



Raadsvoorstel 2018.0049294

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam

Portefeuillehouder Raymond van Haeften
Steller F. Kooijman
Collegevergadering 27 augustus 2018
Raadsvergadering 25 september 2018

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

De herontwikkeling van het terrein van het Gemeenlandshuis in Spaarndam in een combinatie van wonen, werken en recreëren met behoud van de historische kernmerken. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader om deze functies mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Wij stellen het bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam' vast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twaalf zienswijzen ingediend die hebben geleid tot aanpassing van de regels, de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan. Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor de herontwikkeling en realisatie van de nieuwe functies.

Wat mag het kosten?

Indien sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk door een gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is het eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

De beslispunten van dit voorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting.

Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een ruimtelijk plan in de zin van de wet Ahri betreft.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijzen, met uitzondering van de zienswijze van de Dorpsraad Spaarndam, ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijze van de Dorpsraad Spaarndam niet-ontvankelijk te verklaren;
3. in te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, bijlage bij dit raadsvoorstel;
4. het bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam' gewijzigd vast te stellen, conform de Nota van zienswijzen voor wat betreft de regels en de verbeelding;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd;
6. het bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam' met planidentificatie NL.IMRO.0393.BPGS2016-VA01, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in dit voorstel;
7. de raad te verzoeken het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

De herontwikkeling van het terrein van het Gemeenlandshuis in Spaarndam in een combinatie van wonen, werken en recreëren met behoud van de historische kenmerken.

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader om deze functies mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen?

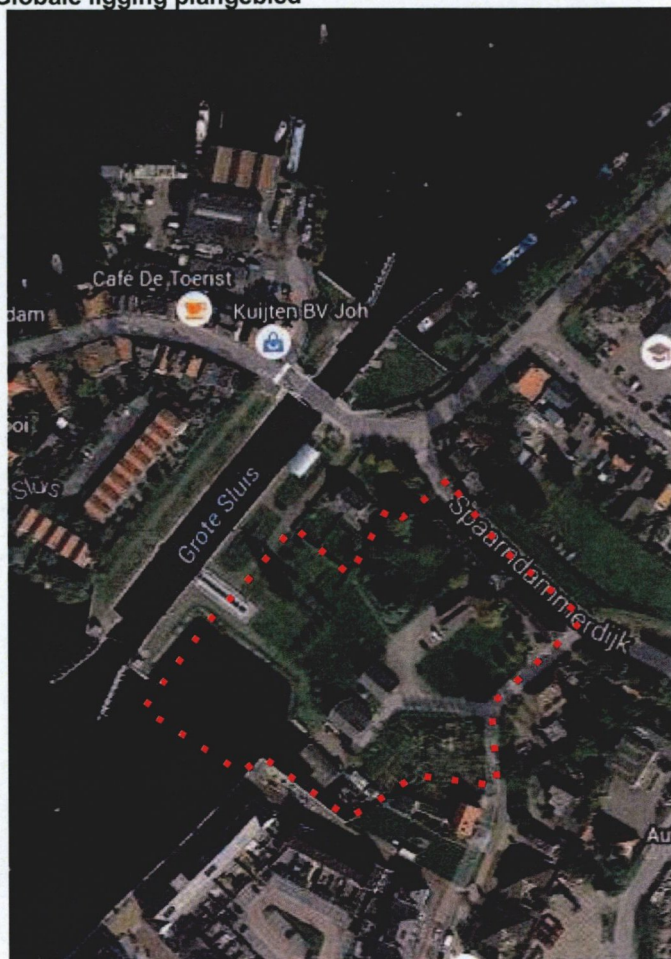
Wij stellen het bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam' vast. Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor de herontwikkeling en de realisatie van de nieuwe functies.

Inleiding

Het Gemeenlandshuis in Spaarndam is al lange tijd niet meer in gebruik. Vanwege de historische betekenis wil het Hoogheemraadschap van Rijnland (eigenaar) het terrein en de opstallen behouden. Dit heeft geresulteerd in een plan voor herontwikkeling van het terrein die recht doet aan de geschiedenis van de gebouwen en de plek door een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. Het terrein is gelegen in het beschermd dorpsgezicht Spaarndam en behoudt zo de historische kenmerken en krijgt een meer publiek karakter voor de omgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 29 juni tot en met 9 augustus 2017. Het plan kan nu worden vastgesteld, onder afweging van de ingediende zienswijzen.

Globale ligging plangebied



Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het terrein van het Gemeenlandshuis in Spaarndam mogelijk in een combinatie van de functies wonen, werken en recreëren. De nieuwe invulling past niet het geldende bestemmingsplan 'Spaarndam Oost' waar het terrein is bestemd als 'Maatschappelijk' (M) en 'Water' (WA) en in deze bestemming deels een dubbelbestemming Waarde - Archeologie (WR-A4 en WR-A6)', 'Waterstaat - Waterkering' (WS-WK) en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' (WR-BD). Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom nodig.

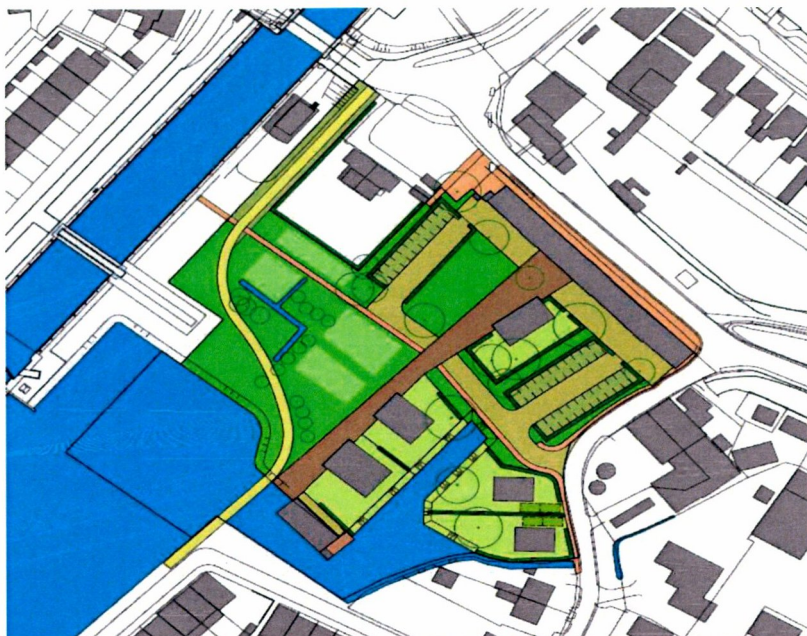


Uitsnede bestemmingsplan 'Spaarndam Oost', rode stippellijn is nieuwe plangebied

In de nieuwe situatie krijgt het terrein een gemengd gebruik en wordt (semi-) openbaar. In de bestaande gebouwen wordt gewerkt, gewoond, er is een mogelijkheid tot horeca (maximaal één vestiging) en er komen nieuwe woningen bij.

Het programma bestaat uit:

- Gemeenlandshuis: bedrijven, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca (maximaal 150 m²) en/of maximaal 1 woning;
- Gebouw kettingloods: bedrijven, dienstverlening, horeca (maximaal 105 m² en terras en/of maatschappelijke voorzieningen);
- Gebouw werkplaats en houtopslag: wonen;
- Botenhuis en aangrenzend water: opslag en ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen en/of pleziervaartuigen;
- Realisatie van twee woningbouwkwavels voor vrijstaande woningen of twee aaneengebouwde woningen ter plaatse van de bestaande moestuinen;
- (Her)inrichting van de openbare ruimte (met verplaatste moestuinen);
- De aanleg van een langzaam verkeersroute tussen Centrum Spaarndam en SpaarneBuiten.



Ontwerp herontwikkeling

Ruimtelijke aspecten

Voor de verschillende ruimtelijke aspecten, zoals ecologie, bodem, geluid en verkeer zijn onderzoeken gedaan. De essentie is verwoord in de toelichting met bijbehorende onderzoeken; hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn en de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

Uit ecologisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het project uit te voeren. Voor het plan is geen ontheffing of vergunning als bedoeld in de Wet natuurbescherming nodig.

Het bodemonderzoek laat zien dat de grond licht tot matig verontreinigd is met zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. In overleg met de Omgevingsdienst is besloten een aanvullend onderzoek te doen naar lood. Uit het aanvullend onderzoek blijkt onder meer dat de bodemkwaliteit van de leeflaag van de toekomstige woonkavels ter plaatse van de gebouwen van de Timmerloods/werkplaats en houtopslag nog niet geschikt is voor het beoogde gebruik als wonen. De aanwezige verontreiniging zal worden gesaneerd (BUS-sanering). Voor de toekomstige woonkavels wordt verder nog aanvullend onderzoek naar lood en PAK uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging inzichtelijk te maken. Sanering is noodzakelijk bij de ontwikkeling en heeft geen consequenties voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai laat zien dat de geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige woningen in alle gevallen lager zijn dan 48dB. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De verkeerskundige effecten zijn in 2018 (en eerder in 2013) onderzocht en vormen geen belemmering. De benodigde parkeerruimte kan op eigen terrein worden gerealiseerd. Het tijdsverloop (rapport uit 2013) en de ingediende zienswijzen zijn aanleiding geweest het onderzoek naar de verkeerskundige effecten te actualiseren.

De beoogde herontwikkeling met een horeca- en terrasfunctie en de ingediende zienswijzen op dit onderdeel hebben aanleiding gegeven om aanvullend een onderzoek te laten uitvoeren naar restaurant-terrasgeluid. De uitkomst is dat de horeca- en terrasfunctie qua geluidsbelasting voldoet aan het criterium van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien is ervoor gekozen de restaurantfunctie te laten vervallen en dan voldoet het zeker.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 28 juni 2017 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 29 juni 2017 tot en met 9 augustus 2017 ter visie gelegd. In deze periode konden zienswijzen worden ingediend en op 6 juli 2017 is een inloopavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan.

Ingediende zienswijzen

Er zijn twaalf zienswijzen ingediend. Voor een weergave van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen, die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit voorstel.

Eén zienswijze (Dorpsraad Spaarndam) is te laat ingediend en om die reden niet-ontvankelijk. Volledigheidshalve wordt wel ingegaan op de zienswijze. De zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op de verkeers- en infrastructurele effecten en de (gevolgen van een) horeca en terras functie en mogelijke neveneffecten

De zienswijzen hebben onder andere geleid tot een geactualiseerd onderzoek naar de verkeerskundige effecten, het doen van een onderzoek naar het restaurant- en terrasgeluid, het opnemen van gebruiksregels voor het terras in de regels en aanpassing van de bestemming horeca door het laten vervallen van de functie restaurant.

Voorstel aan de raad is dan ook het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wat mag het kosten?

Indien sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk door een gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is het eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

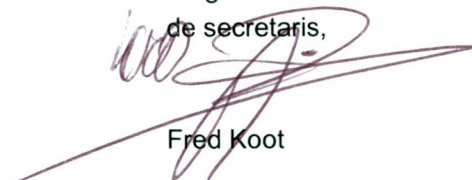
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Participatie, communicatie en procedure na vaststelling

We delen het raadsbesluit mee aan de indieners van een zienswijze, de initiatiefnemer en de vooroverlegpartners. Na bekendmaking en terinzagelegging van het vastgestelde plan wordt het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn wel in werking.

4. Ondertekening

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
de secretaris,



Fred Koot

de burgemeester,



Pieter Heiliegers

Bijlage(n):

- Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam (verbeelding, regels, en toelichting met 7 bijlagen (te weten bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, bijlage 2 Aanvullend bodemonderzoek, bijlage 3 Verkeerskundige effecten, bijlage 4 Akoestisch onderzoek, bijlage 5 Quick scan ecologie, bijlage 6 Afdoend onderzoek ecologie, bijlage 7 Addendum ecologie en bijlage 8 Restaurant – en terrasgeluid Spaarndam).



Haarlemmerliede en
Spaarnwoude en
Haarlemmermeer
gaan samen verder



Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam'

behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan

'Gemeenlandshuis Spaarndam'

d.d. 25 september 2018

Nota van zienswijzen

Datum: 24 juli 2018

Hoofdstuk 1 Procedure

Inleiding

Het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam' geeft aan het terrein van het Gemeenlandshuis een nieuwe bestemming mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét voldoende opbrengst om het behoud van de bebouwing te kunnen financieren.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam' heeft van 29 juni 2017 tot en met 9 augustus 2017 ter inzage gelegen. Een ieder heeft binnen deze termijn de gelegenheid gehad een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. In totaal zijn er 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen, met uitzondering van de zienswijze van de Dorpsraad Spaarndam (zienswijze 12). Deze zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk. Volledigheidshalve is de zienswijze wel meegenomen in de beantwoording.

Leeswijzer

In deze nota wordt elke zienswijze afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft een zakelijke weergave van de zienswijzen die niets afdoet aan de inhoud daarvan. Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen van het ontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. We noemen deze de ambtshalve wijzigingen.

In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen, vanwege ingediende zienswijzen of ambtshalve wijzigingen, die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingebracht door:

1. Historische Werkgroep Spaarndam, ingekomen op 25 juli 2017;
2. J. Hendriks (adressant 2), ingekomen op 28 juli 2017,;
3. S. Vogel en E. Patijn (adressanten 3), ingekomen op 4 augustus 2017;
4. W.B.M. Koelman (adressant 4), ingekomen op 4 augustus 2017;
5. M.J. Vink (adressant 5), ingekomen op 7 augustus 2017;
6. J. Gerrits en C.M Brugman (adressanten 6), ingekomen op 7 augustus 2017;
7. G. Hunia (adressant 7), ingekomen op 7 augustus 2017;
8. W. van Ingen (adressant 8), ingekomen op 7 augustus 2017;
9. F. Pentenga en G.C Amesz (adressanten 9), ingekomen op 8 augustus 2017;
10. M. Sanna en S. Nieuwkoop (adressanten 10), ingekomen op 8 augustus 2017;
11. R. Homan en R. Gijsberts (adressanten 11), ingekomen op 8 augustus 2017;
12. Dorpsraad Spaarndam, ingekomen op 11 augustus 2017 (inclusief een eveneens op 11 augustus 2017 ingekomen aanvulling).

1. Zienswijze Historische Werkgroep Spaarndam

1.1 Zienswijze:

De Werkgroep stelt voor om de verbeelding van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan en het beeldwaliteitsplan aan te passen door aan te sluiten op de erfgrans van Spaarndammerdijk 23 en 27 en tevens de kademuur (loswal) op te nemen doordat de kademuur, de Spaarndammerdijk en het Rijnlandshuis historisch met elkaar verbonden zijn. Ook wordt verzocht om de oude nummering van Lagedijk 20A en 20B te vervangen door de huidige nummers 104 en 106. De voorgestelde wijzigingen zijn gevisualiseerd in de bijlage van de zienswijze. De Werkgroep vindt dat de wijzigingen voor zover nodig ook doorgevoerd dienen te worden in de rest van het bestemmingsplan.

Beantwoording

De plangrens van het ontwerpbestemmingsplan sluit aan op de eigendomsgrenzen van het Hoogheemraadschap Rijnland, voor zover die zijn gelegen binnen de gemeentegrenzen van Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Er is dus al aangesloten op de door de Werkgroep genoemde erfgrans tussen Spaarndammerdijk 23 en 27. De door de Werkgroep aangegeven zone tussen de gebouwen met de huisnummers 23 en 27 is geen eigendom van Rijnland en is om die reden ook geen onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de kademuur (loswal) is een actueel bestemmingsplan van kracht (bestemmingsplan Spaarndam Zuid 2015). In de planvorming voor het Gemeenlandshuis zijn geen planologische wijzigingen voorzien ter plaatse van de kademuur. Omdat de door de Werkgroep bedoelde zone geen eigendom is van Rijnland, is er voor gekozen om deze zone niet mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.

Mede naar aanleiding van de zienswijze is een recentere topografische ondergrond toegepast bij de planverbeelding van het bestemmingsplan. In deze topografische ondergrond is uitgegaan van de door de adressant genoemde huisnummering.

1.2 Zienswijze:

De Werkgroep vindt een (beperkte) uitbreiding van het bouwvolume van de Kettingloods in de vorm van een dakkapel niet wenselijk. Het is de Werkgroep daarbij niet duidelijk of de cursieve omschrijving op bladzijde 46 (Beeldkwaliteitscriteria) ook van toepassing is op de Kettingloods.

Beantwoording

De Kettingloods is in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen - 1'. Binnen deze bestemming zijn geen dakkapellen toegestaan. In paragraaf 3.2 is echter abusievelijk vermeld dat er bij de Kettingloods mogelijk sprake is van een (beperkte) uitbreiding van het bouwvolume in de vorm van een dakkapel. Mede naar aanleiding van de zienswijze is de desbetreffende tekst geschrapt.

1.3 Zienswijze:

De Werkgroep merkt op dat er in de toelichting twee locaties van horeca worden genoemd. Volgens de Werkgroep zou horeca alleen in lichte vorm (daghoreca, zoals een eerder door Rijnland aangegeven theehuis) in de Kettingloods moeten worden toegestaan. In het Gemeenlandshuis vindt de Werkgroep horeca niet gewenst. De Werkgroep wijst er op dat in het binnen de gemeente gelegen deel van Spaarndam al 8 tot 10 horecaverunningen zijn afgegeven.

Beantwoording

Vanwege de historische betekenis dat het plangebied voor het Hoogheemraadschap heeft, wil zij het terrein graag behouden. Omdat de middelen ontbreken om het terrein goed te kunnen onderhouden is onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét voldoende opbrengst om het behoud van de monumentale bebouwing te kunnen financieren. Die oplossing is gevonden in een nieuwe invulling van het terrein door een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. Horeca is daarbij van belang om het terrein een meer publiek karakter te geven én om voldoende opbrengsten te genereren om het behoud van de monumentale bebouwing te kunnen financieren. Vanwege het beoogde karakter van het terrein en de woningen in de omgeving zijn echter niet alle vormen van horeca wenselijk. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom uitsluitend horeca toegestaan die aansluit bij het beoogde karakter van het terrein en die relatief weinig overlast veroorzaakt: een restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken horecabedrijf. Fastfood, discotheek, café en/of hotel zijn niet toegestaan. Ook is bepaald dat er in het plangebied maximaal één horecavestiging is toegestaan: of één vestiging in het Gemeenlandshuis of één vestiging in de Kettingloods. Indien de horecavestiging in het Gemeenlandshuis wordt gerealiseerd dan bedraagt het maximum bruto vloeroppervlak 150 m², zoals vastgelegd in de specifieke gebruiksregels. Bij een horecavestiging in de Kettingloods mag het gehele bijgebouw als horeca worden gebruikt. De Kettingloods heeft op dit moment een bruto vloeroppervlak van maximaal 108 m². Ook is in het plangebied een terras van maximaal 100 m² toegestaan, direct ten zuidoosten van de Kettingloods. Door in het plangebied maximaal één horecavestiging toe te staan, door de toegestane vormen van horeca en vanwege de maximale vestigingsgrootte is in het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd dat er alleen kleinschalige horeca kan worden gerealiseerd.

Het terrein van het Gemeenlandshuis is gelegen in het hart van Spaarndam, direct naast de sluis tussen Spaarndam-Oost en Spaarndam-West. Deze aangrenzende kernen hebben momenteel gezamenlijk circa 3.000 inwoners terwijl in de directe nabijheid van het plangebied de nieuwe woonwijk SpaarneBuiten wordt gerealiseerd (320 woningen in totaal). Spaarndam is vanwege de geschiedenis, de monumenten en het beschermd dorpsgezicht een bezienswaardige locatie. Mede daardoor en vanwege de aanwezige jachthavens en de toename van het toerisme in de metropoolregio in het algemeen trekt Spaarndam jaarlijks meer bezoekers. Op dit moment bestaat het totale horeca-aanbod in de beide kernen uit een restaurant, een eetcafé, een ijs- en koffiesalon, een snackbar en een café. Bijna al deze horecavestigingen bevinden zich in Spaarndam-West. De gemeente heeft tot op heden voor Spaarndam-Oost weliswaar in totaal 10 horecaverunningen afgegeven maar op één na hebben al deze horecaverunningen betrekking op ondergeschikte horeca (horeca als onderdeel van een andere hoofdfunctie, zoals bijvoorbeeld een sportvereniging). Alleen de horecaverunning voor restaurant De Stal aan de Kerkweg heeft betrekking op zelfstandige horeca. Daarnaast is in het bestemmingsplan voor Woongebied SpaarneBuiten zelfstandige horeca mogelijk gemaakt in de plint van het appartementsgebouw bij de jachthaven. Met twee (mogelijke) vestigingen van zelfstandige horeca is er tot op heden sprake van een beperkt horeca-aanbod binnen Spaarndam-Oost.

Het horeca-aanbod in Spaarndam wordt door middel van het onderhavige bestemmingsplan uitgebreid met maximaal één horecavestiging van maximaal 150 m² (en 100 m² terras). Zowel het Gemeenlandshuis als de Kettingloods zijn markante gebouwen die vanwege de ligging en geschiedenis geschikt zijn om (kleinschalige) horeca in te vestigen en zo de verbinding tussen Spaarndam-Oost en Spaarndam-West verder te versterken.

Mede naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast doordat de toegestane vorm van horeca verder is aangescherpt. Voor de horeca in het plangebied wordt alleen nog uitgegaan van daghoreca waardoor het gebruik als restaurant niet langer mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Ook is mede naar aanleiding van de zienswijze een maximale begrenzing van 108 m² opgenomen voor horeca in de Kettingloods.

1.4 Zienswijze:

Momenteel zou worden onderzocht of een museale invulling van een deel van het Gemeenlandshuis mogelijk is. De realisatie van deze functie kan de geschiedenis van het dorp Spaarndam en de verwevenheid met het Hoogheemraadschap meer bekendheid geven. Verzocht wordt om deze museale invulling te vermelden op de verbeelding en in de tekst. Deze functie zou ontbreken in de begripsbepalingen en de bestemming van het Gemeenlandshuis. In verband met de museale invulling wordt verzocht om het woonhuis in het Gemeenlandshuis toe te voegen op de verbeelding.

Beantwoording

Het Gemeenlandshuis is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is onder meer het gebruik als maatschappelijke voorziening toegestaan. Gelet op de begrippen in de regels (artikel 1) gaat het bij een maatschappelijke voorziening onder meer om 'voorzieningen inzake cultuur'. Een museum in het Gemeenlandshuis is daarmee in het ontwerpbestemmingsplan dus al mogelijk.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is ook het gebruik als wonen toegestaan in het Gemeenlandshuis. Het gaat daarbij om maximaal één woning. In de huidige situatie bevindt zich al een woning in de noordwestvleugel van het Gemeenlandshuis. Omdat het niet aannemelijk is dat de woning zal worden verplaatst naar de zuidoostvleugel is het bestemmingsplan, mede naar aanleiding van de zienswijze, aangepast doordat de woning alleen nog is toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is alleen toegepast ter plaatse van een deel van de noordwestvleugel van het Gemeenlandshuis.

1.5 Zienswijze:

De botenloods dient volgens de Werkgroep zowel als ligplaats voor pleziervaartuigen als ligplaats voor bedrijfsschepen te fungeren. Het Hoogheemraadschap gebruikt de botenloods nog steeds als ligplaats van het bedrijfsvaartuig dat wordt gebruikt voor inspectie van sluizen, en oevers en voor het verstrekken van informatie (op het water) over Rijnland en Spaarndam.

Beantwoording

Op dit moment wordt de botenloods nog gebruikt als ligplaats voor bedrijfsvaartuigen van Rijnland maar dat zal gaan veranderen. De botenloods maakt onderdeel uit van de herontwikkeling en zal daardoor in de toekomst niet meer door Rijnland worden gebruikt.

1.6 Zienswijze:

De Werkgroep heeft nog enkele tekstuele opmerkingen over de toelichting.

Beantwoording

De toelichting is geactualiseerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook de tekstdelen waar de opmerkingen van de adressant betrekking op hebben zijn, mede naar aanleiding van de zienswijze, aangepast.

2. Zienswijze adressant 2

2.1 Zienswijze:

De adressant merkt op dat het plangebied ontsloten zal worden middels de aansluiting van de Lagedijk met de Spaarndammerdijk. Deze ontsluiting is volgens de adressant zeer onoverzichtelijk en te smal (4.80 meter) om aankomend en weggaand auto- en vrachtverkeer gelijktijdig te bedienen. Daarnaast zou op de hoek Lagedijk/Spaarndammerdijk nog een laad- en losplaats van de voorgenomen proeverij/whiskeyopslag/distilleerderij zijn voorzien. De adressant vreest dat de ontsluiting feitelijk afgesloten wordt als daar een vrachtwagen parkeert waardoor andere voertuigen het plangebied nauwelijks meer kunnen inrijden of

verlaten. Ook is het de adressant niet duidelijk hoe het bouwverkeer de bouwmaterialen voor de voorgenomen nieuw te bouwen woningen gaat aanleveren. Vrachtverkeer zou niet of nauwelijks kunnen keren en daardoor achteruit de dijk weer op moeten.

Beantwoording

In het kader van het bestemmingsplan is in 2013 verkeersonderzoek uitgevoerd door BVA. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het verkeersonderzoek in 2018 geactualiseerd. Uit deze actualisatie blijkt dat de doodlopende Lagedijk in de huidige situatie een verkeersintensiteit heeft van 110 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Als gevolg van de herontwikkeling zal de verkeersintensiteit op de Lagedijk met circa 350 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag toenemen tot 460 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Uit berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het verkeersonderzoek blijkt dat er bij deze toekomstige verkeersintensiteit op de Lagedijk geen afwikkelingsproblemen zijn te verwachten, ook niet bij de huidige breedte van deze weg. Wel is in het verkeersonderzoek vermeld dat het zicht op de aansluiting van de Lagedijk op de Spaarndammerdijk in westelijke richting niet optimaal is vanwege een bestaande haag. Het zicht voor het verkeer vanaf de Lagedijk kan worden verbeterd door deze haag te verlagen of deels te verwijderen.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen het plangebied enkele niet-woonfuncties mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze functies is mogelijk laden en lossen aan de orde. Laden en lossen zal echter volledig binnen het plangebied plaatsvinden, dus op het terrein zelf, en niet op de Lagedijk. Er is daarbij voldoende ruimte op het terrein beschikbaar om te voorkomen dat laden en lossen het andere verkeer blokkeert. Ook is er tijdens de bouwfase op het terrein voldoende ruimte beschikbaar voor het manoeuvreren van het bouwverkeer. Vrachtverkeer hoeft dus niet achteruitrijdend de Spaarndammerdijk op te rijden.

2.2 Zienswijze:

De adressant noemt dat de Lagedijk op dit moment een rustige doodlopende weg is, die enkel ten dienste staat van direct aanwonenden en het beperkte verkeer dat van het Rijnlandshuisterrein komt. Het aantal verkeersbewegingen op de Lagedijk zal volgens de adressant als gevolg van het bestemmingsplan meer dan vertienvoudigen ten opzichte van de huidige situatie. In het verkeersonderzoek zouden de verkeersbewegingen van de voorgenomen horeca slechts in beperkte mate zijn meegenomen doordat er is uitgegaan van 106 m² horeca, exclusief 120 m² terras. Dit zou grote gevolgen voor de verkeersverplaatsing en parkeerdruk hebben. Ook de voorgenomen museale functie zou meer verkeersbewegingen tot gevolg hebben dan nu in het verkeersonderzoek is meegenomen. Daarnaast zouden de recente ontwikkelingen aangaande de verkeersdruk in het dorp (aansluiting Spaarndammerdijk op Zijkanaal C weg en Lageweg) slechts in beperkte mate in kaart zijn gebracht, mede omdat op het moment van meten SpaarneBuiten slechts ten dele werd bewoond. Ook toekomstige verkeersbewegingen van het Poldermanterrein zouden niet (volledig) in de metingen zijn meegenomen. De adressant acht het van belang om nieuw verkeersonderzoek te laten uitvoeren om de problematiek in kaart te brengen en oplossingen te realiseren voordat het plan in werking treedt.

Beantwoording

In het kader van het bestemmingsplan is in 2013 verkeersonderzoek uitgevoerd door BVA. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het verkeersonderzoek in 2018 geactualiseerd. Daarbij is voor het plangebied rekening gehouden met het programma dat (maximaal) mogelijk is gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan, zoals 250 m² horeca (inclusief 100 m² terras). Ook is in het geactualiseerde verkeersonderzoek rekening gehouden met recente ontwikkelingen in de omgeving, zoals de gefaseerde realisatie van SpaarneBuiten en het vastgestelde bestemmingsplan voor het Poldermanterrein. Uit het geactualiseerde verkeersonderzoek blijkt dat de doodlopende Lagedijk in de huidige situatie een verkeersintensiteit heeft van 110 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Als gevolg van de herontwikkeling zal de verkeersintensiteit op de Lagedijk met circa 350 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag toenemen tot 460 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Uit berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het verkeersonderzoek blijkt dat er bij deze toekomstige verkeersintensiteit op de Lagedijk geen afwikkelingsproblemen zijn te verwachten.

2.3 Zienswijze:

De adressant vreest dat de ontsluiting van voetgangers- en fietsverkeer van en naar SpaarneBuiten middels het nog aan te leggen pad met fietsbrug tussen SpaarneBuiten en de Grote Sluis een nog grotere druk zal leggen op het kruispunt Grote Sluis/Zijkanaal C/Spaarndammerdijk. Het nu al gevaarlijke en drukke knooppunt zou met de toevoeging van deze aansluiting alleen maar nog drukker en ontoegankelijker worden. Dit zou moeten worden meegenomen in het verkeersonderzoek.

Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een deel van de langzaamverkeersverbinding tussen SpaarneBuiten en de Grote Sluis mogelijk, zoals de fietsbrug tussen SpaarneBuiten en het terrein van het Gemeenlandshuis. Het overige deel van de langzaamverkeersverbinding is gelegen buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan, waaronder de aansluiting van de langzaamverkeersverbinding op het kruispunt Grote Sluis/Zijkanaal C/Spaarndammerdijk.

Wat betreft de aansluiting van het fietspad op de kruising bij de Grote Sluis/Zijkanaal C/Spaarndammerdijk, dat zal op een zorgvuldige wijze gebeuren door de fietsoversteek op een duidelijke manier vorm te geven. Op dit moment is er nog geen uitwerking van de inrichting van de kruising, om het fietspad aan te sluiten. Daarvoor zal in een later stadium een ontwerp worden opgesteld maar er zijn diverse maatregelen mogelijk om een duidelijke en verkeersveilige fietsoversteek te realiseren, bijvoorbeeld een voorrangsbord en haaiantanden langs het fietspad, kanalisatiestrepen over de rijbaan van de Spaarndammerdijk en waarschuwingsborden voor overstekend fietsverkeer).

Het toevoegen van de fietsverbinding door het plangebied leidt op zich ook niet tot meer fietsverkeer op genoemde kruising, maar verkort slechts de route tussen SpaarneBuiten en dit kruispunt. De kruising zal door het fietspad in het plangebied daarom niet drukker worden en de verkeersveiligheid is uiteraard uitgangspunt bij de aansluiting op de kruising Grote Sluis/Zijkanaal C/Spaarndammerdijk.

2.4 Zienswijze:

De adressant noemt dat er ten aanzien van de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van daghoreca (omdat er gesproken wordt over kleinschalige horeca: 106 m²), een aantal woningen en bedrijven waarbij de parkeercapaciteit 32 parkeerplekken bedraagt. Er zou daarbij geen rekening zijn gehouden met:

1. het overdekte terras bij de horeca: deze zou volgens CROW-richtlijnen wel meegenomen moeten worden in de bepaling van de parkeerbehoefte.
2. de museale functie.
3. de proeverij/whiskeyopslag/distilleerderij;
4. omwonenden: deze parkeren nu veelal direct tegen het terrein aan, waar een toekomstig voetpad is voorzien, maar parkeren zal daar dan niet meer kunnen.

Volgens de adressant zal de parkeerbehoefte minimaal 58 parkeerplaatsen bedragen waardoor er bij de voorziene parkeercapaciteit van 32 plaatsen, een tekort van 26 parkeerplaatsen zal ontstaan. Hierdoor zal parkeeroverlast in het omliggende gebied gaan ontstaan met meer verkeersbewegingen als gevolg van zoekverkeer en mogelijk ook extra verkeersagressie en aanrijdingen. Daarnaast merkt de adressant op dat bij het berekende tekort van 26 parkeerplaatsen nog geen rekening is gehouden met bezoekers van het verderop gelegen restaurant 'De Toerist'. Bij deze horecagelegenheid zijn geen parkeerplaatsen aanwezig waardoor bezoekers nu veelal parkeren bij het dorpshuis. De nieuw geplande parkeerplaatsen bij het Rijnlandshuis liggen echter dichterbij. Ook eventueel langparkeerders aangaande Schiphol zullen op een bepaalde wijze geweerd moeten worden alsmede andere ongenode gebruikers.

De adressant vindt het van belang dat er een nieuwe berekening plaatsvindt om met de huidige voorgenomen plannen en bedrijvigheid de juiste parkeerbehoefte te bepalen. Eventueel zou de voorgenomen bedrijvigheid kunnen worden aangepast aan de gewenste hoeveelheid parkeerdruk.

Beantwoording

In het kader van het bestemmingsplan is in 2013 verkeersonderzoek uitgevoerd door BVA waarbij ook is gekeken naar de parkeerbehoefte. Mede naar aanleiding van de zienswijze is

het verkeersonderzoek geactualiseerd. Er is daarbij rekening gehouden met het programma zoals dat mogelijk is gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan, zoals een museum en 250 m² horeca (inclusief 100 m² terras). De door de adressant genoemde proeverij is bij de actualisatie van het verkeersonderzoek buiten beschouwing gelaten aangezien deze niet mogelijk is binnen het bestemmingsplan. Ten aanzien van eventuele auto's van de door de adressant genoemde overige parkeerders wordt het volgende opgemerkt:

- Omwonenden die volgens de adressant nu veelal direct tegen het terrein aan zouden parkeren, in een zone waar in de toekomst een voetpad is voorzien, zijn buiten beschouwing gelaten omdat zich in de door de adressant bedoelde zone geen officiële parkeerplaatsen bevinden. Met eventuele auto's die daar parkeren kan en hoeft zodoende geen rekening te worden gehouden.
- Bezoekers van eetcafé 'De Toerist' zouden, gelet op de informatie van de adressant, nu parkeren op een openbaar parkeerterrein bij het dorps huis. Los van dat de herontwikkeling van het Gemeenlandshuis niet is bedoeld om een eventueel gebrek aan parkeercapaciteit in Spaarndam-West op te lossen ligt het parkeerterrein bij het dorps huis op een vergelijkbare loopafstand als het toekomstige parkeerterrein achter het Gemeenlandshuis. Het parkeerterrein bij het dorps huis is voor bezoekers van Spaarndam bovendien beter zichtbaar vanaf de belangrijke toevoerweg Zijkanaal C zodat het aannemelijk is dat deze bezoekers gebruik blijven maken van het openbare parkeerterrein bij het dorps huis.
- Langparkeren vanwege Schiphol wordt niet aannemelijk geacht aangezien er in de omgeving van Schiphol voldoende locaties zijn met een betere bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer dan Spaarndam.

Uit de actualisatie van het verkeersonderzoek blijkt dat de parkeerbehoefte van de in het bestemmingsplan toegestane functies maximaal 38 tot 39 parkeerplaatsen bedraagt indien uit wordt gegaan van maximale parkeergetallen. Deze maximale parkeerbehoefte kan aan de orde zijn op overdagse werkdagen en zaterdagavonden. Indien er van wordt uitgegaan dat de bewoners van de twee nieuwe woningen langs de Lagedijk op eigen terrein parkeren dan kunnen 4 parkeerplaatsen op de berekende parkeerbehoefte in mindering worden gebracht. Hiermee komt de maximale parkeervraag op openbaar terrein op 34 tot 35 parkeerplaatsen. Daarbij geldt nog dat in de berekening van de maximale parkeerbehoefte is uitgegaan van het gebruik als restaurant. Omdat een dergelijke vorm van horeca niet meer in het bestemmingsplan is toegestaan en deze vorm van horeca een grote parkeerbehoefte kent, zal de maximale parkeerbehoefte lager uitkomen dan 34 tot 35 parkeerplaatsen voor het openbaar terrein.

In de planvorming voor het plangebied is uitgegaan van een openbaar parkeerterrein met 32 parkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen op het eigen terrein van de woningen. Het plan voorziet daarmee in de maximale parkeerbehoefte, zeker nu het gebruik als restaurant niet meer in het bestemmingsplan is toegestaan. Het realiseren van 36 parkeerplaatsen wordt dan ook voldoende geacht om te voorzien in de parkeerbehoefte van het plan.

2.5 Zienswijze:

De adressant noemt dat in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met stallingsruimte voor fietsen. De capaciteit kan volgens de adressant worden berekend aan de hand van CROW-richtlijnen. Op basis van de publieke ruimte en voorzieningen zou volgens de adressant een fietsparkeerbehoefte ontstaan van minimaal 60 stallingsplekken. Als er geen voorziening wordt ingepland zullen deze fietsen her en der op het terrein worden neergezet, tegen muren worden geplaatst en in heggen verdwijnen. Buiten dat dit er onordelijk uitziet werkt dit volgens de adressant ook vandalisme in de hand.

Beantwoording

Mede naar aanleiding van de zienswijze is het verkeersonderzoek door BVA geactualiseerd waarbij ook specifiek is ingegaan op het fietsparkeren. Uit de actualisatie blijkt dat de herontwikkeling tot een stallingsbehoefte van circa 40 fietsen leidt. Daarbij is er van uitgegaan dat bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen hun fiets op het erf van de woningen stallen en dat er bij de overige functies sprake is van dubbelgebruik. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om circa 40 fietstallingsmogelijkheden op een ordelijke manier te realiseren en het stallen van fietsen is in bijna het gehele plangebied toegestaan.

2.6 Zienswijze:

In het akoestisch onderzoek is volgens de adressant geen rekening gehouden met de voorgenomen horeca in de Kettingloods (met bijbehorend terras), de voorgenomen proeverij/whiskeyopslag/distilleerderij en de museale functie. Van de museale functie is weinig geluidsoverlast te verwachten maar van de twee andere functies vreest de adressant geluidsoverlast:

- Aankomend-, en vertrekkend horecaverkeer in de avond en nacht trekt volgens de adressant een grote wissel op de leefbaarheid van de omgeving en de nachtrust, zeker nu de horecaexploitant zou hebben aangegeven openingstijden tot laat in de avond te ambiëren (en de vergunning en APV zelfs nog verderstrekkende mogelijkheden kunnen bieden). Ook zou de Kettingloods slecht zijn geïsoleerd en heeft deze enkel glas. Terrasgeluid van een overdekt terras zou volgens de milieunormen ook moeten worden meegenomen in het onderzoek, mede omdat de dichtstbijzijnde woning op nog geen 10 meter van de horeca ligt. De voorgenomen openingstijden van de horeca tot 23:00 's avonds (in het hoogseizoen) zal volgens de adressant leiden tot geluids- en andere overlast tot in de nachtelijke uren. Er zal immers nog opgeruimd moeten worden en eer het personeel en de (verlate) gasten vertrokken zijn zal het eerder middernacht zijn dan 23:00 uur. Bovendien zal het geluid van de joviaal afscheidnemende horecabezoekers, toeterende auto's bij vertrek, opruimgeluid van het terras, napratende gasten in het openbare gebied (of in de naastgelegen tuin) en gasten die de privétuin als doorgaande weg interpreteren na afloop van het terrasgebruik voor overlast zorgen. Ook zullen koelingen en (verplichte) ventilatiesystemen binnen de horeca een voortdurend geluid produceren. Dit dient te worden meegenomen in het akoestisch onderzoek, vanwege de nog strengere normering na 23:00 uur. De adressant verwacht dat het zeer moeilijk zal zijn om te voldoen aan de normen van het toegestane geluid op de gevel en dat de nachtrust van de aanwonenden aan de Lagedijk onder druk komt te staan met het parkeerterrein voor hun woning.
- Het laden en lossen bij de proeverij/whiskeyopslag/distilleerderij en de bedrijfsvoering hiervan zullen volgens de adressant ook tot extra geluidsoverlast leiden.

Beantwoording

In het kader van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met milieuzonering zodat in een nieuwe situatie gevoelige functies (zoals woningen) op voldoende afstand van mogelijk overlastgevende functies worden gesitueerd en andersom. Geluid is daarbij één van de aspecten waar naar wordt gekeken. In paragraaf 5.9 van de toelichting is ingegaan op milieuzonering waarbij vooral is gekeken naar de gevolgen van de nieuwe woningen voor bestaande bedrijven in de omgeving. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd door DPA Cauberg-Huygen. Verder is in het bestemmingsplan milieuzonering toegepast doordat in artikel 15.2 van de regels is vastgelegd dat (nieuwe) bedrijven in het plangebied alleen bij recht zijn toegestaan indien deze tot een niet-overlastgevende categorie als bedoeld in de bedrijvenlijst behoren (zie bijlage regels). Andere of niet in de bedrijvenlijst genoemde categorieën en bedrijven zijn alleen mogelijk na toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarbij in voldoende mate dient te worden aangetoond dat het betreffende bedrijf vergelijkbaar is met een niet-overlastgevende categorie (door bijvoorbeeld toe te passen maatregelen). De door de adressant genoemde functie van een whiskeyopslag/distilleerderij is aan te merken als een bedrijf en is in het bestemmingsplan dus alleen bij recht mogelijk indien het bedrijf tot een niet-overlastgevende categorie als bedoeld in de bedrijvenlijst behoort. Opslag van whiskey en/of een distilleerderij zijn niet vermeld in de bedrijvenlijst bij het ontwerpbestemmingsplan en zodoende niet bij recht mogelijk. De door de adressant gevreesde overlast vanwege een whiskeyopslag/distilleerderij is zodoende niet aan de orde. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat er op dit moment ook geen sprake is van enig initiatief om een whiskeyopslag/distilleerderij met proeverij in het Gemeenlandshuis te vestigen.

Ten aanzien van horeca geldt dat het ontwerpbestemmingsplan alleen een restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken horecabedrijf toestaat. Fastfood, discotheek, café en/of hotel zijn niet toegestaan. Ook de door de adressant genoemde proeverij bij een whiskeyopslag/distilleerderij is, los van het hiervoor vermelde met

betrekking tot een whiskeyopslag/distilleerderij, niet toegestaan aangezien een proeverij als een café-achtige functie is aan te merken en daarmee niet tot het toegestane gebruik behoort.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt in het gehele plangebied maximaal één horecavestiging mogelijk waarbij deze in het Gemeenlandshuis kan worden gevestigd of in de Kettingloods. De omvang van de horecavestiging bedraagt, volgens de specifieke gebruiksregels, maximaal 150 m² in geval van het Gemeenlandshuis. Bij een horecavestiging in de Kettingloods mag het gehele bijgebouw als horeca worden gebruikt. De Kettingloods heeft op dit moment een bruto vloeroppervlak van maximaal 108 m². Ook is in het plangebied een horecaterras van maximaal 100 m² toegestaan, direct ten zuidoosten van de Kettingloods. De mogelijke horecafuncties (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken horecabedrijf) komen in de praktijk vaak voor in de directe nabijheid van woningen. In de voor milieuzonering relevante landelijke VNG-lijst is voor een horecafunctie als een restaurant een richtafstand van 10 meter aangehouden ten opzichte van een rustige woonwijk. Van deze richtafstand kan en mag gemotiveerd worden afgeweken, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een gemengd gebied:

- Indien de horeca in de Kettingloods wordt gerealiseerd dan bevindt de horeca (inclusief terras) zich op minimaal 10 meter afstand van zowel bestaande als nieuwe woningen, zodat er wordt voldaan aan de landelijke richtafstand.
- Als er horeca in het Gemeenlandshuis komt dan bedraagt de onderlinge afstand tussen de horeca en bestaande woningen minder dan 10 meter. Het gaat daarbij om de woningen Lagedijk 53 en 55 en de woning in het Gemeenlandshuis.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is door DPA Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke vestiging van een restaurant en een terras in het plangebied van het bestemmingsplan. In het akoestisch onderzoek is daarbij rekening gehouden met de openingstijden van een restaurant met terras tot uiterlijk 23.00 uur. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een horecavestiging met terras geen nadelige gevolgen heeft voor een goed woon- en leefklimaat. Wel is het in geval van horeca in de Kettingloods zo dat de woning in het Gemeenlandshuis uitsluitend in het noordwesten van het Gemeenlandshuis kan worden gesitueerd om zo een goed woon- en leefklimaat voor de woning te garanderen.

Ten aanzien van de door de adressant gevreesde overlast wordt verder nog opgemerkt dat de Kettingloods zal worden gerenoveerd waardoor de verwachting is dat de isolatie zal verbeteren. Een in het Gemeenlandshuis of de Kettingloods te vestigen bedrijf of horecagelegenheid dient verder te voldoen aan het Activiteitenbesluit.

Op dit moment is nog niet bekend of er horeca in de Kettingloods komt dan wel in het Gemeenlandshuis. Het bestuur van Rijnland vindt het wenselijk om die flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden. Wel heeft het bestuur van Rijnland besloten dat het plangebied alleen nog plek zal bieden aan daghoreca, ondanks dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een restaurant met terras tot 23.00 uur geen problemen voor het woon- en leefklimaat oplevert. Door alleen daghoreca in het plangebied toe te staan wordt de geluidssituatie nog gunstiger dan dat in het akoestisch onderzoek is berekend.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het bestemmingsplan aangepast doordat de toegestane vorm van horeca verder is aangescherpt. Voor de horeca in het plangebied wordt alleen nog uitgegaan van daghoreca waardoor het gebruik als restaurant niet langer mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Ook zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen voor het terras (openingstijden en regels ten aanzien van geluid). Daarnaast is paragraaf 5.9 van de toelichting aangevuld doordat is ingegaan op de milieuzonering met betrekking tot horeca en (bestaande en nieuwe) woningen en doordat het akoestisch onderzoek is beschreven. Tenslotte is vastgelegd dat de woning in het Gemeenlandshuis alleen in een gedeelte van de noordwestvleugel is toegestaan en horeca alleen in de zuidoostvleugel. Op die manier is gewaarborgd dat de horeca en de woning op voldoende afstand van elkaar worden gerealiseerd.

2.7 Zienswijze:

De adressant verwacht dat de proeverij/whiskeyopslag/distilleerderij en de horeca voor geuroverlast zullen zorgen:

- Tijdens het distilleren zouden geuren ontstaan die gelet op milieuzonering leiden tot een afstand van minimaal 300 meter tot woningen. Ook wordt tijdens de opslag van whiskey als gevolg van het rijpingsproces van minimaal drie jaar (plus 1 dag) de zogenoemde 'Angel's Share' geproduceerd. Dat is een automatisch verlies van 2-5% per jaar van alcoholische drank via de houten wanden van het opslagfust. Deze 'Angel's Share' is volgens de adressant in de vorm van 'Angel's Breath' tot 200 meter in de omgeving van de opslag waarneembaar. Buiten de geuroverlast die is whiskeyopslag volgens de adressant tevens een bekende voedingsbodemparasiet van schimmels, met name de beroemde zwarte schimmel die is waar te nemen in een whiskeyopslag en in de directe omgeving van een whiskeyopslag. Gebouwen, zowel de binnen- als de buitenzijde, bomen en andere vaste objecten in de omgeving zijn dan herkenbaar aan hun zwarte gloed. Deze schimmel brengt volgens de adressant zowel een direct gezondheidsrisico met zich mee alsmede schade voor het cultuurhistorisch erfgoed omdat de zwarte schimmel vrijwel niet te verwijderen is uit houten balken.
- Naast de voor horeca gebruikelijke geuroverlast vanuit de keuken zal er volgens de adressant ook een bijkomend geurprobleem ontstaan in de vorm van rokende gasten. De aangewezen plaats hiervoor is het terras maar de adressant vreest dat de sigarettenrook zich niet tot het terras zal beperken. Ook vreest de adressant dat overall peuken worden gedeponereerd en dat dit een aantrekkende kracht zal hebben op nog meer rommel.

Beantwoording

Zoals bij de beantwoording van zienswijze 2.6 is aangegeven is een whiskeyopslag/distilleerderij met proeverij in het Gemeenlandshuis niet bij recht mogelijk binnen het bestemmingsplan.

Een horecagelegenheid in het Gemeenlandshuis of de Kettingloods dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Hierin is bepaald dat een (horeca)bedrijf geurhinder bij geurgevoelige objecten als woningen dient te voorkomen, of als dat niet mogelijk blijkt te zijn, de geurhinder tot een aanvaardbaar niveau dient te beperken. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het toekomstige horecabedrijf tot geuroverlast voor de adressant zal leiden, helemaal niet nu het bestemmingsplan is aangepast en er alleen nog daghoreca is toegestaan. Het is verder de taak van de horecagelegenheid om een goede voorziening voor rokende gasten of personeel te realiseren en zo overlast voor omwonenden te voorkomen. Dergelijke voorzieningen zijn mogelijk, zeker gelet op de omvang van het terrein.

2.8 Zienswijze:

De adressant merkt op dat volgens de afstandsnorm vanwege gevaar er een afstand van 30 meter dient te worden aangehouden tussen een woning en een distilleerderij, met name vanwege het brand- en explosiegevaar dat ontstaat door alcohol dampen. De adressant geeft aan dat de dichtstbijzijnde woning echter op 4 meter staat en dat de distilleerderij niet bouwkundig is afgescheiden van de woning in het Gemeenlandshuis. Bij vergunningverleningen in Almere en Texel zou eerder zijn vastgesteld dat een kleinschalige brouwerij/distilleerderij binnen categorie 3.2 kan vallen (in plaats van 4.2) waarbij de distilleerderij bepalend is in de risiconormering.

De adressant noemt dat in het nieuwe bestemmingsplan enkel bedrijven zijn toegelaten die behoren tot categorie 2. Een (kleinschalige) distilleerderij/proeverij in het Gemeenlandshuis is naar de mening van de adressant dan ook niet passend binnen zowel het geldende bestemmingsplan als de aangevraagde herbestemming. De adressant is van mening dat de vraag moet worden gesteld of je als gemeente en eigenaar blootstelling aan de gevaren en overlast van een distilleerderij aan directe inwoners en omwonenden kunt verantwoorden.

Beantwoording

Zoals bij de beantwoording van zienswijze 2.6 is aangegeven is een whiskeyopslag/distilleerderij met proeverij in het Gemeenlandshuis niet bij recht mogelijk binnen het bestemmingsplan.

2.9 Zienswijze:

De adressant vreest dat de privacy van omwonenden op een hellend vlak staat als gevolg van de horeca, zeker met de toegankelijke tuin met allerhande meubilair en andere voorzieningen en het mogelijk nog verder oprekken van openingstijden. Het openbare gebruik van het open terrein voor de woningen zal de privacy vrijwel geheel tenietdoen. Een door Rijnland voorgestelde haag op de grens van de tuin van de adressant met een hoogte van 1.30 meter zal daar naar mening van de adressant niet veel aan veranderen en ook het volledig openlaten van de oostzijde van de tuin met een verboden toegangsbord zal in de praktijk ongevraagde bezoekers niet tegenhouden. Zeker niet nu de rest van het terrein publiekelijk toegankelijk is. In ieder geval zal het gevoel van privacy sterk afnemen en de overlast zal tot in de tuin van de adressant plaatsvinden. De adressant denkt dat in samenhang met de openingstijden van het proeflokaal en de te schenken alcoholische dranken de overlast op dit punt enkel nóg groter zal zijn en wellicht zelfs tot agressie zal leiden.

Beantwoording

Vanwege de historische betekenis dat het plangebied voor het Hoogheemraadschap heeft, wil zij het terrein graag behouden. Omdat de middelen ontbreken om het terrein goed te kunnen onderhouden is onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét voldoende opbrengst om het behoud van de monumentale bebouwing te kunnen financieren. Die oplossing is gevonden in een nieuwe invulling van het terrein door een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. Het privéterrein achter het Gemeenlandshuis zal openbaar toegankelijk worden. Logischerwijs heeft de omzetting van privéterrein naar een openbaar terrein gevolgen voor de privacy van de adressant maar deze gevolgen wegen niet op tegen het belang van de herontwikkeling. Bij de positionering van de woning in het Gemeenlandshuis is bovendien gekozen voor een plek die zo ver mogelijk bij de hoofdingang van het terrein vandaan ligt.

2.10 Zienswijze:

Ten aanzien van de bouwkundige staat van de Kettingloods merkt de adressant op dat deze is gebouwd met twee schuine daken met in het midden over de gehele lengte van het gebouw een draagbalk van ongeveer 20 centimeter breed en 10 centimeter hoog. Deze balk zou een hoogte hebben van 2.25 meter. Het is volgens de adressant in de horeca verplicht om minimaal een plafondhoogte van 2.40 meter te realiseren, waarbij er tussen eventuele balken gemeten mag worden. Dit zou echter niet gelden voor schuine daken als bij de Kettingloods. Deze zouden, als zij niet de vereiste hoogte hebben, over het te lage deel in zijn geheel moeten worden afgeschermd door een 1.25 meter hoge beveiliging. En omdat pas na 10 centimeter aan weerskanten van de balk deze minimale hoogte middels de schuine daken wordt bereikt betekent dit, dat over de gehele lengte van de Kettingloods in het midden van het gebouw een 1.25 meter hoge afscheiding van ongeveer 40 centimeter dik zou moeten worden geplaatst om aan de bouwnormen voor horeca te voldoen, of een scheidingswand, met een minimale doorgang van 2.40 meter breed en een dikte van 40 centimeter. Daarmee zou de ruimte nog kleiner aanvoelen. De ruimte voldoet dan aan het minimaal vereiste vloeroppervlak (35 m²) van een horecaruimte, maar er wordt dan wel een relatief smal en onprettige ruimte gecreëerd van 3.30 meter bij minimaal 10,61 meter. Als dan ook nog twee toiletten geplaatst moeten worden die niet direct toegankelijk zijn (met een tussenhokje) en er ook nog een keuken moet komen en diverse opslag voor zowel voorraad als afval zou volgens de adressant de vraag moeten worden gesteld waarom er horeca in de Kettingloods moet komen.

Beantwoording

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de eventuele vestiging van horeca in de Kettingloods mogelijk. Bouwkundige eisen vanuit het Bouwbesluit en eventuele eisen vanuit andere wetgeving komen in een later stadium aan bod, namelijk bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning. Deze eisen staan de eventuele vestiging van horeca in de Kettingloods niet in de weg.

2.11 Zienswijze:

De adressant geeft aan geen tegenstander te zijn van (zeer beperkte en kleinschalige) daghoreca in de Kettingloods maar de adressant wil alleen wel graag prettig kunnen blijven

wonen. Bij de adressant rijst de vraag of de voorgenomen horeca wel past in het (bestemmings-)plan, bij de omgeving en de woning. Van oudsher is in het Gemeenlandshuis enkel bestuurd, gewerkt en gewoond. Het café en openbare eetgelegenheid zijn sinds mensenheugenis gevestigd in het dorp.

Beantwoording

Vanwege de historische betekenis dat het plangebied voor het Hoogheemraadschap heeft, wil zij het terrein graag behouden. Omdat de middelen ontbreken om het terrein goed te kunnen onderhouden is onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét voldoende opbrengst om het behoud van de monumentale bebouwing te kunnen financieren. Die oplossing is gevonden in een nieuwe invulling van het terrein door een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. Horeca is daarbij van belang om het terrein een meer publiek karakter te geven én om voldoende opbrengsten te genereren om het behoud van de monumentale bebouwing te kunnen financieren. Vanwege het beoogde karakter van het terrein en de woningen in de omgeving zijn echter niet alle vormen van horeca wenselijk. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom uitsluitend horeca toegestaan die aansluit bij het beoogde karakter van het terrein en die relatief weinig overlast veroorzaakt: een restaurant, koffie-, en thee huis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken horecabedrijf. Het gaat daarbij om maximaal één vestiging met een beperkt oppervlak (maximaal 150 m² en een horecaterras van 100 m²).

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het bestemmingsplan aangepast doordat de toegestane vorm van horeca verder is aangescherpt. Voor de horeca in het plangebied wordt alleen nog uitgegaan van daghoreca waardoor het gebruik als restaurant niet langer mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Ook zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen voor het terras (openingstijden en regels ten aanzien van geluid).

2.12 Zienswijze:

De adressant vraagt zich af waarom omwonenden niet betrokken zijn bij de besluitvorming en zij tijdens de inloopavond onjuist en onvolledig zijn geïnformeerd.

Beantwoording

Het plan voor het terrein is in september 2014 aan de Dorpsraad en de inwoners van Spaarndam gepresenteerd. De opmerkingen hebben geleid tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan. Het aangepaste plan is vervolgens voorgelegd aan het college van B&W, de Welstandscommissie en de dorpsraad Spaarndam. Deze hebben ingestemd met het voorliggende plan. Daarna is het voorontwerpbestemmingsplan (inclusief het aangepaste plan) in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd aan de relevante overleginstanties. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 29 juni 2017 tot 9 augustus 2017. Op 6 juli 2017 is een informatiebijeenkomst georganiseerd in de Kettingloods zodat belangstellenden kennis konden nemen van het ontwerpbestemmingsplan en vragen konden stellen.

2.13 Zienswijze:

De adressant is benieuwd waarom er ten tijde van het schrijven van de zienswijze een nieuwe (niet brandwerende) scheidingswand is geplaatst aan de oostzijde van het Gemeenlandshuis, er een waterafvoer is gerealiseerd en er een stroomvoorziening is aangelegd met een capaciteit van 27 kilowatt, vooruitlopend op de geplande distilleerderij en vooruitlopend op de beslissing van de gemeente aangaande het bestemmingsplan en andere benodigde besluiten.

Beantwoording

De door de adressant genoemde bouwkundige maatregelen zijn in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Op dit moment is er geen sprake van enig initiatief om een distilleerderij in het Gemeenlandshuis te vestigen.

3. Zienswijze adressanten 3

3.1 Zienswijze:

De adressanten vinden het niet wenselijk dat de langzaamverkeersroute vanuit SpaarneBuiten uitkomt op de Spaarndammerdijk, naast de sluis. Deze variant zou ervoor zorgen dat de situatie bij het kruispunt Spaarndammerdijk en Zijkanaal C nog onoverzichtelijker en gevaarlijker wordt. Dat het ontwerp onder meer tot stand is gekomen doordat een verkeersafwikkeling via de Lagedijk niet overzichtelijk is en de Spaarndammerdijk ter hoogte van het Gemeenlandshuis te smal is vinden de adressanten niet terecht. Het ontwerp lost de problematiek op de dijk niet op. Dat het terrein een publieke functie krijgt maakt volgens de adressanten ook geen verschil. Zonder de langzaamverkeersroute krijgt het terrein volgens de adressanten namelijk ook een publieke functie. De route zou niet nodig zijn om dat te bewerkstelligen. Bovendien verwachten de adressanten dat de benaderbaarheid van de sluis toe zal nemen als gevolg van de route. De eerder dit jaar genomen veiligheidsmaatregelen zullen volgens de adressanten daardoor teniet worden gedaan. Dat er afspraken zouden zijn tussen de gemeente Haarlem en de ontwikkelaar van SpaarneBuiten vinden de adressanten ook geen argument omdat de afspraken op onduidelijke gronden zouden zijn gemaakt. De afwegingen en besluitvorming is niet in de openbare stukken te vinden en de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zou niet betrokken zijn geweest. Als het ontwerp doorgang vindt dan dienen de adressanten bij deze een WOB verzoek in naar de gehele afweging in dit 'afspraakproces'.

Uit het verkeersonderzoek zou volgen dat een extra voorziening voor langzaam verkeer niet nodig is en dat de bestaande routes via de Lageweg en via de Lagedijk toereikend zijn. De nieuwe route zou vanwege de ligging van de haven SpaarneBuiten alleen interessant zijn voor bewoners van het meest noordwestelijke deel van SpaarneBuiten. Voor de overige bewoners zijn de Lageweg en de Lagedijk logischer omdat ze anders moeten omfietsen naar de supermarkt en school. De adressanten wijzen verder op enkele verbeterpunten om de bestaande routes te verbeteren (zoals verwijderen heg ter plaatse van Gemeenlandshuis). Het geld voor de brug die nodig is voor de nieuwe langzaam verkeersroute zou beter kunnen worden gebruikt om de bestaande routes Molenwerf-Lagedijk en Lageweg te verbeteren en de afwikkeling van het (langzaam) verkeer op de dijk veiliger te maken.

Beantwoording

Ten zuiden van het plangebied van het bestemmingsplan is en wordt het nieuwe woongebied SpaarneBuiten aangelegd met maximaal 320 woningen. De verbinding tussen dit nieuwe woongebied en Spaarndam-West is nu niet optimaal voor fietsers en voetgangers omdat deze deels over de Spaarndammerdijk gaat. Er wordt daarom een fiets- en voetgangersbrug tussen het plangebied en SpaarneBuiten gerealiseerd waardoor langs de oostelijke oever van het Noorder Buiten Spaarne een doorgaande langzaamverkeersroute ontstaat tussen SpaarneBuiten en Spaarndam-West. Deze route is wenselijk omdat daarmee de veiligheid voor fietsers en voetgangers wordt verbeterd, het de kortst mogelijke route is en omdat er zo voor fietsers en voetgangers een aantrekkelijke route ontstaat vanwege de grotendeels vrije ligging van de route en het zicht op enerzijds het Noorder Buiten Spaarne en anderzijds het terrein van het Gemeenlandshuis. De route is, in tegenstelling tot wat adressanten lijken te veronderstellen, niet direct bedoeld als alternatief voor fietsers en voetgangers tussen SpaarneBuiten en de supermarkt/school omdat daarvoor kortere routes beschikbaar zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een deel van de langzaamverkeersverbinding tussen SpaarneBuiten en de Grote Sluis mogelijk, zoals de fietsbrug tussen SpaarneBuiten en het terrein van het Gemeenlandshuis. Het overige deel van de langzaamverkeersverbinding is gelegen buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan, waaronder de aansluiting van de langzaamverkeersverbinding op het kruispunt Grote Sluis/Zijkanaal C/Spaarndammerdijk.

Wat betreft de aansluiting van het fietspad op de kruising bij de Grote Sluis/Zijkanaal C/Spaarndammerdijk, dat zal op een zorgvuldige wijze gebeuren door de fietsoversteek op een duidelijke manier vorm te geven. Op dit moment is er nog geen uitwerking van de inrichting van de kruising, om het fietspad aan te sluiten. Daarvoor zal in een later stadium een ontwerp worden opgesteld maar er zijn diverse maatregelen mogelijk om een duidelijke en verkeersveilige fietsoversteek te realiseren, bijvoorbeeld een voorrangsbord en haaiantanden

langs het fietspad, kanalisatiestrepen over de rijbaan van de Spaarndammerdijk en waarschuwingborden voor overstekend fietsverkeer). Het toevoegen van de fietsverbinding door het plangebied leidt op zich ook niet tot meer fietsverkeer op genoemde kruising, maar verkort slechts de route tussen SpaarneBuiten en dit kruispunt. De kruising zal door het fietspad in het plangebied daarom niet drukker worden en de verkeersveiligheid is uiteraard uitgangspunt bij de aansluiting op de kruising Grote Sluis/Zijkanaal C/Spaarndammerdijk.

Als gevolg van de langzaamverkeersroute zullen fietsers en voetgangers dichterbij de sluis komen dan nu het geval is maar de veiligheid van de sluis komt daarmee niet in het geding. Er zijn voldoende maatregelen mogelijk om de veiligheid te waarborgen.

3.2 Zienswijze:

De adressanten wensen dat de 100 m² grootte terrasmogelijkheid van de kleine horeca ruimtelijk worden ingeperkt en dat er streng wordt gehandhaafd, aangezien de kavel een terrasoppervlak van 300 m² mogelijk maakt. Een duidelijke afscheiding wordt wenselijk geacht in de vorm van 200 m² verplichte begroeiing met struiken, zodat het terrein niet als terras kan worden gebruikt. Dit zou dan tot minder handhaving leiden.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat een horecaterras alleen is toegestaan ter van de aanduiding 'terras'. Deze aanduiding is toegepast direct ten zuidoosten van de Kettingloods en maakt een horecaterras met een oppervlak van 100 m² mogelijk. Een groter horecaterras is dus niet toegestaan.

De door de adressanten gewenste afscheiding in de vorm van 200 m² begroeiing met struiken is vanwege de gewenste openheid van het terrein niet wenselijk en kan bovendien niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

3.3 Zienswijze:

Ten aanzien van de inrichting van het terrein zien de adressanten liever geen verlichting en ander straatmeubilair omdat het gebied nu een mooie onverlichte en natuurlijke omgeving vormt in het hart van Spaarndam. In het gebied zouden veel kikkers, salamanders en vogels voorkomen.

Beantwoording

Omdat het huidige privéterrein een openbaar karakter zal krijgen met onder meer een langzaamverkeersroute en enkele nieuwe functies is het niet wenselijk om verlichting en straatmeubilair achterwege te laten. Zonder verlichting zou een sociaal onveilig gebied ontstaan terwijl ander straatmeubilair bij kan dragen aan de recreatieve waarde van het terrein.

In het kader van het bestemmingsplan is door Els & Linde bv een ecologische quick scan uitgevoerd. Daaruit volgt dat er vanuit flora en fauna geen belemmeringen zijn om het project uit te voeren.

3.4 Zienswijze:

De hoogte van hagen rond het parkeerterreinen zouden volgens de adressanten minstens gelijk moeten zijn aan de dakhoogte van auto (minimaal 1,55 meter) en er zouden geen brommers/scooters moeten worden toegelaten.

Beantwoording

Het realiseren van hagen die even hoog zijn als de dakhoogte van geparkeerde auto's is niet wenselijk omdat er dan geen zicht meer is op de geparkeerde auto's op de parkeerterreinen. Dat zou ten koste gaan van de sociale veiligheid. De hagen zijn vooral bedoeld om het inschijnen van koplampen zoveel mogelijk te voorkomen en om geparkeerde auto's niet te laten domineren in het aanzicht van het terrein.

De hoogte van hagen en/of het verbieden van brommers/scooters is overigens niet iets dat in een bestemmingsplan kan worden geregeld.

4. Zienswijze adressant 4

4.1 Zienswijze:

De adressant stelt voor om de verbeelding van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan en het beeldwaliteitsplan aan te passen door:

- aan te sluiten op de erfgrans van Spaarndammerdijk 23 en 27 zodat de koekoeken van de kelder onder de bestrating van de kleine poort binnen het plangebied vallen;
- de kademuur (loswal) op te nemen doordat de kademuur en het Rijnlandshuis historisch met elkaar verbonden zijn (aangezien het ontbreken van voldoende voorland de bouw van een kademuur noodzakelijk maakte).

Ook wordt verzocht om de oude nummering van Lagedijk 20A en 20B te vervangen door de huidige nummers 104 en 106 door een recente topografische ondergrond te gebruiken voor de planverbeelding. De voorgestelde wijzigingen zijn gevisualiseerd in de bijlage van de zienswijze. De adressant vindt dat de wijzigingen voor zover nodig ook doorgevoerd dienen te worden in de rest van het bestemmingsplan.

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met zienswijze 1.1. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

4.2 Zienswijze:

Momenteel wordt onderzocht of een museale invulling van een deel van het Gemeenlandshuis mogelijk is. Verzocht wordt om deze museale invulling te vermelden op de verbeelding en in de tekst. Deze functie zou ontbreken in de begripsbepalingen en de bestemming van het Gemeenlandshuis.

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met zienswijze 1.4. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

4.3 Zienswijze:

De adressant heeft bezwaar tegen de opslag en/of het stoken van whiskey in het Gemeenlandshuis aangezien dit geuroverlast, explosiegevaar, brandgevaar en schimmelinfectie tot gevolg kan hebben. Een dergelijk gebruik past niet in het cultuurhistorisch erfgoed van het Hoogheemraadschap. Het zou volgens de adressant gepaster zijn om een bestemming te zoeken die past bij de museale invulling, zoals een ontvangstruimte voor grotere groepen bezoekers en het geven van voorlichting over het Hoogheemraadschap.

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met de zienswijzen 2.7 en 2.8. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijzen.

4.4 Zienswijze:

De adressant vindt een (beperkte) uitbreiding van het bouwvolume van de Kettingloods in vorm van een dakkapel niet wenselijk. Ook de Monumentencommissie van de gemeente en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed zouden volgens de adressant geen dakkapellen op dakvlakken van de werkschuren wensen.

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met zienswijze 1.2. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

4.5 Zienswijze:

De adressant noemt dat de horecagelegenheid mogelijk een terras krijgt, welke zou kunnen worden voorzien van een transparante overkapping. Dit vindt de adressant niet passend aangezien in het ontwerpbestemmingsplan is genoemd dat de openheid van het terrein behouden blijft. Verzocht wordt om de overkapping te schrappen. Ook horeca vindt de adressant niet gewenst, tenzij het om daghoreca in de vorm van een kantine/theehuis ten

behoefte van de museale invulling gaat. Tijdens voorlichtingen en besprekingen zou eerder ook alleen sprake zijn geweest van een theehuis.

Beantwoording

Vanwege de historische betekenis dat het plangebied voor het Hoogheemraadschap heeft, wil zij het terrein graag behouden. Omdat de middelen ontbreken om het terrein goed te kunnen onderhouden is onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét voldoende opbrengst om het behoud van de monumentale bebouwing te kunnen financieren. Die oplossing is gevonden in een nieuwe invulling van het terrein door een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. Horeca is daarbij van belang om het terrein een meer publiek karakter te geven én om voldoende opbrengsten te genereren om het behoud van de monumentale bebouwing te kunnen financieren. Vanwege het beoogde karakter van het terrein en de woningen in de omgeving zijn echter niet alle vormen van horeca wenselijk. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom uitsluitend horeca toegestaan die aansluit bij het beoogde karakter van het terrein en die relatief weinig overlast veroorzaakt: een restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken horecabedrijf. Het gaat daarbij om maximaal één vestiging met een beperkt oppervlak (maximaal 150 m² en een horecaterras van 100 m²).

Het horecaterras is in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'terras', direct ten zuidoosten van de Kettingloods. Dit terras mag worden voorzien van een overkapping met een bouwhoogte van 3 meter. Een overkapping verstoort de openheid van het terrein niet doordat de overkapping direct in de zone naast de Kettingloods komt. De Kettingloods en de overkapping zijn gelegen in een centrale as waarin zich enkele gebouwen bevinden.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het bestemmingsplan aangepast doordat de toegestane vorm van horeca verder is aangescherpt. Voor de horeca in het plangebied wordt alleen nog uitgegaan van daghoreca waardoor het gebruik als restaurant niet langer mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan.

4.6 Zienswijze:

Verzocht wordt om in de toelichting te spreken van een kademuur in plaats van een loswal. Volgens de adressant is het onwaarschijnlijk dat er gelost is aangezien het laden en lossen binnen de sluizen op een constant waterniveau kon worden uitgevoerd.

Beantwoording

De betreffende voorziening is in de relevante onderliggende stukken als loswal aangeduid. Om in lijn te blijven met die onderliggende stukken wordt de term loswal vervangen door loswal/kademuur.

4.7 Zienswijze:

Verzocht wordt om in de toelichting te spreken van de Timmerloods in plaats van de werkplaats.

Beantwoording

Het betreffende gebouw is in de relevante onderliggende stukken als werkplaats aangeduid. Om in lijn te blijven met die onderliggende stukken wordt de term werkplaats vervangen door Timmerloods/werkplaats.

4.8 Zienswijze:

De adressant geeft aan dat sinds het dempen van de sloten in Spaarndam-Oost (medio 1960) en het uit- en inbreiden van Spaarndam-Oost (vanaf 1960 tot heden) diverse woningen problemen zouden hebben met hemelwater, grondwater en oppervlakte water omdat de riolering onvoldoende capaciteit heeft om plensbuien te kunnen verwerken. Zeker met de verwachtingen voor de toekomst is meer rioolslib te verwachten op straat en bij particulieren. De gemeente zou er voor moeten zorgen dat het stedelijk afvalwater zo snel mogelijk wordt getransporteerd naar de afvalwaterzuivering in de Waarderpolder. De riolering van de vier nieuwe woningen, het vuilwaterriool van het Gemeenlandshuis, Spaarndammerdijk 25-27 en

het bedieningshuis aan de Grote Sluis zouden daarom aangesloten moeten worden op het stedelijk afvalwatersysteem van de woonwijk SpaarneBuiten. Daardoor is een kortere/snellere afvoer mogelijk. Ook zou de bestaande persleiding afgekoppeld moeten worden van het systeem van het bedrijventerrein Spaarndam-Zuid.

Beantwoording

De komende jaren worden er maatregelen en voorbereidingswerkzaamheden getroffen om wateroverlast als gevolg van de riolering aan de Ringweg te voorkomen door het scheiden van het gemengde riool en de hemelwaterafvoer (zie ook het Masterplan Afkoppelen Spaarndam). Op die manier wordt enkel het vuilwater naar de afvalwaterzuivering in de Waarderpolder geleid en functioneert het vuilwaterstelsel onafhankelijk van de hoeveelheid regen die er valt. Door het hemelwater af te koppelen van het rioolstelsel wordt de efficiëntie van de zuiveringsinstallatie verhoogd. Ook wordt hiermee voorkomen dat overvloedige neerslag de riolering te zwaar belast. Door afkoppeling wordt kortom het rioolsysteem ruimschoots ontlast en wordt een trend ingezet naar het klimaatbestendig maken van het stedelijk gebied en de duurzame omgang met het hemelwater. Over het Masterplan is overeenstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het beoogde programma dat door middel van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft vanwege de beperkte toename van het programma niet of nauwelijks invloed op het rioolsysteem.

4.9 Zienswijze:

De adressant noemt dat er twee verschillende data zijn aangegeven in het bestemmingsplan: 25 april 2017 en 23 mei 2017. De adressant vraagt zich af welke datum juist is.

Beantwoording

Op 28 juni 2017 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 29 juni 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage lag en te raadplegen was via www.ruimtelijkeplannen.nl, www.haarlemmerliede.nl en in het gemeentehuis. De via deze websites en in het gemeentehuis te raadplegen versie is de juiste versie.

4.10 Zienswijze:

De functie wonen in het Gemeenlandshuis zou moeten worden toegevoegd op de verbeelding en in de tekst.

Beantwoording

Binnen de bestemming 'Gemengd' is het gebruik als wonen toegestaan. Het gaat daarbij om maximaal één woning. In de huidige situatie bevindt zich al een woning in de noordwestvleugel van het Gemeenlandshuis. Omdat het niet aannemelijk is dat de woning zal worden verplaatst naar de zuidoostvleugel is het bestemmingsplan, mede naar aanleiding van de zienswijze, aangepast doordat de woning alleen nog is toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is alleen toegepast bij een deel van de noordwestvleugel van het Gemeenlandshuis.

5. Zienswijze adressant 5

5.1 Zienswijze:

De horecagelegenheid komt volgens de adressant op slechts 38 meter afstand van diens woning en op nog minder afstand als er een terras in gebruik is. De adressant vreest dat de geluidsnormen ruimschoots zullen worden overschreden.

Beantwoording

In het kader van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met milieuzonering zodat in een nieuwe situatie gevoelige functies (zoals woningen) op voldoende afstand van mogelijk overlastgevende functies worden gesitueerd en andersom. Geluid is daarbij één van de aspecten waar naar wordt gekeken. Ten aanzien van horeca geldt dat het ontwerpbestemmingsplan alleen een restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken horecabedrijf toestaat. Fastfood, discotheek, café en/of

hotel zijn niet toegestaan. In het gehele plangebied is maximaal één horecavestiging mogelijk waarbij deze in het Gemeenlandshuis kan worden gevestigd of in de Kettingloods. Indien de horecavestiging in het Gemeenlandshuis wordt gerealiseerd dan bedraagt het maximum bruto vloeroppervlak 150 m², zoals vastgelegd in de specifieke gebruiksregels. Bij een horecavestiging in de Kettingloods mag het gehele bijgebouw als horeca worden gebruikt. De Kettingloods heeft op dit moment een bruto vloeroppervlak van maximaal 108 m². Ook is in het plangebied een horecaterras van maximaal 100 m² toegestaan, direct ten zuidoosten van de Kettingloods. De mogelijke horecafuncties (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken horecabedrijf) komen in de praktijk vaak voor in de directe nabijheid van woningen. In de voor milieuzonering relevante landelijke VNG-lijst is voor een horecafunctie als een restaurant een richtafstand van 10 meter aangehouden ten opzichte van een rustige woonwijk. Van deze richtafstand kan en mag gemotiveerd worden afgeweken, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een gemengd gebied:

- Indien de horeca in de Kettingloods wordt gerealiseerd dan bevindt de horeca (inclusief terras) zich op minimaal 10 meter afstand van zowel bestaande als nieuwe woningen, zodat er wordt voldaan aan de landelijke richtafstand.
- Als er horeca in het Gemeenlandshuis komt dan bedraagt de onderlinge afstand tussen de horeca en bestaande woningen minder dan 10 meter. Het gaat daarbij om de woningen Lagedijk 53 en 55 en de woning in het Gemeenlandshuis.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is door DPA Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke vestiging van een restaurant en een terras in het plangebied van het bestemmingsplan. In het akoestisch onderzoek is daarbij rekening gehouden met de openingstijden van een restaurant met terras tot uiterlijk 23.00 uur. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een horecavestiging met terras geen nadelige gevolgen heeft voor een goed woon- en leefklimaat. Wel is het in geval van horeca in de Kettingloods zo dat de woning in het Gemeenlandshuis uitsluitend in het noordwesten van het Gemeenlandshuis kan worden gesitueerd om zo een goed woon- en leefklimaat voor de woning te garanderen.

Op dit moment is nog niet bekend of er horeca in de Kettingloods komt dan wel in het Gemeenlandshuis. Het bestuur van Rijnland vindt het wenselijk om die flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden. Wel heeft het bestuur van Rijnland besloten dat het plangebied alleen nog plek zal bieden aan daghoreca, ondanks dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een restaurant met terras tot 23.00 uur geen problemen voor het woon- en leefklimaat oplevert. Door alleen daghoreca in het plangebied toe te staan wordt de geluidssituatie nog gunstiger dan dat in het akoestisch onderzoek is berekend.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het bestemmingsplan aangepast doordat de toegestane vorm van horeca verder is aangescherpt. Voor de horeca in het plangebied wordt alleen nog uitgegaan van daghoreca waardoor het gebruik als restaurant niet langer mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Ook zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen voor het terras (openingstijden en regels ten aanzien van geluid). Daarnaast is paragraaf 5.9 van de toelichting aangevuld doordat is ingegaan op de milieuzonering met betrekking tot horeca en (bestaande en nieuwe) woningen en doordat het akoestisch onderzoek is beschreven.

5.2 Zienswijze:

Als gevolg van horeca zullen er meer verkeersbewegingen ontstaan. De adressant gaat bij een bezoekersaantal van 100 mensen uit van ongeveer 40 tot 80 auto's per dag waar geen parkeergelegenheid voor is. De extra verkeersbelasting die de ontwikkeling van het Gemeenlandshuis met zich meebrengt heeft naar de mening van de adressant een negatief effect op de Spaarndammerdijk (bij het Gemeenlandshuis) en met name op de T-splitsing Spaarndammerdijk-Lagedijk. Dit zou nadelig zijn voor de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid en de leefbaarheid. De adressant wijst er op dat het zware bouwverkeer ten behoeve van SpaarneBuiten nu al veel ongemak en schade aan aanliggende woningen oplevert.

Beantwoording

In het kader van het bestemmingsplan is in 2013 verkeersonderzoek uitgevoerd door BVA. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het verkeersonderzoek in 2018

geactualiseerd. Daarbij is voor het plangebied rekening gehouden met het programma dat (maximaal) mogelijk is gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan, zoals 250 m² horeca (inclusief 100 m² terras). Ook is in het geactualiseerde verkeersonderzoek rekening gehouden met recente ontwikkelingen in de omgeving, zoals de gefaseerde realisatie van SpaarneBuiten en het vastgestelde bestemmingsplan voor het Poldermanterrein. Uit het geactualiseerde verkeersonderzoek blijkt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling met circa 350 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag zal toenemen. Deze motorvoertuigen zullen zich via de kruising Lagedijk-Spaarndammerdijk in oostelijke en westelijke richting verspreiden. Uit berekeningen blijkt dat er na herontwikkeling van het plangebied geen afwikkelingsproblemen op de kruising of de rest van de Spaarndammerdijk te verwachten zijn. Wel is het, los van de voorliggende herontwikkeling, wenselijk om het profiel van de Spaarndammerdijk enigszins te verbreden of de afwikkeling van de Spaarndammerdijk in het algemeen verder te verbeteren. In het verkeersonderzoek zijn hiervoor enkele suggesties gedaan. Deze suggesties kunnen, indien nodig, worden uitgevoerd. Op basis van het geactualiseerde verkeersonderzoek kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid en de leefbaarheid.

Uit de actualisatie van het verkeersonderzoek blijkt verder dat de parkeerbehoefte van de in het bestemmingsplan toegestane functies maximaal 38 tot 39 parkeerplaatsen bedraagt indien uit wordt gegaan van maximale parkeergetallen. Deze maximale parkeerbehoefte kan aan de orde zijn op overdagse werkdagen en zaterdagavonden. Indien er van wordt uitgegaan dat de bewoners van de twee nieuwe woningen langs de Lagedijk op eigen terrein parkeren dan kunnen 4 parkeerplaatsen op de berekende parkeerbehoefte in mindering worden gebracht. Hiermee komt de maximale parkeervraag op openbaar terrein op 34 tot 35 parkeerplaatsen. Daarbij geldt nog dat in de berekening van de maximale parkeerbehoefte is uitgegaan van het gebruik als restaurant. Omdat een dergelijke vorm van horeca niet meer in het bestemmingsplan is toegestaan en deze vorm van horeca een grote parkeerbehoefte kent, zal de maximale parkeerbehoefte lager uitkomen dan 34 tot 35 parkeerplaatsen voor het openbaar terrein.

In de planvorming voor het plangebied is uitgegaan van een openbaar parkeerterrein met 32 parkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen op het eigen terrein van de woningen. Het plan voorziet daarmee in de maximale parkeerbehoefte, zeker nu het gebruik als restaurant niet meer in het bestemmingsplan is toegestaan. Het realiseren van 36 parkeerplaatsen wordt dan ook voldoende geacht om te voorzien in de parkeerbehoefte van het plan.

Ten aanzien van het bouwverkeer dat van en naar het plangebied zal rijden wordt tenslotte nog opgemerkt dat dit beduidend minder zal zijn dan bij SpaarneBuiten aangezien de herontwikkeling in het plangebied beperkt is tot verbouw van de bestaande gebouwen en nieuwbouw van twee woningen.

6. Zienswijze adressanten 6

6.1 Zienswijze:

De adressanten waarderen het dat het plan tot doel heeft om de gemeenschapsfunctie van het Gemeenlandshuis en het bijbehorende terrein terug te brengen. Zij juichen het openbaar maken en het benadrukken van het gezamenlijke en verbindende karakter van harte toe.

Beantwoording

Onder dankzegging voor de reactie leidt deze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2 Zienswijze:

De adressanten benoemen de beweegredenen om op hun huidige woonadres te wonen. Het landelijke en ruimtelijke karakter van de buurt dreigt volgens hen echter te verdwijnen door de voorgenomen herinrichting van het terrein en door de bouw van extra woningen, de aanleg van een parkeerterrein en de verplaatsing en formalisering van moestuinen. De rustige en open ruimte zou praktisch veranderen in een woonwijk waarbij de adressanten uitzicht zullen hebben op een groot parkeerterrein. Zelfs al het parkeerterrein netjes wordt aangelegd en afgeschermd zal het uitzicht anders zijn. De adressanten betreuren het dat vrijwel al het groen

wordt verplaatst naar de westkant van het terrein. Daardoor wordt hun uitzicht een stuk minder aantrekkelijk en vrezen zij een waardevermindering van hun woning. Ook de aangekondigde moestuintjes met een strak geordende stijl zouden veel minder goed passen in het vrije karakter van de buurt dan de huidige moestuinen. Deze nieuwe moestuintjes zullen het verbindende karakter eerder beperken dan bevorderen. Tenslotte vinden de adressanten het jammer dat een deel van gemeenschapsfunctie die het terrein eerder had vanwege de parkachtige plek niet of nauwelijks terugkomt. De enigszins gemeenschappelijke (groene) ruimte bevindt zich namelijk aan de andere kant van het terrein, ver van de woningen van de Lagedijk. De adressanten vinden dat het lijkt alsof er meer is gedacht vanuit de wens om het terrein optimaal te exploiteren en dus rendabel te maken, zonder dat er voldoende rekening is gehouden met de rol van de buurtbewoners en hun plaats op dit terrein. De adressanten zouden dit graag anders zien.

Beantwoording

Vanwege de historische betekenis dat het plangebied voor het Hoogheemraadschap heeft, wil zij het terrein graag behouden. Omdat de middelen ontbreken om het terrein goed te kunnen onderhouden is onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét voldoende opbrengst om het behoud van de monumentale bebouwing te kunnen financieren. Die oplossing is gevonden in een nieuwe invulling van het terrein door een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. De openheid van het terrein blijft daarbij behouden doordat grotendeels wordt uitgegaan van een nieuwe invulling van de al bestaande gebouwen. Er worden slechts maximaal twee nieuwe bouwvolumes toegevoegd langs de Lagedijk, aan de rand van het terrein, en het eventuele horecaterras direct ten zuidoosten van de Kettingloods kan worden overkapt tot een hoogte van 3 meter. De stelling dat de rustige en open ruimte praktisch zou veranderen in een woonwijk kan dan ook niet worden gevolgd.

Het parkeerterrein is nodig om te voorzien in voldoende parkeercapaciteit voor de beoogde herontwikkeling. De parkeerplaatsen worden gegroepeerd via twee parkeerterreinen achter het Gemeenlandshuis en zullen visueel van de rest van het terrein worden afgeschermd door middel van hagen. Autoverkeer kan niet verder het terrein oprijden dan deze twee parkeerterreinen (met uitzondering van bestemmingsverkeer naar de twee woningen in de werkplaats en de houtopslag). Door de parkeerterreinen achter het Gemeenlandshuis te groeperen en het autoverkeer op het terrein zo te beperken kan de rest van het terrein een groene aaneengesloten invulling krijgen. Het is daarom niet wenselijk om de parkeerterreinen meer richting de oever van het Noorder Buiten Spaarne op te schuiven.

Opgemerkt wordt dat er geen recht op uitzicht is. Bovendien zullen de adressanten vanuit hun woning slechts beperkt zicht hebben op het parkeerterrein aangezien het oostelijke parkeerterrein achter de bestaande muur van het Gemeenlandshuis zal zijn gelegen. Het zicht van de adressanten vanuit hun woning is vooral gericht op de strook achter het huidige toegangshek. Dit betreft de strook tussen het parkeerterrein en het Gemeenlandshuis.

Indien de adressanten vinden dat het bestemmingsplan tot een waardevermindering leidt, kan er door de adressanten een planschadeclaim worden ingediend zodra het bestemmingsplan van kracht is.

6.3 Zienswijze:

Vanwege het openbare karakter verwachten de adressanten dat het parkeren door niet-gebruikers op het parkeerterrein zal toenemen, bijvoorbeeld vanwege Schipholparkeren. Dit vinden zij niet wenselijk.

Beantwoording

In heel Spaarndam is nu sprake van openbaar parkeren aangezien er geen betaald parkeerregime geldt. Schipholparkeren wordt niet aannemelijk geacht aangezien er in de omgeving van Schiphol voldoende locaties zijn met een betere bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer dan Spaarndam.

6.4 Zienswijze:

De adressanten hebben bezwaar tegen het mogelijk maken van horeca in zowel het Gemeenlandshuis als de Kettingloods omdat zij, mede vanwege het schenken van alcohol, geluidsoverlast en andere overlast (wildplassen, baldadigheid en vernielingen) verwachten. De in de toelichting genoemde restaurantachtige functie is de adressanten niet geheel duidelijk en ook de regels bij het bestemmingsplan zouden geen bescherming bieden aangezien daarin alleen beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van het aantal vestigingen en de grondoppervlakte. Er is geen garantie dat het om slechts kleine horeca gaat met bescheiden toeloop en beperkte openingstijden. De adressanten refereren aan het theehuis waarop tijdens een informatieavond zou zijn gesproken. Door de mogelijkheden in het bestemmingsplan kan er volgens de adressanten horeca met een alcoholvergunning en vooral ruime openingstijden komen, met als gevolg (nachtelijke) geluidsoverlast door onder meer pratende bezoekers, na sluitingstijd vertrekkend personeel, muziek en vertrekkende auto's.

Beantwoording

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat alleen een restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken horecabedrijf is toegestaan. Fastfood, discotheek, café en/of hotel zijn niet mogelijk. In het gehele plangebied is maximaal één horecavestiging mogelijk waarbij deze in het Gemeenlandshuis kan worden gevestigd of in de Kettingloods. Indien de horecavestiging in het Gemeenlandshuis wordt gerealiseerd dan bedraagt het maximum bruto vloeroppervlak 150 m², zoals vastgelegd in de specifieke gebruiksregels. Bij een horecavestiging in de Kettingloods mag het gehele bijgebouw als horeca worden gebruikt. De Kettingloods heeft op dit moment een bruto vloeroppervlak van maximaal 108 m². Ook is in het plangebied een horecaterras van maximaal 100 m² toegestaan, direct ten zuidoosten van de Kettingloods.

De mogelijke horecafuncties (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken horecabedrijf) komen in de praktijk vaak voor in de directe nabijheid van woningen. In de voor milieuzonering relevante landelijke VNG-lijst is voor een horecafunctie als een restaurant een richtafstand van 10 meter aangehouden ten opzichte van een rustige woonwijk. Van deze richtafstand kan en mag gemotiveerd worden afgeweken, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een gemengd gebied:

- Indien de horeca in de Kettingloods wordt gerealiseerd dan bevindt de horeca (inclusief terras) zich op minimaal 10 meter afstand van zowel bestaande als nieuwe woningen, zodat er wordt voldaan aan de landelijke richtafstand.
- Als er horeca in het Gemeenlandshuis komt dan bedraagt de onderlinge afstand tussen de horeca en bestaande woningen minder dan 10 meter. Het gaat daarbij om de woningen Lagedijk 53 en 55 en de woning in het Gemeenlandshuis.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressanten is door DPA Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke vestiging van een restaurant en een terras in het plangebied van het bestemmingsplan. In het akoestisch onderzoek is daarbij rekening gehouden met de openingstijden van een restaurant met terras tot uiterlijk 23.00 uur. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een horecavestiging met terras geen nadelige gevolgen heeft voor een goed woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de door de adressanten gevreesde overlast wordt verder nog opgemerkt dat een in het Gemeenlandshuis of de Kettingloods te vestigen bedrijf of horecagelegenheid dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Op dit moment is nog niet bekend of er horeca in de Kettingloods komt dan wel in het Gemeenlandshuis. Het bestuur van Rijnland vindt het wenselijk om die flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden. Wel heeft het bestuur van Rijnland besloten dat het plangebied alleen nog plek zal bieden aan daghoreca, ondanks dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een restaurant met terras tot 23.00 uur geen problemen voor het woon- en leefklimaat oplevert. Door alleen daghoreca in het plangebied toe te staan wordt de situatie nog gunstiger dan waar in het akoestisch onderzoek van uit is gegaan.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het bestemmingsplan aangepast doordat de toegestane vorm van horeca verder is aangescherpt. Voor de horeca in het plangebied wordt alleen nog uitgegaan van daghoreca waardoor het gebruik als restaurant

niet langer mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Ook zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen voor het terras (openingstijden en regels ten aanzien van geluid).

6.5 Zienswijze:

De adressanten is ter ore gekomen dat er mogelijk een whiskeyopslag zal worden gevestigd met een stokerij/distilleerderij en/of proeverij. Om onrust te voorkomen zou in de regels van het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen dat een dergelijke functie in strijd is met het bestemmingsplan. Verzocht wordt om het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met zienswijze 2.6. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

6.6 Zienswijze:

De woning van de adressanten staat dicht tegen de Lagedijk aan. De adressanten denken te worden beperkt in hun privacy en woongenot doordat de in- en uitrit van het terrein zich waarschijnlijk tegenover de woning van de adressanten bevindt en er een toename van het verkeer over de Lagedijk te verwachten is vanwege het parkeerterrein. Een toename van het aantal naar binnen schijnende koplampen vinden de adressanten storend. Op dit moment schijnen alleen koplampen van de gebruikers van het Gemeenlandshuis naar binnen. Daarnaast vinden de adressanten de aanvoerroute naar het terrein volstrekt niet geschikt voor de te verwachten verkeerstoename bij vestiging van horeca en woningen. De kruising Spaarndammerdijk-Lagedijk zou nu al ronduit gevaarlijk zijn vanwege het beperkte zicht vanuit verschillende kanten in combinatie met voorrang voor verkeer vanaf de Lagedijk. Bij een toename zal de situatie nog onveilig worden. Horeca zou daarom niet moeten worden toegestaan en verkeersveiligheid zou net als geluid en trillingen moeten worden betrokken bij de besluitvorming van het bestemmingsplan.

Beantwoording

De in- en uitrit voor autoverkeer van en naar het terrein komt niet tegenover de woning van de adressanten maar ter plaatse van de huidige in- en uitrit langs het huidige moestuinencomplex (zie onder meer de afbeelding in paragraaf 3.1 van de toelichting). Er is dus geen sprake van inschijnende koplampen bij de woning van de adressanten vanwege uitrijdend verkeer vanaf het terrein.

Als gevolg van de herontwikkeling zal het verkeer op de Lagedijk toenemen. In het kader van het bestemmingsplan is in 2013 verkeersonderzoek uitgevoerd door BVA. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het verkeersonderzoek in 2018 geactualiseerd. Uit deze actualisatie blijkt dat de doodlopende Lagedijk in de huidige situatie een verkeersintensiteit heeft van 110 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Als gevolg van de herontwikkeling zal de verkeersintensiteit op de Lagedijk met circa 350 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag toenemen tot 460 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Uit berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het verkeersonderzoek blijkt dat er bij deze toekomstige verkeersintensiteit op de Lagedijk geen afwikkelingsproblemen zijn te verwachten. Wel is in het verkeersonderzoek vermeld dat het zicht op de aansluiting van de Lagedijk op de Spaarndammerdijk in westelijke richting niet optimaal is vanwege een bestaande haag. Deze haag kan worden verlaagd of deels worden verwijderd om zo het zicht voor het verkeer vanaf de Lagedijk te verbeteren. Verder heeft de gemeente een aantal verkeersmaatregelen in voorbereiding, waaronder het instellen van een 30 km/u-zone. Deze verkeersmaatregelen zullen de verkeersveiligheid verder verbeteren.

6.7 Zienswijze:

De adressanten vrezen dat het bouwverkeer voor de vier nieuwe woningen zal leiden tot schade aan hun woning omdat het verkeer op ongeveer een meter afstand zal rijden. Verzocht wordt om nader onderzoek uit te voeren naar de effecten van dergelijk verkeer, zeker gelet op de ervaringen bij SpaarneBuiten waarbij schade aan de aanliggende woningen zou zijn ontstaan. De route voor bouwverkeer is volgens de adressanten bovendien ongeschikt.

Beantwoording

De herontwikkeling zal leiden tot beperkt bouwverkeer aangezien de herontwikkeling betrekking heeft op verbouw van de vijf bestaande gebouwen en nieuwbouw van twee woningen. De route voor het bouwverkeer zal later worden bepaald maar hoogstwaarschijnlijk gaat deze via de Lagedijk. Deze weg heeft een breedte van minimaal 5 meter en is daardoor te gebruiken voor bouwverkeer.

6.8 Zienswijze:

De adressanten halen aan dat in het kader van de ontwikkeling van SpaarneBuiten er diverse verkeersmaatregelen zouden worden genomen conform de raadsbesluiten op 25 juni 2013. Deze maatregelen zouden moeten zijn uitgevoerd voor de eerstvolgende fase van SpaarneBuiten. De aangekondigde maatregelen met betrekking tot de Spaarndammerdijk bij het Gemeenlandshuis zouden echter nog altijd niet zijn uitgevoerd, ondanks dat er inmiddels al meerdere fasen van SpaarneBuiten zijn opgeleverd. Dit leidt tot een onveilige situatie, zowel voor het verkeer als de omliggende woningen en het Gemeenlandshuis. De Spaarndammerdijk en de Lagedijk zouden een toename van het verkeer vanwege vier nieuwe woningen niet aankunnen, mede vanwege de geringe breedte en langsparkerende auto's. De adressanten achten het noodzakelijk dat de maatregelen in het kader van SpaarneBuiten alsnog worden uitgevoerd, voordat tot wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

Beantwoording

De gemeente heeft de afgelopen jaren enkele verkeersmaatregelen uitgevoerd waardoor de verkeerssituatie is verbeterd. Het betreft onder meer het toepassen van grasbetontegels, de aanleg van vier passeerstroken op de Spaarndammerdijk, het verbeteren van de verlichting en het verkleinen van het kruisingsvlak Lageweg-Spaarndammerdijk. Ook staan er nog enkele verkeersmaatregelen op stapel, welke zullen worden uitgevoerd na realisatie van SpaarneBuiten en de herontwikkeling van het Poldermanterrein. Dat deze verkeersmaatregelen nog niet uitgevoerd zijn leidt volgens het geactualiseerde verkeersonderzoek niet tot afwikkelingsproblemen.

7. Zienswijze adressant 7

7.1 Zienswijze:

De adressant verwacht dat horeca tot veel verkeersbewegingen gaan leiden in de volgens de adressant te smalle straten. Ook zouden de horeca en de parkeerplaatsen te dicht bij de woning komen. In het geval van een distilleerderij is er ook nog eens sprake van een gevaarlijke situatie. De adressant dringt aan op een grondig onderzoek.

Beantwoording

In het kader van het bestemmingsplan is in 2013 verkeersonderzoek uitgevoerd door BVA. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het verkeersonderzoek in 2018 geactualiseerd. Uit berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het verkeersonderzoek blijkt dat er bij de toekomstige verkeersintensiteiten geen afwikkelingsproblemen zijn te verwachten op de Lagedijk en Spaarndammerdijk, ook niet bij de huidige breedtes van deze wegen. Wel is in het verkeersonderzoek vermeld dat het zicht op de aansluiting van de Lagedijk op de Spaarndammerdijk in westelijke richting niet optimaal is vanwege een bestaande haag. Het zicht voor het verkeer vanaf de Lagedijk kan worden verbeterd door deze haag te verlagen of deels te verwijderen.

In het plangebied zijn twee parkeerterreinen voorzien. Het oostelijke parkeerterrein krijgt een capaciteit van 20 parkeerplaatsen en komt op een afstand van minimaal 5,1 meter van de woning van de adressant, aan de overzijde van de rijweg van de Lagedijk. Het parkeerterrein zal worden afgeschermd door een haag.

De zienswijzen ten aanzien van horeca en een distilleerderij zijn vergelijkbaar met zienswijzen 6.4 en 6.5. Kortheidshalve wordt naar de beantwoording van die zienswijzen verwezen.

8. Zienswijze adressant 8

8.1 Zienswijze:

De adressant vraagt zich af wat de openingstijden van de horeca zijn en hoeveel dagen per week deze open zal zijn. Ook is het de adressant niet duidelijk wat voor een soort horeca er komt en of er sprake zal zijn van een terras en uit hoeveel tafeltjes dat terras dan zal bestaan. De adressant verwacht dat de rust aanzienlijk wordt verstoord voor de reeds bestaande percelen, onder meer vanwege parkeeroverlast en toeterende auto's bij het weggrijden. Ook vraagt de adressant zich af welk toezicht er is om hangjeugd te weren na sluitingstijd van de horecagelegenheid.

Beantwoording

De zienswijze is grotendeels vergelijkbaar met zienswijze 6.4. Korthedshalve wordt naar de beantwoording van die zienswijze verwezen.

Ten aanzien van eventuele overlast als gevolg van hangjeugd wordt nog opgemerkt dat dit niet afhankelijk is van het wel of niet realiseren van de toegestane horeca in het plangebied.

8.2 Zienswijze:

Ten aanzien van de parkeergelegenheid vraagt de adressant zich af hoeveel parkeerplaatsen er komen en of deze parkeerplaatsen voor iedereen toegankelijk zijn. De adressant wijst bij openbaar gebruik op het mogelijke parkeren door bezoekers van alle horecagelegenheden in Spaarndam, alsmede Schipholparkeren en is benieuwd wat daar tegen zal worden gedaan. Bij een volle parkeergelegenheid zullen er auto's in de wijk worden geparkeerd met zoekverkeer, kerende auto's en milieuvervuiling tot gevolg. De aan- en afvoer van al het verkeer via de kruising Spaarndammerdijk/Lagedijk wordt door de adressant bovendien als risicovol beschouwd en de adressant is dan ook benieuwd hoe dat wordt opgelost, zonder de huidige bewoners er mee te belasten.

Beantwoording

Zoals in paragraaf 3.3 van de toelichting is aangegeven zijn er twee parkeerterreinen voorzien achter het Gemeenlandshuis. Het oostelijk parkeerterrein, welke bij de inrit van het terrein is gelegen, krijgt een capaciteit van 20 parkeerplaatsen. Vanwege de gewenste beeldkwaliteit wordt het westelijk parkeerterrein kleiner van omvang (12 parkeerplaatsen). Ook zullen er 2 parkeerplaatsen per woning op de vrije kavels worden gerealiseerd.

De 32 parkeerplaatsen op de twee parkeerterreinen achter het Gemeenlandshuis worden openbaar toegankelijk. Zoals ook blijkt uit verkeersonderzoek is deze capaciteit voldoende om in de parkeerbehoefte van het plangebied te voorzien, zeker nu het gebruik als restaurant niet meer in het bestemmingsplan is toegestaan. Los van dat de herontwikkeling van het Gemeenlandshuis niet is bedoeld om een eventueel gebrek aan parkeercapaciteit elders op te lossen wordt parkeren door anderen niet aannemelijk geacht omdat de parkeerterreinen niet goed zichtbaar zijn vanaf de doorgaande wegen in Spaarndam. Parkeren vanwege Schiphol is evenmin aannemelijk aangezien er in de omgeving van Schiphol voldoende locaties zijn met een betere bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer dan Spaarndam.

In het kader van het bestemmingsplan is in 2013 verkeersonderzoek uitgevoerd door BVA. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is het verkeersonderzoek in 2018 geactualiseerd. Uit berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het verkeersonderzoek blijkt dat er bij de toekomstige verkeersintensiteiten geen afwikkelingsproblemen zijn te verwachten op de Lagedijk en Spaarndammerdijk. Wel is in het verkeersonderzoek vermeld dat het zicht op de aansluiting van de Lagedijk op de Spaarndammerdijk in westelijke richting niet optimaal is vanwege een bestaande haag. Het zicht voor het verkeer vanaf de Lagedijk kan worden verbeterd door deze haag te verlagen of deels te verwijderen.

8.3 Zienswijze:

De adressant heeft een aantal vragen ten aanzien van de in het bestemmingsplan toegestane proeverij/whiskeyopslag/distilleerderij. Zo is de adressant benieuwd hoeveel keer per dag er laden en lossen zal plaatsvinden en waar de laad- en losplaats wordt gerealiseerd. Het laden en lossen zou de doorgang voor de huidige bewoners belemmeren en leiden tot

onoverzichtelijke situaties in geval van vrachtwagens. De adressant is benieuwd hoe dit wordt opgelost zonder de huidige bewoners te belasten.

Beantwoording

De zienswijze is grotendeels vergelijkbaar met zienswijze 2.6. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijze. Ten aanzien van de laad- en losplaats wordt nog opgemerkt dat in het bestemmingsplan enkele niet-woonfuncties mogelijk zijn gemaakt. Ten behoeve van deze functies is mogelijk laden en lossen aan de orde. Laden en lossen zal echter binnen het plangebied plaatsvinden, dus op het terrein zelf, en niet op de Lagedijk. Er is voldoende ruimte op het terrein beschikbaar om te voorkomen dat laden en lossen het andere verkeer blokkeert.

8.4 Zienswijze:

De adressant is benieuwd of de doorvaart voor de huidige bewoners beschikbaar blijft als er een brug voor langzaamverkeer wordt gerealiseerd. Zonder een verbod voor onbevoegden zou er volgens de adressant sprake zijn van een toeristische trekpleister met allerlei bootjes van anderen in de achtertuin van de bewoners. Verder wenst de adressant een reactie op de eerdere afspraak dat de fiets/wandeldoorgang aan de Lagedijk zou worden opgeheven indien de brug voor langzaamverkeer zou worden gerealiseerd zodat bewoners geen hinder van SpaarneBuiten ondervinden.

Beantwoording

Het ontwerp voor de brug is gereed. Daarin is uitgegaan van een doorvaarbreedte van maximaal 2,5 meter. Het is de bedoeling dat het water in het plangebied doorvaarbaar blijft voor lage boten zodat de steiger met de vissersschuur van het bestaande vissersbedrijf bereikbaar blijft. Het bestemmingsplan maakt echter geen openbare steigers mogelijk dus de door adressant gevreesde bootjes van anderen zijn niet aan de orde.

Het al dan niet opheffen van de fiets/wandeldoorgang aan de Lagedijk indien de brug voor langzaamverkeer zou worden gerealiseerd is geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan.

8.5 Zienswijze:

De adressant wil graag weten welke oplossing de gemeente ziet voor de gevolgen vanwege verkeer. Het gaat daarbij in de ogen van de adressant om al het verkeer dat voor de woning van de adressant langs gaat om te keren, trillingen voor de woning, extra luchtvervuiling vanwege doorgaand verkeer, meer herrie, onveilige situatie, parkeerdrukke, gevaarlijke situaties bij de kruising Lagedijk/Spaarnedamerdijk en verschillende verkeersdeelnemers (auto's en fietsers). Verder wil de adressant graag een reactie op de afspraak dat de Lagedijk een doodlopende weg zou blijven.

Beantwoording

Er zijn geen plannen om de Lagedijk te wijzigen van een doodlopende weg naar een doorgaande weg. Verkeer van en naar het plangebied zal bovendien niet via het deel van de Lagedijk ter hoogte van de adressant rijden aangezien de in- en uitrit noordelijker zal zijn gelegen en er voldoende ruimte op het terrein is om eventueel te keren.

Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 8.2 en 8.3.

8.6 Zienswijze:

De adressant wil graag weten wat de exacte locatie is van de beroepsvisser. Deze zou volgens de adressant zijn werkzaamheden eerst elders gaan doen dus de adressant wil graag weten waarom dat anders is geworden. De adressant wijst er op dat de visser inmiddels twee boten heeft terwijl deze recht zou hebben op één boot. De adressant zou graag de garantie willen dat de visser doorvaart verleent aan de adressant, ook wanneer perceel 102 een boot heeft. Daarnaast is de adressant benieuwd hoe de handhaving gaat verlopen omdat er nu sprake is van herrie bij het schoonspuiten van de netten, het gebruik van het terrein als racebaan en omdat de visser zich niet zou houden aan de afspraken.

Beantwoording

Op de planverbeelding zijn in de bestemming 'Water' aanduidingen 'steiger' en 'specifieke vorm van water – ligplaats bedrijfsschepen' aangegeven bij het boothuis. De gronden met deze aanduidingen mogen worden gebruikt als aanlegsteiger en ligplaats van een bedrijfsvaartuig van een beroepsvisser. Deze beroepsvisser is al sinds 1998 op deze locatie gevestigd. Bedrijfsactiviteiten zijn in zowel het geldende bestemmingsplan als het voorliggende bestemmingsplan niet toegestaan, alleen het gebruik als steiger en ligplaats. . In 2010 is de aanlegsteiger naar aanleiding van een verzoek van een omwonende iets verplaatst om zo een betere doorvaart voor omwonenden te realiseren. De in het bestemmingsplan vastgelegde locatie van de ligplaatsen is gelijk aan de in 2010 verplaatste locatie zodat de doorvaart van bootjes van omwonenden voldoende gewaarborgd is.

8.7 Zienswijze:

Als gevolg van de nieuw te bouwen woningen zou er een sloot worden gedempt, welke voor de helft in eigendom van de adressant is. De adressant wil graag weten hoe dit wordt opgelost. Ook wil de adressant graag weten waar de nieuwe woningen exact worden gesitueerd en wat het grondniveau zal zijn. De adressant is van mening dat de nieuwe woningen veel te hoog worden in vergelijking met de huidige woningen en vindt dat de nieuwe woningen niet hoger zouden mogen zijn dan de bestaande schuren op het terrein. De adressant wijst op mogelijke bodemvervuiling en op mogelijke wateroverlast in de omgeving. Door een verhoging van perceel Lagedijk 102 met 80 centimeter, de weigering van een grindkoffer door de gemeente en het niet weghalen van bestaande duikers ondervindt de adressant hemelwateroverlast. De adressant vreest als gevolg van de nieuwbouw in een kuil te komen.

Beantwoording

Op de planverbeelding is in de bestemming 'Wonen – 2' een bouwvlak aangegeven, welke voor maximaal 75% mag worden bebouwd. Het bouwvlak geeft de uiterste grenzen van de hoofdgebouwen weer. Zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak hebben geen betrekking op de door de adressant bedoelde sloot. Van demping is geen sprake.

De nieuw te bouwen woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Deze hoogtes zijn afgestemd op de naastgelegen tweelaagse woning met kap van de adressant. Er wordt niet ingezien waarom de nieuwe woningen lager zouden moeten zijn dan de woning van de adressant.

In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.1 van de toelichting). De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling. Ten aanzien van wateroverlast wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4.8.

8.8 Zienswijze:

De adressant is benieuwd waar de af te graven grond heen gaat, hoe diep het water wordt, wie al het zwerfvuil uit het water gaat halen en hoe het water gaat stromen als sluis open of dicht gaat. Ook wil de adressant graag weten hoe diep de kademuur de grond in wordt geslagen en of bij de bestaande woningen in de omgeving ook een nieuwe kademuur wordt geslagen, aangezien de bestaande beschoeiing hier niet op is berekend.

Beantwoording

De door de adressant gestelde vragen hebben betrekking op de uitvoering van het plan en vallen buiten de werking van het bestemmingsplan.

8.9 Zienswijze:

De adressant denkt planschade te zullen gaan lijden.

Beantwoording

Indien de adressant vindt dat het bestemmingsplan tot een waardevermindering leidt, kan er door de adressant een planschadeclaim worden ingediend zodra het bestemmingsplan van kracht is.

8.10 Zienswijze:

In het verleden zouden diverse afspraken zijn gemaakt en de adressant zou op de hoogte worden gesteld. Hier zou geen gehoor aan zijn gegeven.

Beantwoording

Eventuele afspraken tussen de adressant en de ontwikkelaar vallen buiten de werking van het voorliggende bestemmingsplan.

9. Zienswijze adressanten 9

9.1 Zienswijze:

De adressanten vinden het positief dat een deel van het terrein openbaar wordt, dat er een directere verbinding tussen het dorp en SpaarneBuiten komt, dat er moestuintjes komen en dat het zicht over het water aan de Spaarnekant) vrij blijft.

Beantwoording

Onder dankzegging voor de reactie leidt deze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9.2 Zienswijze:

Het is de adressant niet duidelijk of er bij de woningen een steiger en/of ligplaats voor pleziervaartuigen mag komen. Deze zouden wel zijn genoemd in het Stedenbouwkundig Plan maar in het bestemmingsplan niet bij de woningen zijn aangegeven.

Beantwoording

In de bestemming 'Water' zijn geen steigers van woningen toegestaan. Deze mogen wel worden gerealiseerd binnen een deel van de als 'Wonen – 2' bestemde vrije kavels langs de Lagedijk. Het gaat daarbij om een zone van 3 meter vanaf de bestemming 'Water' dan wel de te realiseren watergang ter plaatse van de aanduiding 'water'.

9.3 Zienswijze:

De adressanten zijn er voorstander van dat de visser zijn beschrijfschepen en bijbehorende zaken in het botenhuis onderbrengt in plaats van achter het botenhuis. Dit zou in verband met overlast (rondhangende mensen en geluid vanwege de generator voor het schoonspuiten van de netten) gunstig zijn voor zowel de nieuwe als de huidige bewoners en vanwege het voorkomen van vandalisme ook voor de visser zelf. Ook zou het de beeldkwaliteit van het gebied ten goede komen. Om die redenen zouden adressanten in het bestemmingsplan graag een bevoegdheid opgenomen zien worden zodat het botenhuis in de toekomst mogelijk ook kan worden gebruikt als ligplaats voor een bedrijfsvaartuig zonder dat daarvoor een procedure met opnieuw inspraakmogelijkheden voor gevoerd zou moeten worden. Het is de adressanten niet duidelijk waarom het botenhuis in een koppelverkoop zit met het woonhuis aangezien recht van overpad nodig is om bij de steiger te komen en er een scheiding is voorzien. Naar de mening van de adressanten zou het botenhuis ook apart aan de visser kunnen worden verkocht of in gebruik kan worden gegeven, temeer omdat als gevolg van de geplande brug de doorvaarhoogte van 2,5 meter zodanig is dat het botenhuis uitsluitend geschikt is lage boten (sloepen en roeiboten). Om het botenhuis door de visser te laten gebruiken zou ook passen in de wens van de gemeenteraad om de enige beroepsvisser van Spaarndam ruimte te blijven bieden voor zijn bedrijfsvoering.

Beantwoording

Voor de huidige locatie is sinds 1998 een huurovereenkomst afgesloten met de beroepsvisser, Het huidige gebruik en de huurovereenkomst worden in het bestemmingsplan gerespecteerd. Het door de adressant geopperde voorstel is niet mogelijk omdat het botenhuis onderdeel is van de verkoop van het aangrenzende woonperceel.

9.4 Zienswijze:

De adressant vraagt wie verantwoordelijk is voor de waterkwaliteit in het plangebied en voor het schoonhouden van de wal nu dit deels particulier eigendom wordt. Dit vanwege de ophoping van zwerfvuil en groene alg als gevolg van zuidwesterwind. De adressanten hebben de laatste jaren zelf zwerfafval verwijderd en verzoeken om een voorziening om groter afval te

kunnen opruimen. De adressanten zijn benieuwd of Rijnland in de zomermaanden met een waterpomp overdag algen blijven wegsputten om zo stankoverlast te voorkomen, zeker nu het oppervlak van het doodlopende deel van het water groter wordt. Wellicht dat extra maatregelen nodig zijn.

Beantwoording

De door de adressant gestelde vragen hebben betrekking op beheer en vallen buiten de werking van het bestemmingsplan.

9.5 Zienswijze:

Over de precieze plaats en uitvoering van de geplande fietsbrug is een aantal algemene uitgangspunten opgenomen. De adressanten verzoeken om nauw bij de uiteindelijke uitvoering van de fietsbrug te worden betrokken aangezien deze voor hun woning is bedacht. Het gaat de adressanten met name om de aansluiting op de Spaarnekafe omdat deze nu onduidelijk is. De adressanten pleitten voor een beperkte hoogte en een lichte, transparante uitvoering en behoud van de enige groeiende boom op de kade. De adressanten doen verder de suggestie om de andere bomen op de kade te vervangen door bomen die het wel goed doen in de wind.

Beantwoording

Het ontwerp voor de brug is inmiddels gereed. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met flexibiliteit zodat meerdere varianten van een brug mogelijk zijn. Hoe de brug uiteindelijk wordt uitgevoerd is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

9.6 Zienswijze:

De adressanten verzoeken om geen horeca in het plangebied toe te staan omdat in de omgeving al meer dan genoeg horeca aanwezig is. Meer horeca is volgens de adressanten niet nodig en ongewenst aangezien een verdere ver-Volendamisering van Spaarndam niet wenselijk is. Ook vinden de adressanten het niet logisch om een horecavoorziening zo dicht op en tussen nieuwe woonhuizen, waarbij sprake is van een hofje-vorming, op te nemen. Er is geluidsoverlast te verwachten van komende en vertrekkende gasten, ook voor de bewoners aan de Spaarnekafe. De regels met betrekking tot horeca binnen de gemeente zouden weinig houvast bieden, los van slechte handhaving. Gevolg van geen horeca zou bovendien zijn dat er 15 parkeerplaatsen minder zouden kunnen komen.

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met zienswijzen 1.3 en 6.4. Kortheidshalve wordt naar de beantwoording van die zienswijzen verwezen.

10. Zienswijze adressanten 10

10.1 Zienswijze:

De zienswijze van de adressanten komt overeen met de zienswijze van adressanten onder 6. Kortheidshalve wordt verwezen naar de weergave van deze zienswijze (6.1 t/m 6.8).

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met de zienswijze van de adressanten onder 6. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

11. Zienswijze adressanten 11

11.1 Zienswijze:

De adressanten vinden dat de informatieverstrekking op de informatieavond op 6 juli onvoldoende was. De informatie zou niet duidelijk zijn geweest en er zou zijn gebleken dat er nog veel onduidelikheden bestaan en er geen concrete antwoorden konden worden gegeven. De adressanten zetten daarom zeer grote vraagtekens bij de bestemming en de intentie van het plan. De adressanten hebben hun woning in januari 2017 mede gekocht vanwege de rustige ligging maar met de huidige plannen zou de impact op hun woongenot groot zijn.

Beantwoording

De planvorming voor de herontwikkeling van het terrein van het Gemeenlandshuis is al enkele jaren in voorbereiding. In september 2014 is het beoogde plan aan de Dorpsraad en inwoners van Spaarndam gepresenteerd. De opmerkingen hebben geleid tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan. Het aangepaste plan is vervolgens voorgelegd aan het college van B&W, de Welstandscommissie en de dorpsraad Spaarndam. Deze hebben ingestemd met het voorliggende plan.

Omdat de herontwikkeling van het terrein niet mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan is voor het terrein een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Een bestemmingsplan legt de (maximale) gebruiks- en bouwmogelijkheden voor gronden voor de komende 10 jaar vast en dient als toetsingskader voor (toekomstige) bouwplannen. In het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven welke functies en bebouwing waar zijn toegestaan en wat de maximale omvang is.

Conform de wettelijke verplichtingen dient het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Als extra service is tijdens deze periode een informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan georganiseerd. Tijdens deze avond zijn geen concrete plannen over de precieze invulling van de gebouwen en de rest van het terrein gepresenteerd aangezien een bestemmingsplan daar niet over gaat. Bovendien is het bestemmingsplan nog niet in werking waardoor er bijvoorbeeld nog geen contracten zijn afgesloten met beoogde huurders en er dus ook nog geen concrete plannen op de informatieavond konden worden gepresenteerd.

Indien de adressanten vinden dat het bestemmingsplan tot een waardevermindering leidt, kan er door de adressanten een planschadeclaim worden ingediend zodra het bestemmingsplan van kracht is. Het is echter wel zo dat al enkele jaren bekend is dat het plangebied wordt herontwikkeld. De adressanten hadden daar voor de aankoop van hun woning kennis van kunnen nemen. De herontwikkeling was ten tijde van de aankoop voorzienbaar.

11.2 Zienswijze:

De adressanten zouden graag eerst concrete plannen tegemoet zien alvorens zij kunnen beslissen of men akkoord gaat met de mogelijkheid om 9 meter hoge masten en/of verlichting te plaatsen. Het is de adressanten nu niet duidelijk wat wel en niet wordt geplaatst en hoe hoog dat gaat worden.

Beantwoording

Een bestemmingsplan legt de (maximale) gebruiks- en bouwmogelijkheden voor gronden voor de komende 10 jaar vast en dient als toetsingskader voor (toekomstige) bouwplannen. In het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven welke functies en bebouwing waar zijn toegestaan en wat de maximale omvang is. De precieze invulling volgt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

11.3 Zienswijze:

Naast de op de informatieavond genoemde opslag van whiskeyvaten zouden er in het Gemeenlandshuis ook een whiskeystokerij/distilleerderij met mogelijkheid van whiskeyproeverij worden gevestigd. Dit baart de adressanten zorgen vanwege het alcoholgebruik van bezoekers met de daarmee gepaard gaande overlast. Ook maken de adressanten zich zorgen over het laden en lossen omdat dit waarschijnlijk meerdere malen per week plaatsvindt terwijl vrachtverkeer niet mogelijk is in de smalle straat. Ook vragen de adressanten zich af hoe het zit met stankoverlast en luchtvervuiling.

Beantwoording

Ten aanzien van de whiskeystokerij/distilleerderij is de zienswijze vergelijkbaar met zienswijze 2.6. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

In het bestemmingsplan zijn binnen het plangebied enkele niet-woonfuncties mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze functies is mogelijk laden en lossen aan de orde. Laden en lossen zal binnen het plangebied plaatsvinden, dus op het terrein zelf, en niet op de Lagedijk. De Lagedijk heeft voldoende breedte om incidenteel vrachtverkeer voor laden en lossen af te wikkelen.

11.4 Zienswijze:

Tijdens de informatieavond zou niets concreet zijn verteld over de te vestigen horeca maar de adressanten hebben via buurtbewoners vernomen dat er een restaurant in de Kettingloods komt met overdekt terras waar in totaal 200 personen kunnen gaan eten. Als gevolg van de horecaverunning zou de mogelijkheid ontstaan om 7 dagen per week tot 01.00 uur 's nachts open te zijn en met een overdekt terras zelfs het gehele jaar. De adressanten willen weten wat voor horecagelegenheid er komt en wat de toegestane openingstijden zullen zijn. Zij maken zich zorgen over het laden en lossen omdat vrachtverkeer niet mogelijk is in de smalle straat. In het verkeersonderzoek zou geen rekening zijn gehouden met vrachtverkeer. Ook wijzen zij er op dat de gebouwen naast water liggen waardoor het geluid vanwege horeca verder waarneembaar zal zijn. De horeca zou leiden tot een verstoring van de rust door overlast van bezoekers maar ook door verlichting, muziek, afruimen, stankoverlast en aantrekking van ongedierte.

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met zienswijzen 2.6, 11.1 en 11.3. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijzen.

11.5 Zienswijze:

De adressanten vinden het jammer dat het mooie groene hart verdwijnt als gevolg van onder meer het asfalt van het parkeerterrein maar zij verwachten ook overlast door het geluid van auto's en doordat de Lagedijk een smalle doodlopende straat is die ongeschikt is voor veel (vracht)verkeer. De adressanten denken dat het parkeerterrein ook zal worden gebruikt door dagjesmensen, carpoolers en langparkeerders. Als het parkeerterrein vol is zullen automobilisten naar verwachting van de adressanten de Lagedijk inrijden om daar te parkeren in de berm of op de opritten van de huidige bewoners. Deze parkeerders en foutrijders leiden dan tot kerende auto's die gebruik maken van de opritten van de woningen. Het continu keren op opritten zou zorgen voor verzakking in de bestrating.

Beantwoording

In het kader van het bestemmingsplan is in 2013 verkeersonderzoek uitgevoerd door BVA. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressanten is het verkeersonderzoek in 2018 geactualiseerd. Uit deze actualisatie blijkt dat de doodlopende Lagedijk in de huidige situatie een verkeersintensiteit heeft van 110 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Als gevolg van de herontwikkeling zal de verkeersintensiteit op de Lagedijk met circa 350 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag toenemen tot 460 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Uit berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het verkeersonderzoek blijkt dat er bij deze toekomstige verkeersintensiteit op de Lagedijk geen afwikkelingsproblemen zijn te verwachten, ook niet met de huidige breedte van deze weg. De toekomstige verkeersintensiteit is ook dermate laag dat geluidsoverlast niet aan de orde is.

Het parkeerterrein is nodig om te voorzien in voldoende parkeercapaciteit voor de beoogde herontwikkeling. De nieuwe invulling van het terrein mag geen parkeeroverlast veroorzaken in de omgeving maar het parkeren mag ook niet domineren. Er is daarom gezocht naar een optimale parkeeroplossing. De parkeerplaatsen worden gegroepeerd via twee parkeerterreinen achter het Gemeenlandshuis en zullen visueel van de rest van het terrein worden afgeschermd door middel van hagen. Autoverkeer kan niet verder het terrein oprijden dan deze twee parkeerterreinen (met uitzondering van bestemmingsverkeer naar de twee woningen in de werkplaats en de houtopslag). Door de parkeerterreinen achter het Gemeenlandshuis te groeperen en het autoverkeer op het terrein zo te beperken kan de rest van het terrein een groene aaneengesloten invulling krijgen.

De 32 voorziene parkeerplaatsen op de twee parkeerterreinen achter het Gemeenlandshuis worden openbaar toegankelijk. Zoals ook blijkt uit verkeersonderzoek van BVA is deze capaciteit voldoende om in de parkeerbehoefte van het plangebied te voorzien, zeker nu het gebruik als restaurant niet meer in het bestemmingsplan is toegestaan. Los van dat de herontwikkeling van het Gemeenlandshuis niet is bedoeld om een eventueel gebrek aan parkeercapaciteit elders op te lossen wordt parkeren door anderen niet aannemelijk geacht

omdat de parkeerterreinen niet goed zichtbaar zijn vanaf doorgaande wegen in Spaarndam. De door de adressanten gevreesde overlast van kerend verkeer op de Lagedijk is niet reëel.

11.6 Zienswijze:

De adressanten betreuen het dat het kijkgroen en het rustige karakter van het terrein verloren gaan.

Beantwoording

Vanwege de historische betekenis dat het plangebied voor het Hoogheemraadschap heeft, wil zij het terrein graag behouden. Omdat de middelen ontbreken om het terrein goed te kunnen onderhouden is onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét voldoende opbrengst om het behoud van de monumentale bebouwing te kunnen financieren. Die oplossing is gevonden in een nieuwe invulling van het terrein door een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. De openheid van het terrein blijft daarbij behouden doordat grotendeels wordt uitgegaan van een nieuwe invulling van de al bestaande gebouwen. Er worden slechts maximaal twee nieuwe bouwvolumes toegevoegd langs de Lagedijk, aan de rand van het terrein, en het eventuele horecaterras direct ten zuidoosten van de Kettingloods kan worden overkapt tot een hoogte van 3 meter.

Opgemerkt wordt dat er geen recht op uitzicht is. Bovendien hebben de adressanten vanuit hun woning slechts beperkt zicht op het plangebied van het bestemmingsplan.

11.7 Zienswijze:

De adressanten gaan er van uit dat de tijdelijke doorsteek voor langzaam verkeer tussen de Lagedijk en de Spaarnekafe conform de afspraak weer wordt afgesloten zodra de nieuw aan te leggen brug voor langzaam verkeer is gerealiseerd. Verder willen de adressanten dat de Lagedijk een doodlopende weg blijft en dat deze niet zal gaan fungeren als een extra ontsluitingsweg voor SpaarneBuiten.

Beantwoording

Er zijn geen plannen om de Lagedijk te wijzigen van een doodlopende weg naar een doorgaande weg. Het al dan niet opheffen van de doorsteek voor langzaam verkeer tussen de Lagedijk en de Spaarnekafe valt buiten de werking van dit bestemmingsplan.

11.8 Zienswijze:

De adressanten hebben vernomen dat de uitbater van de nieuwe horecagelegenheid geregistreerd zou staan als bedoeld in de Wet Bibob en dat de vergunning daarom op de naam van zijn partners zou zijn aangevraagd. De adressanten maken zich daar zorgen over want zij willen geen horecagelegenheid waar zaken gebeuren die niet door de beugel kunnen.

Beantwoording

De eventuele uitbater en/of exploitatie van horeca valt buiten de werking van een bestemmingsplan.

12. Dorpsraad Spaarndam

12.1 Zienswijze:

De Dorpsraad steunt het in stand houden van het erfgoed van Rijnland en een kleinschalige ontwikkeling van het terrein van harte. Het gebruik van ruimtes door verenigingen en vrijwilligers, kleinschalige ondernemers en de waarborging van de historische context behoren daar ook bij.

Beantwoording

Onder dankzegging voor de reactie leidt deze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

12.2 Zienswijze:

De Dorpsraad is van mening dat een horecagelegenheid van 105 m² en een overkapt terras van 150 m² geen kleinschalige horecagelegenheid is. Zeker vanwege de omvang van het terras is volgens hen een grootschalige horecagelegenheid mogelijk. Daarnaast zou in het plan zijn gesproken over daghoreca maar bleek uit een toelichting op het bestemmingsplan dat horeca die 's avonds niet open is geen levensvatbaarheid heeft en dat de beoogde whiskeyproeverij alleen overdag geen succes zal worden. De Dorpsraad vindt dat de regels van het bestemmingsplan hier echter geen duidelijkheid over geven. Door de omvang en het schenken van alcoholische dranken vreest de Dorpsraad ernstige overlast in het dorp en maken zij zich zorgen over de verkeersveiligheid. Verzocht wordt om daarom een andere bestemming te zoeken. Ook zou het terras een kleinschaligere invulling moeten krijgen (40 m²), niet overdekt moeten worden en op het terras zouden geen alcoholische dranken moeten worden geschonken. De Dorpsraad draagt daarbij aan dat er in Spaarndam al zeven horecaondernemingen zijn en wijst op de ontwikkeling die bij het gemaal De Cruquius is waar te nemen: een aanvankelijk kleinschalige horecaonderneming die zodanig groeit dat deze tot een grootschalige belasting van het dorp leidt die niet voorziet in de lokale behoefte.

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met zienswijzen 1.3 en 2.6. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijzen.

12.3 Zienswijze:

De Dorpsraad vindt een uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor pleziervaartuigen niet wenselijk omdat Spaarndam al beschikt over een jachthaven. Door in het bestemmingsplan een steiger en aanlegplaats voor recreatie- en pleziervaartuigen mogelijk te maken wordt bijgedragen aan de exploitatie van het toerisme in Spaarndam. Tijdens de informatieavond zou zijn medegedeeld dat de steiger en de ligplaatsen niet langer deel uitmaken van het plan. Verzocht wordt om de steiger en ligplaatsen te schrappen.

Beantwoording

In het voorliggende bestemmingsplan zijn ligplaatsen voor pleziervaartuigen alleen toegestaan ter plaatse van het bestaande botenhuis. Het gaat daarbij om een beperkt aantal ligplaatsen voor particulier gebruik. De steiger direct achter het botenhuis heeft met circa 23 m² eveneens een beperkte omvang en is bedoeld voor de activiteiten van de beroepsvisser. Er is geen aanleiding van de steiger en de ligplaatsen te schrappen.

12.4 Zienswijze:

Door de Dorpsraad wordt er op gewezen dat in het verkeersonderzoek is vermeld dat het verkeer zowel via de Lagedijk als de Spaarndammerdijk naar het zuiden kan worden afgewikkeld terwijl de Lagedijk een doodlopende weg is. Daarnaast zou het onderzoek niet ingaan op de andere ontwikkelingen binnen Spaarndam. Een toename van 200 verkeersbewegingen per dag vanwege de herontwikkeling van het Gemeenlandshuis lijkt misschien niet veel maar als het cumulatieve effect van alle ontwikkelingen er bij wordt betrokken dan is volgens de Dorpsraad sprake van een andere situatie. Verzocht wordt om ook rekening te houden met de herontwikkeling van het Poldermanterrein (winkelvoorziening), SpaarneBuiten en initiatieven voor het hart van Spaarndam en recreatiegebied Spaarnwoude. De Dorpsraad is van mening dat de in het verkeersonderzoek opgenomen conclusie dat de capaciteit van de Spaarndammerdijk ruimschoots voldoende is voor de extra verkeersbelasting daarom onzorgvuldig tot stand is gekomen en daarmee onjuist is.

Beantwoording

In het kader van het bestemmingsplan is in 2013 verkeersonderzoek uitgevoerd door BVA. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de Dorpsraad is het verkeersonderzoek in 2018 geactualiseerd. Daarbij is rekening gehouden met de juiste benaming van de Lageweg en met de door de Dorpsraad genoemde recente (concrete) ontwikkelingen. Er is geen rekening gehouden met ontwikkelingen waarvan de planvorming nog in voorbereiding is.

12.5 Zienswijze:

Bewoners en fietsers ondervinden volgens de Dorpsraad nu al grote hinder van het verkeer. Deze hinder zal alleen maar toenemen als gevolg van de ontwikkeling van SpaarneBuiten.

Bovendien zouden de verkeersmaatregelen als bedoeld in het raadsbesluit van juni 2013 niet of onvolledig zijn uitgevoerd. De Dorpsraad pleit er daarom voor om dit alsnog te doen voordat het bestemmingsplan wordt gerealiseerd dan wel door andere maatregelen te nemen. Door een financiële paragraaf op te nemen zou de nieuwe gemeente hieraan gebonden zijn.

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met zienswijze 6.8. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

12.6 Zienswijze:

De in het verkeersonderzoek gedane aanbeveling om de haag langs de Spaarndammerdijk te verwijderen om zo het zicht van automobilisten te verbeteren kan niet de goedkeuring van de Dorpsraad verdragen. De haag zou meer dan 100 jaar oud zijn, heeft een beeldbepalende werking in het beschermd dorpsgezicht en dient ter bescherming van voetgangers. Het verwijderen van de haag zal naar mening van de Dorpsraad niet leiden tot een vermindering van de intensiteiten en snelheid van het verkeer.

Beantwoording

Om het zicht op de aansluiting van de Lagedijk op de Spaarndammerdijk in westelijke richting te verbeteren is in het verkeersonderzoek voorgesteld om een deel van de haag te verwijderen of te verlagen. Omdat de haag beeldbepalend is, zijn er geen plannen om de haag (volledig) te verwijderen.

12.7 Zienswijze:

De Dorpsraad vindt dat de mogelijkheid van dakkapellen bij de loodsen en andere historische gebouwen van Rijnland teveel inbreuk oplevert op het beeld van deze gebouwen en de monumentale waarde die deze gebouwen vertolken in het beschermd dorpsgezicht. Verzocht wordt om de mogelijkheid te schrappen.

Beantwoording

De zienswijze is vergelijkbaar met zienswijze 1.2. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in het bestemmingsplan ‘Gemeenlandshuis Spaarndam’

Wijzigingen Verbeelding

N.a.v. zienswijzen:

1. De onderlegger ‘topografische gegevens en bestaande ondergrond’ wordt vervangen door een actuelere versie.
2. Ter plaatse van de noordwestvleugel van het Gemeenlandshuis wordt een functieaanduiding ‘wonen’ toegevoegd.
3. Ter plaatse van de Kettingloods wordt een functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – Kettingloods’ toegevoegd.

Wijzigingen Regels

N.a.v. zienswijzen:

1. Artikel 1.35 (horeca) wordt aangepast waarna de begripsbepaling als volgt luidt: *‘een koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, niet zijnde restaurant, fastfood, discotheek, café en/of hotel’;*
2. Artikel 3.4.2, onder b wordt aangepast waarna het sub als volgt luidt: *‘maximum bruto vloeroppervlak: - 150 m² ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - Gemeenlandshuis’; - 108 m² ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – Kettingloods’.*
3. Artikel 3.4.2 wordt aangevuld met het sub: *‘het maximale muziekgeluidniveau binnen de horecavestiging bedraagt 75 dB(A)’.*
4. Artikel 3.4.3, onder a wordt aangepast doordat de woning alleen nog wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’, ter plaatse van de noordwestvleugel van het Gemeenlandshuis. Het sub luidt dan als volgt: *‘maximum aantal woningen per aanduiding ‘wonen’: 1’.*
5. Artikel 3.4 wordt aangevuld met een extra sublid met gebruiksregels voor een horecaterras. Het sublid luidt als volgt: *‘Horecaterras: voor een horecaterras gelden de volgende bepalingen:*
 - a. de terrassen mogen alleen gebruikt worden gedurende de volgende tijden: maandag tot en met zondag tussen 10:00 en 19:00 uur;
 - b. gedurende de onder lid a genoemde openingstijden, bedraagt het langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf het terras van 10:00 tot 19:00 uur maximaal 50 dB(A), invallend op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies;
 - c. (versterkt) muziekgeluid vanaf de terrassen is niet toegestaan’.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Artikel 3.1 is aangepast doordat ook het gebruik als (fiets)paden is toegestaan.
2. Artikel 3.1 onder m (vernummerd tot n) is aangevuld zodat het sub als volgt luidt: *‘horecaterras ten behoeve van de onder c toegestane functie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘terras’.*
3. Artikelen 3.2.1, 6.2.1 en 7.2.1 worden aangepast doordat het tekstdeel over de vaststellingsdatum van het document ‘beeldkwaliteit- en inrichtingsplan’ is geschrapt waardoor het artikel als volgt luidt: *Op en onder de in lid [.crosslink - True](#) genoemde gronden mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, conform het document ‘beeldkwaliteit- en inrichtingsplan’ zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.’.*

4. Artikelen 3.4.1, 6.3.1 en 7.3.1 worden aangepast doordat het tekstdeel over de vaststellingsdatum van het document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' is geschrapt en de inrichting binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn uitgevoerd waardoor het lid als volgt luidt: Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken conform de bestemming '.....[crosslink - False](#)' is alleen toegestaan als de inrichting van de openbare ruimte conform het document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.'

Wijzigingen Toelichting

N.a.v. zienswijzen:

1. Paragraaf 3.2 is aangepast voor wat betreft de Kettingloods doordat de vermelding over de (beperkte) uitbreiding van het bouwvolume in de vorm van een dakkapel is geschrapt.
2. Er zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd (zie zienswijze 1).
3. Paragraaf 5.2 wordt uitgebreid met een beschrijving van het geactualiseerde verkeersonderzoek. Het geactualiseerde onderzoek wordt ook als bijlage van de toelichting opgenomen.
4. Paragraaf 5.9 wordt uitgebreid met een beschrijving van het akoestisch onderzoek naar horeca. Het onderzoek wordt ook als bijlage van de toelichting opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Paragraaf 4.3 wordt geactualiseerd naar aanleiding van de gewijzigde Provinciale ruimtelijke verordening.
2. Paragraaf 5.1 wordt aangevuld met een beschrijving van bodemonderzoek.
3. Paragraaf 5.5 is geactualiseerd voor wat betreft het beleid.
4. Paragraaf 5.6 wordt geactualiseerd voor wat betreft de toename van het aantal verkeersbewegingen.
5. Paragraaf 5.10 wordt geactualiseerd naar aanleiding van het gewijzigde Luchthavenindelingbesluit.
6. Paragraaf 5.11 wordt geactualiseerd naar aanleiding van de gewijzigde wetgeving.
7. Paragraaf 7.2 is aangevuld met een (globale) beschrijving van de risicoanalyse planschade.
8. Paragraaf 8.2 zal worden aangepast omdat abusievelijk is vermeld dat er inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden.
9. Paragraaf 8.3 wordt aangepast voor wat betreft de beantwoording van reactie 2 van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

25 juli 2018

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
tel: 020 625 70 25
fax: 020 625 63 76
website: www.vanriezenenpartners.nl

Bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Toelichting

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 29 juni 2017
Gewijzigd vastgesteld door de Gemeenteraad	d.d. 25 september 2018

Inhoud

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2 Ligging plangebied.....	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
2. Beschrijving van het plangebied	5
2.1 Korte historie.....	5
2.2 Bestaande situatie	6
3 Herontwikkeling	12
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Gebouwen	13
3.3 Parkeren	13
3.4 Overige terreininrichting.....	14
3.5 Loswal/kademuur.....	15
4. Beleidskader	16
4.1 Algemeen.....	16
4.2 Rijksbeleid	16
4.3 Provinciaal beleid.....	17
4.4 Gemeentelijk beleid	21
5. Randvoorwaarden	26
5.1 Bodem.....	26
5.2 Verkeer en parkeren	26
5.3 Geluidhinder	27
5.4 Archeologie en cultuurhistorie	28
5.5 Water	29
5.6 Luchtkwaliteit	33
5.7 Externe veiligheid	35
5.8 Flora en fauna.....	36
5.9 Milieuzonering.....	36
5.10 Luchthavenindelingbesluit	37
5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	38
5.12 Kabels en leidingen	38
5.13 Milieueffectrapportage	38
6. De juridische planopzet	41
6.1 Standaardisatie digitalisering.....	41
6.2 Hoofdopzet	41
6.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen	42
6.4 Aanvullende en algemene bepalingen	45
7. Uitvoerbaarheid	46
7.1 Eigendom.....	46
7.2 Economische uitvoerbaarheid	46
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.1 Bestemmingsplanprocedure	48
8.2 Inspraak.....	48
8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	48
8.4 Zienswijzen	50

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek (projectnummer 1232050, d.d. 7 april 2016);
2. Aanvullend bodemonderzoek (projectnummer 1247200, d.d. 9 maart 2018);
3. Onderzoek verkeerskundige effecten (publicatienummer 17089, d.d. maart 2018);

4. Akoestisch onderzoek (referentie 20150824-03, d.d. 21 september 2015);
5. Quick scan ecologie (projectnummer 15.122, d.d. 13 juli 2015);
6. Afdoend onderzoek ecologie (projectnummer 15.139, d.d. 5 april 2016);
7. Addendum ecologie (d.d. 5 mei 2017);
8. Onderzoek geluid restaurant- en terrasgeluid Spaarndam (referentie 20150824-03, d.d. 21 september 2015).

1. Inleiding

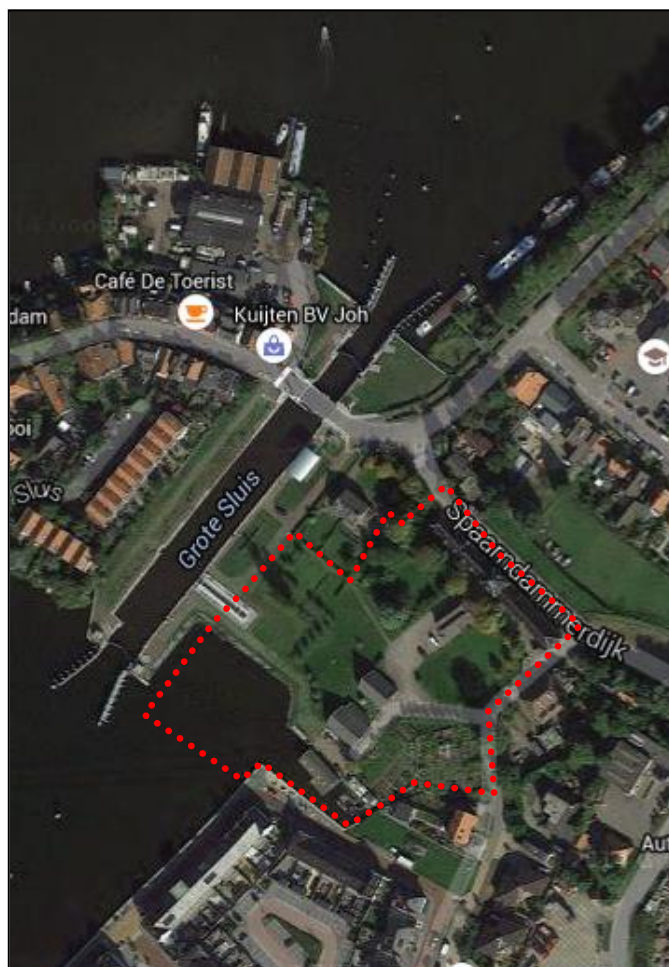
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

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

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

1.2 Ligging plangebied

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

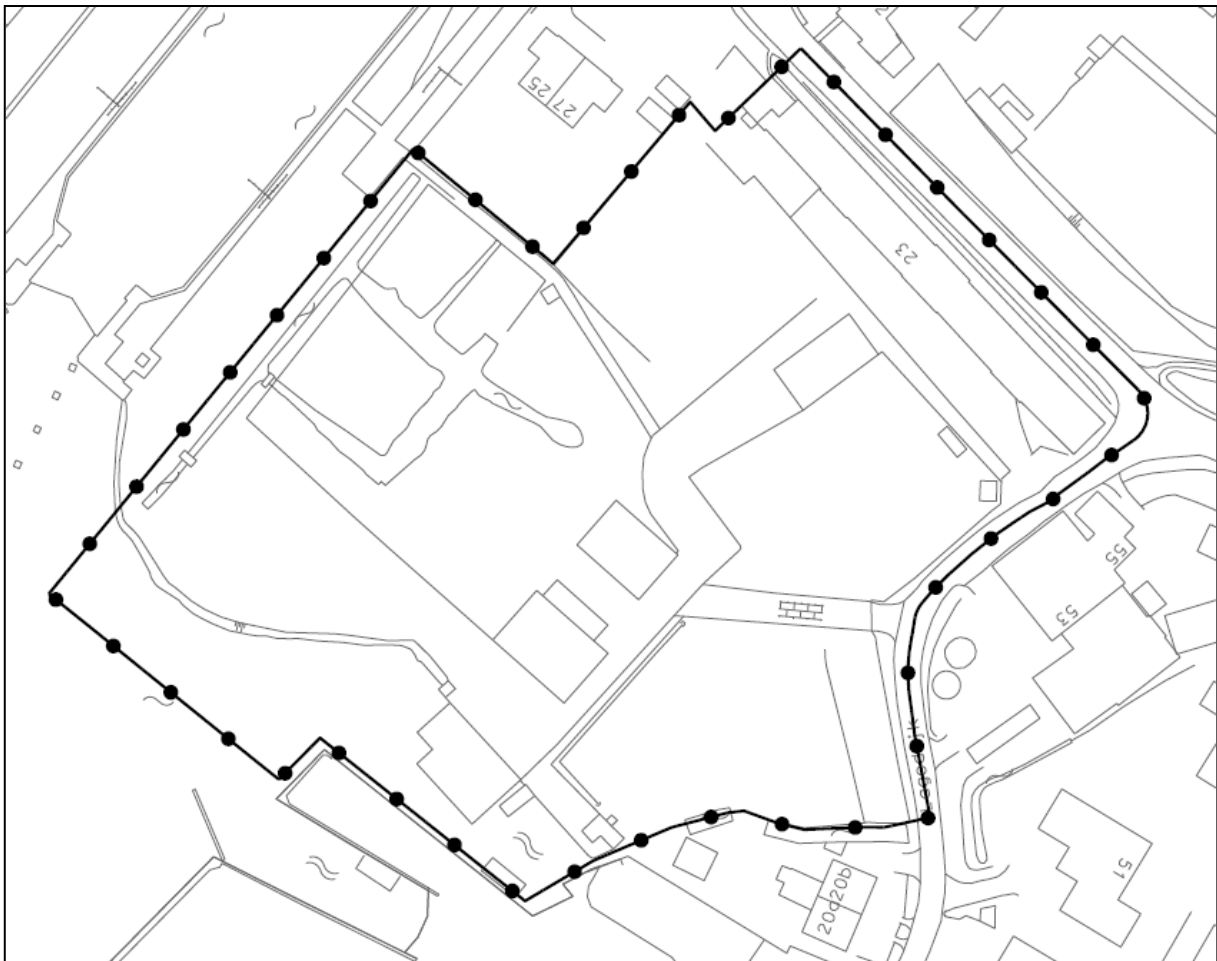


Afbeelding: ligging plangebied bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis' (bron: <https://www.google.nl/maps/>)

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

- Noordzijde: de Spaarndammerdijk, exclusief de percelen Spaarndammerdijk 25 en 27;
- Oostzijde: de Lagedijk;
- Zuidzijde:
 - de perceelgrens met Lagedijk 104 en 106 (voorheen 20a en 20b);
 - de perceelgrens met Woongebied SpaarneBuiten;
 - het water van het Noorder Buiten Spaarne;
- Westzijde: de gemeentegrens met Haarlem.

De begrenzing is weergegeven in de navolgende afbeelding.

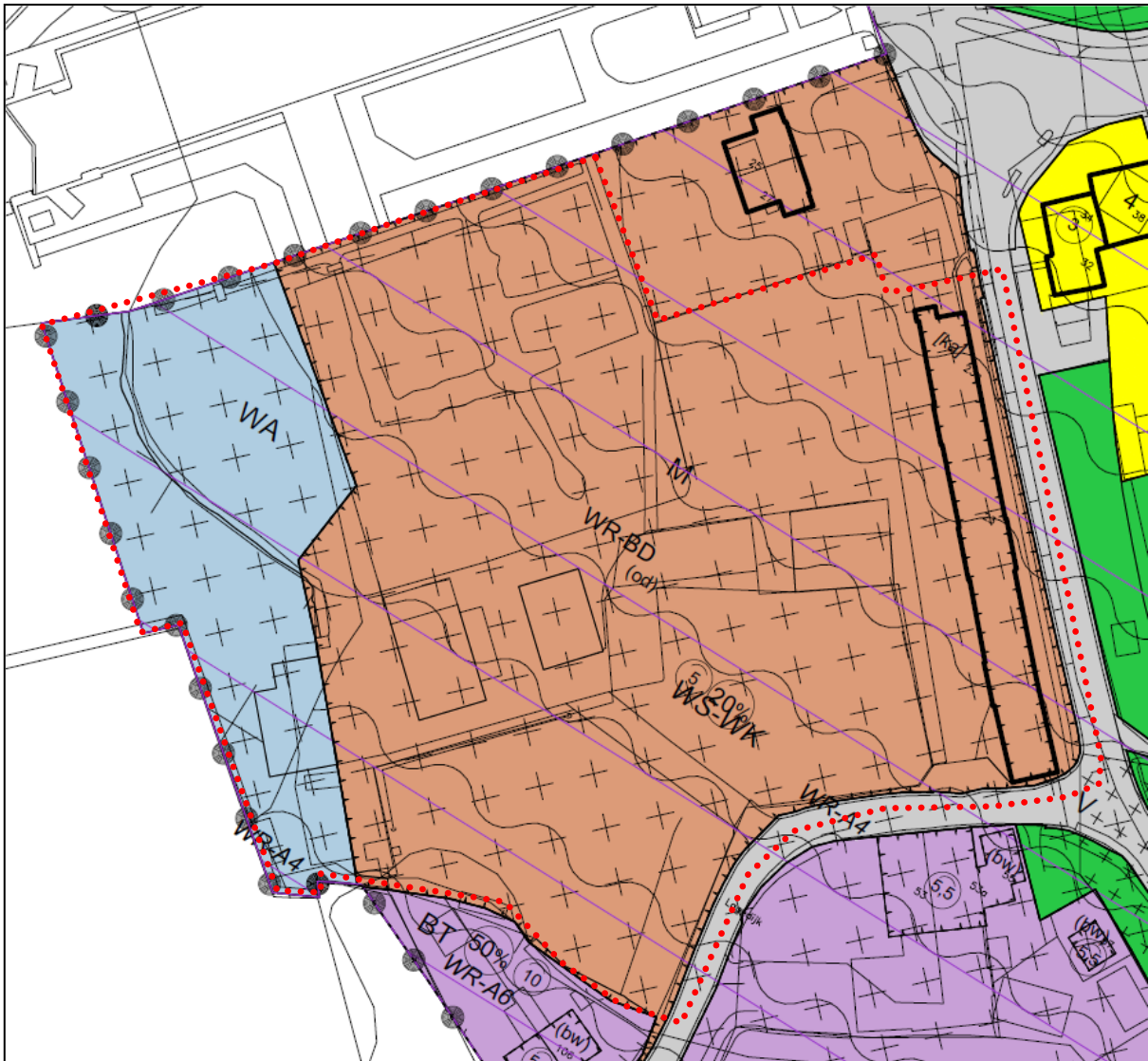


Afbeelding: plangrens bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis'

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

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



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

Bestemming 'Maatschappelijk' (M)

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

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

In het bestemmingsplan 'Spaarndam Oost' is abusievelijk alleen een bouwvlak opgenomen ter plaatse van het Gemeenlandshuis, waarbij in de bouwregels is bepaald dat dit bouwvlak slechts gedeeltelijk mag worden bebouwd. Het Gemeenlandshuis en de overige bestaande gebouwen zijn daardoor feitelijk wegbestemd. Aangezien deze gebouwen echter legaal zijn gebouwd, vallen deze onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bebouwing weer op een juiste wijze bestemd.

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

Bestemming 'Water' (WA)

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

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

Bestemming 'Verkeer' (V)

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

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

Overig

In verband met archeologische waarden zijn de gronde dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie 4' (WR-A4) dan wel 'Waarde - Archeologie 6' (WR-A6). Dat houdt in dat bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 meter en met een oppervlakte groter dan 2.500 m² (WR-A4) dan wel dieper dan 0,4 meter en een oppervlak groter dan 10.000 m² (WR-A6) pas zijn toegestaan nadat een archeologisch rapport is overlegd.

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

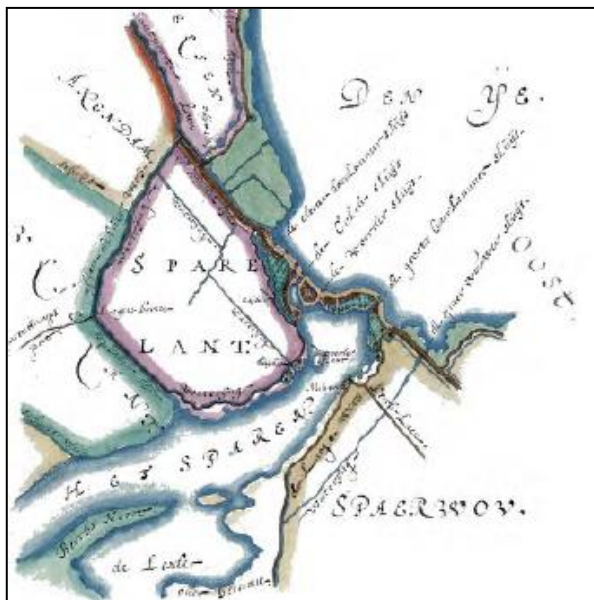
Het gehele plangebied is gelegen binnen beschermd dorpsgezicht en daarom dubbelbestemd als 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' (WR-BD). Voor de gronden wordt uitgegaan van het behoud en de bescherming van de het beschermd dorpsgezicht Spaarndam. In de bouwregels is vastgelegd dat bij bestaande bouwwerken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

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

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Korte historie

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



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

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



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

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

2.2 Bestaande situatie

Plangebied

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



Afbeelding: bestaande gebouwen en inrichting terrein

Het gemeenlandshuis (zie nummer 1 in de voorgaande afbeelding) is het meest prominente gebouw in het plangebied. Het gebouw ligt direct aan de Spaarndammerdijk en is langgerekt van vorm. Het stenen gebouw bestaat uit één bouwlaag met een ruime kap en een centraal gedeelte dat bestaat uit twee bouwlagen met een ruime kap. Het grondoppervlak bedraagt 711 m². Het gebouw staat al

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



Afbeelding: Gemeenlandshuis, gezien vanaf de Spaarndammerdijk



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

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

bevindt. Het betreft een rechthoekig houten kantoorgebouw (nummer 2 in de eerste afbeelding in deze paragraaf). Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap en het oppervlak bedraagt 105 m². Het gebouw is niet aangewezen als monument.



Afbeelding: het gebouw van de kettingsloods

Op circa 30 meter afstand van de kettingsloods staat een gebouw van 144 m² die in gebruik is als Timmerloods/werkplaats (nummer 3 in de eerste afbeelding in deze paragraaf). Ook dit gebouw is eenlaags met een ruime kap. Het gebouw is van steen met een houten topgevel. Net als het gemeenlandshuis is dit gebouw aangewezen als rijksmonument.



Afbeelding: het gebouw van de Timmerloods/werkplaats

Weer circa 10 meter zuidelijker bevindt zich een houten gebouw dat in gebruik is voor houtopslag (nummer 4 in de eerste afbeelding in deze paragraaf). Dit gebouw is eveneens eenlaags met een ruime kap. Het oppervlak bedraagt 240 m². Ook dit gebouw is aangewezen als rijksmonument.



Afbeelding: het gebouw van de houtopslag

Het laatste gebouw is een boothuis met een oppervlak van 134 m² (nummer 5 in de eerste afbeelding in deze paragraaf). Dit boothuis bevindt zich op het water en is volledig van hout. Het boothuis is geen monument. Ten oosten van het boothuis staan nog enkele kleinschalige bergruimtes.



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

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



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



Afbeelding: het moestuinencomplex in het zuidoostelijk deel van het terrein

Omgeving

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

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



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

De Spaarndammerdijk is direct verbonden met de brug over het Noorder Buiten Spaarne. Langs de Spaarndammerdijk is ter hoogte van het plangebied verder nauwelijks bebouwing aanwezig. Alleen bij de kruising met Zijkanaal C bevindt zich nog een woning met één bouwlaag en een kap. Aan de noordkant van de Spaarndammerdijk, ten noordoosten van het Gemeenlandshuis, bevindt zich de vroegere loswal/kademuur. Deze loswal/kademuur is niet meer in gebruik maar werd in het verleden wel gebruikt ten behoeve van het Gemeenlandshuis.

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

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

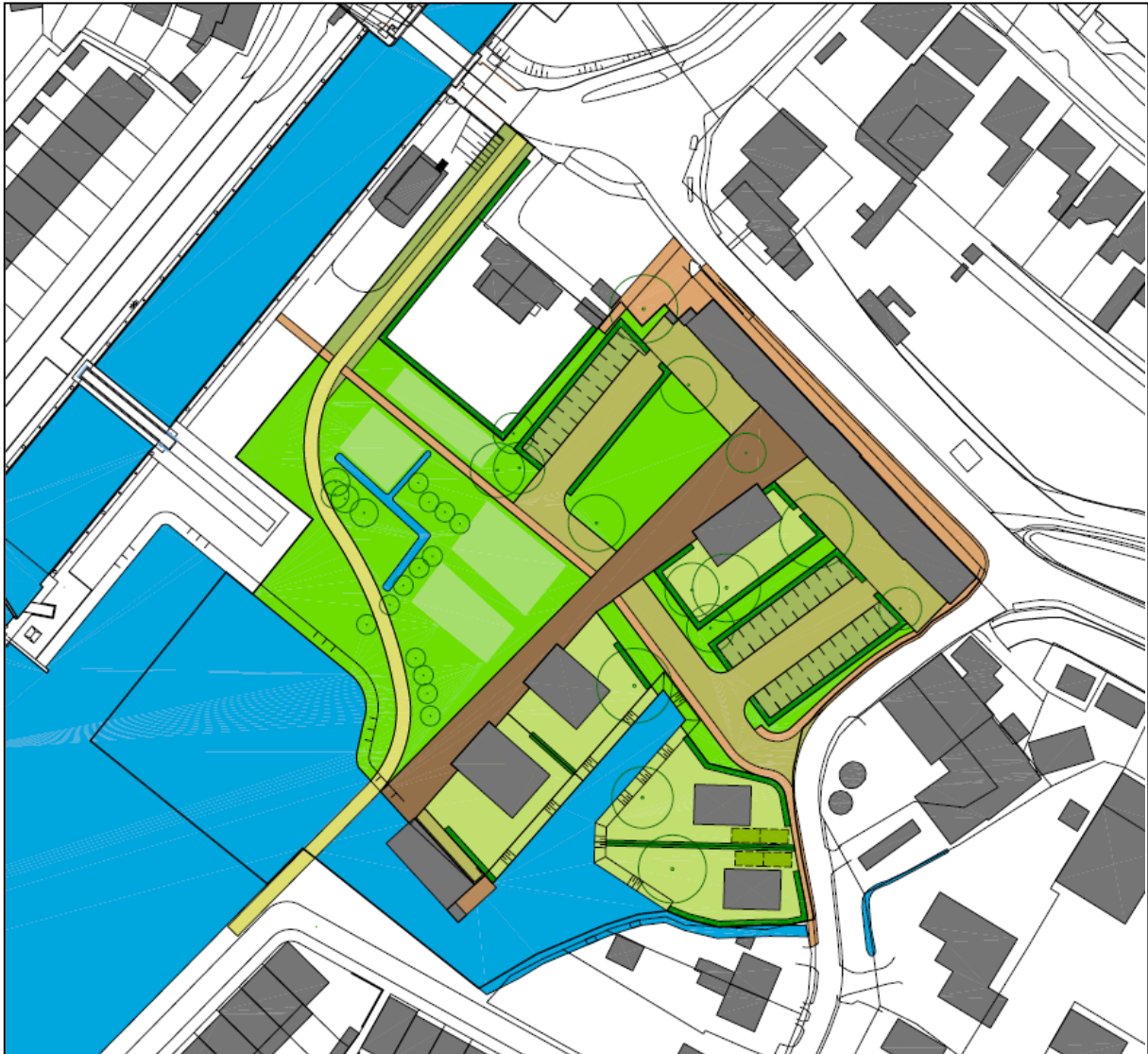


Afbeelding: tweelaagse woningen met een kap op Lagedijk 104-106 (links) en het al gerealiseerde deel van SpaarneBuiten (rechts)

3. Herontwikkeling

3.1 Algemeen

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



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

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

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

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

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

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

3.2 Gebouwen

Bestaande gebouwen

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

1. Gemeenlandshuis: bedrijven, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, maximaal 150 m² horeca (daghoreca) en/of maximaal 1 woning;
2. Gebouw kettingloods: bedrijven, dienstverlening, horeca (daghoreca) en/of maatschappelijke voorzieningen;
3. Gebouw Timmerloods/werkplaats: wonen;
4. Gebouw houtopslag: wonen;
5. Botenhuis en aangrenzend water: opslag en ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen en/of pleziervaartuigen.

In totaal komt er in de bestaande gebouwen maximaal één horecavestiging. Deze komt dan of in het Gemeenlandshuis (maximaal 150 m²) of in het gebouw van de kettingloods (maximaal 108m²) maar niet in allebei de gebouwen.

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

Nieuwe gebouwen

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

3.3 Parkeren

De nieuwe invulling van het terrein mag geen parkeeroverlast veroorzaken in de omgeving maar het parkeren mag ook niet domineren. Er is daarom gezocht naar een optimale parkeeroplossing. De benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe functies worden op het terrein zelf gerealiseerd. De gemeente en Hoogheemraadschap Rijnland hebben in het verleden afgesproken dat er maximaal 66 parkeerplaatsen op het terrein worden gerealiseerd. In de huidige planvorming wordt uitgegaan van een parkeercapaciteit van 32 parkeerplaatsen. Deze parkeercapaciteit is ruim voldoende voor de beoogde functies (zie paragraaf 5.2).

De parkeerplaatsen worden gegroepeerd via twee parkeerterreinen achter het Gemeenlandshuis. Deze twee parkeerterreinen zijn te bereiken via een inrit vanaf de Lagedijk. Men kan dus met de auto

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

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

3.4 Overige terreininrichting

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

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

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

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

Vlak bij het Gemeenlandshuis zal de inrichting 'formeel' zijn met strakke hagen. De horecagelegenheid krijgt mogelijk een terras met een omvang van maximaal 100 m², welke kan worden voorzien van een transparante overkapping.

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

3.5 Loswal/kademuur

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

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

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

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

4.2 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is voor het laatst op 23 april 2018 gewijzigd.

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

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

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

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

Ad 1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Gelet op artikel 5a kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Volgens de toelichting van de PRV gaat het bij regionaal gemaakte schriftelijke afspraken om een door de (bestuurlijke) regio vastgestelde regionale visie met een programmering. Voor bouwinitiatieven die in overeenstemming zijn met deze regionale afspraak is nut en noodzaak dan aangetoond. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in artikel 1.1.1 van het Bro verstaan: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van vier nieuwe woningen. Deze woningen zijn gelet op jurisprudentie vanwege de kleinschaligheid niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit het regionaal woonbeleid (zie hierna) en paragraaf 5.11 blijkt dat de woningen voldoen aan een behoefte zodat sprake is van nut en noodzaak.

Ad 2 UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden

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

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

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

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

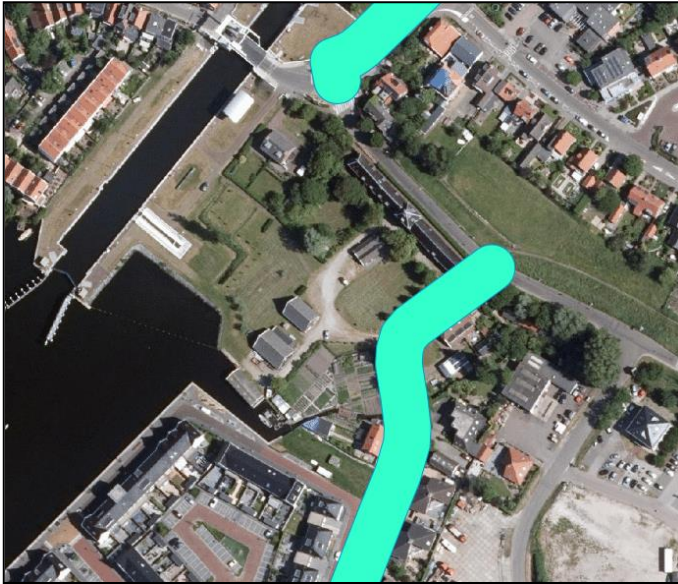
Ter plaatse van het plangebied zijn geen fysieke onderdelen van het samenhangende systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen aanwezig. Wel ligt het plangebied binnen de schootcirkel van Fort Bezuiden Spaarndam en in de buitenring van de Stelling. De schootcirkel dient zoveel mogelijk open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

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

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

Ad 3 Regionale waterkeringen

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



Afbeelding: uitsnede kaart regionale waterkeringen

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

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

Ad 4 Windturbines

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

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

Ad 5 Energie en duurzaam bouwen

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

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

Provinciaal en regionaal woonbeleid

Provinciale woonvisie 2010-2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Provinciale woningbouwmonitor

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

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

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

Provinciale woningbouwprognose 2015-2040

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

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

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

Conclusie provinciaal en regionaal woonbeleid

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

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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

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

4.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke Strategische Toekomstvisie Verbindend groen

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

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

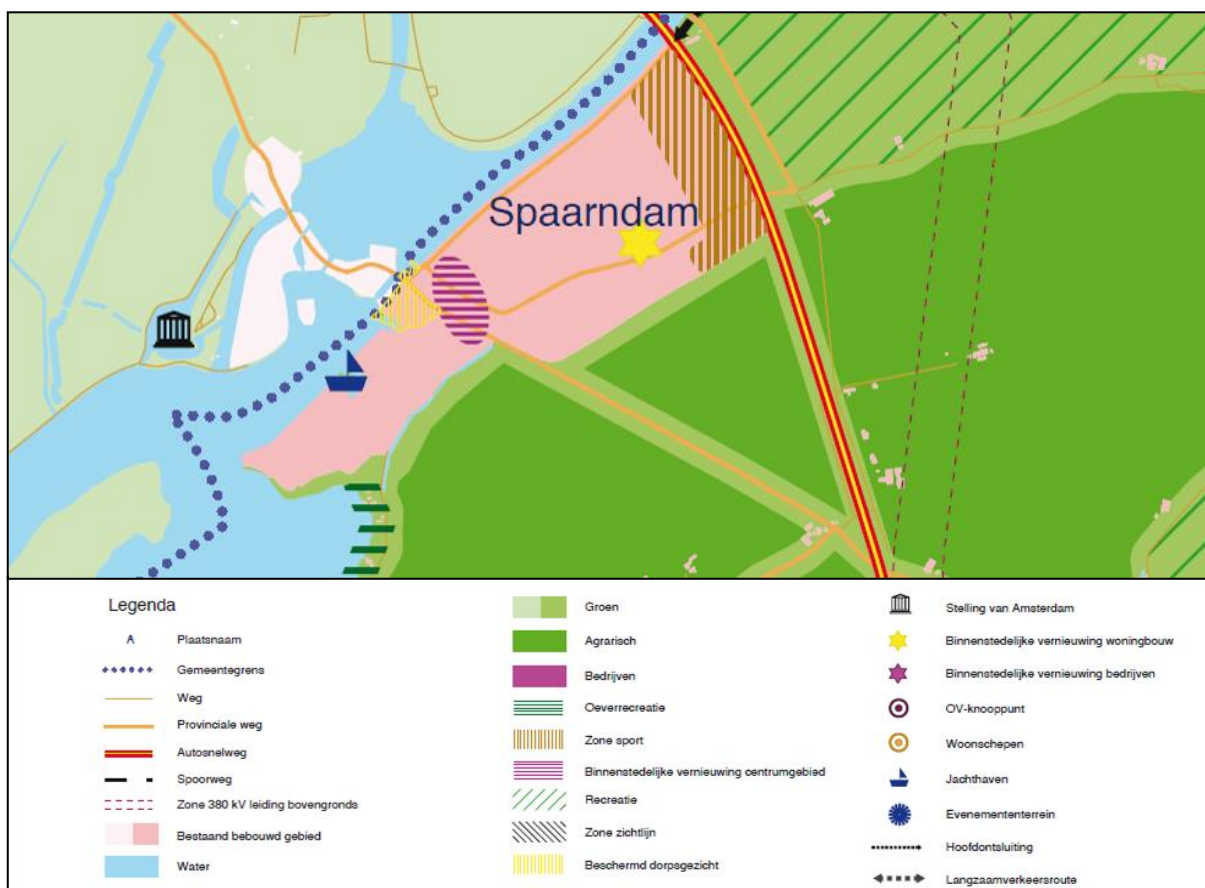
uiteenlopende mensen en wensen: een goede mix van kijkgroen, natuurbeleving en verschillende vormen van (dag)recreatie.

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

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

Structuurvisie 2035

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



Afbeelding: uitsnede visiekaart

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

Ambitie en droombeeld

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

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

Wonen

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

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

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

Verkeer

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

Spaarndam

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2014-2018

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

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

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

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

5. Randvoorwaarden

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

5.1 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing en functies geldt dat er inzicht dient te zijn in de bodemkwaliteit. De bodem in het plangebied dient daarom te worden getoetst aan de geldende streefwaarden¹ en interventiewaarden² die zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (d.d. 24 februari 2000, VROM). Er is daarbij sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien een interventiewaarde van een stof wordt overschreden. Sanering is dan noodzakelijk.

Door Tauw bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 1232050, d.d. 7 april 2016, zie bijlage). Uit de resultaten blijkt dat de grond licht tot matig verontreinigd is met zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. De aangetroffen verontreinigingen zijn te relateren aan puinhoudendheid van de grond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties gemeten. Er is derhalve geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging ten aanzien van de aangetroffen stoffen.

In overleg met de Omgevingsdienst is besloten om een aanvullend onderzoek te doen naar lood omdat uit de diverse grondmonsters is gebleken dat de grond sterk verontreinigd is met lood (projectnummer 1247200, d.d. 9 maart 2018, zie bijlage). Uit het aanvullend onderzoek blijkt onder meer dat de bodemkwaliteit van de leeflaag van de toekomstige woonkavels ter plaatse van de gebouwen van de Timmerloods/werkplaats en houtopslag nog niet geschikt is voor het beoogde gebruik als wonen. Hiervoor zal de aanwezige verontreiniging in de leeflaag worden afgegraven middels een BUS-sanering. Voor de toekomstige woonkavels is verder nog een aanvullend onderzoek naar lood en PAK nodig omdat de omvang van de verontreiniging nog niet volledig inzichtelijk kon worden gemaakt. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.

Uit het voorgaande blijkt dat de bodem deels verontreinigd is met lood en PAK. Deze verontreiniging zal moeten worden gesaneerd. De exacte omvang van de sanering staat nog niet geheel vast maar op basis van de uitgevoerde onderzoeken is er wel een indicatie van de omvang van het te saneren gebied, Rijnland is als initiatiefnemer financieel voldoende daadkrachtig om de sanering uit te voeren. De bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De herontwikkeling van het terrein heeft gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Gelet op de verkeersstructuur en de diverse ontwikkelingen in de omgeving (Poldermanterrein en SpaarneBuiten) is het van belang om verkeerskundig onderzoek uit te voeren. Door BVA Verkeersadviezen is daarom onderzoek gedaan naar de verkeersontsluiting van het gebied (publicatienummer 17089, d.d. maart 2018, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat het plan per etmaal circa 350 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag zal genereren. Deze verkeersbewegingen kunnen zonder problemen op en via het bestaande wegennet worden afgewikkeld. De intensiteit op de Spaarndammerdijk bedraagt in de toekomstige situatie circa 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Uit berekeningen blijkt dat de

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

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

herontwikkeling van het terrein van het Gemeenlandshuis zonder problemen via de Lagedijk op de Spaarndammerdijk kan worden ontsloten..

Parkeren auto's

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

Aan de hand van het ASVV 2012 (CROW) heeft BVA bepaald wat de parkeerbehoefte is die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt en of zo de parkeergelegenheid op eigen terrein voldoende is. In het ASVV 2012 zijn voor functies in de rest van bebouwde kom van matig stedelijk gebied als de gemeente Haarlemmerliede en Spaarwoude parkeerkencijfers aangegeven. Uit de toepassing van deze parkeerkencijfers volgt dat voor het programma dat in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt in beginsel maximaal 62 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarbij geldt dat sprake is van een worst-case invulling, onder meer omdat ook nog uit is gegaan van een gedeeltelijke invulling als restaurant.

Gelet op het voorgaande zijn in beginsel 62 parkeerplaatsen nodig, waarvan 13 voor woningen. Omdat niet alle parkeerders tegelijk parkeren kunnen aanwezigheidspercentages worden toegepast voor openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Toepassing van deze aanwezigheidspercentages leidt er toe dat maximaal 39 parkeerplaatsen nodig zijn op zaterdagavond (nog uitgaande van een gedeeltelijke invulling als restaurant). Het bestaande ontwerp voorziet in 33 parkeerplaatsen op openbaar terrein en parkeermogelijkheden voor bewoners op privéterrein. Indien er van wordt uitgegaan dat de bewoners voor 80% op eigen terrein parkeren dan kan 7,4 parkeerplaats ($80\% \cdot 9,2$ parkeerplaats) op de berekende behoefte in mindering worden gebracht. Hiermee komt de maximale parkeervraag op openbaar terrein op 32 parkeerplaatsen. Dit zou betekenen dat het bestaande ontwerp voorziet in voldoende parkeerruimte, helemaal als ook het parkeren vanwege het restaurant in mindering wordt gebracht.

Parkeren fietsen

Door BVA is ook gekeken naar het stallen van fietsen van de niet-woonfuncties. Het fietsparkeren bij woningen is buiten beschouwing gelaten aangezien dat op het terrein van de woningen zelf zal plaatsvinden. Uit toepassing van landelijke kengetallen blijkt dat voor de herontwikkeling 40 stallingsplekken nodig zijn indien ook rekening wordt gehouden met dubbelgebruik. Daarbij dient nog te worden opgemerkt dat rekening is gehouden met een gedeeltelijke invulling met restaurant. Deze functie kent een hoge parkeerbehoefte voor fietsen zodat de stallingsbehoefte in werkelijkheid minder dan 40 zal bedragen.

5.3 Geluidhinder

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

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

maximale waarde en maatregelen om de geluidsbelasting te verminderen dan wel te beperken niet mogelijk zijn of niet leiden tot een geluidsbelasting onder de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

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

Wegverkeer

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

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

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

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

Spoorweglawaai

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

Industrielawaai

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

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

In het geldende bestemmingsplan is ter bescherming van eventuele archeologische waarden vastgelegd dat bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 meter en met een oppervlakte groter dan 2.500 m² pas zijn toegestaan nadat een archeologisch rapport is uitgevoerd. Ter plaatse van een deel van het huidige water geldt deze verplichting pas bij bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 meter en met een oppervlakte groter dan 10.000 m². Omdat de herontwikkeling betrekking heeft

op bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 meter maar met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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

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

5.5 Water

Algemeen

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

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

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

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

Waterbeleid

Nationaal waterplan

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 – 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water

en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

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

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

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan 2016-2021 geeft Rijnland zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen om te zorgen voor droge voeten en schoon water. De hoofddoelen zijn waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water en het optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van grondstoffen. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoen aan de norm. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Keur en Beleidsregels 2015

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

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

Maar ook aan:

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

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

Beleid Riolering en afvalwaterzuivering

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

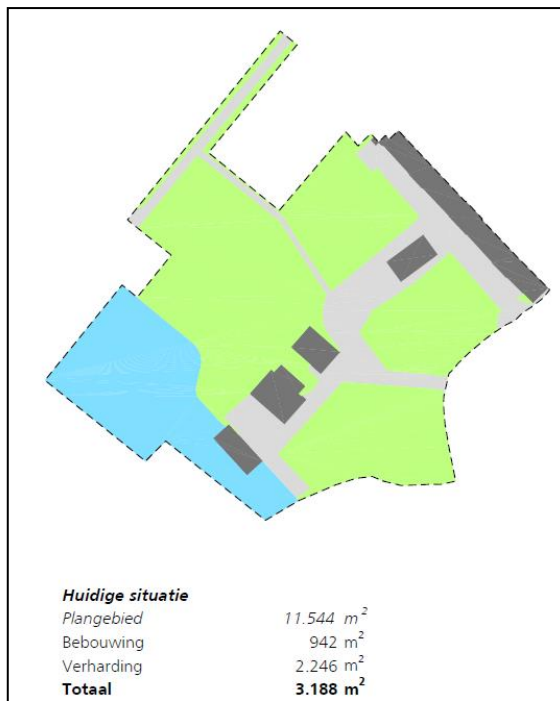
Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid):

het voorkomen van het ontstaan van afvalwater staat voorop, als er afvalwater is de wens om verontreiniging zoveel mogelijk te beperken en waar mogelijk afvalwaterstromen te scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

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

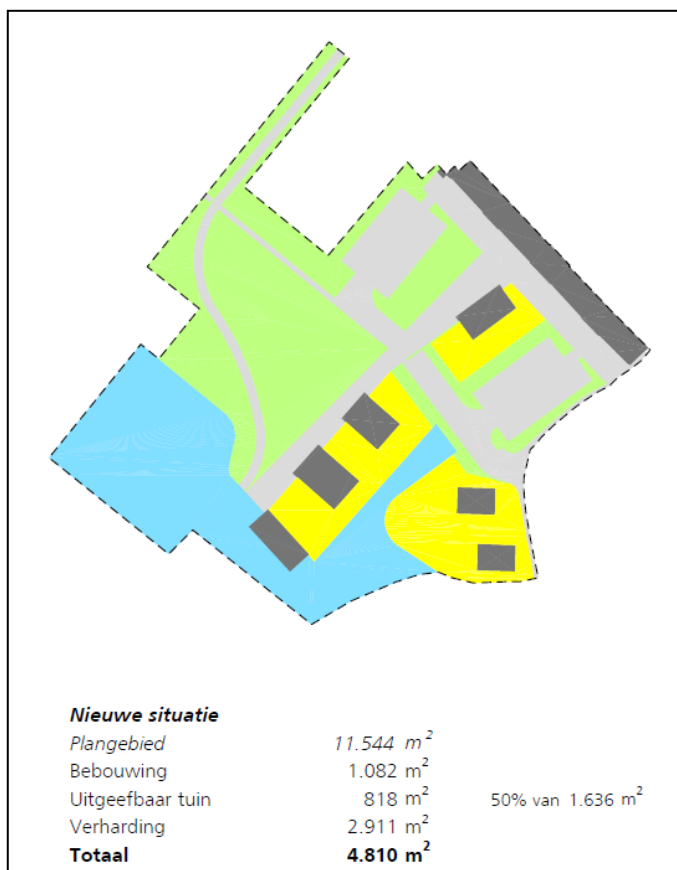
Waterberging

Het plangebied is momenteel verhard ter plaatse van de bestaande gebouwen (942 m²) en de verharde zone rondom de vier gebouwen achter het gemeenlandshuis (2.246 m²). In totaal gaat het om 3.188 m² bebouwing en verharding.



Afbeelding: verharding in bestaande situatie

Als gevolg van de herinrichting zal het verharde oppervlak met 1.623 m² toenemen tot 4.811 m². Deze toename komt omdat er twee nieuwe woningen langs de Lagedijk worden gerealiseerd en doordat er twee parkeerterreinen achter het gemeenlandshuis komen. Ook elders in het plangebied wordt nog wat halfverharding of volledige verharding gerealiseerd. In de toekomstige situatie is er sprake van 1.082 m² bebouwing, 2.911 m² verharding (half of volledig) en 818 m² (mogelijke) tuinverharding.



Afbeelding: verharding in toekomstige situatie

De toename van 1.623 m² verharding dient gelet op de Keur met 15% te worden gecompenseerd, oftewel met 243 m² extra water. In het plan zal extra water worden gerealiseerd tussen de percelen van de nieuwe woningen en het terrein van de Timmerloods/werkplaats en de houtopslag. De precieze ligging en omvang van de watergang wordt momenteel nader uitgewerkt. Voornamelijk is het uitgangspunt dat het extra water een oppervlak heeft van 559 m² zodat ruimschoots wordt voldaan aan de eis om 15% van de toename aan verharding te compenseren.

Grondwater

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

Waterkering

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



Afbeelding: uitsnede leggerkaart Rijnland

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

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

5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekenende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw bijvoorbeeld geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) en bij twee ontsluitingswegen een aantal van 3.000 woningen. Bij kantoorontwikkeling is sprake van 100.000 m² bvo.

Het programma dat ontstaat als gevolg van de herontwikkeling heeft op voorhand beduidend minder verkeersaantrekkende werking dan de 1.500 woningen of 1000.000 m² bvo kantoren die zijn genoemd in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Dat blijkt ook uit het verkeersonderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd (zie paragraaf 4.3). Op basis van de regeling kan worden geconcludeerd dat het project kan worden beschouwd als zijnde een NIBM-project.

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

Om te kunnen beoordelen of het plan niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van zowel PM₁₀ als NO₂, met behulp van de NIBM-tool, is het noodzakelijk te bepalen wat de extra verkeersaantrekkende werking is van het plan ten opzichte van de autonome situatie.

In paragraaf 5.2 is ingegaan op de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van het voormalige gebruik. Daaruit blijkt dat de beoogde herontwikkeling tot circa 350 voertuigen per gemiddelde werkdag leidt. Onderstaande figuur bevat een weergave van de berekening in de NIBM-tool op basis van de voornoemde gegevens (maximaal 350 voertuigen/etmaal en 0% aandeel vrachtverkeer).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	350
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,25
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

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

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat het plan minder dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂. Het project hoeft zodoende niet getoetst te worden aan de grenswaarden en is inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.7 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Inrichtingen

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

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

Transport

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

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

Buisleidingen

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

5.8 Flora en fauna

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

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

Omdat de wetgeving ten aanzien van flora en fauna per 1 januari 2017 is aangepast heeft Els & Linde bv een addendum opgesteld met betrekking tot deze wetwijziging (d.d. 5 mei 2017, zie bijlage). Uit het addendum blijkt dat voor het project geen ontheffing of vergunning als bedoeld in de Wet natuurbescherming nodig is. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

5.9 Milieuzonering

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

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

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

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

Door DPA Cauberg-Huygen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (referentie 20150824-03, d.d. 21 september 2015, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat de twee nieuw te bouwen woningen op circa

43 meter van een transportbedrijf op Lageweg 2 zijn gelegen. De afstand tussen deze woningen en het transportbedrijf is kleiner dan de richtafstand in de bijlagen van de VNG-publicatie. Er kan daarom niet op voorhand worden aangenomen dat er ter plaatse van deze woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er is daarom nader onderzoek naar de geluidssituatie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als de maximale geluidsniveaus ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen niet voldoen aan de VNG-richtwaarden, maar wel aan de VNG-grenswaarden (beide geldend voor een rustige woonwijk). Daarom wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de twee woningen geen ontoelaatbare geluidhinder ontstaat door de activiteiten van het transportbedrijf, alsmede dat de activiteiten van het nabijgelegen transportbedrijf niet (in ernstige mate) gehinderd worden door de komst van de nieuwe woningen.

In het ontwerpbestemmingsplan was uitgegaan van het mogelijk maken van een restaurant met terras. Om na te gaan of een dergelijk gebruik geen nadelige gevolgen voor woningen oplevert is door DPA Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (referentie 03558-22851-04, d.d. 7 mei 2018). In het onderzoek is rekening gehouden met een scenario van horeca in het Gemeenlandshuis en met een scenario van horeca in de Kettingloods. Uitgangspunt in het onderzoek is dat de horeca tot uiterlijk 23.00 uur is geopend. Uit het onderzoek blijkt dat er voor beide locaties wordt voldaan aan het criterium van een goed woon- en leefklimaat. Wel dient er bij het scenario van horeca in de Kettingloods voldoende afstand met de woning in het Gemeenlandshuis te worden gehanteerd door de woning uitsluitend in de noordwestvleugel toe te staan. Omdat er inmiddels geen sprake meer is van een restaurant maar van daghoreca kan het akoestisch onderzoek als worst-case worden beschouwd. Het mogelijk maken van daghoreca zal, gelet op de uitkomsten van het akoestisch onderzoek naar een restaurant, geen verstoring van een goed woon- en leefklimaat opleveren.

5.10 Luchthavenindelingbesluit

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

Per 4 november 2015 en 1 januari 2018 zijn wijzigingen van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijzigingen is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in voldoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke (en lagere) toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB.

Bouwhoogten

Ter plaatse van het plangebied is een toetshoogte van circa 65 tot 75 meter aangegeven, gemeten vanaf NAP. De voorgenomen bouwhoogtes in het plangebied blijven ruimschoots onder de maximale bouwhoogtes uit het LIB.

Vogelaantrekkende werking

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

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuureservaten en vogelreservaten;

e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

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

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

Gevoelige bebouwing

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

5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 en 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

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

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

Het nieuwe programma komt ter plaatse van het terrein van het Hoogheemraadschap, in de kern van Spaarndam. Het bestemmingsplan leidt tot een revitalisatie van dit deel van Spaarndam.

5.12 Kabels en leidingen

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

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

5.13 Milieueffectrapportage

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of dat de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

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

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

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

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

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

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

Geldende bestemmingsplan

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

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak (circa 485 m²) waarbij het bouwvlak voor 20% mag worden bebouwd met gebouwen die een maximale goothoogte van 5 meter mogen hebben. Overige bouwwerken zijn binnen de gehele bestemming toegestaan.

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

Herontwikkeling

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

Vergelijking

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

- Het beoogde gebruik zal ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet leiden tot significant verkeer (zie paragraaf 5.2).
- Ten aanzien van flora en fauna, de EHS en weidevogelleefgebied worden geen nadelige gevolgen verwacht (zie paragraaf 4.8). Het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt op ruime afstand, namelijk 3,7 kilometer afstand. De herontwikkeling heeft gezien deze afstand en de aard van de herontwikkeling geen effecten op het Natura 200-gebied.

- Het plangebied is in het geheel gelegen binnen de Stelling van Amsterdam. Ter plaatse van het plangebied zijn echter geen fysieke onderdelen van het samenhangende systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen aanwezig. Wel ligt het plangebied in de schootcirkel van Fort Bezuiden Spaarndam en in de buitenring van de Stelling. De schootcirkel dient zoveel mogelijk open te blijven. De herontwikkeling leidt niet tot een verdichting en heeft geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van het erfgoed.

Conclusie

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

6. Juridische planopzet

6.1 Standaardisatie en digitalisering

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

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

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

6.2 Hoofdopzet

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

Verbeelding

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

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

Regels

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

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

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

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

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

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

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

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels

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

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

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

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

6.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

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

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

Artikel 3 Gemengd

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

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

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

Gebouwen dienen binnen het op de planverbeelding weergegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak komt overeen met het bestaande gebouw. Het gebouw mag daarbij niet hoger worden dan de maximum goot- en bouwhoogte die is aangegeven op de planverbeelding. Deze hoogte komt overeen met de bestaande situatie.

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

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

In de specifieke gebruiksregels is verder bepaald dat het bruto vloeroppervlak voor horeca maximaal 150 m² mag bedragen ter plaatse van het Gemeenlandshuis of maximaal 108 m² ter plaatse van de Kettingoods en dat er binnen de bestemming maximaal 1 vestiging horeca en 1 woning is toegestaan. Ook zijn er regels opgenomen ten aanzien van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en er is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 4 Groen

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

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

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

Artikel 5 Water

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

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

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

Artikel 6 Wonen - 1

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

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

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

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

In de specifieke gebruiksregels zijn verder regels opgenomen ten aanzien van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en er is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is vastgelegd dat er ter plaatse van de aanduiding 'water' (welke in zowel de bestemming 'Wonen - 1' als 'Wonen - 2' is gelegen) minimaal 243 m² water dient te worden gerealiseerd in de vorm van een watergang met een breedte van minimaal 4 meter. Deze watergang wordt een helde zichtas tussen het Gemeenlandshuis en SpaarneBuiten.

Artikel 7 Wonen - 2

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

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

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

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

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

In de specifieke gebruiksregels zijn verder regels opgenomen ten aanzien van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en er is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Er is tevens bepaald dat er op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd en in stand dienen te worden gehouden. Ook is vastgelegd dat er ter plaatse van de aanduiding 'water' (welke in zowel de bestemming 'Wonen - 1' als 'Wonen - 2' is gelegen) minimaal 243 m² water dient te worden gerealiseerd in de vorm van een watergang met een breedte van minimaal 4 meter. Deze watergang wordt een helde zichtas tussen het Gemeenlandshuis en SpaarneBuiten.

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

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

Artikel 10 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

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

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

Artikel 11 Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam

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

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

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

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

6.4 Aanvullende en algemene bepalingen

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

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

In artikel 15, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld. Daarbij zijn ook enkele functies benoemd die als verboden gebruik zijn aangemerkt. Daarnaast is bepaald welk type bedrijven is toegestaan. Het parkeren voor de functies binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - 1' zal plaatsvinden in openbaar gebied. De parkeernormen die van toepassing zijn voor deze functies zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels. Ook zijn aanwezigheidspercentages opgenomen aangezien niet alle parkeerders tegelijk zullen parkeren (zie ook paragraaf 5.2).

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

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

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

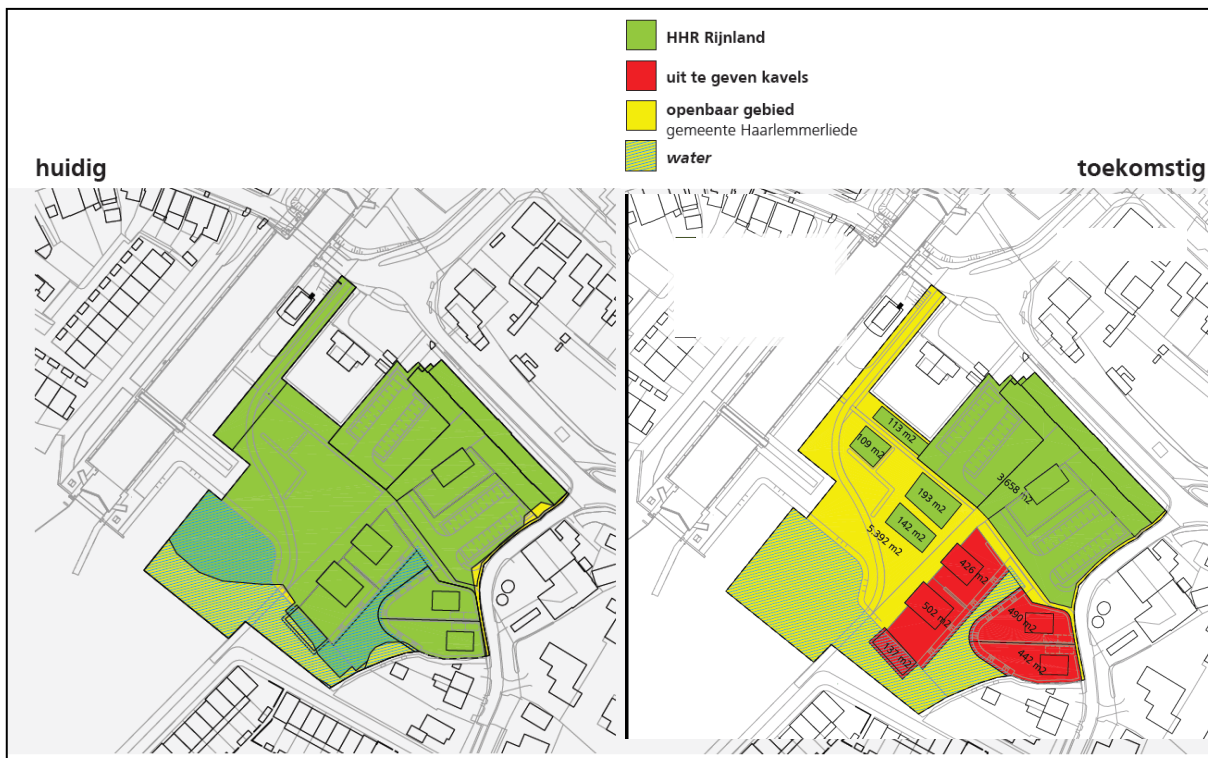
In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 20 het overgangsrecht opgenomen. Artikel 21 heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Eigendom

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



Afbeelding: huidige en toekomstige eigendomssituatie

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;

- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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

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

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Bestemmingsplanprocedure

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

8.2 Inspraak

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

Gelet op de inspraakverordening is inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan niet nodig. Wel is het ontwerpbestemmingsplan conform de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegd (zie paragraaf 7.4).

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

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

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

Provincie Noord-Holland

1. *Opmerking*

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

Antwoord

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

2. *Opmerking*

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

Antwoord

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

N.V. Nederlandse Gasunie1. *Opmerking*

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

Antwoord

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

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed1. *Opmerking*

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

Antwoord

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

2. *Opmerking*

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

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

Antwoord

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

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

3. *Opmerking*

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

Antwoord

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

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording. De zienswijzen hebben deels geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Bijlagen

- 1. Verkennend bodemonderzoek;**
- 2. Aanvullend bodemonderzoek;**
- 3. Onderzoek verkeerskunde effecten;**
- 4. Akoestisch onderzoek;**
- 5. Quick scan ecologie;**
- 6. Afdoend onderzoek ecologie;**
- 7. Onderzoek geluid restaurant- en terrasgeluid Spaarndam.**

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting		3
Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek	4
Bijlage 2	Aanvullend bodemonderzoek	87
Bijlage 3	Onderzoek verkeerskundige effecten	279
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	303
Bijlage 5	Quick scan ecologie	365
Bijlage 6	Afdoend onderzoek ecologie	373
Bijlage 7	Addendum ecologie	383
Bijlage 8	Onderzoek geluid restaurant- en terrasgeluid Spaarndam	386

Gemeenlandshuis Spaarndam

Bestemmingsplan t.b.v. vaststelling op 25 september 2018

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Gemengd	10
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Water	14
Artikel 6	Wonen - 1	16
Artikel 7	Wonen - 2	18
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	21
Artikel 9	Waarde - Archeologie 6	23
Artikel 10	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	25
Artikel 11	Waarde - Stelling van Amsterdam	26
Artikel 12	Waterstaat - waterkering	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	28
Artikel 13	Antidubbeltelregel	28
Artikel 14	Algemene bouwregels	29
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 18	Overige regels	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	36
Artikel 19	Overgangsrecht	36
Artikel 20	Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam' met identificatienummer NL.IMRO.0393.BPGS2016-VA01 van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde detailhandel, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aan- en uitbouw:

bijbehorend bouwwerk, zijnde een direct aan de gevel van het hoofdgebouw voor bewoning bestemde uitbreiding van de eerste bouwlaag.

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologische waarde:

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

het in procenten uitgedrukte deel van een bouwvlak dan wel bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.10 bedrijf:

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.11 bedrijfsschip:

een vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt - te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting - voor het vervoer van goederen of personen;

1.12 beschermd dorpsgezicht:

het bij besluit van 20 januari 1971 op grond van artikel 20 van de Monumentenwet aangewezen beschermd dorpsgezicht te Spaarndam;

1.13 bestaand:

- a. bestaand bouwwerk: een bouwwerk, dat ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig is, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of vergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- b. bestaand gebruik: het gebruik dat legaal bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.17 bijgebouw:

bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij het hoofdgebouw behorend, niet voor bewoning bestemd bouwwerk, welke wat betreft afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 bijzondere bouwlaag:

kelder, souterrain en kap;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor gebruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en horeca;

1.27 dienstverlening:

het bedrijfsmatige verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals makelaarkantoren, bankfilialen, reisbureaus, kinderopvang, wasserettes, kappers en schoonheidssalons;

1.28 discotheek:

een horecabedrijf dat gericht is op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het verschaffen van dansgelegenheden een wezenlijk onderdeel vormen;

1.29 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erf:

bij de bestemming behorende gronden waarvan het gebruik ten dienste van deze bestemming is;

1.31 gebouw:

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

1.32 gebruiken:

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.33 groenvoorzieningen:

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren;

1.34 hoofdgebouw:

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.35 horeca:

een koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, niet zijnde restaurant, fastfood, discotheek, café en/of hotel;

1.36 kantoor:

een ruimte die, of een complex van ruimten dat, door indeling en inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor administratieve, zakelijke of maatschappelijke dienstverlening zonder een publieksaantrekkende functie;

1.37 kap:

een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven en welke uit ten minste twee elkaar snijdende, hellende vlakken bestaat;

1.38 kelder:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.39 ligplaats:

een ruimte welke door een woonvaartuig, of recreatie- of pleziervaartuig - al dan niet met tussentijdse onderbrekingen - permanent wordt ingenomen;

1.40 maaiveld:

gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein dat een gebouw of bouwwerk omgeeft;

1.41 maatschappelijke voorzieningen:

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde, veiligheid en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.42 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden;

1.43 moestuinen:

een perceel grond dat als collectieve tuin wordt gebruikt en waarop de gebruikers gewassen telen;

1.44 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de distributie van gas, water, koude, warmte en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten;

1.45 ondergronds bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die onder het maaiveld is gelegen;

1.46 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.47 overkapping:

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie waarvan maximaal twee wanden tot de constructie behoren;

1.48 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.49 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd, het plaatselijk gemiddelde waterpeil;
- d. in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld, of het afgewerkte bouwterrein.

1.50 pleziervaartuig:

een vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden;

1.51 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.52 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografisch aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 souterrain:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.54 waterberging:

een gebied dat tijdelijk of permanent gebruikt wordt voor de berging van overtollig water in natte perioden;

1.55 waterhuishoudkundige voorzieningen:

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, duikers, dijken, sluizen, beschoeiingen en vergelijkbare bouwwerken.

1.56 voorgevel:

de naar de weg waarop het betrokken gebouw overwegend is georiënteerd, toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.57 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;

1.58 woning / wooneenheid:

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.59 woonvaartuig:

- a. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als of - te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting - uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
- b. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a in aanbouw;
- c. een casco, dat tot een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a kan worden opgebouwd;
- d. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a t/m c;

waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

een woonschip: een vaartuig dat herkenbaar is als een van origine varend schip;

een woonark: een vaar- of drijftuig dat feitelijk niet geschikt is om te varen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de oppervlakte van een overkapping:

de loodrechte projectie van de overkapping op het maaiveld;

2.7 bruto vloeroppervlak:

de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, waarbij balkons, loggia's, erkers en galerijen niet worden meegeteld bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak;

2.8 maatvoering:

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met inachtneming van artikel 15.2;
- b. dienstverlening;
- c. horeca;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - Gemeenlandshuis';
- f. wonen en aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - Gemeenlandshuis';

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken;
- h. tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. (fiets)paden;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. ongebouwde parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- n. horecaterras ten behoeve van de onder c toegestane functie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, conform het document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is een hogere goot- en/of bouwhoogte als maximum toegestaan indien deze hogere goot- en/of bouwhoogte aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het plan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'terras' mag een overkapping worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. de bouwhoogte van antennes, vlaggenmasten, verlichtingselementen e.d. mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag mag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10, in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder c een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van dakkapellen met dien verstande dat de volgende maten gelden:

- a. per dakvlak mag maximaal 50% van het dakvlak worden bebouwd met maximaal twee dakkapellen;
- b. een dakkapel mag maximaal 5,0 meter breed zijn;
- c. de bovenzijde van een dakkapel mag niet boven de noklijn van het dakvlak uitkomen;
- d. een dakkapel dient ten minste 1,5 meter van de zijkant van het dakvlak te worden gerealiseerd;
- e. de onderlinge afstand tussen dakkapellen dient ten minste 1,5 meter te bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken conform de bestemming 'Gemengd' is alleen toegestaan als de inrichting van de openbare ruimte conform het document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

3.4.2 Horeca

Voor horeca gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum aantal vestigingen: 1;
- b. maximum bruto vloeroppervlak:
 - 1. 150 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - Gemeenlandshuis';
 - 2. 108 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – Kettingloods';
- c. het maximale muziekgeluidniveau binnen de horecavestiging bedraagt 75 dB(A).

3.4.3 Horecaterras

Voor een horecaterras gelden de volgende bepalingen:

- a. de terrassen mogen alleen gebruikt worden gedurende de volgende tijden:
maandag tot en met zondag tussen 10:00 en 19:00 uur;
- b. gedurende de onder lid a genoemde openingstijden, bedraagt het langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf het terras van 10:00 tot 19:00 uur maximaal 50 dB(A), invallend op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies;
- c. (versterkt) muziekgeluid vanaf de terrassen is niet toegestaan.

3.4.4 Wonen

Voor wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum aantal woningen per aanduiding 'wonen': 1;
- b. maximum bruto vloeroppervlak: het bruto vloeroppervlak wonen ten tijde van de ter inzage legging van het plan.

3.4.5 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 woning bedraagt.

3.4.6 Strijdig gebruik

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

- c. het niet inpandig opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen;
- d. het bedrijfsmatig verkopen, of ten verkoop aanbieden van goederen en waren bestemd, of gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik. Desalniettemin is wel toegestaan de verkoop van goederen en waren:
 - 1. die ter plaatse worden vervaardigd of bewerkt;
 - 2. waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een herstel-, of installatiebedrijf;
 - 3. waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van horeca;
 - 4. die kunnen worden gezien als grondstoffen, of halffabricaten ten behoeve van industrie of handel, mits ondergeschikt deel uitmakend van de totale bedrijfsactiviteiten;
- e. discotheek;
- f. kamerverhuur;
- g. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.5 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 m², 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 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. (fiets)paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. moestuinen;
- f. water en waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijde;

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 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 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. natuur;
- c. waterberging;
- d. waterhuishouding;
- e. opslag en ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats pleziervaartuigen';
- f. ligplaatsen ten behoeve van bedrijfsschepen voor de visserij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats bedrijfsschepen';

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijde, waaronder bruggen, dammen, duikers en/of steigers;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat:
 1. in het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen pleziervaartuigen' uitsluitend een botenloods is toegestaan;
 2. in het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'steiger' uitsluitend een vissersschuur is toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor bruggen geldt:
 1. maximum aantal: 1;
 2. maximum bouwhoogte: 6 meter;
- b. voor steigers geldt:
 1. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
 2. maximum bouwhoogte: 1 meter;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:
 1. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 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 woonvaartuigen;

Gemeenlandshuis Spaarndam

- b. een ligplaats voor één of meer pleziervaartuigen, zulks met uitzondering van het bepaalde in 5.1 onder e;
- c. een ligplaats voor één of meer bedrijfsschepen, zulks met uitzondering van het bepaalde in 5.1 onder f;
- d. sport- of wedstrijdgebied met uitzondering van de roei- en zeilsport;
- e. het beproeven van vaartuigen;
- f. 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;
- g. 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 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken;
- d. tuinen en erven;
- e. voetpaden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, conform het document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is een hogere goot- en/of bouwhoogte als maximum toegestaan indien deze hogere goot- en/of bouwhoogte aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het plan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen een zone van 1 meter vanaf de bestemming 'Water' dan wel de gerealiseerde watergang ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn geen erf- of perceelafscheidings toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de hoogte van antennes, vlaggenmasten e.d. mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken conform de bestemming 'Wonen - 1' is alleen toegestaan als de inrichting en inpassing conform het document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

6.3.2 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.

6.3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk 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;
- i. een ligplaats voor één of meer woonvaartuigen;
- j. een ligplaats voor één of meer bedrijfsschepen;
- k. sport- of wedstrijdgebied met uitzondering van de roei- en zeilsport;
- l. het beproeven van vaartuigen;
- m. 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.

6.3.4 Water

Binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' dient ter plaatse van de aanduiding 'water' een watergang te worden gerealiseerd waarbij de watergang aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:

- a. het oppervlak van de watergang bedraagt minimaal 243 m²;
- b. de breedte van de watergang bedraagt minimaal 4 meter;
- c. de watergang vormt een zichtlijn tussen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Water', zoals is weergegeven met de figuur 'relatie'.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.2 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 m², 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 geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- 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 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water';

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken;
- e. tuinen en erven;
- f. voetpaden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, conform het document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak mag niet meer worden bebouwd dan met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid;
- c. per bouwvlak zijn maximaal twee vrijstaande woningen of twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw is op de Lagedijk geïoriënteerd;
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- f. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 45° mag bedragen;
- g. de kap mag worden voorzien van één of meerdere dakkapellen, met dien verstande dat:
 1. dakkapellen op het dakvlak aan de straatzijde niet zijn toegestaan;
 2. voor zover gelegen op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt:

- a. maximum bebouwingspercentage: 20% van het perceel;
- b. maximum bouwhoogte: 3,5 meter;
- c. situering: bijgebouwen dienen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd.

7.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. binnen een zone van 1 meter vanaf de bestemming 'Water' dan wel de gerealiseerde watergang ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn geen erf- of perceelafscheidings toegestaan;
- b. binnen een zone van 3 meter vanaf de bestemming 'Water' dan wel de gerealiseerde watergang ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn steigers en terrassen toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidings vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 0,8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidings achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1,8 meter bedragen;
- e. de hoogte van antennes, vlaggenmasten e.d. mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 **Specifieke gebruiksregels**

7.3.1 *Voorwaardelijke verplichting*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken conform de bestemming 'Wonen - 2' is alleen toegestaan als de inrichting en inpassing conform het document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

7.3.2 *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.

7.3.3 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk 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;
- i. een ligplaats voor één of meer woonvaartuigen;
- j. een ligplaats voor één of meer bedrijfsschepen;
- k. sport- of wedstrijdgebied met uitzondering van de roei- en zeilsport;
- l. het beproeven van vaartuigen;
- m. 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.

7.3.4 *Parkeren*

Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

7.3.5 *Water*

Binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' dient ter plaatse van de aanduiding 'water' een watergang te worden gerealiseerd waarbij de watergang aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:

- a. het oppervlak van de watergang bedraagt minimaal 243 m²;
- b. de breedte van de watergang bedraagt minimaal 4 meter;
- c. de watergang vormt een zichtlijn tussen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Water', zoals is weergegeven met de figuur 'relatie'.

7.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.2 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 m², 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 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 18.2 van toepassing.

8.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de in 8.1 bedoelde bestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van 8.3 vooraf in acht zijn genomen;
- b. tevens mogen op deze gronden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd voor de primaire bestemming(-en) mits de bepalingen van 8.3 vooraf in acht zijn genomen.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbodsregel

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,4 m en over een (totale) oppervlakte groter dan 2.500 m².

8.3.2 Vereisten voor vergunningverlening

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in 8.3.1, zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

8.3.3 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod als bedoeld in 8.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning, of ontgrondingsvergunning.

8.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden.

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen

- worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
 - e. de verplichting om de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

8.3.5 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek, als bedoeld in 8.3.4 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen, opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

8.3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan deze bestemming wijzigingen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn of de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988 is ingetrokken.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 18.2 van toepassing.

9.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de in 9.1 bedoelde bestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van 9.3 vooraf in acht zijn genomen;
- b. tevens mogen op deze gronden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd voor de primaire bestemming(-en) mits de bepalingen van 9.3 vooraf in acht zijn genomen.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbodsregel

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,4 m en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m²;

- a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het heien van palen en het slaan van damwanden.

9.3.2 Vereisten voor vergunningverlening

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1, zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

9.3.3 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod als bedoeld in 9.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning, of ontgrondingsvergunning.

9.3.4 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden.

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting om de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

9.3.5 *Programma van eisen*

Archeologisch onderzoek, als bedoeld in 9.3.4 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen, opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

9.3.6 *Wijzigingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan deze bestemming wijzigingen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn of de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988 is ingetrokken.

Artikel 10 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het beschermd dorpsgezicht Spaarndam;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel 18.2 van toepassing.

10.2 Bouwregels

Van bestaande bouwwerken dient de uitwendige vorm, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 en toestaan dat gebouwd wordt overeenkomstig de bepalingen van de aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen, mits daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij toepassing van de afwijking of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. bestaande monumentale waarden;
 3. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 4. de privacy van omwonenden.

Artikel 11 Waarde - Stelling van Amsterdam

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Stelling van Amsterdam' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid);
- b. de bestemming 'Waarde - Stelling van Amsterdam' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 18.2 van toepassing.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Binnen de bestemming mag slechts worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de eveneens voorkomende bestemming.

11.2.2 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de primaire bestemming of de eveneens voorkomende bestemming kan worden geweigerd indien door de bouwwerken of bouwwerkzaamheden, het belang van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' onevenredig wordt geschaad.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d. van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid).

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 - b. het bebossen en beplanten van gronden;
2. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld onder a is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. het normale onderhoud van paden, water, tuinen en groenvoorzieningen;
 - b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
3. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' onevenredig wordt geschaad.

Artikel 12 Waterstaat - waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De als 'Waterstaat - waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, 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. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 18.2 van toepassing.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van het bepaalde onder 12.1 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 te worden opgenomen met het Hoogheemraadschap van Rijnland, zodat kan worden beoordeeld of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden een ontheffing benodigd is.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 12.2. 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 13 Antidubbelregel

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 14 Algemene bouwregels

14.1 Ondergronds bouwen

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
 3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:
 1. a sub 1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak met een oppervlakte van maximaal 20 m²;
 2. a sub 3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:
 - de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

14.2 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 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Verboden gebruik van gronden en bebouwing

15.1.1 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 onder 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;
 2. 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;
 3. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
 4. als seksinrichting en voor prostitutie;
 5. het gebruik van gebouwen ten behoeve van veredelingsbedrijven.

15.1.2 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde onder 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.2 Toegelaten bedrijven

15.2.1 Toegestane bedrijven

Voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
- b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B.

15.2.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 15.2.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- c. een bedrijf dat na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder categorie A meer milieuhinder veroorzaakt.

15.2.3 Wijzigingsregel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfstypen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfstypen kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

15.3 Parkeren

Een gebouw binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - 1' kan niet in gebruik worden genomen wanneer binnen het plangebied van dit plan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden:

- a. onder voldoende parkeergelegenheid worden de volgende minimum parkeernormen verstaan:

Functie	Aantal parkeerplaatsen	
	minimaal	per
Bedrijven		
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven	0,4	100 m ² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven	1,3	100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouwen	1,1	100 m ² bvo
Dienstverlening		
Commerciële dienstverlening	2,2	100 m ² bvo
Kantoor		
Kantoor met baliefunctie	2,2	100 m ² bvo
Kantoor zonder baliefunctie	1,6	100 m ² bvo
Horeca		
Restaurant	10,0	100 m ² bvo
Onderwijs/opvang		
Kinderdagverblijf	0,9	100 m ² bvo
Basisonderwijs	0,5	klaslokaal
Middelbare school	2,7	100 leerlingen
ROC	3,8	100 leerlingen
Avondonderwijs	3,6	10 studenten
Gezondheid		
Gezondheidscentrum	1,4	100 m ² bvo
Huisartsenpraktijk	2,0	behandelkamer
Apotheek	2,1	apothek
Fysiotherapiepraktijk	1,1	behandelkamer
Consultatiebureau	1,2	behandelkamer
Tandartsenpraktijk	1,4	behandelkamer
Cultuur		

Gemeenlandshuis Spaarndam

Museum	0,5	100 m ² bvo
Bibliotheek	0,2	100 m ² bvo
Wonen		
Wonen	1,7	woning

- b. bij de toepassing van de parkeernormen als bedoeld onder a mag gebruik worden gemaakt van de volgende aanwezigheidspercentages zodat toepassing kan worden gegeven aan dubbelgebruik:

Functie	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Bedrijven	100%	100%	5%	0%	0%	0%
Dienstverlening	100%	100%	5%	0%	0%	0%
Kantoor	100%	100%	5%	0%	0%	0%
Horeca	90%	100%	100%	100%	100%	100%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Gezondheid	100%	75%	10%	10%	10%	10%
Cultuur	100%	100%	5%	100%	5%	100%

- c. Het bevoegd gezag is bevoegd, met in achtneming van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen met dien verstande dat de in lid 15.3 onder a en b genoemde parkeernormen en aanwezigheidspercentages aangevuld dan wel aangepast kunnen worden indien:
1. een specifieke functie niet voorkomt in lid 15.3 onder a en/of b;
 2. de genoemde parkeernormen en/of aanwezigheidspercentages niet (meer) actueel blijken te zijn.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Toegestane bouwhoogte Luchthavenindelingbesluit

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' gelden beperkingen in de toegestane bouwhoogte, gesteld in de artikelen 2.2.2 en 2.2.2a van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

16.2 Vogelaantrekkende functies Luchthavenindelingbesluit

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' gelden beperkingen met betrekking tot vogelaantrekkende functies, gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan met dien verstande dat:

- a. in het plangebied gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m² worden toegestaan;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke of technische 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 m bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten, anders dan bedoel onder c, met ten hoogste:
 1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatieinrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonnepanelen;
 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. 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 een gebouw.

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 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, platieken, 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 op de verbeelding of in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de op de verbeelding of in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste:
 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. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, erkers, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of Verordeningen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

18.2 Voorrangsregeling

Indien en voor zover de in het plan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen zijn, voor zover de voor de dubbelbestemmingen geldende regels ten aanzien van bebouwing of gebruik niet met elkaar verenigbaar zijn, de regels van toepassing die gelden voor de dubbelbestemming met de hoogste prioriteit volgens de volgorde die is aangegeven in onderstaand schema:

Bestemming	artikel nummer	volgorde van toepassing
Waterstaat - waterkering	12	1
Waarde - Stelling van Amsterdam	11	2
Waarde - Beschermd dorpsgezicht	10	3
Waarde - Archeologie 4	8	4
Waarde - Archeologie 6	9	5

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 Overgangsrecht

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

19.1.2 Afwijken

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%.

19.1.3 Overgangsrecht niet van toepassing

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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 Overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

19.2.2 Ander strijdig gebruik

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.

19.2.3 Onderbreken gebruik onder overgangsrecht

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.

19.2.4 Overgangsrecht niet van toepassing

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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam'.

Gemeenlandshuis Spaarndam

Bestemmingsplan t.b.v. vaststelling op 25 september 2018

Inhoudsopgave

Bijlage bij de regels		3
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	4
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	7

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-				
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUKTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m ²	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinstallaties, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven < 3 auto's	B

61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	A
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	74	-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 7	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

s t e d e n b o u w k u n d i g p l a n
i n r i c h t i n g s p l a n
b e e l d k w a l i t e i t p l a n
G e m e e n l a n d s h u i s S p a a r n d a m

m e i 2 0 1 7



Inhoud

Inleiding	4
1 Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan	6
1.1 Plangrens	8
1.2 Grondgebruik en watertoets	9
1.3 Huidig en nieuw eigendom	10
2 Inrichtingsplan	14
2.1 Materialisatie	16
2.2 Beplanting	17
2.3 Inrichtingselementen	18
3 Beeldkwaliteitplan	20
3.1 Vrije kavels	22
3.2 Bestaande bebouwing	28
3.3 Moestuinen	48
3.4 Gemeenlandsbrug	52

Inleiding

Het terrein van het Gemeenlandshuis (1642) in Spaarndam is eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het terrein en de gebouwen zijn deels in onbruik geraakt. Vanwege de historische betekenis van het terrein wil het hoogheemraadschap het terrein behouden. Maar zonder opbrengsten ontbreken de middelen om het terrein goed te kunnen onderhouden. Er is daarom onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét een rendabele opbrengst voor HHR. Die oplossing is gevonden in een herontwikkeling van het terrein in een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. In dit rapport wordt het Masterplan op hoofdlijnen beschreven.

Na het Masterplan is een voorlopig ontwerp (VO) stedenbouwkundig plan opgesteld. Bijgaand definitief ontwerp (DO) is een uitwerking daarvan. Verder is een inrichtingsplan (IP) opgesteld dat in onderliggend document wordt toegelicht. Tot slot is een beeldkwaliteitsplan voor de bijgebouwen, de moestuin en de brug opgesteld (BKP) dat tevens in dit document is toegevoegd.



1 Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan

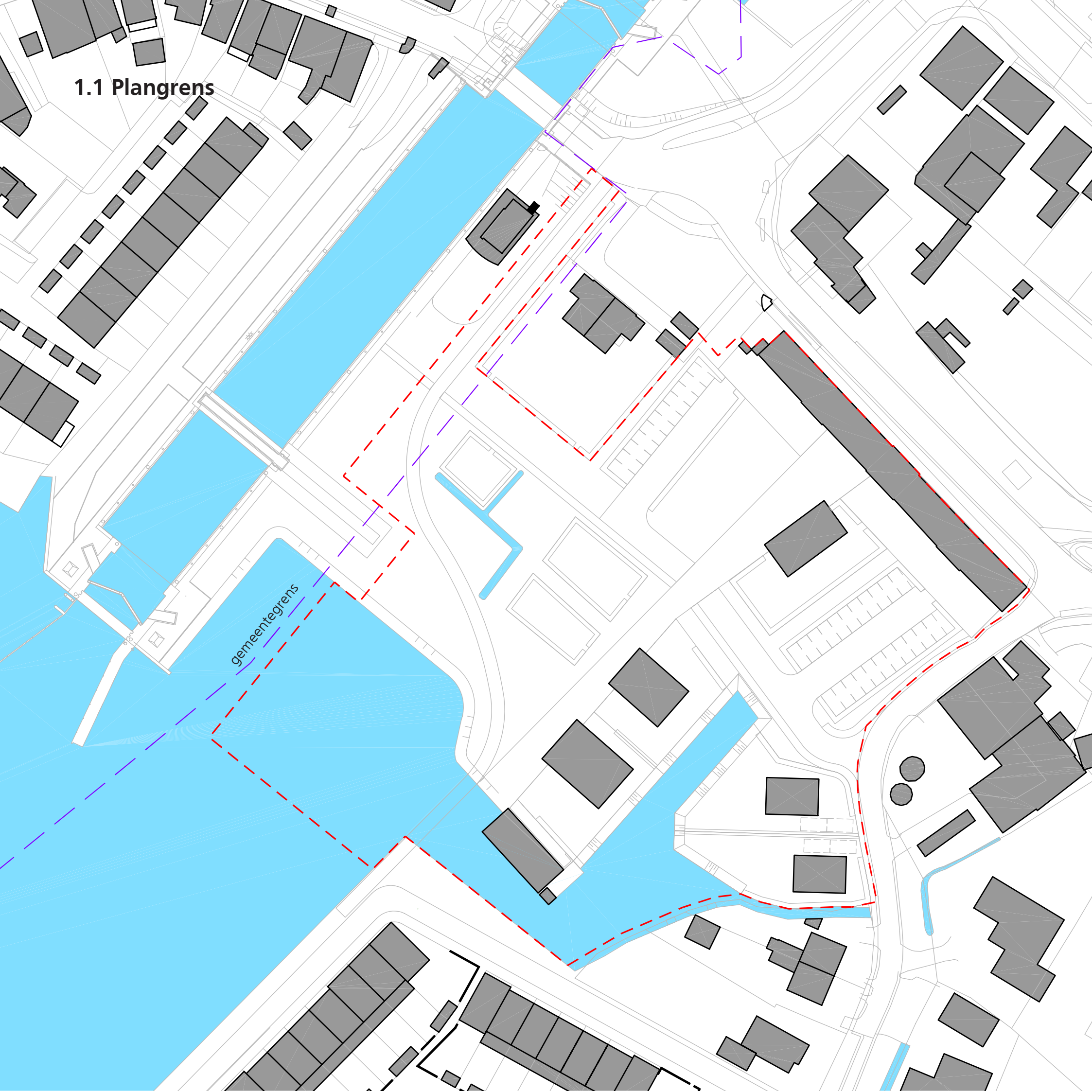
Het Rijnlandshuis is als complex een rijksmonument: het Gemeenlandshuis, de terreinen, de bijgebouwen en erfscheidingen zijn van historische betekenis voor de gemeente. Het hoofdgebouw, het Gemeenlandshuis, is van hoge architectuurhistorische waarde vanwege de gaafheid van het pand en de detaillering van de verschillende onderdelen. Het Rijnlandshuis valt tevens onder het beschermd dorpsgezicht.

Het voorstel van het VO stedenbouwkundig plan spreekt over het Rijnlandshuis als een modern 'post-utilitair' woonwerkterrein' een ensemble van verschillende gebouwen in een open setting. De bestaande landschappelijke kenmerken van de locatie worden behouden en versterkt: waardevolle bomen worden ingepast in het nieuwe plan samen met nieuwe bomen, bestaande en nieuwe hagen in een grasvlak.

Historische gebouwen zijn gecombineerd met twee nieuwe woningen, de terreinrichting is geïnspireerd op de oude werkfunctie. Het nieuwe Gemeenlandshuis heeft een openbaar karakter, waar in een groene setting gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt, verbonden met het water en de oude stoere waterschapsfunctie.

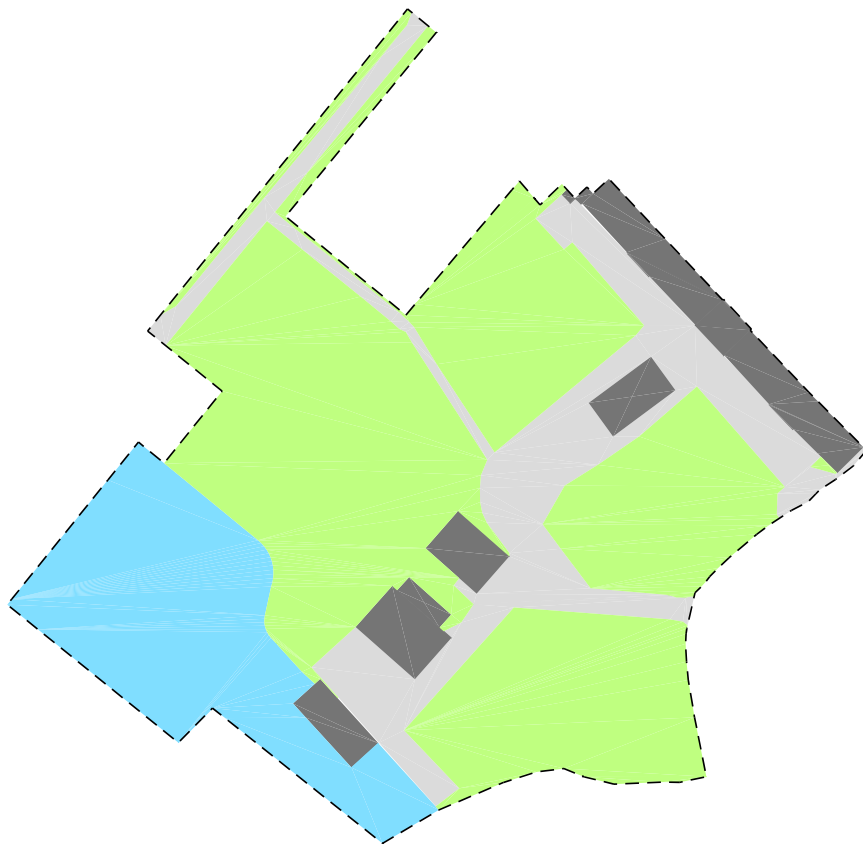


1.1 Plangrens



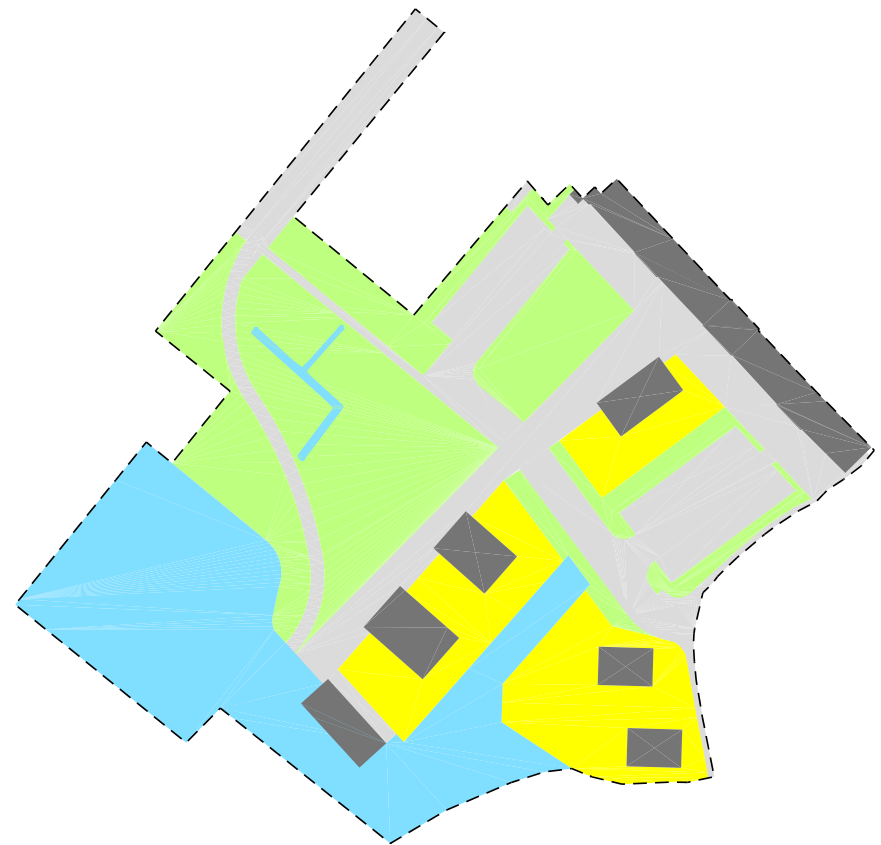
gemeentegrens

1.2 Grondgebruik en watertoets



Huidige situatie

Plangebied	11.544 m ²
Bebouwing	942 m ²
Verharding	2.246 m ²
Totaal	3.188 m²



Nieuwe situatie





Plangebied	11.544 m ²	
Bebouwing	1.088 m ²	
Uitgeefbaar tuin	792 m ²	50% van 1.584 m ²
Verharding	2.440 m ²	
Totaal	4.320 m²	

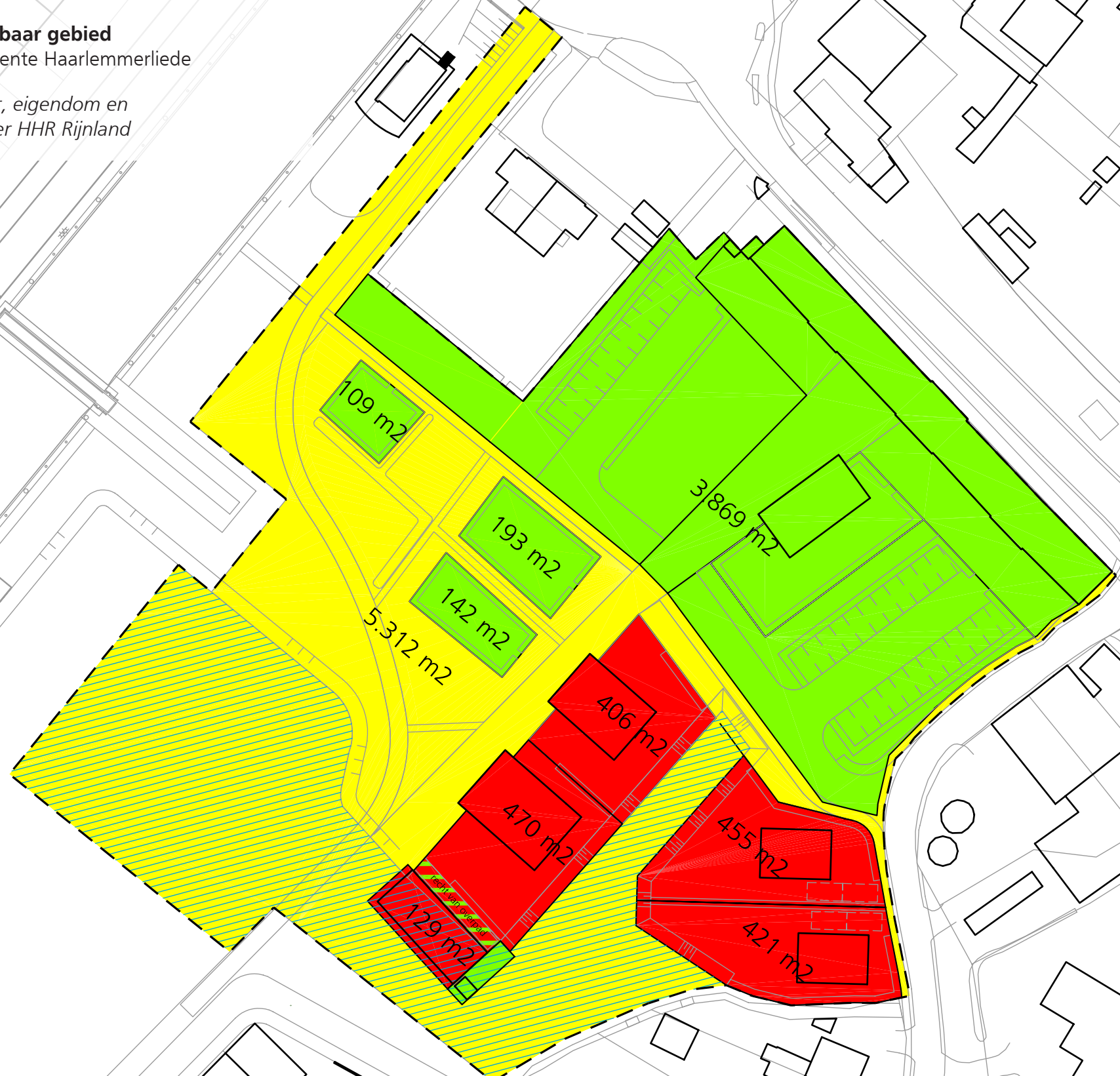
Toegevoegde verharding	1.132 m²	
te compenseren water	113 m ²	10%
nieuw water in plan	568 m ²	

1.3 Huidig eigendom



1.3 Nieuw eigendom

-  HHR Rijnland
-  uit te geven kavels
-  openbaar gebied
gemeente Haarlemmerliede
-  water, eigendom en
beheer HHR Rijnland





vinland
e terrain
DEN TOEGANG
T WITTE W. SURAFY



2 Inrichtingsplan

Het Rijnlandshuis heeft vanaf de zestiende eeuw tot op heden een combinatie van werken en wonen gekend. Vooral het zuidwestelijke gedeelte is heeft altijd een utilitaire functie gehad vanwege de aanwezigheid van de sluisdeur. Dat deel van het terrein moet dan ook ruim van opzet en zo veel mogelijk vrij van obstakels blijven. Zo blijft het uitzicht op het Spaarne vanuit het Rijnlandshuis tevens vrij.

Het terrein van het Gemeenlandshuis is nu functioneel en 'leeg' t.b.v. de oorspronkelijke functie, maar bij een transformatie van de gebouwen krijgt ook het terrein een andere functie. Het gebied wordt opengesteld voor de nieuwe vaste gebruikers, maar zal ook openbaar toegankelijk zijn. Hiervoor is een nieuwe terreininrichting nodig die de nieuwe functies kan opnemen. Op het terrein komen o.a. parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, moestuinen en gelegenheid om te verblijven. De nieuwe inrichting van het terrein geeft uitwerking aan het historische karakter van het terrein en haar gebouwen en doet recht aan de rijke geschiedenis van deze plek.

Vlak bij het Gemeenlandshuis is de inrichting 'formeel' met strakke hagen. Aan het water is de inrichting utilitair en veel meer open van aard. Aan de zuidoost-zijde wordt de bestaande bebouwing aangevuld met twee nieuwe woningen, de noordwest-zijde blijft open om zo het zicht op het Gemeenlandshuis en het water vrij te houden. Centraal door het plan, vanaf de ingang van het Gemeenlandshuis tot aan de fietsbrug naar Spaarnebuiten, komt een 'loper' van gebakken materiaal die de verschillende gebouwen met elkaar verbindt, een gezamenlijk plein. Deze loper ordent de ruimte en ontsluit de functies.




Verklaring

-  Grens plangebied
-  Uitgeefbaar
-  Bebouwing
-  Parkeren op eigen erf
-  Water




Materialisatie

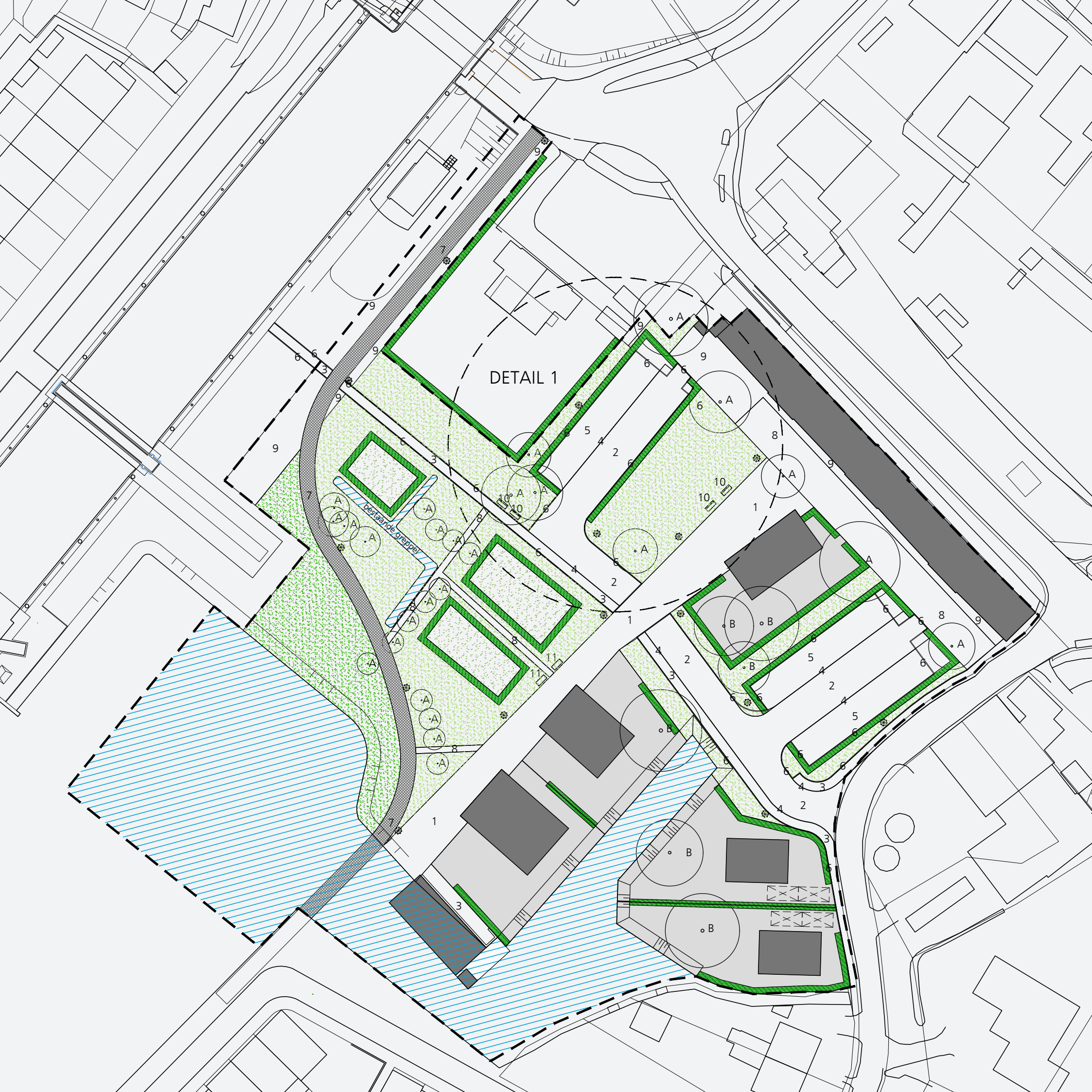
-  1 Wienerberger vormbak autentico - Ruston getrommeld WF Paars-rood genuanceerd - waalformaat 200x48x85 - halfsteens verband
-  2 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 - keperverband
-  3 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 - halfsteens verband
-  4 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 - een strek
-  5 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF Zwart gesmoord - waalformaat 200x48x85 - halfopen verband -grijs
-  6 Struyk Verwo - Opsluitband 12x25 - beton - hardsteenkleur 026
-  7 Fietspad asfalt grijs
-  8 Halfverharding HanseGrand - kleur Origineel 0/5, Beige - Münstergelb 0/5 - 0/8, C
-  9 Bestaande verharding
-  10 La Tonda bank met rugleuning 1490 x 612 mm
-  11 La Tonda bank zondert rugleuning 1490 x 510 mm
-  12 Lichtmast paaltop 3.50 m Metronomis Berlin (philips) , poedercoating RAL 9005

Vegetatie

-  A Bestaande bomen handhaven
-  B Fraxinus excelsior - Gewone Es
-  Carpinus betulus - Haagbeuk - 1,00 meter hoog

Kruiden vegetatie

-  Gras - intensief beheer 12x/jaar maaien
-  Gras/kruidenrijkmengsel - extensief beheer 4x/jaar maaien
-  Moestuin



2.1 Materialisatie

- 1 Wienerberger vormbak autentico - Ruston getrommeld WF
Paars-rood gereduceerd - waalformaat 200x48x85 – halfsteens verband



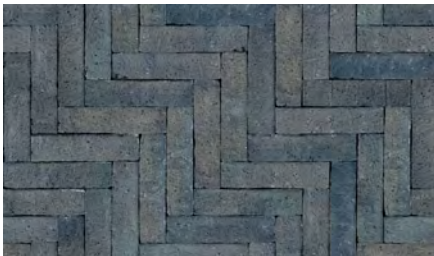
- 3 Wienerberger wasserstrich autentico – Useton Arduin WF
Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 – halfsteens verband



- 5 Wienerberger wasserstrich autentico – Useton Arduin WF
Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 – halfopen verband



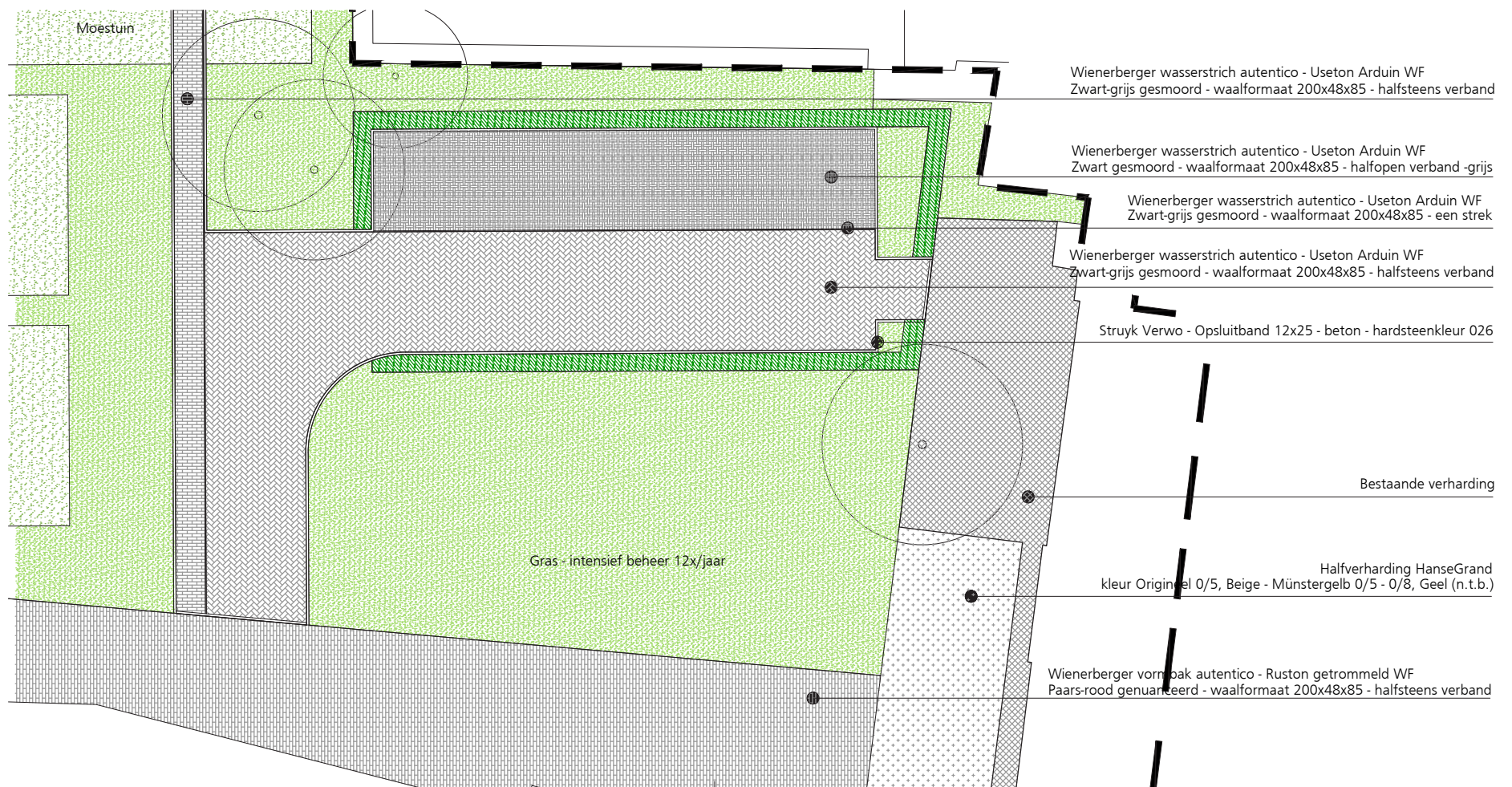
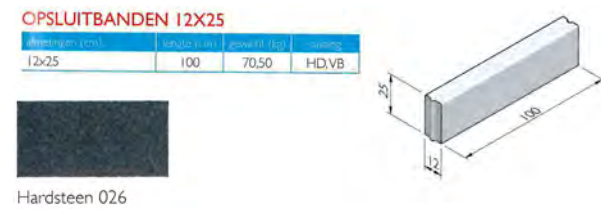
- 2 Wienerberger wasserstrich autentico – Useton Arduin WF
Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 – keperverband



- 4 Wienerberger wasserstrich autentico – Useton Arduin WF
Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 – een strek



- 6 Struyk Verwo-Opsluitband
12x25-beton-hardsteenkleur 026



Materialisatie

7 Fietspad asfalt grijs



8 halfverharding HanseGrand, kleur Beige of Geel



9 Bestaande verharding



Beplanting

A Bestaande bomen handhaven



B Salix alba - Gewone Wilg

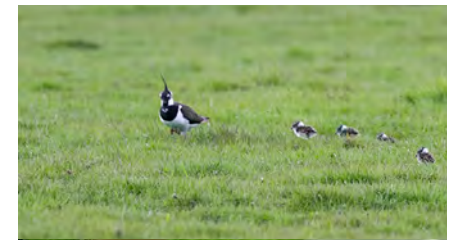


Carpinus betulus -
Haagbeuk 1,00 meter hoog



Kruiden vegetatie

Gras intensief beheer 12x/jaar



Gras extensief beheer 4x/jaar
kruidenrijk



2.3 Inrichtingselementen

Parkeren



Autoweg



Verlichting



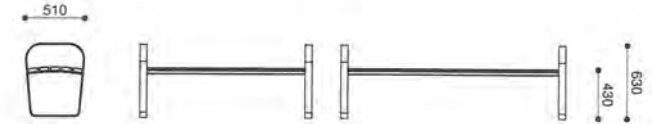
Philips Metronomis
Berlin, Cambridge of Anncy
4m'-paaltopmast, conisch
poedercoating RAL 9005

Zitbanken



La tonda 80x34 mm
lengte 1490 en 1940 mm

Bank ohne Rückenlehne
Bench without backrest
Banc sans dossier
31 / 40 / 46 kg

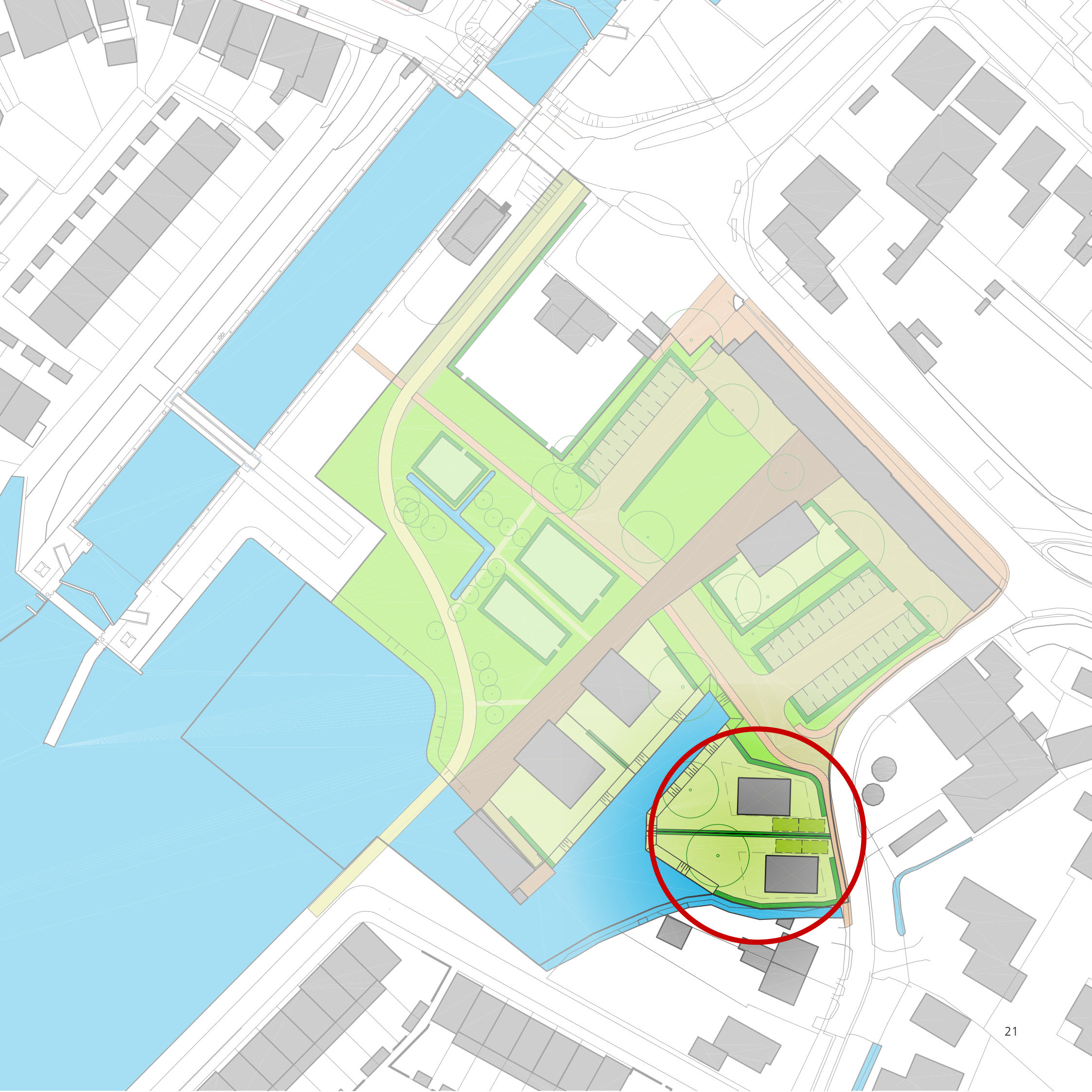


Bank mit Rückenlehne
Bench with backrest
Banc avec dossier
39 / 48 / 54 kg

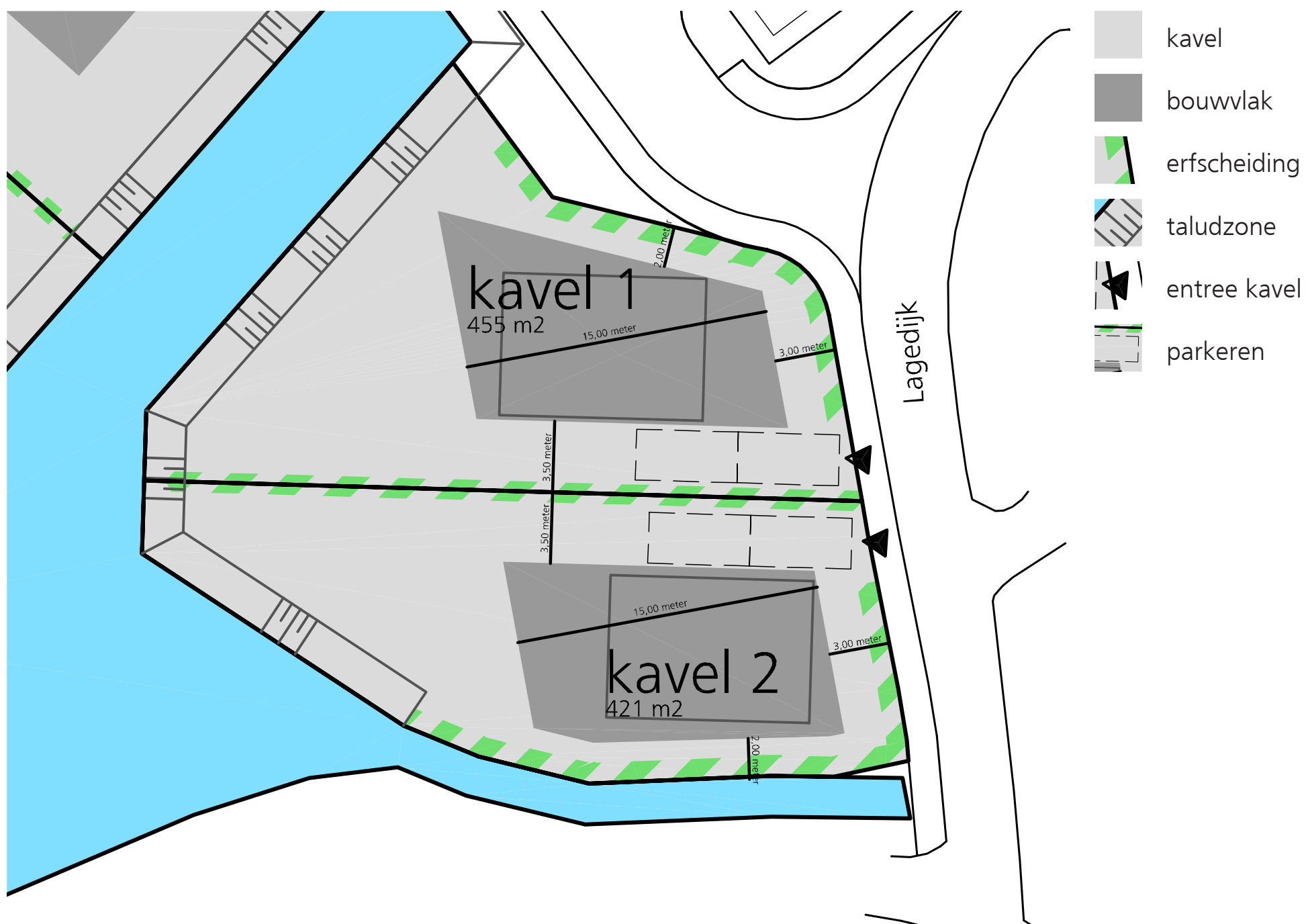


3 Beeldkwaliteitplan





3.1 Vrije kavels



De woningen die op de vrije kavels gerealiseerd worden dienen te voldoen aan het vast te stellen Bestemmingsplan, het Bouwbesluit en het Politiekeurmerk. Voor de vrije kavels op het terrein van het Gemeenlandshuis te Spaarndam gelden voorts de volgende eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit:

Massa en ligging

- De woning dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden
- De maximale bouwvelop is twee bouwlagen met een kap
- De noklijn loopt parallel aan de langste zijde van de woning, de kaphelling van het dak is tussen 30° en 50°.
- De woning is met de voorzijde georiënteerd op de Lagedijk
- Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Inrichting kavel

- Er dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden
- Het talud en de beschoeiing (taludzone) dienen intact gehouden te worden. In de taludzone mag een steiger en/of terras gerealiseerd worden over een maximale breedte van 3 meter
- De overgang tussen privé en openbaar dient mee-ontworpen te worden bij de nieuwbouw:
- Erfscheidingen tussen de woningen en tussen privé en openbaar dienen als haag uitgevoerd te worden (schermen en muren zijn uitgesloten). Deze mogen alleen op de aangegeven locatie komen.
- Voor de voorgevelrooilijn mogen de erfscheidingen niet hoger zijn dan 0,80 meter, achter de voorgevelrooilijn mogen de erfscheidingen niet hoger zijn dan 1,80 meter
- Aan de waterzijde mogen geen erfscheidingen toegepast worden

Architectonische uitwerking

- De architectuur van de woning moet passend zijn binnen de stedenbouwkundige context: de architectuur dient in samenhang te zijn met de omgeving
- De woningen hebben ieder een eigen individuele uitstraling
- Detaillering: traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- Woningen kunnen een eigen identiteit krijgen door ornamentiek (luiken, bloembakken, balkonhekjes, luifels, kozijnen, deuren, etc.)
- Woningen kunnen onder architectuur gebouwd worden, of als cataloguswoning mits passend in de context en 'stijleerlijk'.

Materiaal- en kleurgebruik

- Hoofdmateriaal: Metselwerk in genuanceerde tinten (rood-bruin), eventueel in combinatie met puien, houten beschot of panelen
- Vaste delen van de kozijnen worden in hout uitgevoerd en met de kleur wit
- Draaiende delen van de kozijnen, luiken, rabatdelen etc. worden in hout uitgevoerd. De kleur is Rijnlands groen, met als alternatief wit.
- Dakbedekking: keramische dakpannen. Deze kunnen rood of antraciet zijn, mat of glanzend.
- Op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal in samenhang met het hoofdgebouw



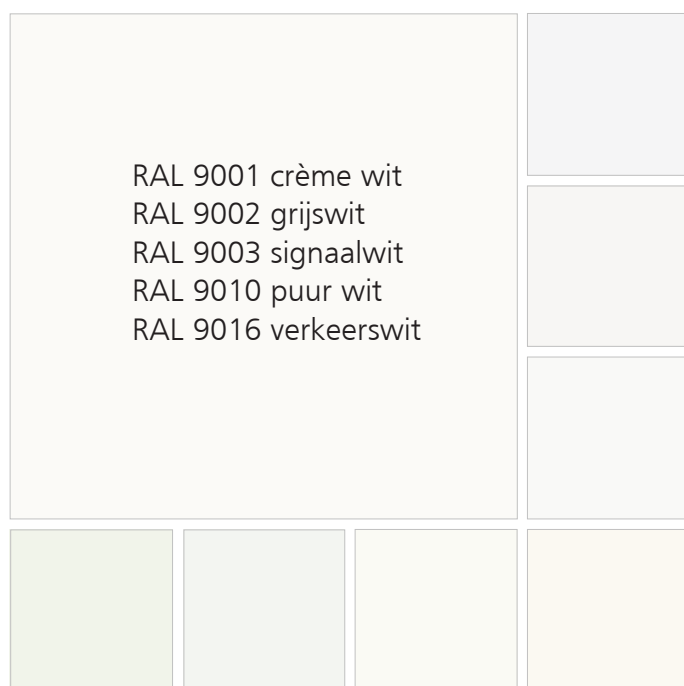
Hoofdmateriaal: Metselwerk in genuanceerde tinten (rood-bruin),
eventueel in combinatie met puien, houten beschoot of panelen



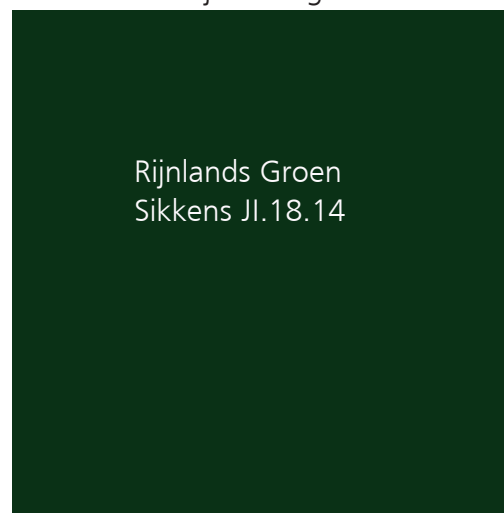
Dakbedekking: keramische
dakpannen, rood of antraciet



Kozijnen - vaste delen, boeiboorden, goten etc. :
Hout. Kleur: wit

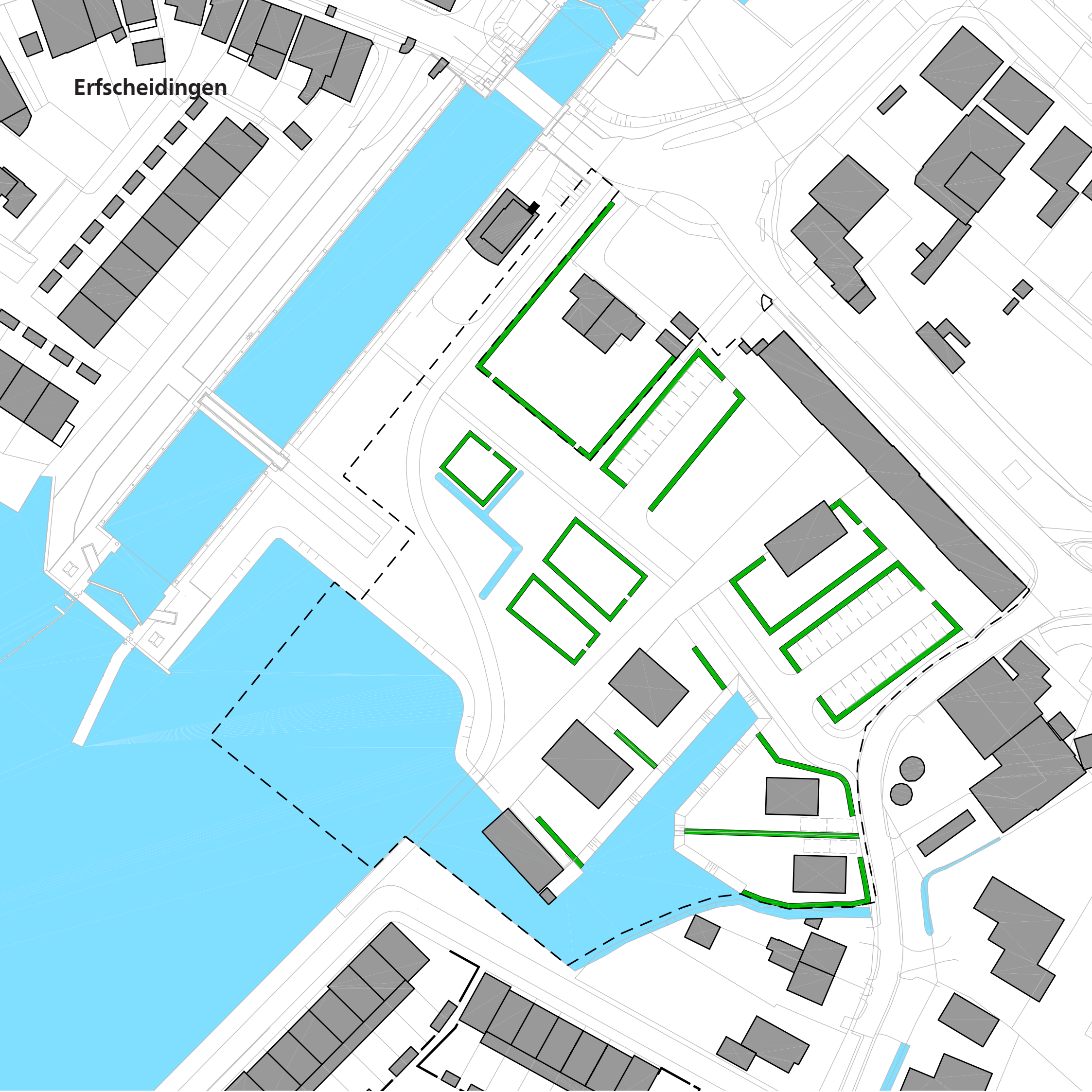


Kozijnen - draaiende delen, luiken,
rabatdelen, houtgevels :
Hout. Kleur: Rijnlands groen of wit





Erfscheidungen



De overgang tussen privé en openbaar dient ontworpen en gerealiseerd te worden:

- Erfscheidingen tussen de woningen en tussen privé en openbaar dienen als haag uitgevoerd te worden (schermen en muren zijn uitgesloten)
- Voor de voorgevelrooilijn mogen de erfscheidingen niet hoger zijn dan 0,80 meter, achter de voorgevelrooilijn mogen de erfscheidingen niet hoger zijn dan 1,80 meter



3.2 Bestaande bebouwing

De drie bestaande werkschuren (gebouw 2, 3 en 4) op het terrein krijgen een andere functie. Er kunnen woningen in komen, en in de noordelijke schuur (gebouw 2) kan ook een andere functie komen (horeca, kantine, etc.). Indien de functie verandert, betekent dat dat er waarschijnlijk aan de massa en de mate van openheid van de gevel iets zal veranderen.

Gebouw 3 en 4 zijn Rijksmonumenten. Hiervoor gelden beperkingen van wat mogelijk is om het gebouw aan te passen aan een nieuwe functie. Voorts is het van belang de gemeenschappelijke uitstraling (ensemble-werking), die de vier gebouwen tezamen hebben, te behouden. Deze ensemblewerking komt voort uit de uniforme kleurstelling, beperkte afwijkingen in materialisering, gelijkwaardige volumes en de ligging op één lijn.

Via de beeldkwaliteitsregels wordt erop gestuurd dat:

- elke aanpassing zich voegt naar het betreffende bestaande gebouw
- de onderlinge samenhang tussen de gebouwen niet verloren raakt
- er een architectonische relatie blijft met het hoofdgebouw



Ensemblewerking door kleurstelling, materialisering, volumes en ligging



Materialen en kleuren sluiten aan op Gemeenlandshuis

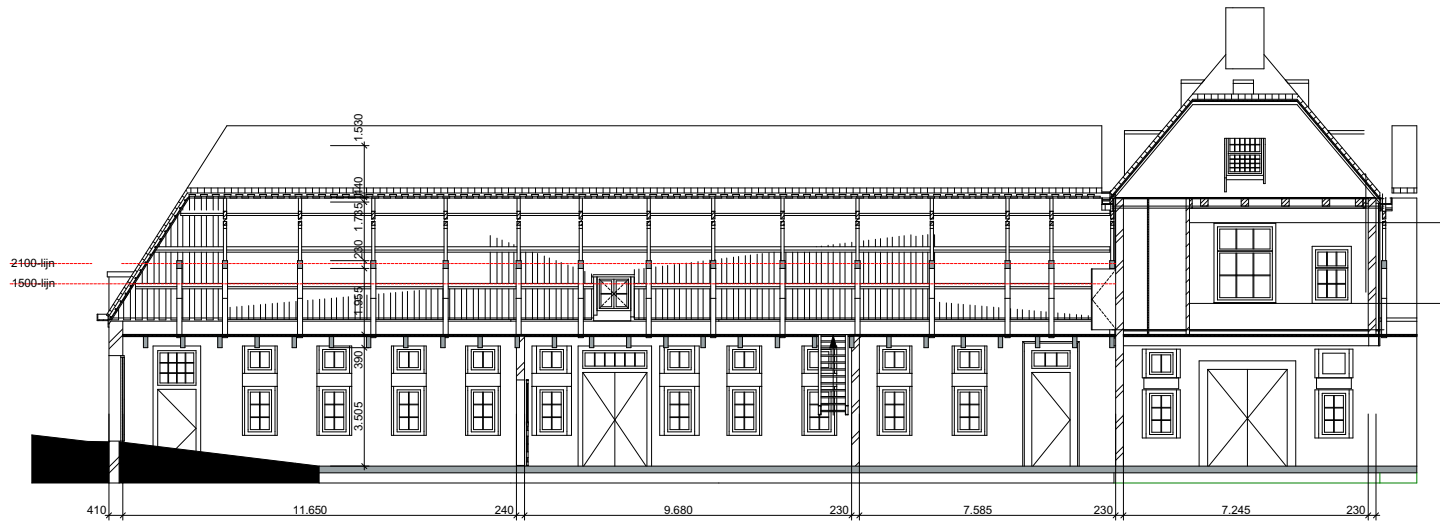
-  kavel
-  bouwvlak
-  erfscheiding
-  taludzone
-  entree kavel
-  parkeren



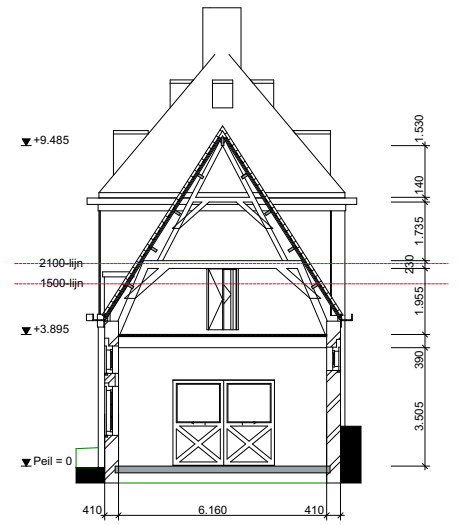
Hoofdgebouw

Voor het Gemeenlandshuis zelf worden bij deze geen beeldkwaliteitscriteria geformuleerd. Het is een Rijksmonument met bijbehorende wettelijke bescherming. Uitgangspunt is dat er geen grote aanpassingen plaats vinden die het beeld van het pand veranderen. Mogelijke kleine aanpassingen aan binnenzijde respecteren de bestaande situatie en hebben geen gevolgen voor de buitenzijde.

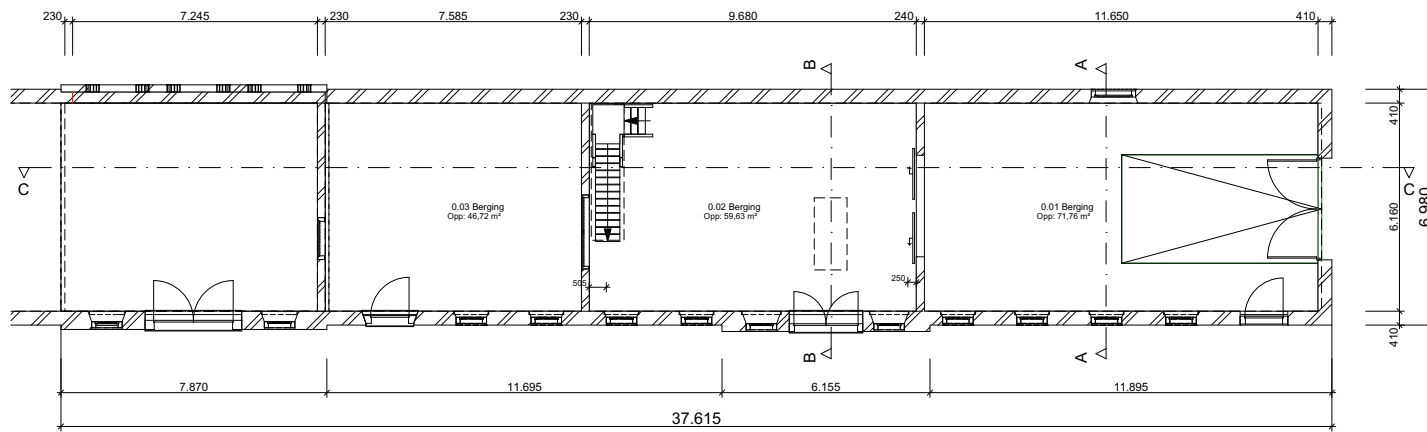




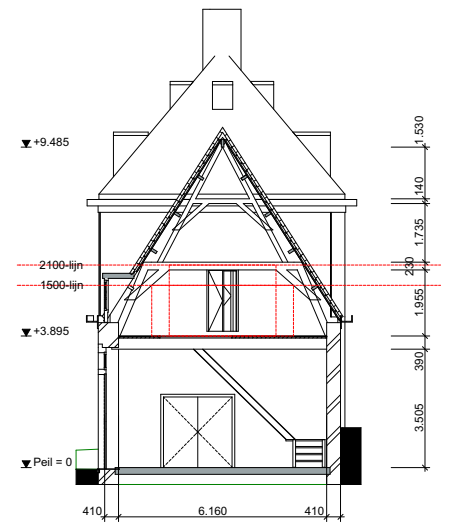
Doorsnede C-C



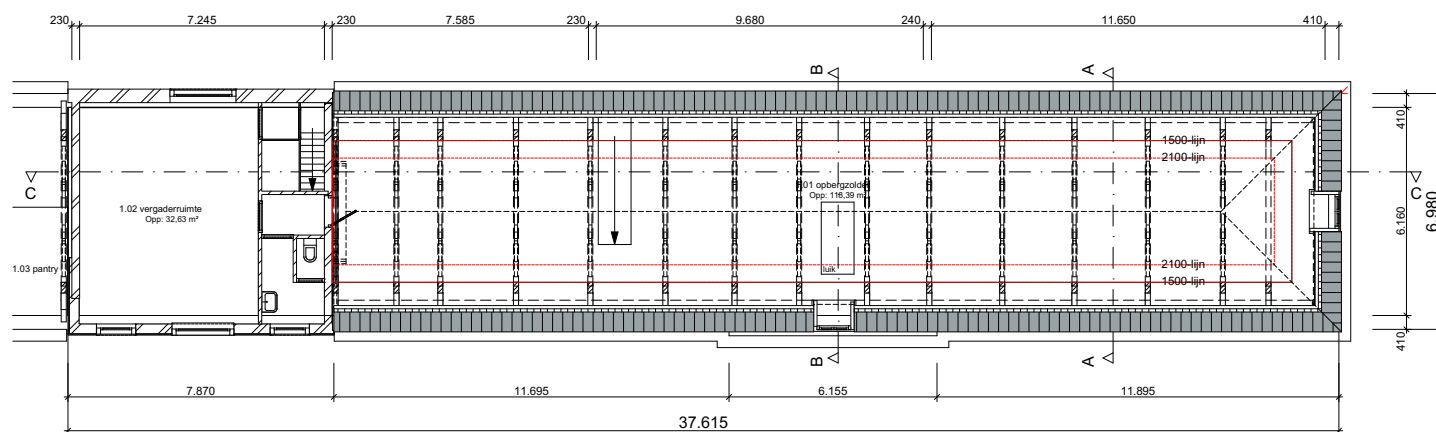
Doorsnede A-A



Begane grond



Doorsnede B-B



1e verdieping

Voormalige werkschuren

Gebouw 1
Gemeenlandshuis
(Rijksmonument)



Gebouw 2
Kantoorgebouw



Gebouw 3
werkplaats
(Rijksmonument)



Gebouw 4
Houtopslag
(Rijksmonument)



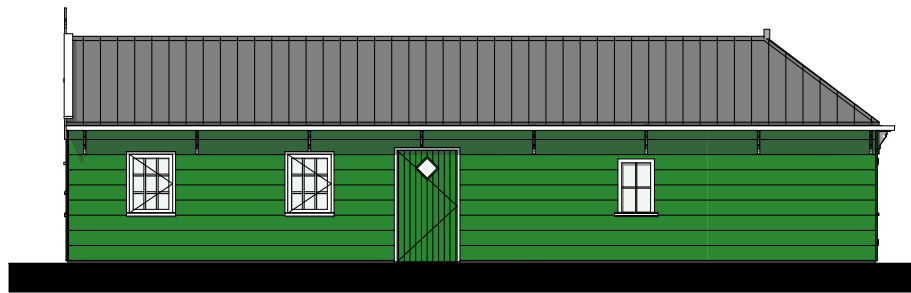
Gebouw 5
Boothuis



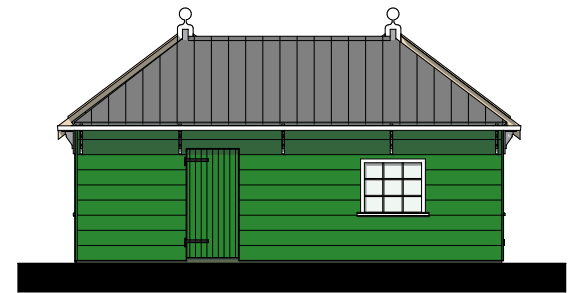
Gebouw 2



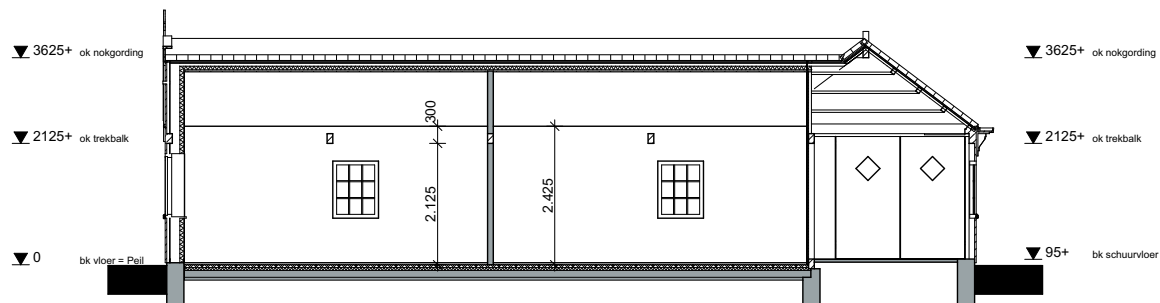
Gebouw 2



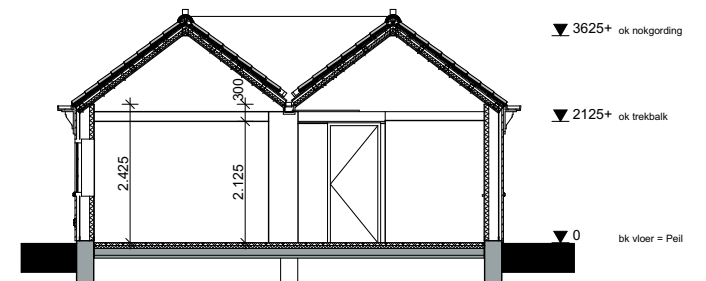
Voorgevel



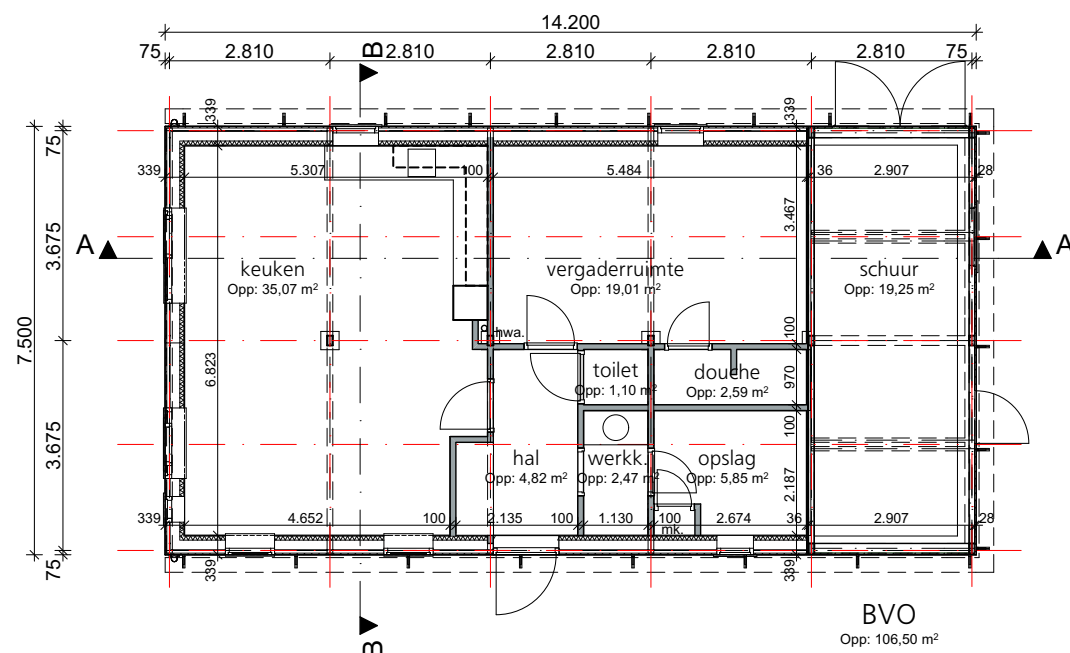
Rechtergevel



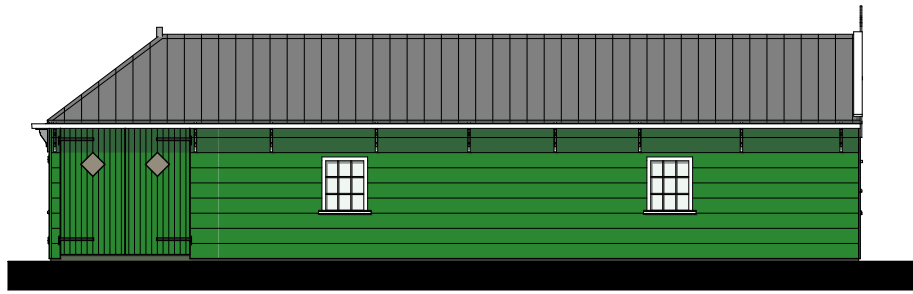
Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



Begane grond



Achtergevel



Linkergevel

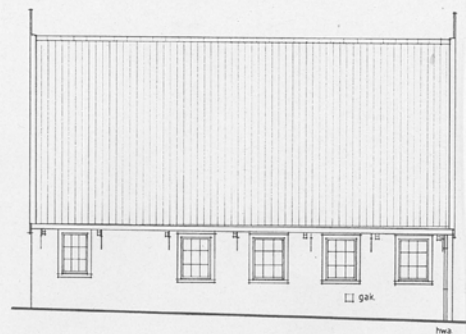


Gebouw 3

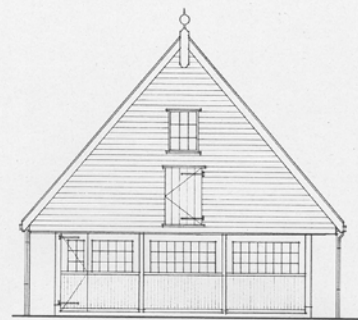
Bouwtekening, 1994



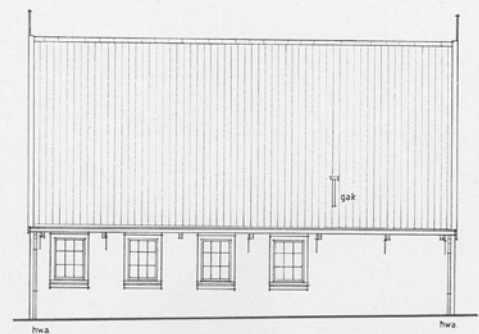
Vorgevel



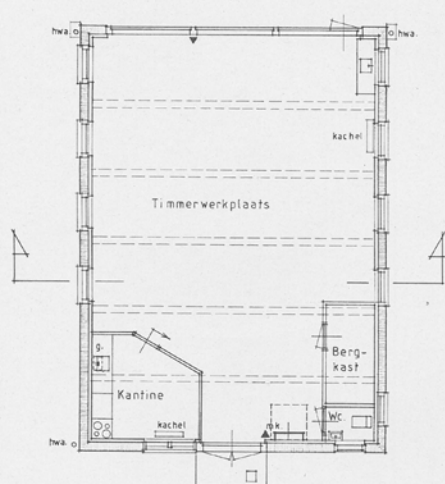
Rechter Zijgevel



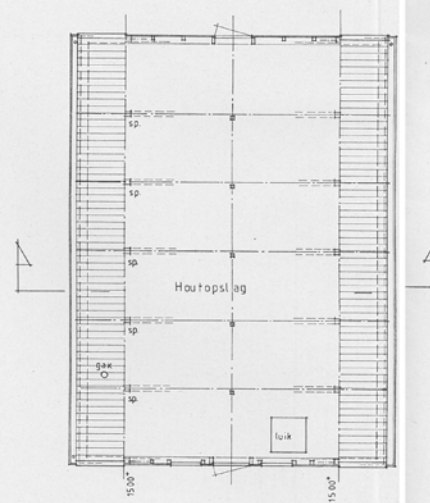
Achtergevel



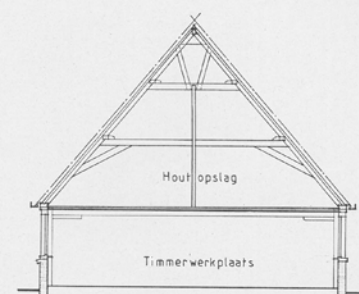
Linker Zijgevel



Begane grond



Verdieping

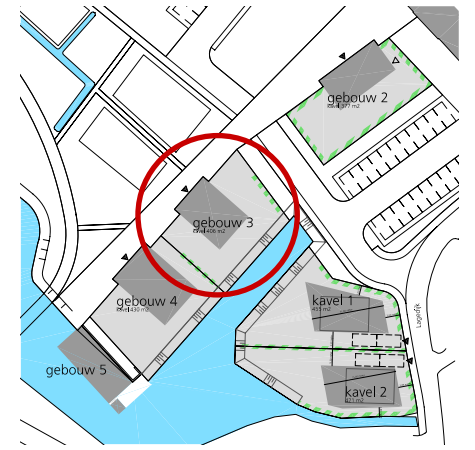


Doorsnede

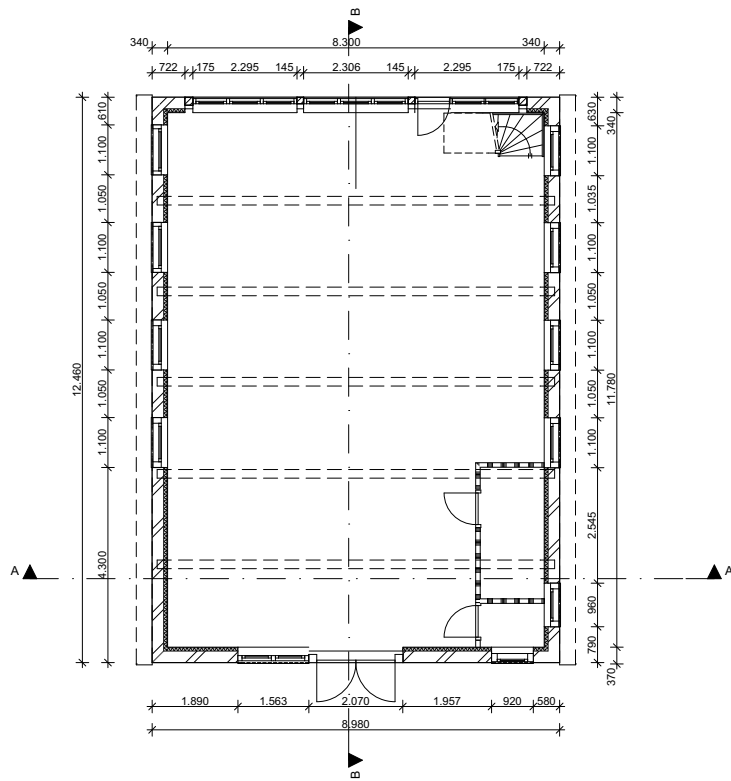
Werk: Gemeenschapshuis Spaarndam
Opdrachtgever: Hoogheemraadschap van Rijnland
BESTAANDE TOESTAND
TIMMERLOODS
Get: ldr Dd: 23-09-94 Schaal: 1:100 Blad: A01^a
medewerkend architect Paul Rietbroek AvB Werknr: 8418
Architectenburo ir. Boudewijn Veldman

a - 13-03-95

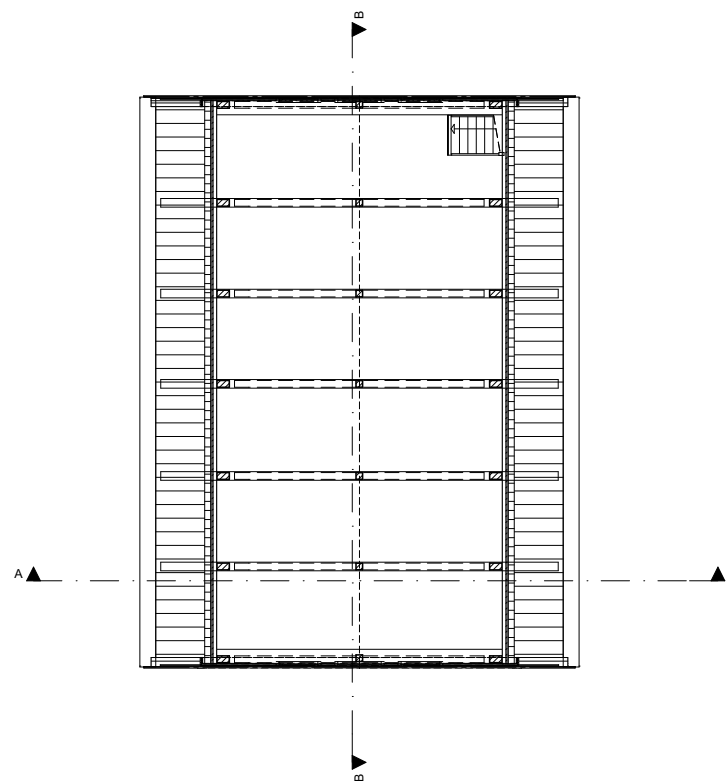
071-130028



Gebouw 3



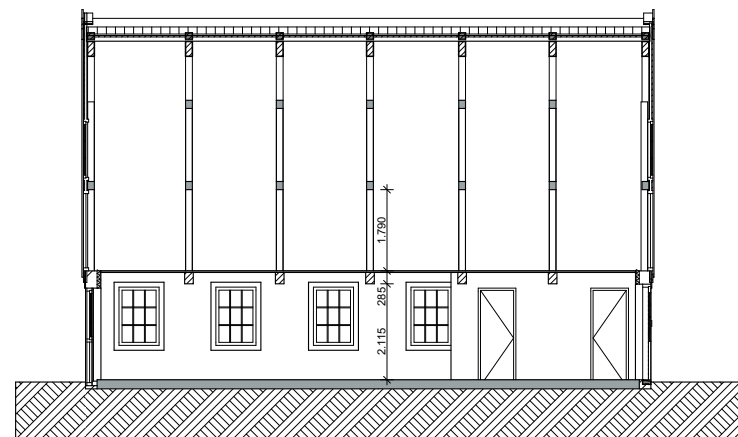
Begane grond Timmerloods



1e Verdieping Timmerloods



Doorsnede A-A Timmerloods



Doorsnede B-B Timmerloods



Voorgevel Timmerloods



Rechterzijgevel Timmerloods



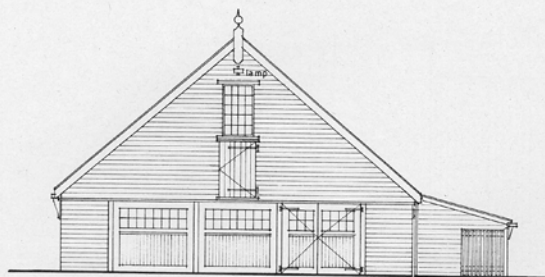
Achtergevel Timmerloods



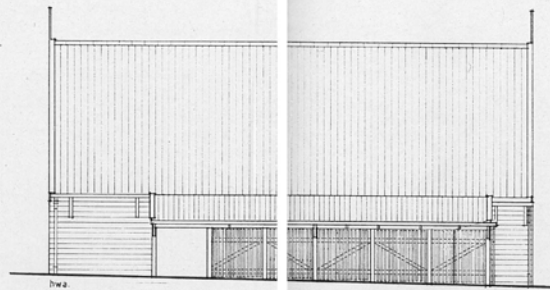
Linkerzijgevel Timmerloods

Gebouw 4

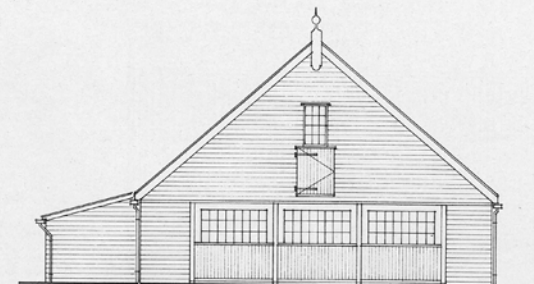
Bouwtekening, 1994



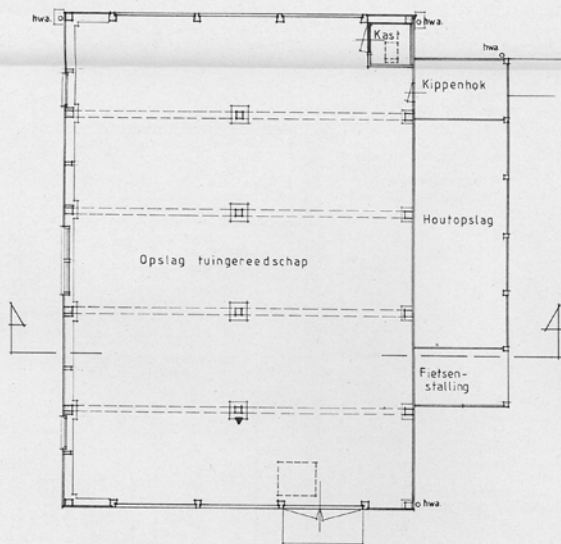
Voorgevel



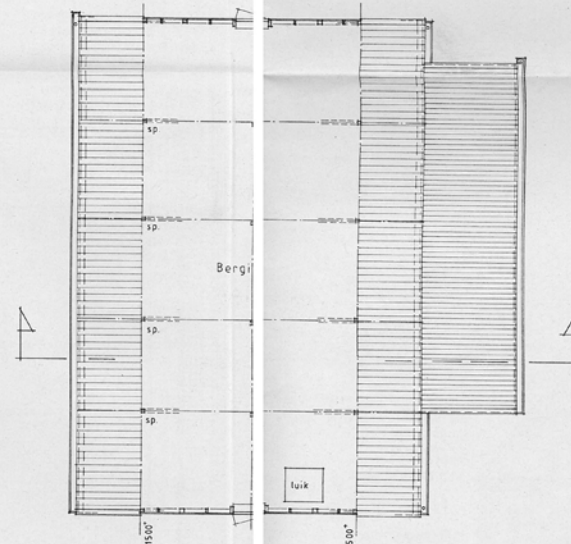
Rechter Zijgevel



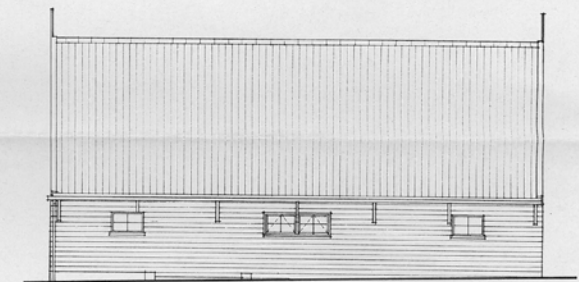
Achtergevel



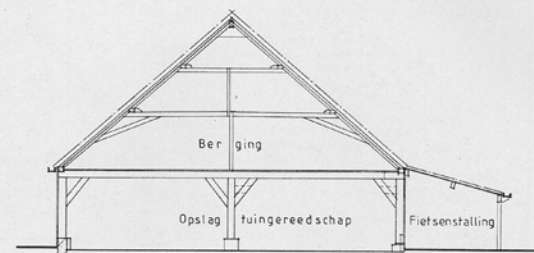
Begane grond



Verdieping



Linker Zijgevel

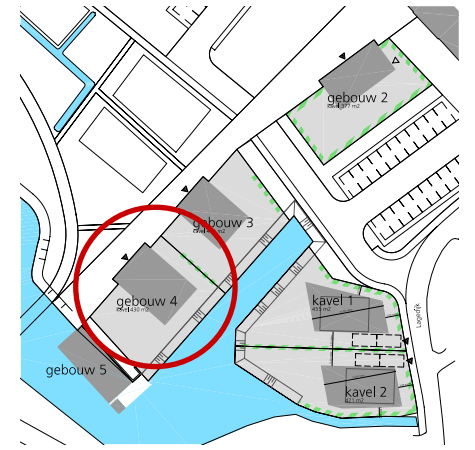


Doorsnede

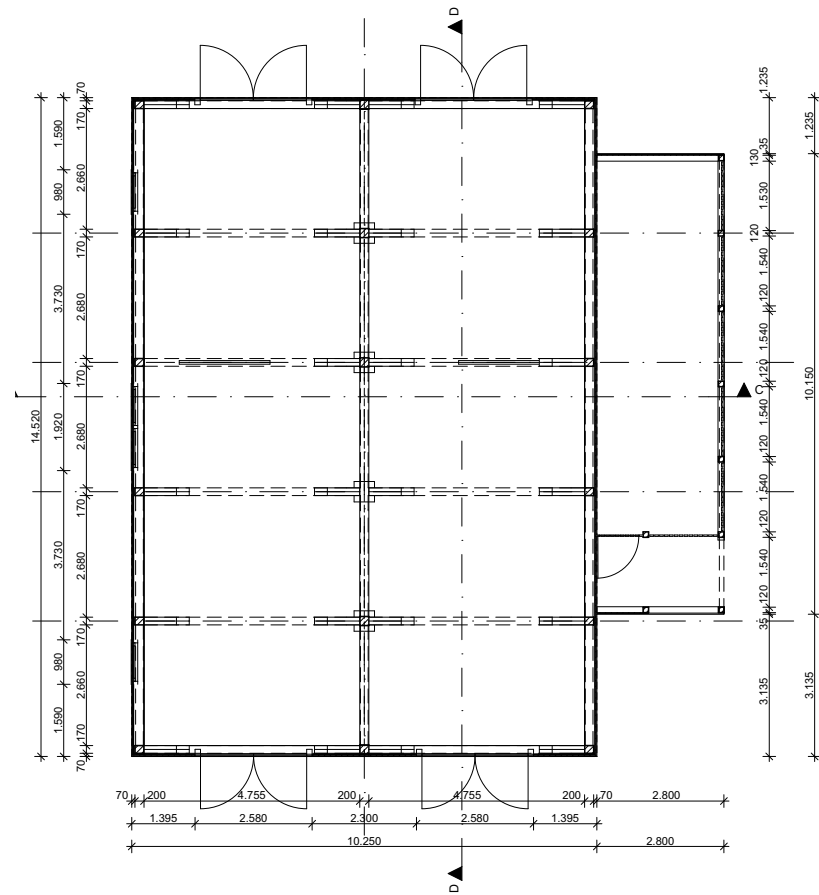
Werk: Gemeenschapshuis Spaarndam
Opdrachtgever: Hoogheemraadschap van Rijnland
BESTAANDE TOESTAND
HOUTLOODS
Get: ldr Dd: 23-09-94 Schaal: 1:100 Blad: A02^a
Werknr: 9418
medewerkend architect Paul Rietbroek AvB
Architectenburo ir. Boudewijn Veldman

1-13-03-95

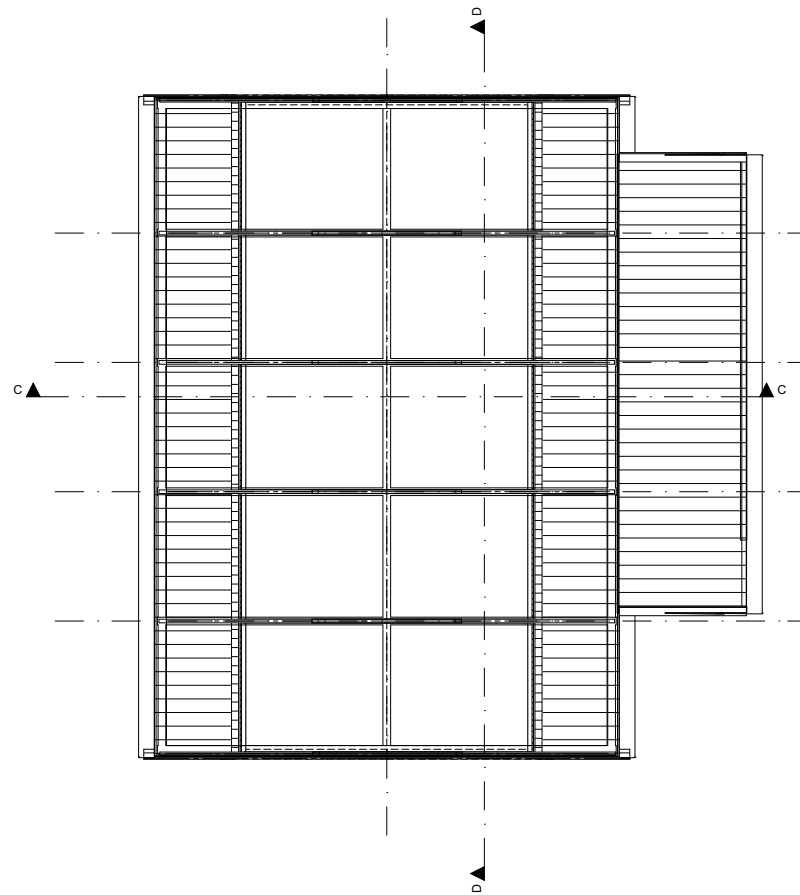
071-130028



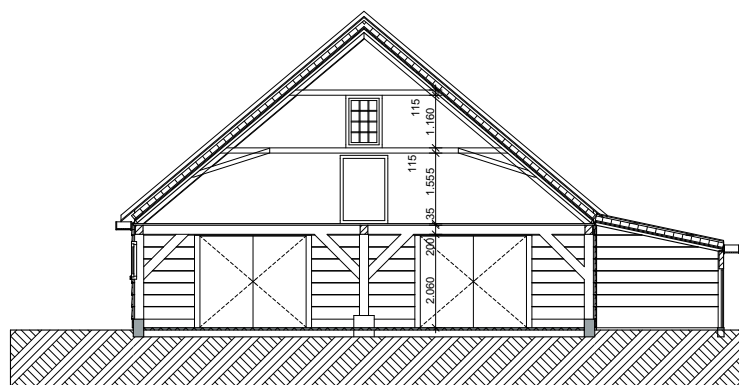
Gebouw 4



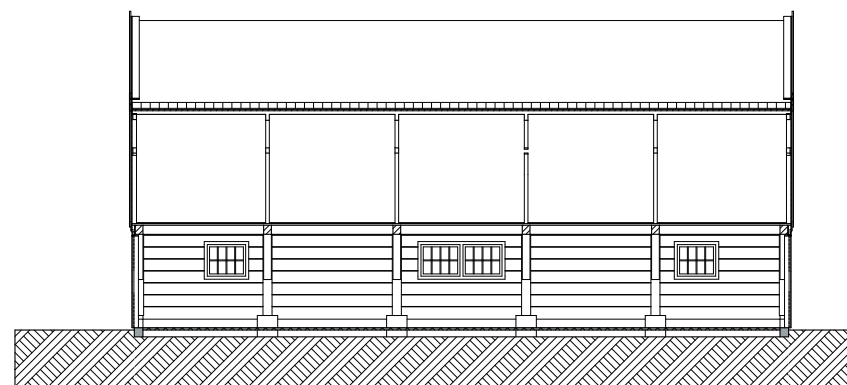
Begane grond Houtloods



1e Verdieping Houtloods



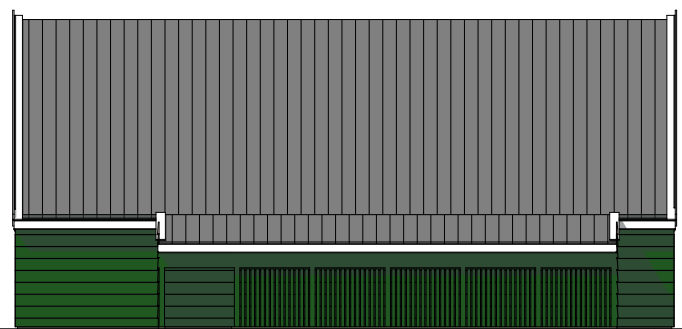
Doorsnede C-C Houtloods



Doorsnede D-D Houtloods



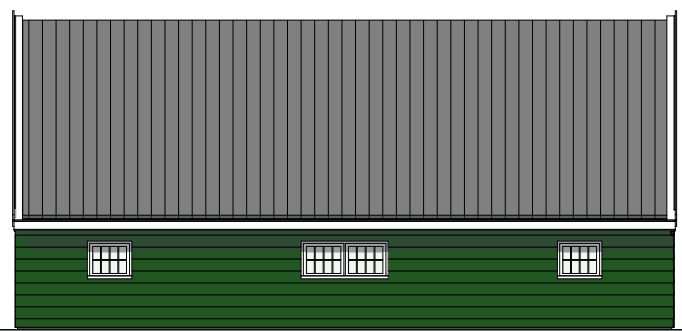
Voorgevel Houtloods



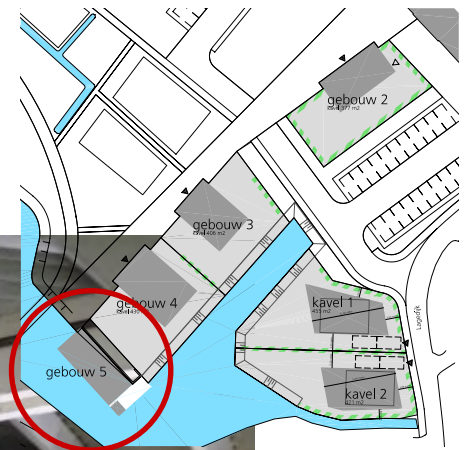
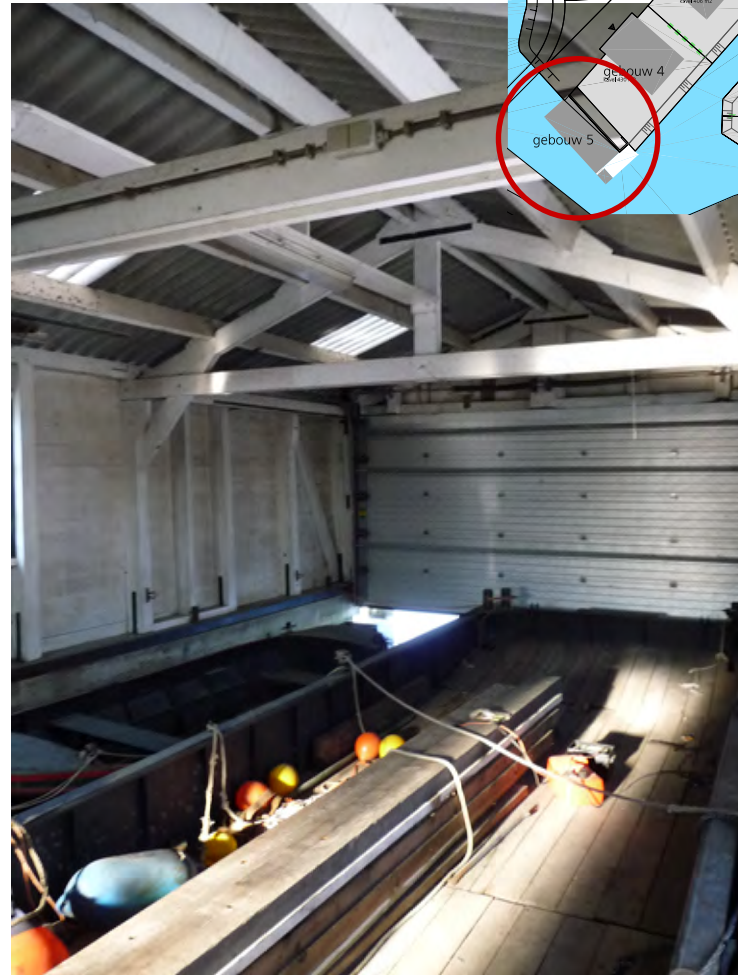
Rechterzijgevel Houtloods



Achtergevel Houtloods



Linkerzijgevel Houtloods



Beeldkwaliteitscriteria

Voor de voormalige werkschuren gelden de volgende criteria ten aanzien van de beeldkwaliteit:

Massa en ligging

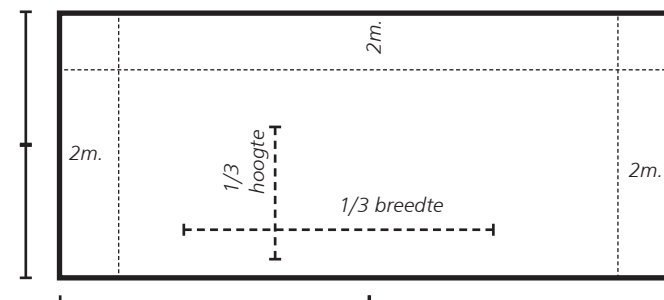
- De footprint van de gebouwen mag niet groter worden, uitbreidingen (aan- of uitbouwen) op de begane grond zijn niet dus niet toegestaan
- De voorzijde is georiënteerd op de centrale looper en staat daar op. De erfscheiding ligt iets terug t.o.v. de voorgevel, conform het inrichtingsplan
- Een gesloten dakvlak is kenmerkend voor de functie als werkplaats. Een te veel aan daglichtopeningen in de vorm van dakkapellen of dakramen verzwakt de herkenbaarheid van het gebouw en het oorspronkelijke of huidige gebruik. Dakkapellen zijn derhalve niet gewenst. Aanpassingen in het dakvlak zijn mogelijk, maar wel zo beperkt en sober mogelijk. Dakramen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - positie en aantal zorgen voor een rustig gevelbeeld
 - totale breedte is max. $1/3$ van breedte dakvlak
 - totale hoogte is max. $1/3$ hoogte dakvlak
 - plaatsing min. 2 meter van de voorzijde en achterzijde dakvlak
 - plaatsing min. 2 meter van de nok

Inrichting kavel

- Er mogen geen parkeerplaatsen op de kavel gerealiseerd worden
- Het talud en de beschoeiing (taludzone) dienen intact gehouden te worden. In de taludzone mag een steiger en/of terras gerealiseerd worden over een maximale breedte van 3 meter
- Erfscheidingen tussen de woningen en tussen privé en openbaar dienen als haag uitgevoerd te worden (schermen en muren zijn uitgesloten).
- De erfscheidingen mogen alleen op de op de kaart aangegeven positie gerealiseerd worden, en mogen niet hoger zijn dan 1,80 meter

Architectonische uitwerking

- De huidige architectonische uitstraling is het uitgangspunt voor aanpassingen aan de woning
- Vormgeving, detaillering en technieken mogen eigentijds of historiserend zijn, zolang materialen en kleurtoepassingen worden gebruikt die reeds in het gebouw voorkomen.
- Ingrepen in de gevel en/of het dakvlak zijn toegestaan, om te voldoen aan eisen van bijvoorbeeld daglichttoetreding
- Nieuwe openingen voegen zich in het bestaande lijnenspel van de gevel, zoals randen van kozijnen, goten, balken, rabatdelen



Dakvlak. Regels omvang ramen



Vergroten daglicht, zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande openingen

Materiaal- en kleurgebruik

- Er worden per gebouw alleen materialen en kleurtoepassingen gebruikt die in het betreffende gebouw al voorkomen.
- Dakpannen zijn vanwege bovenstaand dus alleen keramisch en anthraciet kleurig
- Indien het gebouw in zijn geheel opnieuw geschilderd wordt, worden dezelfde kleurenvoorschriften gehanteerd als voor de nieuwbouw van de vrije kavels (wit en Rijnlands Groen)

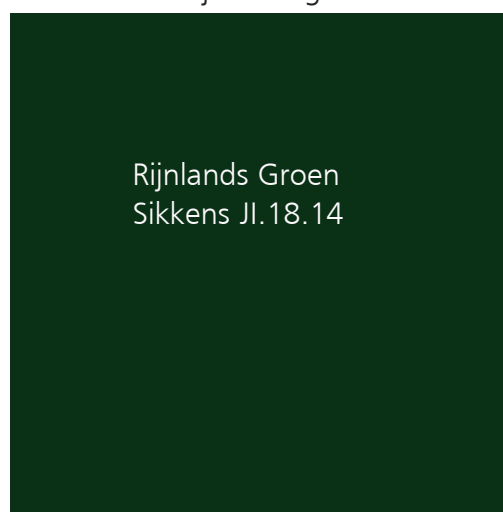
Specifieke criteria

- Bij het botenhuis mag een schuur gebouwd worden met een footprint van 2 bij 3 meter, aan de achterzijde (zuid-oostzijde). Het gebouwtje zal direct naast, of aan het botenhuis gebouwd worden, maar zal qua hoogte duidelijk ondergeschikt moeten zijn aan het botenhuis. Voor dit gebouwtje gelden dezelfde regels ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik.
- Bij gebouw 2 kan ten bate van een eventuele horecafunctie een uitwendige overkapping gemaakt worden. Dit kan alleen op het kavel dat bij het gebouw hoort dus aan de zuid-west of zuid-oost zijde. Deze overkapping heeft een lichte, open constructie en is qua hoogte duidelijk ondergeschikt aan het gebouw. Ook voor deze overkapping gelden dezelfde regels ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik.

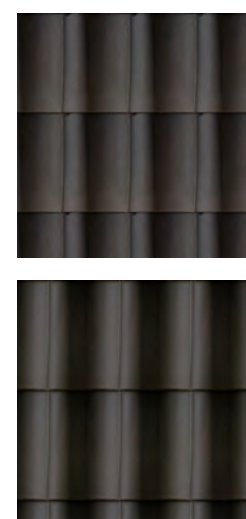
Kozijnen - vaste delen, boeiboorden, goten etc. :
Hout. Kleur: wit



Kozijnen - draaiende delen, luiken,
rabatdelen, houtgevels :
Hout. Kleur: Rijnlands groen of wit



Dakbedekking: keramische
dakpannen anthraciet

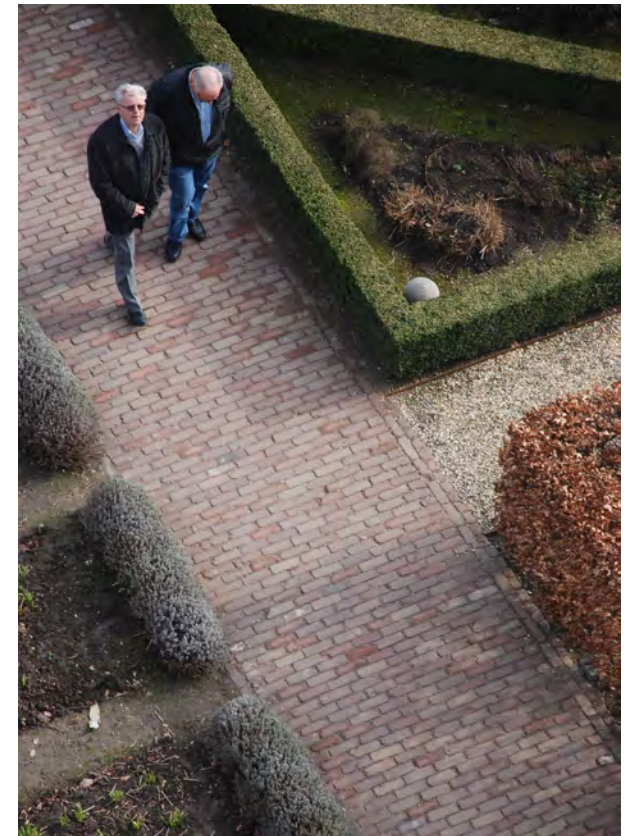


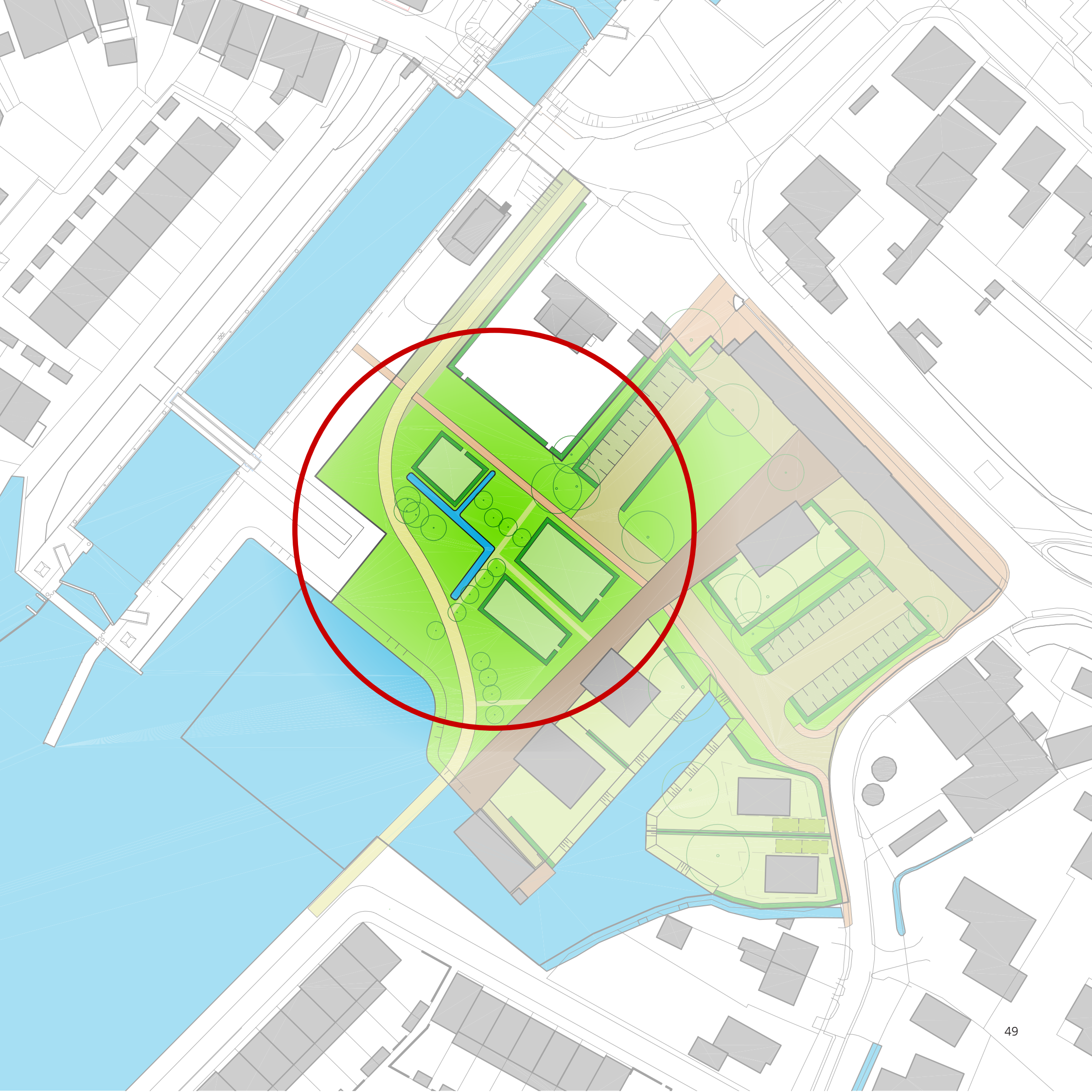
3.3 Moestuinen

Uitgangspunt

De toelichting op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht zegt: Het huis Rijnland, waarin vanouds het beheer van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt geregeld, vormt met bijgebouwen en moestuin een complex van historisch belang. Het levert aan de oostzijde een goede afsluiting op van het beschermde gebied.' Het is derhalve de intentie om de moestuin op een andere plek op het terrein terug te laten komen, waardoor het bovengenoemde ensemble van het Rijnlandshuis, gebouwen en moestuin behouden blijft.

De functie van de moestuin(en) is dus in eerste instantie ter aankleding en historische betekenisgeving van het terrein. Het betreft dus een 'historische' moestuin, zoals een zgn. Franse moestuin, een klooster- of kasteel (moes-)tuin. Daarbij is niet uitgesloten dat de moestuinen particulier aangelegd en beheerd kunnen worden. Om de moestuinen aan te laten sluiten bij het historische karakter van het terrein en het voorgestane beeld voor de nieuwe inrichting, gelden bij de aanleg derhalve een aantal randvoorwaarden





Randvoorwaarden

Randvoorwaarden voor de opzet, inrichting en beheer van de moestuinen:

- Het algemene beeld van de moestuin(en) moet passen binnen het totaalontwerp voor het terrein en die van een historische moestuin. De bijgevoegde referentiebeelden geven een idee van het beeld.
- Orthogonale structuur (dus rechte lijnen die haaks op elkaar staan) is van belang om dat historische beeld te bereiken
- Het ontwerp dient 'simpel' en makkelijk te onderhouden zijn.
- Opstellen zoals hekken, kassen, berghokken e.d. mogen maximaal 1,5 m. hoog zijn
- Er mogen alleen natuurlijke en duurzame materialen toegepast worden. Hout, bamboe, gebakken klinkers (evt. aangevuld met betonnen tegels), glas.
- Materialen die niet toegepast mogen worden zijn: kunststof, volkernplaten, materiaal die niet in de materiaaleigen kleur zijn toegepast (bijv. hout in felle kleuren).
- De tuinen dienen te allen tijde schoon, heel en opgeruimd te zijn.
- Het ontwerp voor de inrichting van de moestuinen is ter nadere beoordeling en per jaar te toetsen.

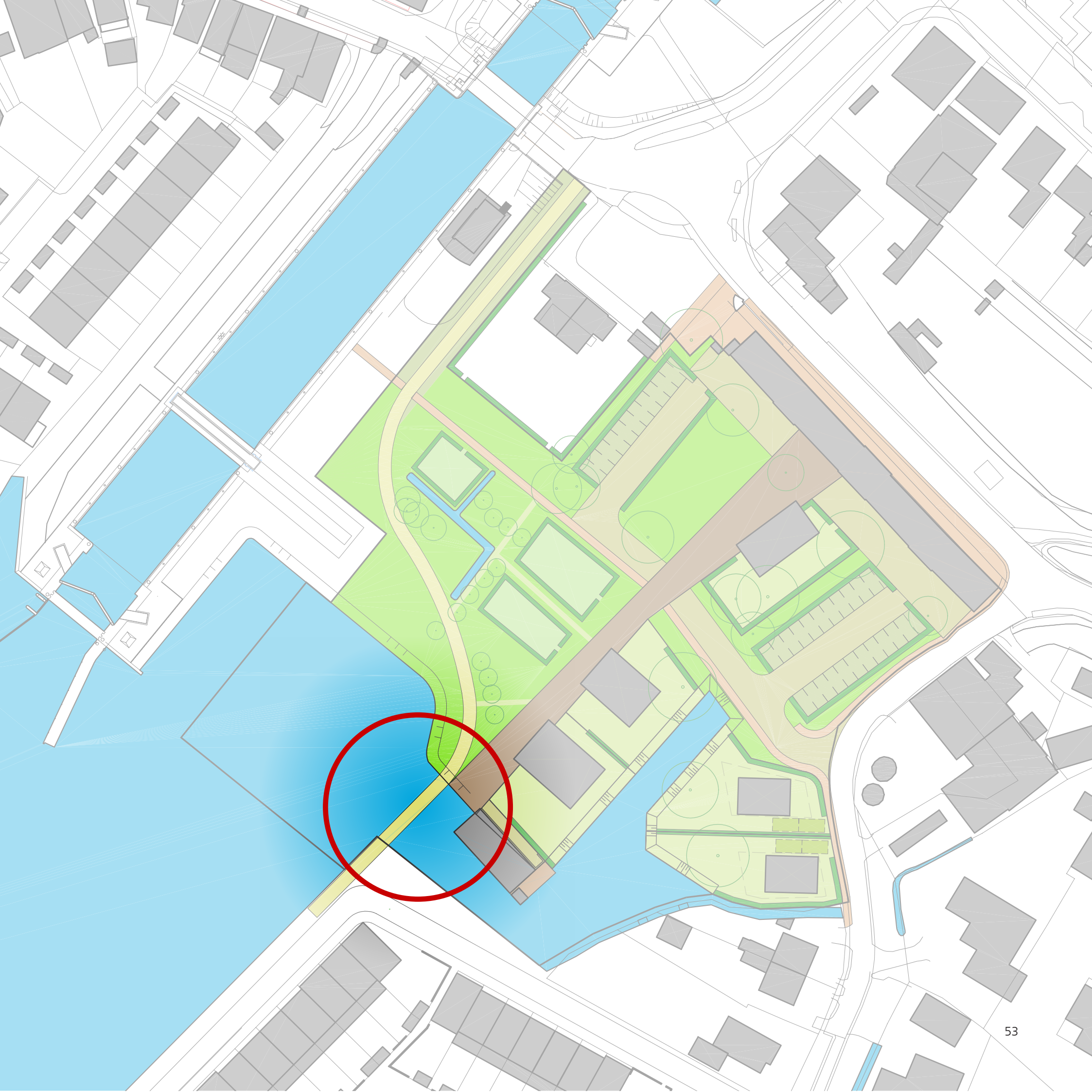
Overige voorzieningen worden collectief aangelegd en beheerd:

- Om de tuin(en) komt een laag hekje met lage haag, om o.a. honden, katten en konijnen buiten te houden. Er komen dus geen hoge bosjes of hekken om de tuin. De tuin dient goed zichtbaar te zijn voor omwonenden en passanten (sociale veiligheid).
- één schuur (evt. hoger dan 1,5 m.), waar gereedschap etc. kan worden opgeslagen
- een grondwaterpomp, sanitaire voorzieningen en water
- picknickbanken



3.4 Gemeenlandsbrug





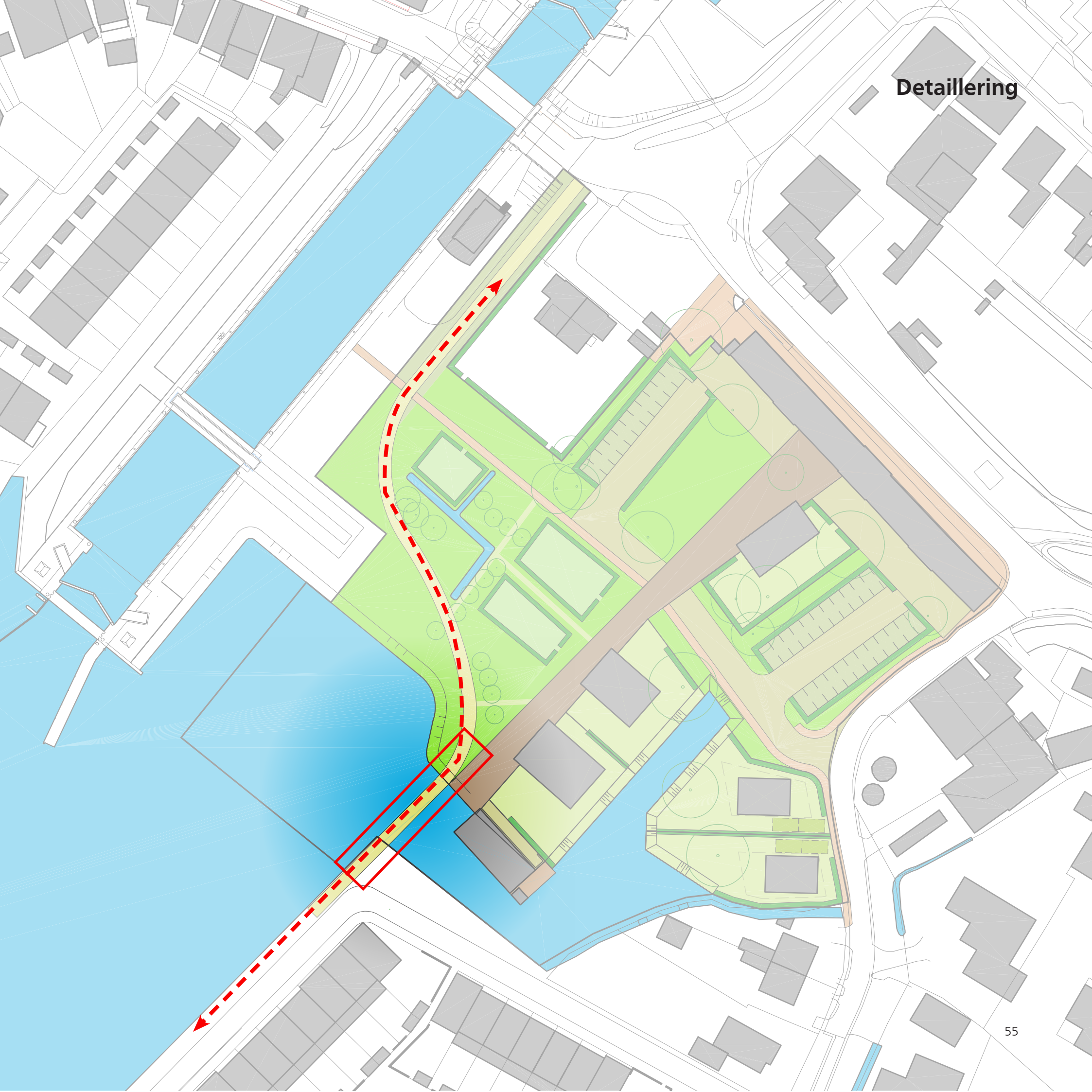
Uitgangspunt

Over het terrein van het Rijnlandshuis zal een fiets- en voetgangersverbinding gerealiseerd worden tussen de nieuwe wijk Spaarne Buiten en de kern van Spaarndam. De route loopt van de Spaarndammerdijk naar de Spaarnekaade. Daartoe zal een fiets- en voetgangersbrug gemaakt moeten worden over de inham tussen Spaarnekaade en het terrein van het Rijnlandshuis: de Gemeenlandsbrug

De brug zal niet alleen een infrastructurele verbinding zijn tussen twee delen van Spaarndam maar zal ook een brug moeten slaan tussen twee locaties met zeer verschillend architectonisch en stedenbouwkundig karakter. Dat betekent dat er in het ontwerp een antwoord gegeven moet worden op de principiële vraag waar de brug qua ontwerp bij aansluit. Refereert het naar het Rijnlandshuis, of naar Spaarne Buiten, naar andere bruggen over het Spaarne of is het een 'eigenwijs' object met een unieke vormtaal danwel een neutrale vormtaal. Deze keuze wordt niet in dit BKP gemaakt. Hier worden wel objectieve criteria beschreven die ervoor moeten zorgen dat de brug zo goed mogelijk landt op zijn locatie.

De kleinschaligheid van de omgeving en de beperkte ontsluitende functie van het water geven richting aan de schaal van de brug. De brug zal qua massa in de dorpse omgeving moeten passen en in verhouding moeten staan tot de functie van de inham. Hij zal zoveel mogelijk openheid moeten behouden en zo min mogelijk openbare ruimte moeten innemen. Een lichtvoetige, transparante constructie die op de landhoofden staat is meer op zijn plaats dan een zwaarlijvige die geïntegreerd wordt met de grondlichamen. De brug zal uiteraard moeten voldoen aan de technische normen van fietsverkeer en recreatievaart.





Randvoorwaarden

- De massa past in de dorpse omgeving en bij de maat van de inham.
- Er is zo min mogelijk ruimtebeslag (visueel en qua footprint in openbare ruimte)
- Het heeft een Lichtvoetige, transparante constructie
- De constructie staat **op** de landhoofden en is niet geïntegreerd met de grondlichamen.
- De brug stijgt zo veel mogelijk boven het water en zo kort mogelijk op de wal.
- De aanlanding is optimaal vormgegeven
- Er wordt rekening gehouden met het minimale doorvaartprofiel
- Bij asymmetrische aanlanding is het deel aan de zijde van het Rijnlandshuis korter
- Natuurlijke materiaal- en kleurkeuze. Waar mogelijk sluit het aan bij inrichting openbare ruimte Rijnlandshuis en Spaarne Buiten
- Materialisering: hout en/of staal

Onderstaande maten zijn aannames:

Overbrugging 20 m.

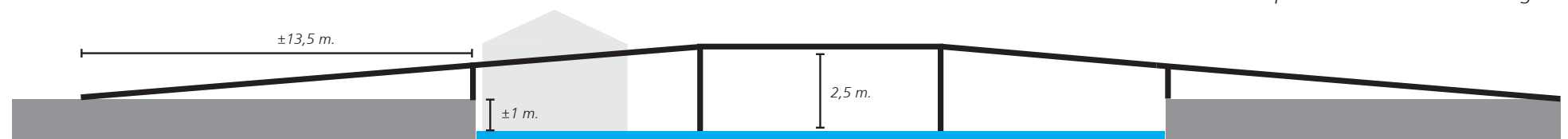
Doorvaarthoogte 2,5 m.

Doorvaartbreedte 7 m.

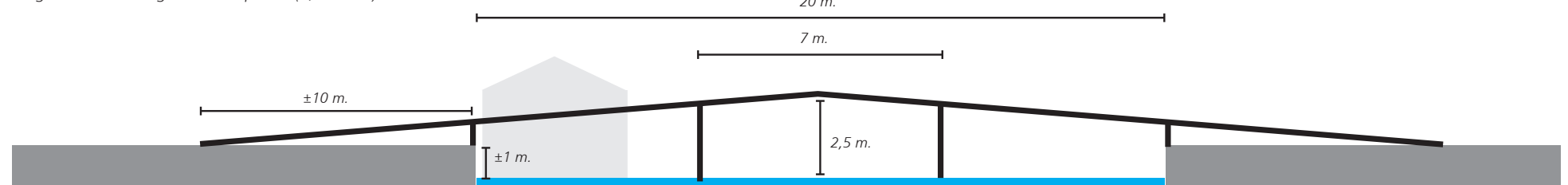
Verskil maaiveld- waterpeil 1 m.

Hellingspercentage 7,5%

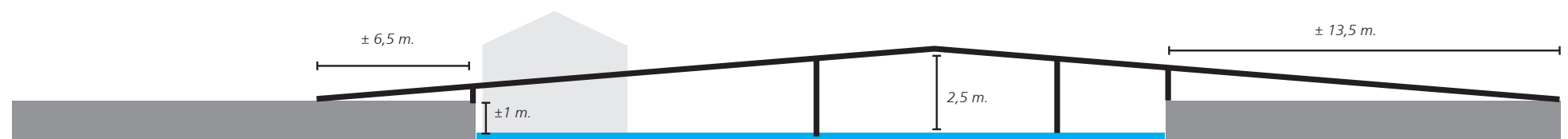
Doorvaartbreedte en hoogte zijn gebaseerd op richtlijnen Vaarwegen 2011. Definitieve maten te bepalen met actuele normering.



Brug met rechthoekig doorvaart profiel (2,5 x 7 m.)

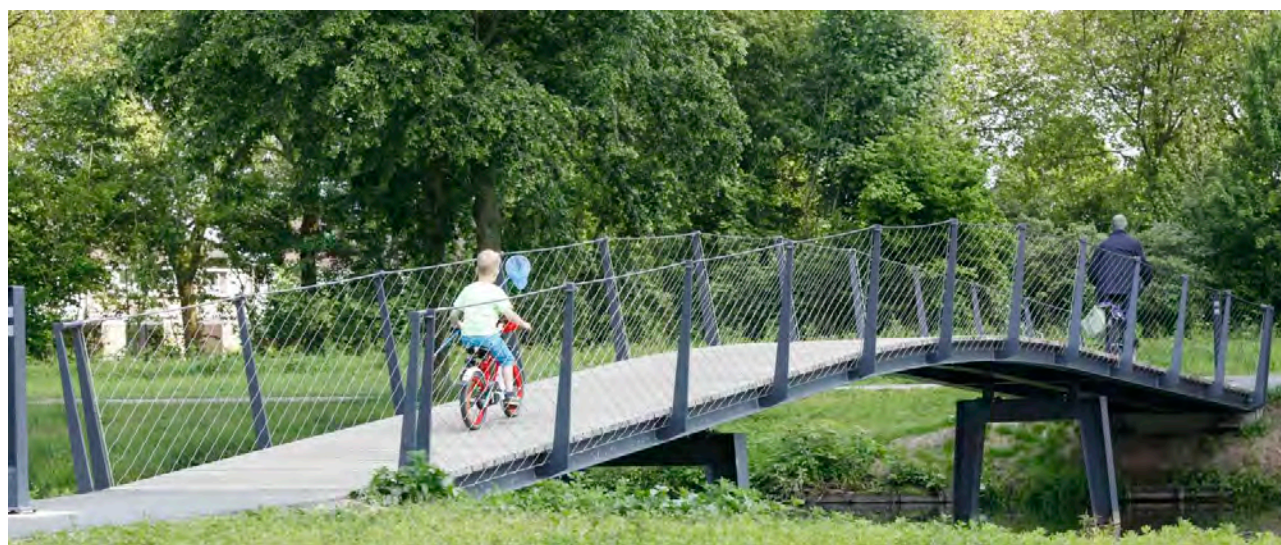


Brug kortere aanlanding. Doorvaart profiel alleen op hoogste punt 2,5 m. NB: Ter goedkeuring voorleggen.



Asymetrische aanlanding

Referenties





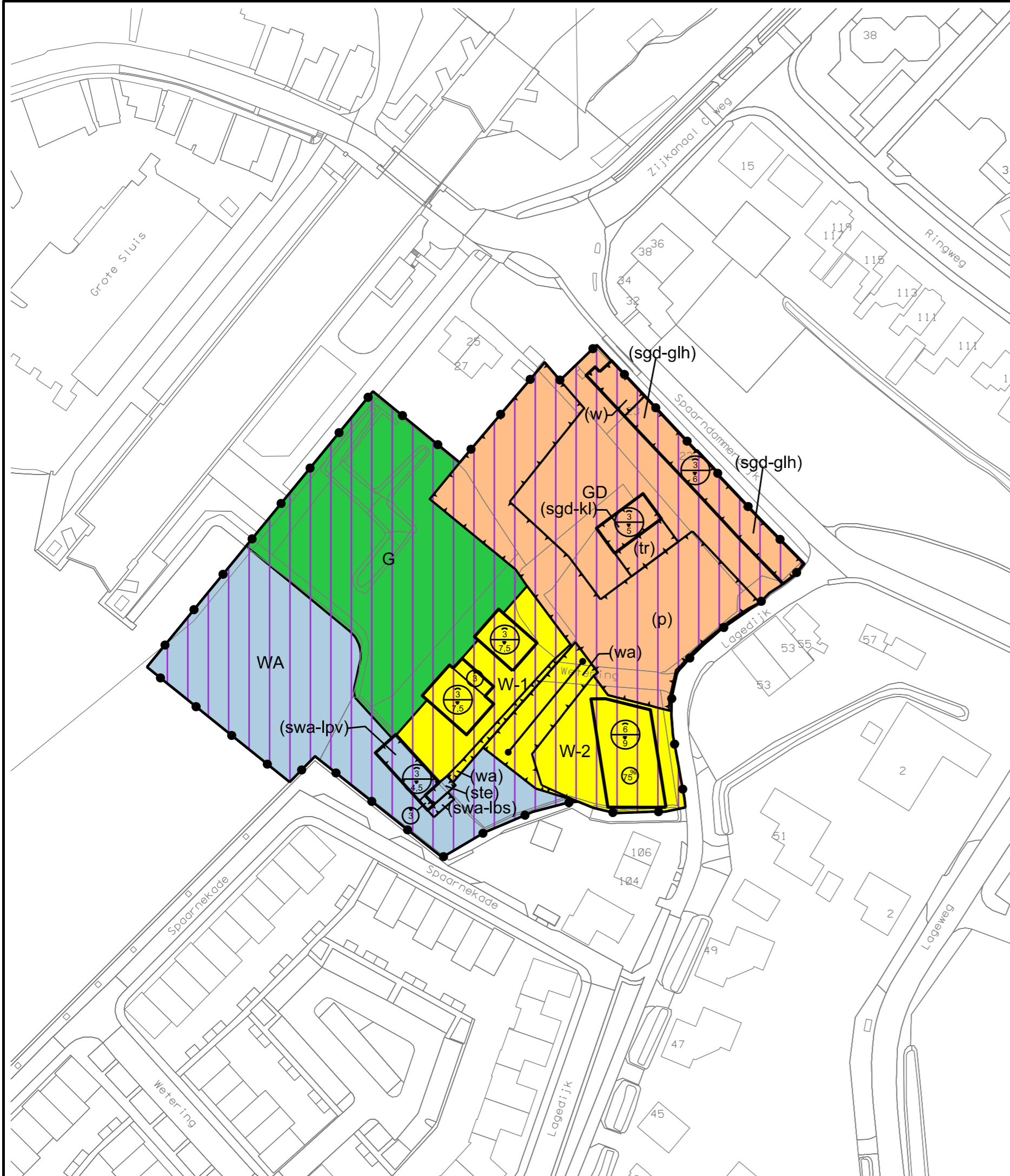
atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

3 mei 2017
S-SPA-2012023




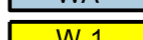
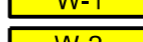
Rob van der Velden
Sybren van den Busken




Plangebied

 Plangebiedgrens

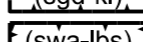
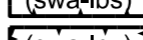
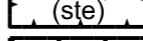
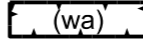
Bestemmingen

-  gemengd
-  groen
-  water
-  wonen - 1
-  wonen - 2

Gebiedsaanduidingen

 luchtvaartverkeerzone

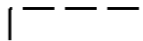



Functieaanduidingen

-  parkeerterrein
-  specifieke vorm van gemengd - Gemeenlandshuis
-  specifieke vorm van gemengd - Kettingloods
-  specifieke vorm van water - ligplaatsen bedrijfsschepen
-  specifieke vorm van water - ligplaatsen pleziervaartuigen
-  steiger
-  terras
-  water
-  wonen

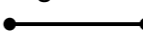
Bouwvlak

 bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

-  maatvoeringsvlak
-  maximum bouwhoogte (m)
-  maximum bebouwingspercentage (%)
-  maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

 relatie

Verklaring

 topografische gegevens en bestaande ondergrond

Planinformatie



Datum	Planstatus	Informatie bij	Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude
	Concept	Gemaakt door	Van Riezen & Partners Bureau voor planologie en planontwikkeling
29 september 2016	Voorontwerp		FREDERIKSPLEIN 1 1017 XK AMSTERDAM T.: 020 - 625 70 25 F.: 020 - 625 63 76 H.: vanriezenpartners.nl E.: info@vanriezenpartners.nl
25 april 2017	Ontwerp	Schaal	1 : 1000
25 september 2018	Vastgesteld	Papierformaat	A3
	Onherroepelijk	Plancode	NL.IMRO.0393.BPGS2016-VA01
	Geconsolideerde versie		

**Bestemmingsplan Gemeenlandshuis
Spaarndam - deel A**



Plangebied

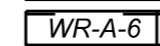


Plangebiedgrens

Dubbelbestemmingen



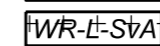
waarde - archeologie - 4



waarde - archeologie - 6



waarde - beschermd dorpsgezicht

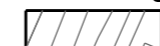


waarde - landschap - Stelling van Amsterdam

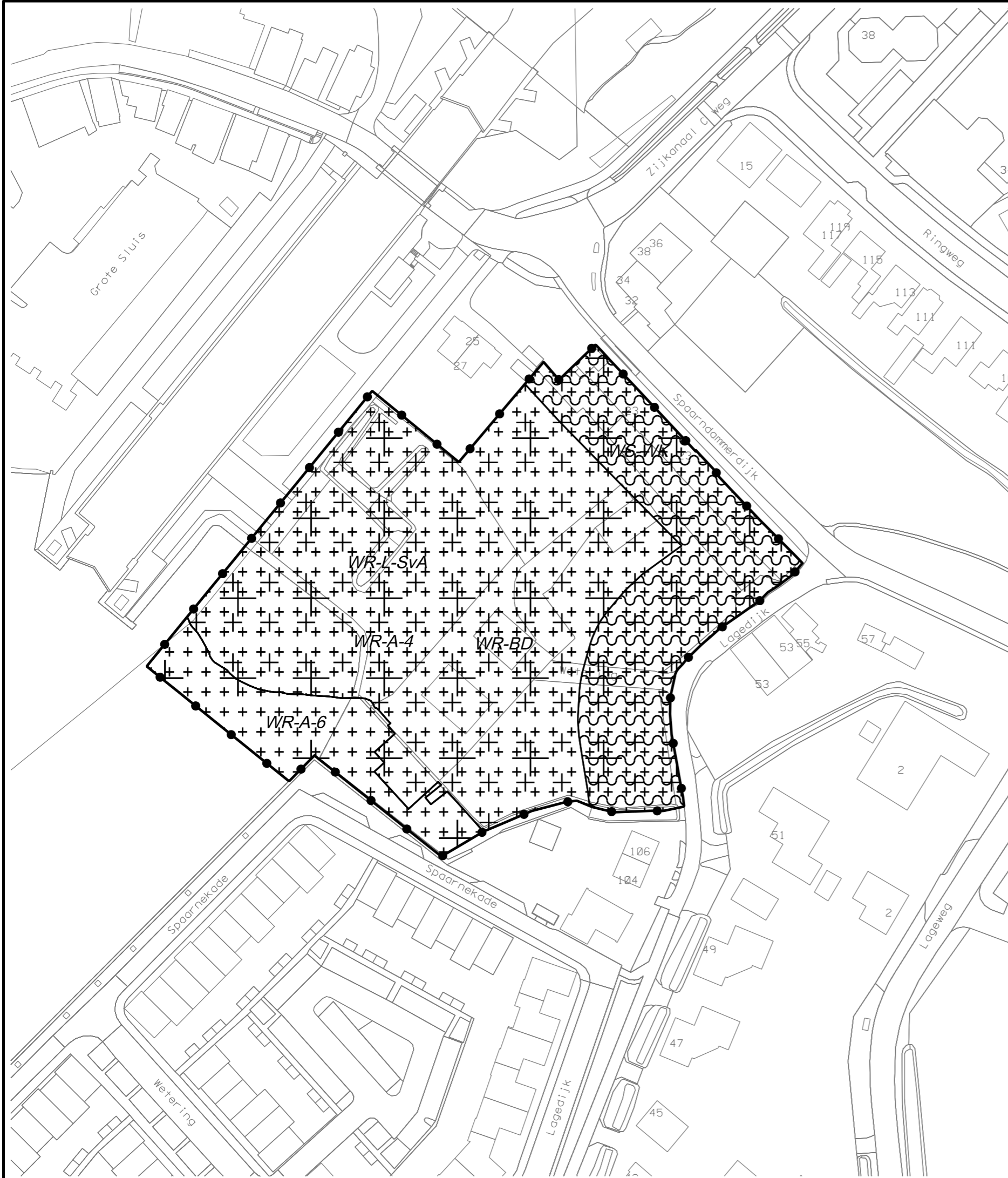


waterstaat - waterkering

Verklaring



topografische gegevens en bestaande ondergrond



Planinformatie



Datum	Planstatus	Informatie bij	Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude
	Concept	Gemaakt door	Van Riezen & Partners Bureau voor planologie en planontwikkeling
29 september 2016	Voorontwerp		FREDERIKSLEIN 1 1017 XK AMSTERDAM T.: 020 - 625 70 25 F.: 020 - 625 63 76 H.: vanriezenpartners.nl E.: info@vanriezenpartners.nl
25 april 2017	Ontwerp	Schaal	1 : 1000
25 september 2018	Vastgesteld	Papierformaat	A3
	Onherroepelijk	Plancode	NL.IMRO.0393.BPGS2016-VA01
	Geconsolideerde versie		

Bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam - deel B

