b>Bijlagen</b>                                     | <b>46</b> |
| Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan                     | 47        |
| Bijlage 2 Bodemonderzoek                            | 48        |
| Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai    | 49        |
| Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai 2010 | 50        |
| Bijlage 5 Watertoets                                | 51        |
| Bijlage 6 Verkennend natuuronderzoek                | 52        |
| Bijlage 7 Aanvullend natuuronderzoek                | 53        |



|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                 | <b>54</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>55</b> |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 55        |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 60        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>61</b> |
| Artikel 3          | Detailhandel                    | 61        |
| Artikel 4          | Gemengd                         | 62        |
| Artikel 5          | Groen                           | 64        |
| Artikel 6          | Verkeer                         | 65        |
| Artikel 7          | Water                           | 66        |
| Artikel 8          | Wonen                           | 67        |
| Artikel 9          | Waterstaat - Waterkering        | 69        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>70</b> |
| Artikel 10         | Anti-dubbelregel                | 70        |
| Artikel 11         | Algemene bouwregels             | 70        |
| Artikel 12         | Algemene gebruiksregels         | 70        |
| Artikel 13         | Algemene aanduidingsregels      | 71        |
| Artikel 14         | Algemene afwijkingsregels       | 72        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>73</b> |
| Artikel 15         | Overgangsrecht                  | 73        |
| Artikel 16         | Slotregel                       | 73        |



## Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

VOF Bouwens Ravestein en familie Eckhardt zijn voornemens de locatie aan de Lageweg / Spaarndammerdijk te Spaarndam, ook wel bekend als het Poldermanterrein (hierna: plangebied), te herontwikkelen. Momenteel bevinden zich op deze locatie een supermarkt in een tijdelijk onderkomen, een bedrijfsverzamelgebouw incl. appartementen en enkele (bedrijfs)woningen. Een gedeelte van het plangebied wordt gevormd door braakliggend terrein.

Het plan bestaat uit het ontwikkelen van een nieuw pand voor de supermarkt. Dit pand zal ook ruimte bieden aan een aantal (dag)winkels en op de 1<sup>e</sup> etage wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. Tevens is de ontwikkeling van een 12-tal woningen voorzien. De grootte van enkele bestaande kavels wordt gewijzigd en de huidige bebouwing zal worden gerenoveerd danwel uitgebreid. Daarnaast zal de bestemming van enkele voormalige bedrijfswoningen aangepast worden naar een reguliere woonbestemming.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is, dient voor deze ontwikkeling een nieuw planologisch toetsingskader opgesteld te worden.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven, getoetst aan relevante beleidskaders en wetgeving en wordt een passend planologisch toetsingskader vastgelegd (planregels en verbeelding).

### 1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de kruising van de Lageweg en Spaarndammerdijk en bevindt zich ten zuiden van de kern Spaarndam.

Het plangebied wordt aan de oostzijde omsloten door een watergang met achterliggend polderlandschap. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Spaarndammerdijk en ten westen door de Lageweg. Aan de zuidzijde vormt de erfgrans van het perceel Lageweg 3 een harde begrenzing van het plangebied.

Navolgende afbeelding geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer. Voor een exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Abbeelding 1: Globale ligging en begrenzing plangebied (bron: Google)

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het genoemde plangebied is tot de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan het op 26 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Sparndam Oost' van kracht.

Het grootste deel van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Bedrijventerrein". De noord-west hoek van het plangebied, waar zich reeds een bedrijfsverzamelgebouw incl. appartementen bevindt, is bestemd als "Gemengd".

Daarnaast gelden voor het plangebied nog de volgende dubbelbestemmingen/gebiedsaanduidingen:

- Waterstaat - Waterkering;
- Archeologie - waarde 4;
- Luchtvaartverkeerszone.



Afbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Spaarndam Oost"

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" is de realisatie van woningbouw niet toegestaan. Gelet hierop is voor het plangebied een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### **Vorbereidingsbesluit**

Aangezien de herontwikkelingsplannen voor onderhavig plangebied reeds meerdere jaren bekend zijn, heeft de gemeente de afgelopen jaren verschillende voorbereidingsbesluiten genomen. Hiermee wordt voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden die nu nog wel toegestaan zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan, maar de toekomstige herontwikkeling belemmeren.

Het meest recente voorbereidingsbesluit is door de gemeenteraad op 30 juni 2015 vastgesteld en op 1 juli 2015 voor de duur van één jaar in werking getreden. De werking van dit voorbereidingsbesluit is reeds verlopen.



#### **1.4 Leeswijzer**

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting en, de juridisch bindende onderdelen, planregels en verbeelding.

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de kaders van het relevante ruimtelijk beleid geschetst. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd. Deze aspecten vormen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een toelichting op de verbeelding en de regels gegeven. Ten slotte gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Spaarndam. Dit dorp is ontstaan in de 13<sup>de</sup> eeuw nadat een dam bij de monding van het Spaarne in het IJ werd aangelegd. Rondom deze 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 stads- en 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 Spaarwoude behoort. Het plangebied ligt direct ten zuiden van Spaarndam-Oost.

In het plangebied bevindt zich een Albert Heijn supermarkt in een tijdelijk onderkomen. In 2005 heeft de supermarkt deze locatie betrokken, in eerste instantie voor een periode van 5 jaar. De ontwikkeling van een definitieve locatie heeft sinds die tijd nog geen invulling gekregen. Voorliggend plan voorziet in de bouw van een definitieve winkellocatie.



Afbeelding 3: Zicht vanaf de Spaarndammerdijk richting tijdelijk onderkomen Albert Heijn (bron: Google Streetview)

Een groot gedeelte van het plangebied ligt momenteel braak.



Afbeelding 4: Braakliggend terrein (bron: Google Streetview)

In het plangebied bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw incl. appartementen, waar op de begane grond enkele bedrijven hun onderkomen vinden. De etages worden verhuurd als zelfstandige wooneenheden.



Afbeelding 5: Bedrijfsverzamelgebouw en inrit supermarkt (bron: Google Streetview)

In het zuidelijk deel van het plangebied bevinden zich een drietal woningen en een bedrijfshal.



Afbeelding 6: Woningen aan de Lageweg (bron: Google Streetview)



Afbeelding 7: Percelen in plangebied (bron: PDOK)

Het perceel met adres Lageweg 3 zal ongewijzigd blijven. 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.



### **Hoofdstuk 3 Planbeschrijving**

Uitgangspunt van het plan is de nieuwbouw en uitbreiding van de huidige supermarkt aan de Lageweg. De nieuwe supermarkt krijgt een oppervlak van ca. 1.000 m<sup>2</sup> nvo plus een magazijn van ca. 220 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde van de supermarkt zullen een aantal dagwinkels gerealiseerd worden met een totaal oppervlak van ca. 300 m<sup>2</sup>. Hierbij valt ook te denken aan horeca in de vorm van een restaurant en/of snackbar en een vorm van dienstverlening zoals een kapper en/of makelaar etc. Dergelijke functies sluiten aan bij het karakter wat beoogd wordt voor het Poldermanterrein.

Op de vrijgekomen gronden zullen woningen gerealiseerd worden: een 5-tal vrije sector woningen en 7 geschakelde seniorenwoningen. Boven de supermarkt wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. Daarnaast wordt aan de Lageweg (nr. 13) een tot op heden niet gerealiseerd woning alsnog gebouwd. Tevens wordt de tijdelijke woning nr. 7 gesloopt en zal het voormalige kruithuis nr. 1A worden verbouwd tot woning. De bestaande (voormalige bedrijfs)woningen zullen een reguliere woonbestemming krijgen.

De vrijstaande kavels zullen worden verkocht aan particulieren die hier naar eigen invulling, binnen de geldende welstandscriteria en de bouwregels op grond van onderhavig bestemmingsplan, woningen kunnen bouwen.

De seniorenwoningen zullen levensloopbestendig ingericht worden.



verdieping schaal 1:1000



nieuw buurtje met 12 woningen deels op kavels fam. Eckhardt, deels op voormalig terrein supermarkt.

openbaar gebied buurtje wordt na afronding aan gemeente overgedragen.

het oude kruithuis, lageweg 1a wordt gerenoveerd tot woning, op het dak komt een opbouw van ca. 50 m<sup>2</sup>, er komen twee garages op het kavel

woning lageweg 7 wordt gesloopt, nummer 5 krijgt uitbouw en nummer 1a wordt woning op een kleiner kavel.

Afbeelding 8: Stedenbouwkundig plan

De nieuwe supermarkt wordt met de zijkant richting de Lageweg gesitueerd. Aan de voorkant, richting de Spaarndammerdijk, zal een parkeerterrein gerealiseerd worden voor 100 auto's. Door de situering is de supermarkt goed zichtbaar vanaf de Spaarndammerdijk en het dorp. De entree van de supermarkt komt centraal te liggen ten opzichte van het parkeerterrein. De bevoorrading zal aan de zijkant van het pand plaatsvinden, waarmee het aan het zicht onttrokken wordt vanaf beide wegen.



Op de 1<sup>e</sup> etage boven de supermarkt komt een bedrijfswoning en de sociale ruimten van de supermarkt. De bedrijfswoning op de hoek geeft in de avond een levendig beeld en vergroot de sociale controle gedurende de nacht. Door de architectuur van de boven en onderlaag van het winkelpand anders te maken, sluit de schaal van het gebouw beter aan bij het dorp. De zijkant van de supermarkt aan de Lageweg, de achterkant en de zijkant van het magazijn worden met groen bekleed. Hierdoor gaat het gebouw aan die zijden op in het groen van de omgeving. Het parkeerterrein wordt omzoomd met een haag en er komen bomen tussen de parkeerplaatsen om dit entreegebied een groen aanzien te geven. Er wordt een rondrijcircuit op het parkeerterrein gecreëerd met een afzonderlijke in- en uitgang op de Lageweg. Dit benadrukt het openbare karakter van het parkeerterrein.

De woningen hebben allen minimaal een parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen bevinden zich op het parkeerterrein. In paragraaf 5.10.2 zal nader worden ingegaan op het aspect 'parkeren'.

Ten aanzien van het groen in de nieuwe wijk dient opgemerkt te worden dat het plangebied grenst aan een weidevogelgebied. Voorkomen dient te worden dat er, met name aan de grens van het plangebied, hoog opgaande beplanting gerealiseerd wordt. Gelet op de huidige bebouwing in het plangebied zullen weidevogels zich in ieder geval niet verder het plangebied in ophouden. Mede gelet hierop zijn nieuw te planten bomen met name voorzien ter plaatse van het parkeerterrein. Weidevogels in de omgeving worden hierdoor niet belemmerd.

Het volledige stedenbouwkundige plan is als bijlage 1 opgenomen.

## Hoofdstuk 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 rijksbeleid, beleid van de provincie Noord-Holland en beleid van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de nationale belangen uit de SVIR.

Daarnaast wordt in de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



## Ladder voor duurzame verstedelijking



Afbeelding 9: Schematische weergave Ladder voor Duurzame verstedelijking

Uit toetsing van de herontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt het volgende:

**Ad trede 1:** Zowel uit het provinciale (zie paragraaf 4.3) als gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid (zie paragraaf 4.4) blijkt dat er in Spaarndam behoefte is aan de realisatie van nieuwe woningen. In de Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2014 - 2018 wordt beschreven hoe de bevolkingsontwikkeling zich in de komende jaren zal ontwikkelen. Hierbij wordt uitgegaan van zowel een toename van het bevolkingsaantal als van het aantal huishoudens (zie hiervoor paragraaf 4.4.2).

Door de toename van het aantal huishoudens is de totale woningbehoefte in 2020 groter dan de huidige voorraad.

Uit een evaluatie van het Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2012- 2015 blijkt dat de daadwerkelijk gerealiseerde woningbouwproductie achter is gebleven ten opzichte van het verwachte woningbouwprogramma.

De woningvoorraad in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude kent beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Om de woningvoorraad op peil te houden en veranderingen in de bevolkingsopbouw en samenstelling van huishoudens het hoofd te bieden, zal de woningmarkt zich moeten blijven ontwikkelen.

Gelet op de achtergebleven woningbouwproductie en de voorziene huishoudensgroei kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling voorziet in (een gedeelte van) de aanwezige woningbehoefte.

Ten aanzien van de voorziene commerciële functies binnen het plangebied kan het volgende worden gesteld:

De in het plangebied voorziene supermarkt heeft enkel betrekking op de verplaatsing van de tijdelijke supermarkt die reeds in het plangebied aanwezig is. De oppervlakte van de supermarkt zal vergroot worden van ca. 850 m<sup>2</sup> naar ca. 1.100 m<sup>2</sup> in de toekomstige situatie. Een dergelijke geringe uitbreiding is in de huidige tijd benodigd om een volledig assortiment aan te kunnen bieden en uit te stallen. Voor Spaarndam en de verdere uitbreiding van SpaarneBuiten voorziet de nieuwe supermarkt in een concrete behoefte naar een fullservice supermarkt.

Naast de supermarkt wordt tevens ruimte geboden aan een kleinschalige horecafunctie en aanverwante dienstverlening. Het voornemen bestaat om een aantal bedrijven die momenteel gesitueerd zijn aan het centrumgebied ter plaatse van de Dr. W. Nijestraat te verplaatsen naar het



Poldermanterrein. Aan de Dr. W. Nijestraat bestaan herontwikkelingsplannen voor woningbouw. Er worden derhalve geen commerciële functies toegevoegd die een directe concurrentie vormen voor bestaande bedrijven.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat er voorzien wordt in een concrete en reeds bestaande behoefte aan commerciële voorzieningen.

**Ad trede 2:** Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Spaarndam en wordt omringd door bestaande stedelijke functies. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied een bestaand stedelijk gebied betreft.

**Ad trede 3:** aangezien uit trede 1 en 2 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een binnenstedelijke ontwikkeling welke invulling geeft aan een deel van de regionale behoefte aan woningen, is trede 3 niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied passend is binnen het ruimtelijke Rijksbeleid.

#### **4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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, de op 30 december 2011 in werking is getreden, is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. 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 behoort tot 'werelderfgoed De Stelling van 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. In de toetsing aan het provinciale beleid zal specifiek in worden gegaan op eventuele effecten op de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam (zie paragraaf 4.3.2).

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

#### 4.2.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Rijk stelt regels op voor luchthavens van nationale betekenis, waaronder Schiphol. In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is vastgelegd welk gebied bestemd is voor de luchthaven. Daarnaast is vastgesteld welke beperkingen er gelden voor de omliggende gebieden. Dit betreft bijvoorbeeld een beperking op de bouw van woningen rond de luchthaven. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude valt gedeeltelijk binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. Binnen het beperkingengebied wordt, afhankelijk van de afstand ten opzichte van de luchthaven en de aanvliegeroutes, onderscheid gemaakt in de geldende beperkingen. Zo zijn er beperkingen voor gebouwen, objecten en verschillende soorten grondgebruik, vanwege de aantrekkingskracht op vogels.



Abbeelding 10: Kaart beperkingengebied Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (plangebied ter plaats van rode ster)

Onderhavige ontwikkeling bevindt binnen de invloedssfeer van het beperkingengebied. Er gelden enkel beperkingen ten aanzien van functies met aantrekkingskracht op vogels. Deze beperking heeft geen invloed op onderhavige ontwikkeling.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart beperking artikel 2.2.3 Luchthavenindielingsbesluit (plangebied ter plaatse van blauwe ster)

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040: Kwaliteit door Veelzijdigheid

In de op 26 juni 2010 vastgestelde provinciale structuurvisie wordt op hoofdlijnen de visie op ruimtelijk beleid beschreven.

De Provincie Noord-Holland heeft zich als doel gesteld bij te dragen aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Hiervoor is een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's.

De provincie wil dat regionale/lokale voorzieningen in kleine kernen behouden blijven. Detailhandel, als onderdeel van deze voorzieningen, wordt gezien als een belangrijke factor voor de leefbaarheid van steden en dorpen. Men zet in op instandhouding, en waar mogelijk, versterking van de hoofdwinkelstructuur. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het versterken van het winkelaanbod voor Spaarndam.

### 4.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Tegelijk met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (verder: verordening) vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie pro-actief aan waarmee gemeenten in de ruimtelijke planvorming rekening moeten houden. Hetgeen is bepaald in de verordening is bindend voor de betreffende gemeenten.

In de verordening is het bestaand bebouwd gebied opgenomen. Dit wordt elke vier jaar herzien. Het bestaand bebouwd gebied geeft aan wat de 'rode contouren' zijn (waar mag worden gebouwd) en dient ook als zodanig in het gemeentelijk ruimtelijk beleid te worden opgenomen. Het dorp Spaarndam maakt in zijn geheel onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied, ook het gebied tussen de woonbebouwing en de rijksweg A9.

#### *Stelling van Amsterdam*

In geval van ontwikkelingen binnen de kern moet rekening worden gehouden met de ligging van het dorp Spaarndam binnen de Stelling van Amsterdam. Ontwikkelingen binnen de Stelling van Amsterdam moeten erop zijn gericht om de kernkwaliteiten van dit erfgoed te behouden of versterken. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de Uitzonderlijke Universele Waarden van het werelderfgoed 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 uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen het Nationaal Landschap voor zover deze de kernkwaliteiten behouden of versterken. Voorts bevat het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels die voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel



een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject, tenzij aan de afwijkingscriteria wordt voldaan.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen onderdelen van het samenhangende systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen aanwezig. Het plangebied is een verouderd bedrijventerrein welke getransformeerd wordt in een nieuw winkel/woongebied. De realisatie van het winkel/woongebied heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap en/of de Uitzonderlijke Universele Waarden van het werelderfgoed. Ook is er geen sprake van een nieuwe dorpsontwikkelingslocatie aangezien het verouderde bedrijventerrein wordt getransformeerd.

#### *Primaire waterkering*

De Spaardammerdijk is in de verordening aangemerkt als primaire waterkering. Voor dergelijke waterkeringen geldt dat een vrijwaringszone dient te worden aangehouden van 100 meter binnendijs en 175 meter buitendijs. Binnen deze zone zijn ontwikkelingen uitsluitend toegestaan indien sprake is van omkeerbare ontwikkelingen, een toekomstige landwaartse versterking van de waterkering niet wordt belemmerd en kan worden meebewogen met het peil van IJssel- en Markermeer en Noordzee. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bestaand bebouwd gebied kan het oprichten van bouwwerken toch mogelijk maken, mits geen zand wordt onttrokken aan de waterkering en zware ontgravingen of gebruik van explosieven niet worden toegestaan (tenzij een onbelemmerd functioneren van de waterkering zeker wordt gesteld). Uit overleg met de waterbeheerder is gebleken dat de waterkering binnenkort zal worden afgewaardeerd tot een regionale waterkering.

#### **4.3.3 Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid Kennerland IJmond 2012 - 2016**

Het doel van het Regionaal Actieprogramma is om op regionaal niveau de afstemming tussen woningvraag en -aanbod centraal te stellen. De noodzaak van regionaal geformuleerde inspanningen wordt door de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond breed gedragen. Ontwikkelingen zoals vergrijzing en trek naar de stad vanuit omliggende gemeenten, maken dat woonbeleid op lokaal niveau alleen niet meer toereikend is. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook nodig om een passende verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten. Door op regionaal niveau inspanningen te formuleren over de hoeveelheid en de differentiatie van woningen die er in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond worden gebouwd, kan ongewenste concurrentie tussen regio's en gemeenten worden voorkomen.

In opdracht van de provincie heeft ABF Research in juni 2011 aan de hand van trends op gebied van demografische ontwikkeling, woningbouw, inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren de woningbehoefte voor gemeenten in de regio berekend.



| Opgaven bij de speerpunten  |
|---|
| <b>Speerpunt 1. Afstemming vraag en aanbod</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Flexibel omgaan met de kwantitatieve opgave en de consument centraal stellen.</li><li>• Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen.</li><li>• Stimuleren wonen boven winkels.</li><li>• Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor jongeren en starters.</li><li>• Streven naar gevarieerd en volwaardig woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers.</li><li>• Mogelijk maken dat ouderen langer in hun huidige woning blijven wonen.</li></ul> |
| <b>Speerpunt 2. Voorzieningen in de woonomgeving</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Zorgvoorzieningen bereikbaar voor zorgvragers.</li><li>• Leefbaarheid kleine kernen borgen.</li></ul>   |
| <b>Speerpunt 3. Duurzaamheid en transformatie</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Stimuleren energiemaatregelen in nieuwbouw en bestaande bouw.</li><li>• Stimuleren duurzaamheid in herstructurerings- en transformatieopgaven.</li></ul>  |

Afbeelding 12: Kwantitatieve nieuwbouwbehoefte 2011 t/m 2020 (bron: ABF Research)

Met de realisatie van enerzijds seniorenwoningen en anderzijds vrije sector woningen wordt invulling gegeven aan een aantal speerpunten die uit het onderzoek van ABF Research naar voren zijn gekomen. Met de realisatie van nieuwe detailhandelsvoorzieningen blijft tevens het voorzieningen aanbod in Spaarndam op peil.

#### 4.3.4 Woonvisie 2010-2020: Goed Wonen in Noord-Holland

De provincie spreekt in haar woonvisie de ambitie uit dat er in 2020 voldoende woningen zijn met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om deze doelstelling te realiseren heeft de provincie bestuurlijke afspraken gemaakt met de regio's. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft samen met de regiogemeenten het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland / IJmond opgesteld, waarin de onderwerpen wonen en woningprogrammering centraal staan.

In navolgende afbeelding worden de ruimtelijke opgaven uit de Woonvisie beschreven.



| Gemeenten                         | 2011 t/m<br>2015 | 2016 t/m<br>2020 | Totaal |
|-----------------------------------|------------------|------------------|--------|
| Bloemendaal                       | 259              | 300              | 559    |
| Haarlem                           | 2.875            | 3.126            | 6.001  |
| Haarlemmerliede en Spaarnwoude    | 61               | 85               | 146    |
| Heemstede                         | 381              | 227              | 608    |
| Zandvoort                         | 244              | 279              | 523    |
| Totaal subregio Zuid-Kennemerland | 3.820            | 4.017            | 7.837  |
| Beverwijk                         | 786              | 812              | 1.598  |
| Heemskerk                         | 764              | 299              | 1.063  |
| Uitgeest                          | 245              | 165              | 410    |
| Velsen                            | 1.272            | 1.454            | 2.726  |
| Totaal subregio IJmond            | 3.067            | 2.730            | 5.797  |
| Totaal regio                      | 6.887            | 6.747            | 13.634 |

Afbeelding 13: Ruimtelijke opgaven Noord-Holland (bron: Woonvisie 2010-2020: Goed Wonen in Noord-Holland)

"Voldoende woningen in 2020, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Noord-Holland". Dat is de doelstelling van de provincie woonvisie. Er is gebrek aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, jongeren, senioren en zorgvragers. De woonconsument van vandaag neemt geen genoegen meer met zomaar een woning. Doel van de visie is om ook te komen tot een betere afstemming tussen vraag en aanbod. Samen met de regio's zijn vier Regionale afstemmingsprogramma's (RAP's) ontwikkeld met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's. Haarlemmermeer valt onder de RAP Zuid-Kennemerland / IJmond.

### Monitor Woningbouw 2015

Het monitoren van de in de RAP's gemaakte afspraken over woningbouwproductie gebeurt in de jaarlijkse Monitor Woningbouw. Deze vormt input voor een jaarlijkse analyse van de match tussen vraag en aanbod. Het aanbod is opgetekend in de 'monitor plancapaciteit' die is opgenomen in de woningbouwmonitor.

Het RAP vormt voor de provincie Noord-Holland mede een instrument om te bepalen of gemeenten buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) nieuwe ontwikkelingen mogen initiëren.

De gemeente die buiten BBG wil bouwen dient:

- het nut en de noodzaak van het bouwprogramma aan te tonen, en
- te onderbouwen waarom de beoogde ontwikkeling niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden.

De monitor geeft over 2014 aan dat globaal gezien in Noord-Holland Zuid en in West-Friesland de productie achter blijft bij de woningbehoefte, waardoor de druk op de woningmarkt is opgelopen. Tot 2030 is in het merendeel van de regio's voldoende plancapaciteit aanwezig, behalve in de Stadsregio Amsterdam en in IJmond/Zuid-Kennemerland. Het is belangrijk om de productie in deze regio's op gang te houden door te zorgen voor voldoende 'harde' plannen. Een deel van de plannen ligt namelijk nog niet vast in bestemmingsplannen, wat betekent dat de bouw van deze woningen nog onzeker is.

De ontwikkeling van het Poldermanterrein is als separaat project opgenomen in de plancapaciteit voor de RAP Zuid-Kennemerland / IJmond en daarmee passend binnen het provinciale volkshuisvestelijke beleid.





In de nabijheid van het plangebied is de nieuwbouwwijk SpaarneBuiten gelegen. Deze wijk wordt gefaseerd opgeleverd. Van de in totaal 315 geplande woningen zijn reeds 77 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn in totaal 86 woningen reeds verkocht, deze woningen worden in het najaar van 2016 gerealiseerd. In totaal zullen de komende jaren dus nog 152 woningen in SpaarneBuiten toegevoegd worden. Een groot gedeelte van deze woningen betreffen appartementen en/of vrijstaande woningen. Gelet op de beoogde prijsklassen en het typologie woningen kan ervan uit worden gegaan dat de kleinschalige woningbouwlocatie ter plaatse van het Poldermanterrein geen belemmering vormt voor de voorziene woningbouw op SpaarneBuiten. Beide ontwikkelingen kunnen naast elkaar gerealiseerd worden.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Structuurvisie Samen naar 2035

De Structuurvisie Samen naar 2035 is op 17 juli 2012 vastgesteld. De visie beschrijft onder andere de doelen van de gemeente ten aanzien van wonen en detailhandel.

Met betrekking tot detailhandel wordt de keuze voor optimalisatie en herstructurering van de huidige voorzieningen toegelicht. Het behoud van de huidige voorzieningen is in een tijd van schaalvergroting een belangrijke uitdaging. De gemeente streeft ernaar het huidige voorzieningenniveau in stand te houden en als het kan uit te breiden. De instandhouding van het inwoneraantal of eventueel een lichte groei is een gezonde basis voor een goed voorzieningenniveau. Een van de ruimtelijke opgaven voor Spaarndam ligt dan ook bij de binnenstedelijke vernieuwing van het bestaande centrumgebied.



Afbeelding 14: Ruimtelijke opgave Spaarndam (bron: Structuurvisie Samen naar 2035)

De uitwerking van deze ruimtelijke opgave heeft geleid tot het voorgenomen plan om aan de Lageweg de bestaande tijdelijke supermarkt te vervangen door een definitieve vestiging. Het streven is om het plangebied te ontwikkelen tot nieuw winkel/woongebied met meerdere detailhandelsbedrijven. Deze doelstelling is ingegeven vanuit het streven tot behoud van de voorzieningen in de kernen. De huidige voorzieningen aan de Dokter W. Nijestraat zijn onvoldoende toekomstbestendig. Daarbij komt dat de locatie aan de Lageweg, met het oog op de ontwikkeling van woonwijk SpaarneBuiten, centraal ligt in de kern.

Ten aanzien van wonen beschrijft de structuurvisie de noodzaak om de woningvoorraad op peil te houden. Om 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.

De focus ligt op het optimaal benutten van bestaande ruimte binnen de bebouwde kom, bijvoorbeeld door middel van functiewijziging. Deze inbreiding mag niet ten kosten gaan van het dorps karakter. De kleinschaligheid van de kernen moet behouden blijven en de groene open ruimte rond het bestaand bebouwd gebied dient ongemoeid te worden gelaten.

Voor de omgeving van het plangebied geldt tevens de visie om het centrumgebied van Spaarndam een nieuwe invulling te geven. Dit is één van de speerpunten van onderhavige ontwikkeling. Dit bestemmingsplan geeft daarmee invulling aan de voor het plangebied relevante beleidspunten uit de gemeentelijke structuurvisie.

#### **4.4.2 Nota Wonen Haarlemmerliede & Spaarnwoude 2014- 2018**

Op 26 augustus 2014 heeft het college van Burgemeester en Wethouders de Nota Wonen 2014 - 2018 vastgesteld. De Nota beschrijft de visie van het college op wonen en volkshuisvesting in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

De bevolkingsontwikkeling voor de periode 2010 – 2013 was positief en vertoonde een lichte stijging. De laatste bevolkingsprognose van het CBS (2013) toont voor de periode 2020 tot 2040 een verwachte bevolkingstoename van 2,5% tot meer 10%.

Door veranderende leefvormen neemt het gemiddeld aantal personen per huishouden af en ontstaat er een toename van het aantal huishoudens. Landelijk bestaat een huishouden gemiddeld uit 2,2 personen, in Haarlemmerliede en Spaarnwoude ligt dit gemiddelde op 2,5 personen. Verwacht wordt dat deze waarde in de komende decennia gelijk zal trekken met het landelijk gemiddelde. De afname van de gemiddelde grootte per huishouden wordt deels veroorzaakt door gezinsverdunding. Het aantal alleenstaanden neemt toe ten koste van het aantal gezinnen met kinderen. Door de toename van het aantal huishoudens is de totale woningbehoefte in 2020 groter dan de huidige voorraad.

De laatste tussentijdse evaluatie van het Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2012- 2015 dateert van december van 2013 en heeft betrekking op de jaren 2011 en 2012. Uit deze beknopte evaluatie blijkt dat de daadwerkelijk gerealiseerde woningbouwproductie achterblijft bij de verwachting. In de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn in 2011 geen woningen gerealiseerd. In 2012 zijn 52 woningen gerealiseerd.

De woningvoorraad in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude kenmerkt zich door het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden. Dit komt tot uitdrukking in de beperkte wijzigingen die zich de afgelopen tien jaar in de woningvoorraad hebben voorgedaan. Om de woningvoorraad op peil te houden en veranderingen in de bevolkingsopbouw en samenstelling van huishoudens het hoofd te bieden, zal de woningmarkt zich moeten blijven ontwikkelen. De gemeente streeft naar een substantieel deel aan huurwoningen welke bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. De gemeente richt zich tevens op aandachtsgroepen zoals jongeren en ouderen, voor wie momenteel onvoldoende passende huisvesting in de gemeente is te vinden. Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties en bij herontwikkeling van bestaande locaties wordt expliciet aandacht gevraagd voor levensloopbestendige woningen. Voor deze doelgroepen geldt dat een hoogwaardig ingerichte omgeving een wezenlijk onderdeel van de woonkwaliteit vormt. Het is noodzakelijk dat het voorzieningenniveau, de inrichting van de openbare ruimte en de infrastructuur aansluiten bij de wensen van de doelgroep. Op die manier behoudt de gemeente de status van een prettige gemeente om in te wonen.

Het onderhavige plan voor de bouw van een nieuwe AH met enkele winkels en een beperkt aantal woningen op het Poldermanterrein wordt in de woonvisie genoemd. De uitbreidingsmogelijkheden in het plangebied zijn van groot belang voor het behoud van de leefkwaliteit en het vasthouden van jongeren binnen de bestaande de kernen. Bovendien zal de uitbreiding van de woningvoorraad de kwaliteit van Haarlemmerliede en Spaarnwoude als woongemeente versterken. In lijn met de Nota Wonen zullen 7 levensloopbestendige woningen, waarvan 4 in de huursector gerealiseerd worden.

## **Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten**

### **5.1 Algemeen**

Aan de verschillende overheden zijn op basis van (milieu)wetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wabo, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

### **5.2 Bodem**

#### **5.2.1 Wettelijk kader**

Bij het opstellen of wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en/ of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Het is wettelijk geregeld dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

#### **5.2.2 Situatie plangebied**

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling is door Klijn Bodemonderzoek B.V. ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoeken conform NEN 5740 uitgevoerd (projectnummer 16KL262, d.d. 23 augustus 2016).

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat op de locatie geen sterk verhoogde gehalten van de onderzochte componenten aanwezig zijn. Daarnaast wordt in het onderzoek gesteld dat op basis van de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest.

#### **5.2.3 Conclusie**

Gelet op de resultaten uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemgesteldheid geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 2 toegevoegd.

## 5.3 Geluid

### 5.3.1 Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting ( $L_{den}$ ) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB (53 dB voor autowegen) voor het binnenstedelijk gebied.

### 5.3.2 Situatie plangebied

#### 5.3.2.1 Wegverkeerslawaai

Aangezien in het plangebied geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, en het plangebied binnen de geluidzones van de Spaarndammerdijk, Lageweg en Lagedijk is gelegen, is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage 3).

#### Gehanteerde uitgangspunten

Aangezien de gemeente niet beschikt over actuele verkeersgegevens, zijn de verkeersgegevens gebruikt uit het verkeersonderzoek "Ontsluiting van SpaarneBuiten, onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling van SpaarneBuiten van Ligtermoet & Partners (18 september 2012)". ten tijde van de verkeerstellingen, die aan dit onderzoek ten grondslag heeft gelegen, was de huidige supermarkt reeds in het plangebied gesitueerd. Aangezien met de voorgenomen ontwikkeling de oppervlakte aan detailhandel met ca. 600 m<sup>2</sup> toeneemt en er 12 woningen worden toegevoegd, zijn de verkeersintensiteiten uit 2012 opgehoogd met de verkeersgeneratie van de genoemde functies.

In het akoestisch onderzoek zijn de geluidbelastingen berekend op basis van de in het stedenbouwkundig plan gesitueerde woningen.

#### Resultaten

Hieruit zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen vanwege de Spaarndammerdijk voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
- De geluidbelasting vanwege de Lagedijk is in het kader van goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt, gebleken is dat de geluidniveaus lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde;
- De geluidbelasting als gevolg van de Lageweg op de gevels van de bedrijfswoning boven de supermarkt bedraagt 51 dB, op de gevels van de woning Lageweg 13 is dit 55 dB. De berekende geluidniveaus vanwege de Lageweg op de gevels van de overige nieuwe woningen binnen het plangebied voldoen aan de voorkeursgrenswaarde;
- Bron- en overdrachtsmaatregelen aan de Lageweg zijn niet mogelijk en wenselijk;

Vanwege de Lageweg is voor de bedrijfswoning boven de supermarkt en de woning Lageweg 13 een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder benodigd, van respectievelijk 51 en 55 dB.



### 5.3.2.2 Industrielawaai

Het plangebied maakt onderdeel uit van het geluidgezoneerde industrieterrein Spaarndam Oost. Ten aanzien van dit aspect is door Cauberg-Huygen in 2010 akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4) inzake de ontwikkeling van de woonwijk SpaarneBuiten. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de 50 dB (A) zone enkel tot in het plangebied rijkt vanwege de opgenomen geluidbronnen van de inrichtingen "Compeer Spaarndam" en "Albert Heijn". Aangezien het plangebied in de toekomstige situatie geen onderdeel meer zal uitmaken van het gezoneerde industrieterrein, komen deze geluidbronnen te vervallen. De geluidbelasting vanwege de resterende inrichtingen binnen het industrieterrein (ten westen van de Langeweg) overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de te realiseren woningen niet.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht en de bijbehorende bijlage 1, onderdeel D (categorieën Inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken) ook niet meer toegestaan.

### 5.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet, na verlening van hogere waarden, aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

## 5.4 Water

### 5.4.1 Beleid

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het oppervlaktewaterbeheer in de omgeving wordt door het hoogheemraadschap uitgevoerd. Het grondwaterbeheer en de riolering zijn taken van de gemeente. In de volgende paragrafen wordt het beleid van deze organisaties, voor zover relevant voor de ontwikkeling, uitgewerkt.

#### Hoogheemraadschap van Rijnland

In de Handreiking Watertoets heeft Hoogheemraadschap van Rijnland beschreven op welke wijze de watertoetsprocedure doorlopen dient te worden. In dit kader heeft op 3 juni 2016 telefonische afstemming met het Hoogheemraadschap plaats gevonden. Daarnaast heeft op 21 juli 2016 een overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap en de initiatiefnemers.

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat ons gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met onze omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Nu het plan gereed is kan de uitvoering starten.

#### Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Uit telefonisch overleg met de Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude op 2 juni 2016, is naar voren gekomen dat de gemeente het beleid van het hoogheemraadschap hanteert. Daarnaast is in het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP 2015-2020) een voorkeursvolgorde opgenomen voor de omgang met hemelwater en ander afvalwater.

De voorkeursvolgorde beschrijft een algemene voorkeur voor het omgaan met hemelwater en ander afvalwater aan de bron. Bij hemelwater geldt, dat lokale lozing van hemelwater in het milieu (al dan niet via een gemeentelijk hemelwatersysteem) de voorkeur geniet boven lozing op een gemengd stelsel. Lozing op oppervlaktewater is gelijkwaardig aan lozing op de bodem. De voorkeursvolgorde heeft betrekking op gemeentelijke bevoegdheden en geeft richting aan de gemeentelijke afwegingen, maar is niet verplicht. De voorkeursvolgorde is:

1. Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt.
2. Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt.
3. Afvalwaterstromen worden zoveel mogelijk gescheiden gehouden.
4. Huishoudelijk afvalwater en daarmee vergelijkbaar afvalwater (zoals bedrijfsafvalwater) wordt ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) getransporteerd.
5. Ingezameld hemelwater wordt zoveel mogelijk hergebruikt of anders lokaal teruggebracht in het oppervlaktewatersysteem of in de bodem (zo nodig na zuivering bij de bron). Pas als beiden niet mogelijk blijken vindt afvoer naar een AWZI plaats. Uitgangspunt is dat afstromend hemelwater meestal schoon genoeg is om zonder zuivering in het milieu te worden teruggebracht.

#### **5.4.2 Watertoets**

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Het Hoogheemraadschap Het Rijnland heeft de Watertoets vormgegeven middels de 'digitale watertoets'. Uit deze toets is gebleken dat over de toekomstige waterhuishouding in het plangebied in overleg getreden moet worden met het waterschap. Op 3 juni 2016 heeft dit overleg plaatsgevonden. Uit de digitale watertoets is naar voren gekomen dat de aspecten "waterberging" en "waterkering" voor het plangebied van belang zijn.

Op 21 juli 2016 heeft er een aanvullend overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en het Hoogheemraadschap Het Rijnland (mevrouw M. Platteeuw). In dit overleg is afgesteld op welke wijze omgegaan moet worden met de huidige verharde delen van het grondgebied in relatie tot de compensatieberekening. Uit dit overleg is gebleken dat het plangebied in de huidige situatie (voormalige Compeer terrein) als verhard beschouwd mag worden. Dit terrein is tonrond aangelegd met 0,5 meter korrel als bovenlaag. Gelet hierop heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat er geen sprake is van een toename van het verharde oppervlak en dat er geen noodzaak is tot realisatie van waterberging.

#### **Waterkering**

De ten noorden van het plangebied gelegen Spaarndammerdijk betreft een primaire waterkering. Op grond hiervan gelden beperkingen voor graafwerkzaamheden in de kernzone en (in mindere mate) de beschermingszone van deze waterkering. De beperkingen die gelden binnen deze zones zijn vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap. De te realiseren woningen zullen niet binnen deze zone gesitueerd worden. De belangen van het Hoogheemraadschap zijn planologisch beschermd middels het opnemen van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de functie van de Spaarndammerdijk zal worden afgewaardeerd tot een regionale waterkering.



## **Conclusie**

Wanneer rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige belangen die gelden ten aanzien van onderhavige ontwikkeling (beperkingen waterkeringszone) heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

De volledige watertoets is als bijlage 5 opgenomen. Het Hoogheemraadschap heeft in het kader van het vooroverleg ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.5 Luchtkwaliteit**

### **5.5.1 Wettelijk kader**

De luchtkwaliteitseisen staan gegeven in de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2). Als kan worden aangetoond dat aan één of een combinatie van voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid. Deze voorwaarden zijn:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide;
- d. een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Besluiten en Regelingen welke gekoppeld zijn aan de Wet luchtkwaliteit zijn ondermeer de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

### **Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)**

Deze algemene maatregel van bestuur, verder te noemen het "Besluit nibm", geeft aan wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dat is het geval als de toename van fijn stof of stikstof niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>). Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan een enkele ontsluitingsweg) als niet relevant wordt bestempeld.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### **5.5.2 Situatie plangebied**

#### **Wet luchtkwaliteit**

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (3% criterium) is maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Het onderhavige project is dan ook gelet op de beperkte omvang ervan aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. De bijdrage aan de luchtkwaliteit vanwege de verkeersaantrekkende werking veroorzaakt door de vergroting van de supermarkt is berekend middels de nimb-rekentool. Deze tool is ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Hierbij is rekening gehouden met een verkeersgeneratie van 120 voertuigen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. winkelruimte.



### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|  |                                       |      |
|--|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)   |                                       | 911  |
| Aandeel vrachtverkeer  |                                       | 2,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 1,09 |
|  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,18 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>   |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate, geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

Abbeelding 15: Resultaat NIBM-rekentool

#### Goede ruimtelijke ordening

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Op basis van actuele gegevens (o.a. NSL, RIVM) ten aanzien van de huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied kan gesteld worden dat ruim voldaan wordt aan de geldende normen ten aanzien van de maatgevende stoffen NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijn stof).

#### 5.5.3 Conclusie

Op basis van de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling en de situatie ter plaatse van het plangebied kan geconcludeerd worden dat:

- ten aanzien van luchtkwaliteit het Besluit 'niet in betekende mate' van toepassing is. Daarnaast is er geen sprake van een feitelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het te realiseren plan;
- de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots onder de gestelde grenswaarden uit de Wet milieubeheer blijft. Hiermee wordt voldaan aan een goede leef/luchtkwaliteit voor huidige en toekomstige bewoners rondom en in het plangebied.

#### 5.6 Ecologie

##### 5.6.1 Wettelijk kader

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 -gebiedsbescherming - en de Flora en Faunawet - soortenbescherming. De Natuurbeschermingswet 1998 stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst.

Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/ of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en Faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende plant- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling.

## **5.6.2 Situatie plangebied**

### **Verkennd onderzoek**

Gelet op de voorgenomen ingrepen in het plangebied is door Aveco de Bondt een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven.

- Het slopen van de woning, Lageweg 7, heeft mogelijk een negatief effect op de jaarrond beschermde nestlocatie(s) van de huismus en zomer- en paarverblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te laten voeren naar het voorkomen van huismus en vleermuizen binnen het plangebied om zo de functionaliteit van de te slopen woningen te bepalen.
- Het herinrichten van het plangebied, waarmee ook geschikt habitat voor de rugstreeppad verdwijnt, heeft mogelijk een negatief effect op de strikt beschermde rugstreeppad. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te laten voeren naar het voorkomen van de rugstreeppad binnen het plangebied om zo de functionaliteit van het plangebied te bepalen voor de rugstreeppad. Op basis van het nader onderzoek kan bepaald worden of een ontheffing op de Flora- en faunawet benodigd is.
- De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving.

### **Aanvullend onderzoek**

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennende onderzoek, is in opdracht van Aveco de Bondt in het voor- en najaar van 2016 een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de rugstreeppad, huismus en vleermuis. Uit het aanvullende onderzoek (zie bijlage 7) is gebleken dat deze soorten niet voorkomen en dat van een aantasting van beschermde soorten geen sprake is.

## **5.6.3 Conclusie**

Uit het verkennende en aanvullende natuuronderzoek blijkt dat vanwege de voorgenomen ontwikkeling er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet benodigd.

## **5.7 Archeologie**

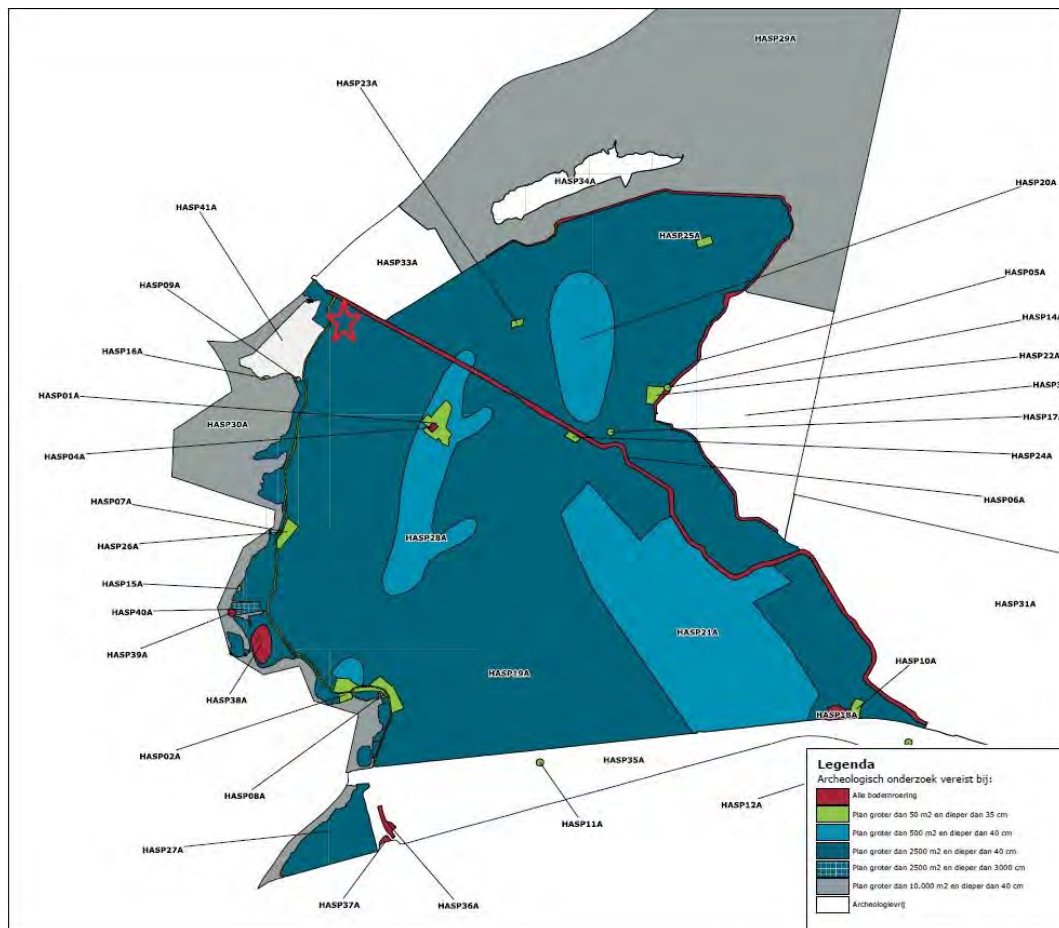
### **5.7.1 Wettelijk kader**

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Het belangrijkste doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Wie dan ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en de kosten daarvan op zich nemen. Ook als het onderzoek uiteindelijk tot een opgraving leidt.

### 5.7.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie. Deze nota is op 20 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van dit beleid is aan het plangebied een relatief lage verwachtingswaarde toegekend. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is enkel noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 40 cm.



Abbeelding 16: Kaart Beleidsnota Archeologie (plangebied ter plaatse van rode ster)

### 5.7.3 Conclusie

Gelet op de huidige situatie, waarbij een groot gedeelte van de gronden ter plaatse van het plangebied door de vroegere bebouwing en grondgebruik reeds geroerd zijn, kan worden geconcludeerd dat de kans op het verstoren van aanwezige archeologische waarden zeer gering is. Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, dan geldt de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53): "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister."

## 5.8 Externe veiligheid

### 5.8.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van  $10^{-6}$ . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit (bijv. ruimtelijk besluit of milieuvergunningbesluit). Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen, (Bevi)' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

### 5.8.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van de toetsing aan het aspect "externe veiligheid" is ondermeer de provinciale risicokaart geraadpleegd.



Afbeelding 17: Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

#### 5.8.2.1 *Bedrijven - Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

In de omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen.

#### 5.8.2.2 *Bedrijven - Overige Veiligheidswetgeving*

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen welke op grond van overige wetgeving een risico vormen voor onderhavige ontwikkeling.

#### 5.8.2.3 *Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water*

De enige transportroute van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied betreft de A9. Deze Rijksweg maakt onderdeel uit van het Basisnet Weg. De A9 heeft ter hoogte van het plangebied geen relevante PR-contour en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Gelet op de afstand tot het plangebied (> 900 meter) kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen effect zal hebben het op groepsrisico. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A9 levert dan ook geen belemmering op.

#### 5.8.2.4 *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hogedruk gasleidingen of andere buisleidingen met een risicocontour gelegen. De dichtstbij gelegen buisleidingen zijn op een afstand van minimaal 600 meter tot het plangebied gelegen. Deze gasleidingen hebben een diameter van 30 inch en een druk van 66,2 Bar. Dergelijke leidingen hebben een risicocontour van 380 meter. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat deze leidingen geen belemmering vormen.

#### 5.8.2.5 Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website [www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied zendmasten aanwezig zijn, maar dat die geen overschrijdingen van de blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

#### 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering opleveren ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.9 Milieuzonering

#### 5.9.1 Wettelijk kader

Bedrijven welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied kunnen een beperking opleveren voor de (gewijzigde) invulling van dat gebied. Hiervan is sprake indien de invulling plaatsvindt met milieugevoelige functies, zoals woningen. Ook kan de realisatie van een bedrijf binnen een plangebied van nadelige invloed zijn op woningen buiten het plangebied. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)" zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan.

In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd dan die in een rustige woonwijk. In dat geval kunnen de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden.

#### 5.9.2 Situatie plangebied

Het plangebied maakt in de huidige situatie onderdeel uit van een bedrijventerrein. Ten westen van de Lageweg zijn nog verschillende inrichtingen in bedrijf. De maximale milieucategorie van de bestaande bedrijven betreft 3.1. Dergelijke bedrijven hebben een hindercontour van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 30 meter ten opzichte van een gemengd gebied. Binnen deze contour worden op grond van onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige functies toegevoegd. Enkel het perceel Lageweg 13 is gedeeltelijk gelegen binnen de indicatieve hindercontour van het perceel Lageweg 12. In het vigerende bestemmingsplan is echter reeds afgewogen en besloten dat ter plaatse van dit perceel de realisatie van een woning aanvaardbaar is. Op basis van het akoestisch onderzoek naar industrielawaai (zie bijlage 4) blijkt ook dat de geluidbelasting vanwege de bedrijven aan de westkant van de Lageweg de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het perceel Lageweg 13 niet wordt overschreden. In de huidige situatie is ter plaatse van het perceel Lageweg 12 een schildersbedrijf gevestigd, een dergelijk bedrijf heeft geen relevante geluidbelasting. Op grond van zowel de planologische rechten als de actuele situatie kan gesteld worden dat de voorgenomen woningbouw geen negatieve effecten heeft op de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Tevens kan gesteld worden dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

De te verplaatsen en vergroten supermarkt is ingedeeld in categorie 1. Dergelijke bedrijven zijn goed verenigbaar nabij woningen. In het kader van de toekomstige melding conform het Activiteitenbesluit zal aangetoond worden dat bijvoorbeeld ten aanzien van geluid voldaan wordt aan de geldende normen.

### 5.9.3 Conclusie

In de omgeving van het plangebied gelegen bedrijven en het in het plangebied te realiseren bedrijf zijn goed verenigbaar met woningen. Voor de te realiseren woningen is een goed woon- en leefklimaat aanwezig en voor de aanwezige bedrijven geldt dat deze niet extra in bedrijfsvoering worden belemmerd. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering.

Bij de uitwerking van de plannen voor de supermarkt zal in het kader van het Activiteitenbesluit nadrukkelijk aandacht besteed moeten worden aan het aspect 'akoestiek'.

## 5.10 Verkeer en parkeren

### 5.10.1 Verkeer

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat er in de toekomstige situatie geen verkeerskundige problemen zullen ontstaan. Gelet op de bestaande functies in het plangebied kan geconcludeerd worden dat met de wijzigingen geen grote verkeersgeneratie zullen veroorzaken. Verkeersproblemen worden niet verwacht.

### 5.10.2 Parkeren

Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte van een ontwikkeling binnen het plangebied moet worden opgelost. Qua parkeernormen wordt aangesloten op de algemeen aanvaarde normering op basis van de CROW ASVV 2012.

#### Behoefte

| Functie/deelgebied  | Parkeernorm                                    |  | Parkeerbehoefte            |
|---|--|--|----------------------------|
|   | <i>minimum</i>                                 | <i>maximum</i>                                   |                            |
| Detailhandel  | 4,6 pp/100m <sup>2</sup> b.v.o.                | 6,6, pp/100m <sup>2</sup> b.v.o.                 | 73,6 - 105,6 pp            |
| <i>Pand Lageweg 1</i><br>Bedrijfsverzamelgebouw3<br>appartementen | 1,7 pp/100m <sup>2</sup> b.v.o.<br>1 pp/woning | 2,2 pp/100m <sup>2</sup> b.v.o.<br>1,8 pp/woning | 2,9 - 3,7 pp<br>3 - 5,4 pp |
| 4 huurwoningen  | 1,6 pp/woning                                  | 2,4 pp/woning                                    | 6,4 - 9,6 pp               |
| 3 koopwoningen tussen/hoek  | 1,6 pp/woning                                  | 2,4 pp/woning                                    | 4,8 - 7,2 pp               |
| 5 koopwoningen vrijstaand   | 1,9 pp/woning                                  | 2,7 pp/woning                                    | 9,5 - 13,5 pp              |
| Woning Lageweg 1a   | 1,9 pp/woning                                  | 2,7 pp/woning                                    | 1,9 - 2,7 pp               |
| Woning Lageweg 13   | 1,9 pp/woning                                  | 2,7 pp/woning                                    | 1,9 - 2,7 pp               |
| Bedrijfswoning boven AH   | 1,5 pp/woning                                  | 2,3 pp/woning                                    | 1,5 - 2,3 pp               |
| <b>Totaal</b>   |  |  | <b>107 - 153 pp.</b>       |

#### Realisatie

Ten behoeve van de detailhandel zullen er op het parkeerterrein 85 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast worden er bij het perceel Lageweg 1 28 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 15 parkeerplaatsen bestemd zijn voor de bezoekers van de winkels. In totaal zijn er 100 parkeerplaatsen beschikbaar voor de detailhandel. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimale norm.

Voor de functies in het pand Lageweg 1 zijn 13 parkeerplaatsen beschikbaar, hiermee wordt voldaan aan zowel de minimale als maximale parkeernorm.



Voor de vrijstaande koopwoningen is voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de overige koopwoningen en de huurwoningen is voorzien in 1 parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast worden in het openbare gebied 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt in ieder geval voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners en een gedeelte van de parkeerbehoefte van bezoekers. De parkeerbehoefte van het overige deel van toekomstige bezoekers van de woningen kan ruimschoots opgevangen worden op het parkeerterrein van de winkels. Uit ervaringscijfers van het CROW blijkt dat de parkeerbehoefte van een detailhandelsfunctie met name op een doordeweekse middag en op zaterdag overdag aanwezig is. Voor bezoekersparkeren bij woningen geldt dat de parkeerbehoefte met name in de avonden aanwezig is. Gelet hierop is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen op het parkeerterrein mogelijk.

De parkeerbehoefte van de te realiseren woningen Lageweg 1a en 13 wordt op eigen terrein opgevangen.

In totaal worden er in het plangebied 132 parkeerplaatsen (excl. de parkeerplaatsen bij de Lageweg 1a en 13) gerealiseerd. Mede gelet op de mogelijkheden voor dubbelgebruik van een groot gedeelte van deze parkeerplaatsen wordt geconcludeerd dat er in het plangebied ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

## **5.11 (vormvrije) M.e.r.-beoordeling**

### **5.11.1 Wettelijk kader**

De voorgenoemde ontwikkeling maakt de bouw van 12 woningen en 1 bedrijfswoning en de vergroting van een supermarkt inclusief aanverwante voorzieningen binnen de bebouwde kom mogelijk. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of de specifieke omstandigheden waaronder de activiteit wordt ondernomen kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit worden de 'bijzondere omstandigheden' genoemd. Om te beoordelen of een MER moet worden opgesteld, bekijkt het bevoegd gezag of er sprake is van bijzondere omstandigheden. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.



### 5.11.2 Situatie plangebied

#### **Kenmerken van de activiteit**

Het plan omvat de bouw van 12 woningen en 1 bedrijfswoning en de uitbreiding van een supermarkt en blijft daarmee ver onder de vorenstaande genoemde drempelwaarden. Gelet op de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting ten opzichte van de referentiesituatie. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van onder andere de aspecten "bodem", "flora en fauna" en "verkeer en parkeren" zijn onderzocht en worden aanvaardbaar geacht.

#### **Plaats waar de activiteit plaatsvindt (ligging ten opzichte van gevoelige gebieden)**

Het plangebied ligt in de bebouwde kom met daaromheen met name woningen, wegen en bedrijfsmatige functies. Ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden wordt in het uitgevoerde ecologische onderzoek het volgende opgemerkt:

##### *Natura-2000*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied is op ca. 4 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden en/of Beschermd natuurmonumenten liggen op nog grotere afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied, de beperkte effect-afstand van de ingreep en de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Spaarndam, kan een aantasting van een Natuurbeschermingswetgebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

##### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is op ca. 10 km. afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied, de beperkte effectafstand van de ingreep en de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Spaarndam, kan een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

#### **De samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie)**

De voorgenomen ontwikkeling betreft een op zichzelf staande ontwikkeling en heeft geen samenhang met andere activiteiten in de omgeving.

#### **De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen**

De mogelijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling van het Poldermanterrein hebben betrekking op de aspecten "flora en fauna", "parkeren", "bodem" en "archeologie". Ter onderbouwing van de milieukundige haalbaarheid van het bestemmingsplan is naar al deze aspecten onderzoek verricht. Op grond van deze onderzoeken is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling milieukundig uitvoerbaar is en dat effecten op het milieu aanvaardbaar zijn.



### **5.11.3 Conclusie**

De voorgenomen uitbreiding kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling blijft weliswaar onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van de nieuwe wetgeving is alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

## **Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving**

### **6.1 Inleiding**

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

### **6.2 Opzet regels**

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

#### **Hoofdstuk 1 - Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

#### **Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan.

#### **Hoofdstuk 3 - Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels.

#### **Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

## **6.3 Bestemmingen**

In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: "Detailhandel", "Gemengd", "Verkeer", "Water", "Wonen" en "Wonen - 1".

### **6.3.1 Detailhandel**

Het is de streven dat in het plangebied een nieuwe winkelfunctie wordt gecreëerd met een supermarkt gecombineerd met een aantal dagwinkels in combinatie met horeca. Gelet hierop is aan deze gronden de bestemming "Detailhandel" toegekend. Op grond van deze bestemming is tevens één bedrijfswoning toegestaan.

### **6.3.2 Gemengd**

Deze bestemming is toegekend aan de Lageweg 1. Op de begane grond van het gebouw ter plaatse zijn dienstverlenende bedrijven gevestigd en daarboven appartementen. Gezien de aard en omvang sluiten bouw- en specifieke gebruiksregels en de mogelijkheid tot afwijking van de gebruiksregels aan op de planregels zoals opgenomen onder de bestemming 'Wonen'.

Aangesloten is bij de vigerende planologische regeling in het bestemmingsplan Spaarndam-Oost.

### **6.3.3 Groen**

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die de supermarkt afschermen van de aangrenzende woonpercelen.

### **6.3.4 Verkeer**

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande wegenstructuur en omvat tevens wegen, paden en parkeerterreinen en –hoven en groenvoorzieningen.

### **6.3.5 Water**

Deze bestemming is toegekend aan de relevante watergangen in het plangebied.

### **6.3.6 Wonen**

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande (voormalige bedrijfs- )woningen (incl. de reeds bestemde maar nog niet gerealiseerde woning) en de te realiseren seniorenwoningen. Voor de bestaande woningen is qua bouwregels aangesloten op de vigerende bestemmingsregels.

Voor de te realiseren woningen gelden de standaardregels in de gemeente. De woningen dienen opgericht te worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven.

### **6.3.7 Waterstaat - Waterkering**

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van de in het gebied aanwezige waterkeringen.



## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

#### Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

#### Gemeentelijke kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Middels een anterieure overeenkomst worden de (financiële) afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd. Hierin zijn onder andere ook afspraken vastgelegd over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Tevens worden hierin afspraken vastgelegd over het gemeentelijk kostenverhaal. Eventuele planschade zal verhaald worden op de initiatiefnemers.

Gelet hierop is van vaststellen van een exploitatieplan niet benodigd.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

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

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Rijkswaterstaat;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
- Gemeente Haarlem;
- Gemeente Velsen.

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

#### *Provincie Noord-Holland*

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

**Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Poldermaterrein" heeft vanaf 26 januari 2017 tot 30 maart 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend en 1 advies van de Milieuraad. In de Nota Zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit, is ingegaan op de aard van de reacties en de gemeentelijke beantwoording.

**Beroep**

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## **Bijlagen**



**Bijlage 1      Stedenbouwkundig plan**





**Bijlage 2 Bodemonderzoek**



**Bijlage 3      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**



**Bijlage 4      Akoestisch onderzoek industrielawaai 2010**



**Bijlage 5      Watertoets**



**Bijlage 6      Verkennend natuuronderzoek**



**Bijlage 7      Aanvullend natuuronderzoek**

## Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Poldermanterrein met identificatienummer NL.IMRO.0393.BPPoldermanterrein-VA01 van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0393.BPPoldermanterrein-VA01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

#### 1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 aaneengebouwde woning:

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

#### 1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

#### 1.8 ambulante handel:

het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel het aanbieden van diensten, op een openbare en in de open lucht gelegen locatie, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

#### 1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;





#### **1.10 bedrijf aan huis:**

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk), dat niet krachtens milieuregelgeving vergunnings- of meldingsplichtig is, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport vallen hier niet onder.

#### **1.11 bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

#### **1.12 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

#### **1.13 beroep aan huis:**

een dienstverlenend beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport vallen hier niet onder.

#### **1.14 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**

- a. bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders bepaald;
- b. bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

#### **1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.17 bijbehorend bouwwerk:**

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.



**1.18 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.20 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

**1.21 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.22 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.23 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.24 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.25 cafetaria/snackbar:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie, al dan niet ter plaatse, bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

**1.26 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.27 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en horeca;



**1.28 dienstverlening:**

het verlenen van economische diensten aan derden;

**1.29 erf:**

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

**1.30 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.31 geschakelde woning:**

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen;

**1.32 halfvrijstaande woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

**1.33 hoekperceel:**

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

**1.34 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

**1.35 ondergeschikte functie:**

functie die ruimtelijk, functioneel en economisch aantoonbaar ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van de vestiging/voorziening, maar daar wel aan is gelieerd;

**1.36 peil:**

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, tenzij anders is bepaald;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, tenzij anders is bepaald;
- c. voor overige bouwwerken: de hoogte van het direct aangrenzende maaiveld.

**1.37 restaurant:**

een bedrijf dat gericht is op het verstrekken van dranken en voedsel om ter plaatse te nuttigen;

**1.38 rijtjeswoning:**

aan elkaar gebouwde woningen met een minimum van drie;

**1.39 standplaats:**

een voor ambulante handel aangewezen vaste plaats op een openbare en in de open lucht gelegen locatie;



**1.40 supermarkt:**

een grootschalig detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

**1.41 vloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

**1.42 verkeersareaal:**

gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden;

**1.43 voorgevelrooilijn:**

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de (bestaande) bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

**1.44 vrijstaande woning:**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

**1.45 woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      bebouwingspercentage**

Het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak dat bebouwd mag worden.

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3      de bruto vloeroppervlakte (b.v.o.):**

Binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld.

### **2.4      de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5      de goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.6      de inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7      de oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.8      het bebouwd oppervlak van een bouwperceel**

De oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Detailhandel

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- b. dienstverlening met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> b.v.o.;
- c. horeca in de vorm van een cafetaria/snackbar en/of restaurant met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> b.v.o.;

met de daarbij behorende:

- d. bedrijfswoning met een maximum van 1;
- e. bouwwerken;
- f. ontsluitingswegen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water;
- k. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij een lager percentage is aangegeven;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.



## **Artikel 4      Gemengd**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. dienstverlenende bedrijven uitsluitend in de begane grondlaag;
- b. maximaal 3 woningen in de overige bouwlagen;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken;
- d. ontsluitingswegen;
- e. opslag-, los-, laad- en parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

#### *4.2.2    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### *4.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van antennes, vlaggenmasten, verlichtingselementen e.d. mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1    Aan huis verbonden beroep / bedrijf*

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, geldt dat de oppervlakte maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt.



#### 4.3.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. kamerverhuur;
- b. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- c. het niet inpandig opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen.

#### 4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1, onder a ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf tot ten hoogste 45 % met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor de omgeving;
- b. het gebruik geen afbreuk doet aan het landelijk karakter van de omgeving;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- e. het beroep/ bedrijf door een bewoner wordt uitgeoefend;
- f. het geen activiteit betreft waarvoor een milieuvergunning of melding op grond van de milieuwetgeving verplicht is.





## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken;
- f. parkeervoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 9 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.



## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. bermen;
- d. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. laad- en losplaatsen;
- f. standplaatsen met een maximum van 3;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. (ondergrondse) afvalcontainers;
- k. kunstwerken;
- l. beeldende kunst;
- m. oeververbindingen (bruggen);
- n. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 12 m bedragen.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend:

- a. de verkoop van motorbrandstoffen;
- b. het gebruik voor een standplaats voor kampeermiddelen;
- c. verblijfsrecreatie;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. bermen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **7.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m, gemeten vanaf het gemiddelde waterpeil, bedragen.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *7.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een ligplaats voor één of meer woonarken;
- b. een ligplaats voor één of meer plezier- en/ of woonvaartuigen;
- c. sport- of wedstrijdgebied met uitzondering van de roei- en zeilsport;
- d. het beproeven van vaartuigen;
- e. het aanwezig zijn of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- f. het opslaan, storten of opbergen van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van het water.



## **Artikel 8 Wonen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken;
- d. tuinen en erven;
- e. voet- en fietspaden en erftoegangswegen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen
- h. waterhuishouding.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Algemeen*

Op de onder in lid 8.1 bedoelde gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### *8.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. Indien geen maximum is aangegeven, bedraagt het maximum 1 per bouwvlak;
- c. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte' en/of 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de woningen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 40° en niet meer dan 50° mag bedragen.

#### *8.2.3 Bijbehorende bouwwerk*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ten dienste van de in het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel aanwezige woning worden gebouwd;
- b. voornoemde bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aan de woning aangebouwd gebouwd worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen met dien verstande dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een rijtjeswoning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van enig bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- e. de afstand van enig bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2 meter bedragen;
- f. de afstand van enig bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van de woning mag niet minder dan 1 meter bedragen.



#### 8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van antennes, vlaggenmasten e.d. mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

### 8.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 8.3.1 *Aan huis verbonden beroep / bedrijf*

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, geldt dat de oppervlakte maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt.

#### 8.3.2 *Strijdig gebruik*

Tot gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 8.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bedrijfsmatig verkoop-en of ten verkoop aanbieden van goederen en waren bestemd voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
- b. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen;
- c. het gebruik voor opslag-, los- of laadplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- d. het opslaan, storten of opbergen van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, of producten;
- e. het aanwezig zijn, of het opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede, dan wel onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen dan wel onderdelen daarvan;
- f. het gebruik als staanplaats voor onderkomens;
- g. kamerverhuur;
- h. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden.

### 8.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.1 ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf tot ten hoogste 45 % met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor de omgeving;
- b. het gebruik geen afbreuk doet aan het landelijk karakter van de omgeving;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- e. het beroep/ bedrijf door een bewoner wordt uitgeoefend;
- f. het geen activiteit betreft waarvoor een milieuvergunning of melding op grond van de milieuwetgeving verplicht is.

## **Artikel 9 Waterstaat - Waterkering**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
  1. waterkeringen;
  2. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
  3. waterbergingsgebieden;
  4. waterlopen;
  5. waterpartijen.
- b. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

### **9.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van het bepaalde onder 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(-en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(-en) geldende (bouw-)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. op grond van de Keur van de waterbeheerder dient, alvorens kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden, contact worden opgenomen met het Hoogheemraadschap van Rijnland, zodat kan worden beoordeeld of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden een ontheffing benodigd is.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 9.2. De vergunning kan worden verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.



## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 10 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 11 Algemene bouwregels**

#### **11.1 Toegestane overschrijdingen**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 m;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,0 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m.

## **Artikel 12      Algemene gebruiksregels**

### **12.1      Verbodsregels**

- a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
- b. Als een verboden gebruik, als bedoeld in sub a, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van de onbebouwde gronden en / of bebouwing:
  1. als bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
    1. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden;
    2. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
    3. ten behoeve van een seksinrichting, prostitutiebedrijf en automatenhal;
    4. het gebruik van gebouwen ten behoeve van veredelingsbedrijven;
    5. het gebruik voor volkstuinen;
    6. voor het aanwezig of opgeslagen hebben van een of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, tenzij sprake is van een noodzaak voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
    7. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij sprake is van een noodzaak voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
    8. het gebruik als sport- of wedstrijdterrein, of het beoefenen van motorsport in enigerlei vorm.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **12.2      Voorwaardelijke verplichting parkeren**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## **Artikel 13      Algemene aanduidingsregels**

### **13.1      Luchtvaartverkeerzones - LIB**

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzones - LIB' zijn de volgende beperkingen voor het bouwen van bouwwerken van toepassing.

- a. ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3', gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking, gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".





## **Artikel 14      Algemene afwijkingsregels**

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd in afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
  1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>, alsmede;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste:
  1. 1.5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
  2. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, erkers, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Poldermanterrein.