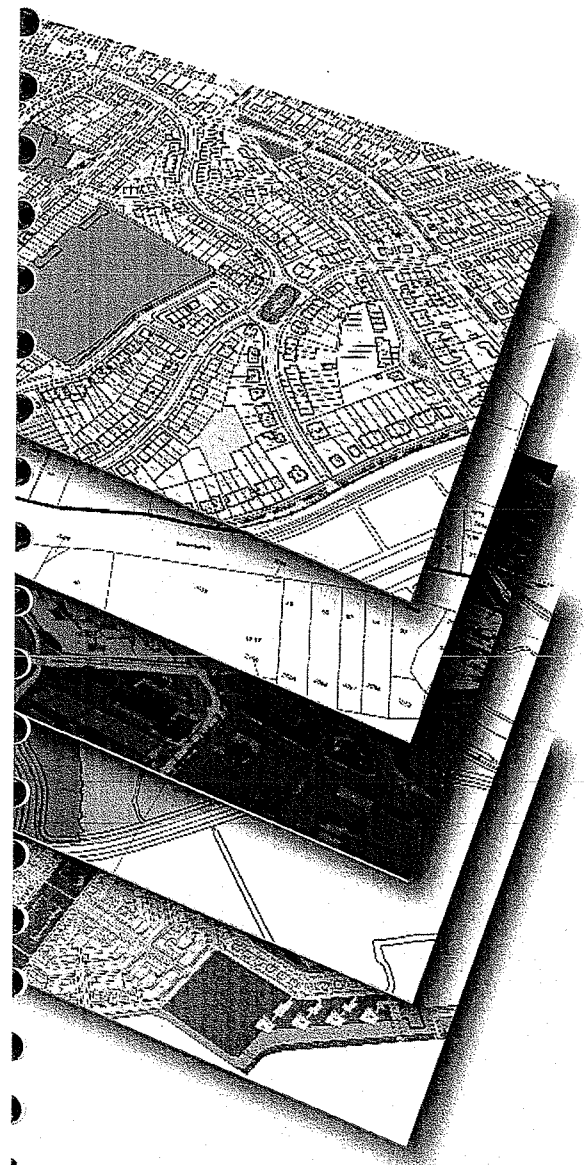


Ruimtelijke onderbouwing Functiewijziging Inlaagpolder 1 Spaarndam

30 november 2011



**BEST
PLAN**

management en advies voor
ruimtelijke ordening

Ruimtelijke onderbouwing Functiewijziging Inlaagpolder 1 Spaarndam

30 november 2011

Oprachtgever: dhr J.P.W. Molenaar
Titel document: Ruimtelijke onderbouwing functiewijziging Inlaagpolder 1 Spaarndam
Datum: 30 november 2011
Uitvoering: Bestplan B.V.
Auteurs: M.H. Bakker
R.P.W. van Smaalen

Bestplan BV
Ruimtelijke ordening en management
Ploegspoor 12
2033 CT Haarlem

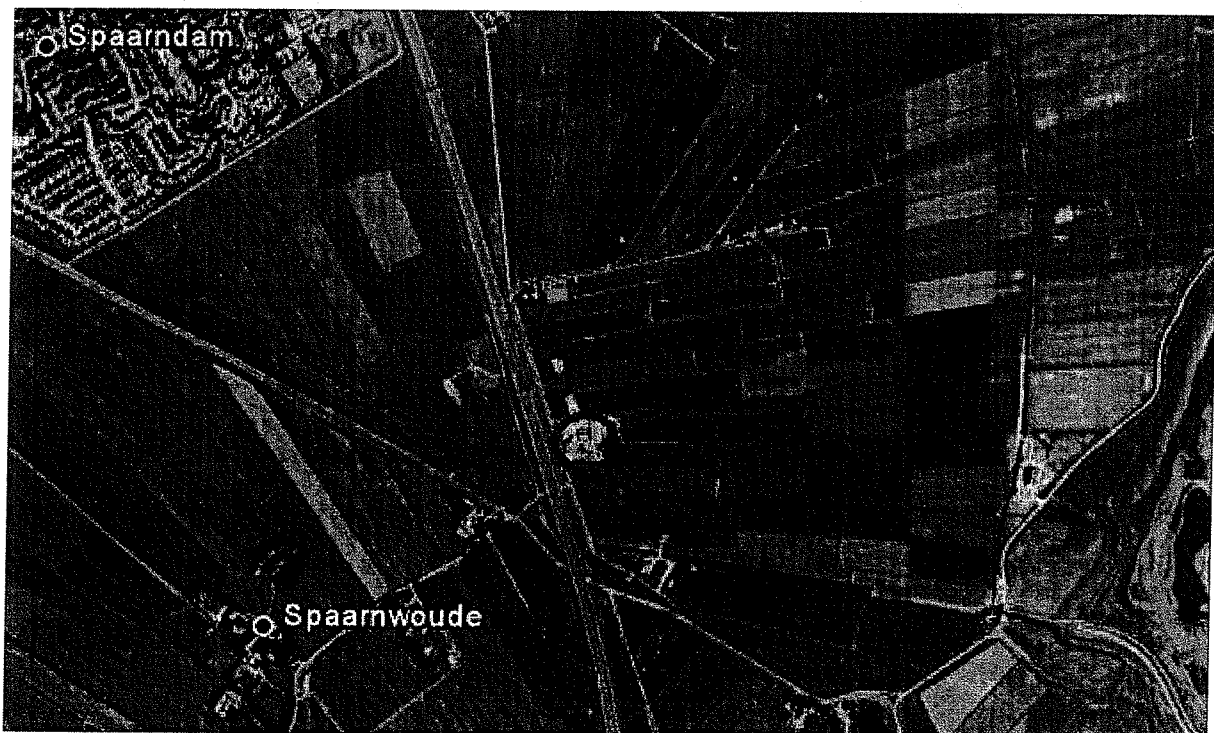
T. 06 532 892 00
F. 023 5450436
E. bakker@bestplan.nl
W. www.bestplan.nl

**BEST
PLAN**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer J.P.W.Molenaar, heeft bij brief van 29 april 2011 bij de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude een verzoek ingediend om gebruikswijziging van het perceel Inlaagpolder 1B in Spaarndam. De gemeente heeft bij brief van 6 juli 2011 geantwoord dat voor het beoordelen van dat verzoek een goede ruimtelijke onderbouwing nodig is omdat het gevraagde gebruik van het terrein voor een transportbedrijf en opslag niet past in het geldende bestemmingsplan.



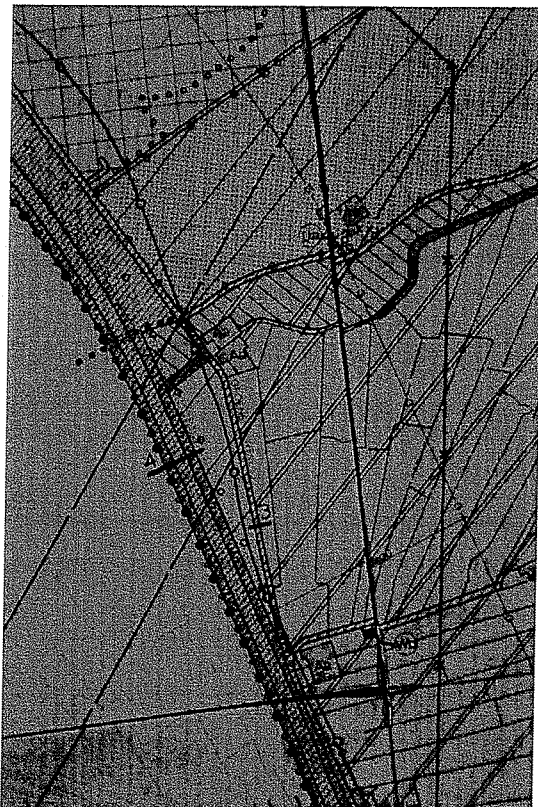
Bron: Google earth.

1.2 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het planologisch mogelijk maken van een transportbedrijf en opslag door de verlening van een omgevingsvergunning. Dit gebruik past niet binnen de bestemming "bedrijf ten dienste van de exploitatie van agrarische bedrijven" uit het vigerende bestemmingsplan "Hofambacht 1986". In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan "Hofambacht 1986" vastgesteld 30 september 1986 en goedgekeurd door GS 19 mei 1987.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan "Hofambacht 1986" is het onderhavige perceel bestemd voor "bedrijf ten dienste van de exploitatie van agrarische bedrijven". Het gebruik van het perceel voor een transportbedrijf en opslag past niet binnen de gebruiksregels die bij deze bestemming horen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders beschreven en in hoofdstuk 4 komen de toekomstige ontwikkelingen aan bod. In hoofdstuk 5 zijn de diverse onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. Huidige situatie plangebied

2.1 Situering

De Inlaagpolder 1 ligt in een zeer open veenweidegebied. In het gebied is het verkavelingspatroon samengesteld uit meerdere ontginningseenheden, dat tot uitdrukking komt in de verschillende richtingen die het kavelstramien volgt. De begrenzingen van het veenweidegebied hebben een gevarieerd karakter: in het westen liggen de binnenwateren de Mooie Nel en Binnenliede; in het zuiden de spoorlijn Amsterdam-Haarlem en de autosnelweg A 200, in het noordoosten de Spaarndammerdijk. De polder wordt op dominante wijze in tweeën gedeeld door autosnelweg A 9 en een hoogspanningsleiding. De Inlaagpolder ligt direct naast de A9 en ontsluit de aanliggende percelen met de kern Spaarndam en andere ontsluitingswegen.

De planlocatie is beperkt tot het kadastrale perceel.



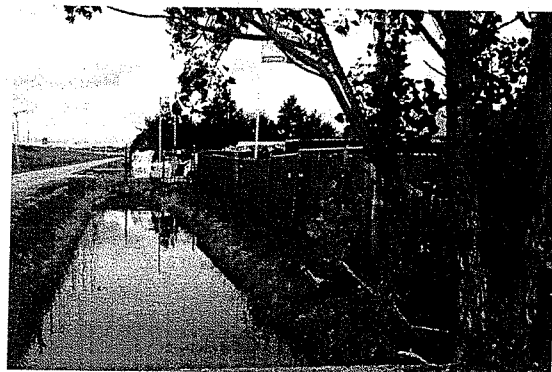
Bron: Google Earth

Huidige situatie Inlaagpolder 1.

2.2 Bestaande situatie

Het terrein aan de Inlaagpolder 1 is op dit moment in gebruik voor het verwerken van (kunststof-) afvalproducten die afkomstig zijn uit agrarische bedrijven. Middels een omgevingsvergunning wordt nu een functiewijziging gevraagd voor een transportbedrijf en opslag.

De omvang van het terrein, de hoeveelheid bebouwing en de ontsluiting van het perceel blijven daarbij ongewijzigd.



Foto's Inlaagpolder 1 bestaande situatie.



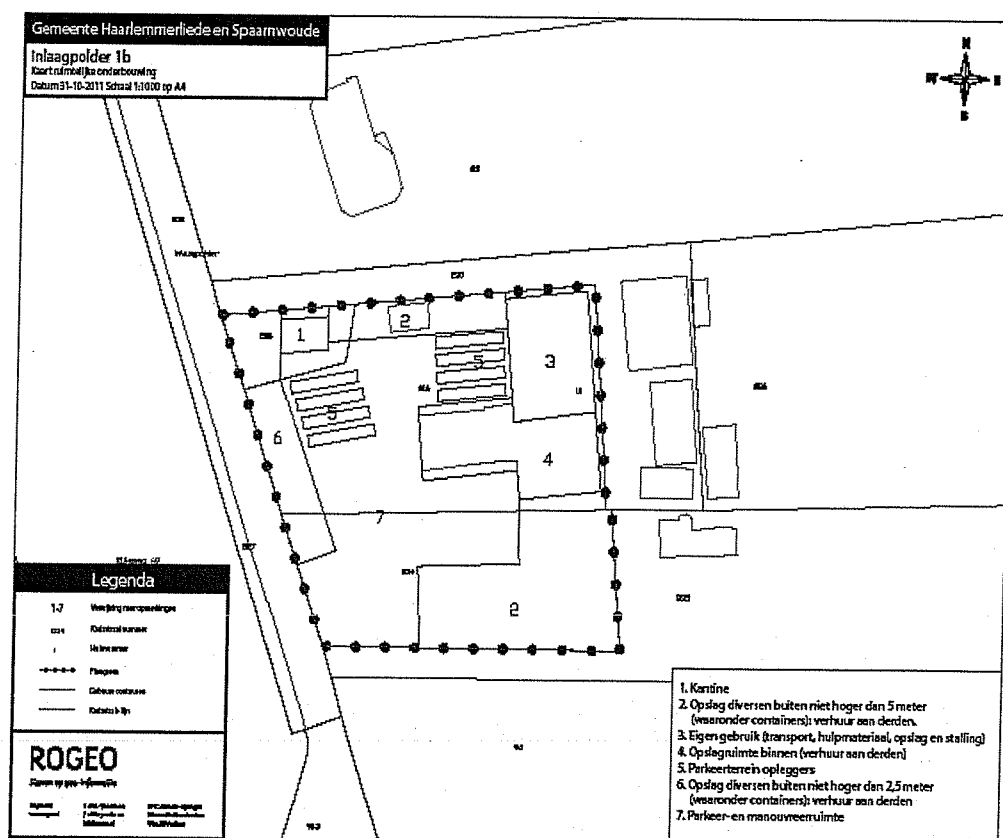
3. Planbeschrijving

3.1 Het plan

De heer Molenaar heeft het voornemen om het gebruik van het perceel Inlaagpolder 1 in Spaarndam te wijzigen. Bedoeling is het terrein in gebruik te nemen als voor zijn transportbedrijf dat is gevestigd in Spaarndam en voor opslag. Op het terrein aan de Inlaagpolder 1 zullen vrachtwagens worden gestald en zal opslag van te vervoeren materialen plaatsvinden.

Voor deze functiewijziging wordt fysiek niets aan het terrein veranderd. De bestaande terreinverharding en de bestaande opstallen zullen worden gehandhaafd. Er is vooralsnog geen sprake van uitbreidingsplannen voor de gebouwen en / of de terreinverharding. De nu voorliggende aanvraag voorziet daar dan ook niet in.

Wanneer medewerking wordt verleend aan het verzoek om gebruikswijziging zal het terrein als volgt worden ingedeeld:



3.2 Verkeer en parkeren

Inlaagpolder 1 ligt direct langs de A9 (Alkmaar – Amstelveen) maar is niet direct vanaf die snelweg bereikbaar. De Inlaagpolder ontsluit het terrein via een tunnel onder de A9 door naar de Hoge Spaarndammer dijk in Spaarndam. Via die dijk is enerzijds het dorp Spaarndam en anderzijds de bebouwing van Halfweg direct bereikbaar.

Op het terrein aan de Inlaagpolder 1 worden blijkens bovenstaande terreinindeling 8 parkeerplaatsen voor vrachtwagens aangelegd. Op dit moment beschikt het transportbedrijf van de heer Molenaar over 3 vrachtwagencombinaties.

Om het gebruik van het terrein zoveel mogelijk in te passen in de landelijke omgeving zal de hoogte van de buitenopslag worden beperkt tot 2,5 meter aan de zijde die grenst aan de A9 tot maximaal 5 meter verder achterop het terrein.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn relevante beleidsnota's en plannen geanalyseerd. Het gaat hier met name om de doorwerkingen van beleid van de hogere overheden, voor zover dit relevant is voor de ontwikkeling van het plangebied. Daarnaast wordt het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Ter plaatse van de planlocatie wordt het planologisch beleid gedomineerd door het rijksbufferzonebeleid: het tegengaan van verstedelijking en terughoudendheid betrachten waar het gaat om initiatieven die leiden tot de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied.

De gevraagde gebruikswijziging krijgt gestalte binnen het bestaand bouwvlak. De mate van verstedelijking wordt niet vergroot. Derhalve is onderhavige ontwikkeling niet strijdig met het Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw.

De structuurvisie is op te delen in twee stukken. De structuurvisie en de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie.

Uit de structuurvisie blijkt dat het gebied binnen de Stelling van Amsterdam en het veenlandschap valt.

De Stelling van Amsterdam

De stelling is in feite de ring van forten met aan de buitenzijde de inundatiegebieden met gevarieerde omvang. De ring ligt op veel plaatsen op of aan de bestaande infrastructuren (wegen en/of waterlopen), die in het landschap veelal stedelijke en landelijke gebieden van elkaar scheiden dan wel diverse landschapstypen afbakenen.

Het beleid hieromtrent spitst zich op de volgende kernpunten:

- Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen
- Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

Veenlandschap

Het beleid omtrent het veenlandschap spitst zich op de volgende punten:

- Geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBGNB) zonder ontheffing van GS.
- Ontheffing is mogelijk indien Nut&Noodzaak is aangetoond, de binnenstedelijke mogelijkheden zijn verkend en wordt voldaan aan eisen van Ruimtelijke kwaliteit, Klimaatbestendigheid en Duurzaam ruimtegebruik. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) adviseert GS over de Ruimtelijke Kwaliteit van ontwikkelingen.
- Buiten BBGNB ontwikkelen op basis identiteit landschap/Landschaps DNA (incl. aspect openheid), en dorpstypen / Dorps DNA, vastgelegd in Leidraad landschap en cultuurhistorie
- Ruimte voor ruimteregeling

Uit de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie blijkt het gebied binnen een bebouwd bestaand gebied te liggen. Concluderend ligt de voorziene nieuwe situatie binnen bestaande bebouwing en is derhalve niet strijdig met het huidige provinciale beleidskader omtrent de Stelling van Amsterdam en het veenlandschap.

4.4 Gemeentelijk beleid

- Strategische visie Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2035.

Vooruitlopend op een op te stellen structuurvisie (waarvoor de voorbereidingen zijn gestart in 2011) heeft de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude een strategische visie laten opstellen. In die strategische visie is onder andere opgenomen (in hoofdstuk 2.2.):

"Het groene buitengebied is in belangrijke mate bepalend voor de identiteit van Haarlemmerliede en Spaarnwoude en bindt de bewoners van de kernen. De groene buffer is Haarlemmerliede en Spaarnwoude en moet daarom in zijn geheel – van het Noorderbos tot het meest zuidelijke puntje van Fort Liebrug en van de Houtrak tot de Mooie Nel en het pont Buitenhuizen - behouden blijven. 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. Hierbij spelen bewoners, gebruikers, de agrarische functie en recreatie en toerisme een essentiële rol. In de groene buffer zijn vier zones te onderscheiden met ieder hun eigen profiel en gebruik. De bereikbaarheid van deze zones zal in hoofdzaak moeten worden gerealiseerd via de buitenrand.

- De Houtrakpolder biedt vooral plaats aan natuurbeleving en minder intensieve dagrecreatie;
- Het gebied de Houtrak met een parkachtig karakter, is er voor intensievere vormen van recreatie, waaronder evenementen;
- De Inlaagpolder en Vereenigde Binnenpolder hebben vooral een agrarisch karakter met aan de randen enig recreatief medegebruik;
- Het oevergebied van de Mooie Nel en de Liede (de zogenaamde Fortenzone), is geschikt voor de combinatie van kijkgroen en recreatie, met name watersport.
- De gemeente ziet het als een kerntaak om het belang van de groene buffer voor al haar gebruikers, inwoners van onze gemeente en inwoners van de omliggende gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam, optimaal te behartigen."

Omdat het in dit geval niet gaat om het nieuw vestigen van een bedrijf op deze locatie, maar om het wijzigen van een bestaand bedrijf en bovendien gebruik wordt gemaakt van bestaande verhardingen en opstallen is het gevraagde gebruik in overeenstemming met deze strategische visie.

- Bestemmingsplan.

Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan Hofambacht 1986. Dat bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 1986 en goedgekeurd door GS 19 mei 1987. In dat bestemmingsplan is de grond waarop het verzoek om omgevingsvergunning betrekking heeft, aangewezen voor "bedrijf ten dienste van de exploitatie van agrarische bedrijven". Het gewenste gebruik van grond en opstallen ten behoeve van een transportbedrijf passen niet binnen de gebruiksbepalingen die bij deze bestemming horen.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Bij het beoordelen van een verzoek om een bedrijf te vestigen of een verzoek om gebruikswijziging moet worden aangetoond dat de voorgenomen activiteiten van uit een aantal milieuhygiënische oogpunten niet hinderlijk is. Met name wordt dan aandacht gevraagd voor bodemkwaliteit, kwaliteit van het grondwater, luchtverontreiniging, externe veiligheid, milieuzonering en geluidbelasting.

In het onderhavige geval gaat het niet om het nieuw vestigen van een bedrijf: een al bestaand bedrijf wordt vervangen door een –vanuit een oogpunt van milieuhygiëne, minder hinderlijk bedrijf.

Om die reden zijn in dit geval geen onderzoeken noodzakelijk naar de mogelijke gevolgen van deze gebruikswijziging voor het milieu.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, watertoets

Ook naar deze aspecten is geen onderzoek nodig omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande verharding en bestaande bebouwing. Hierdoor zijn er geen nadelige effecten voor deze beleidsvelden te verwachten.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier is geregeld ("anderszins verzekerd").

"Anderszins verzekerd" betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de voorgenomen activiteiten al op een andere manier gedekt worden.

De voorgenomen gebruikswijziging betreft geen plan in de zin van afdeling 6.4 Wro. Derhalve is een exploitatieplan niet vereist.

Kosten voor de behandeling van het verzoek om omgevingsvergunning worden gedekt vanuit de leges conform de gemeentelijke legesverordening. Voor zover er op een andere manier kosten aan deze gebruikswijziging zijn verbonden, dan zijn deze voor rekening van de aanvrager omdat het een particuliere ontwikkeling betreft.

6.2 Procedure omgevingsvergunning

Het voorgenomen gebruik van Inlaagpolder 1 voor een transportbedrijf en opslag past niet in het geldende bestemmingsplan.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de gemeente desondanks medewerking verlenen aan het verzoek om omgevingsvergunning (gebruikswijziging).

Daarbij bepaalt artikel 2.1.1 onder c Wabo dat het verboden is gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 6.5.1 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders pas een vergunning mogen verlenen in afwijking van de bepalingen van een geldend bestemmingsplan als de gemeenteraad daartoe een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven. Voor het afgeven van die verklaring is het nodig dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het verlenen van medewerking aan het verzoek om vergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In de nu voorliggende goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het verlenen van medewerking aan het verzoek om vergunning van de heer Molenaar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

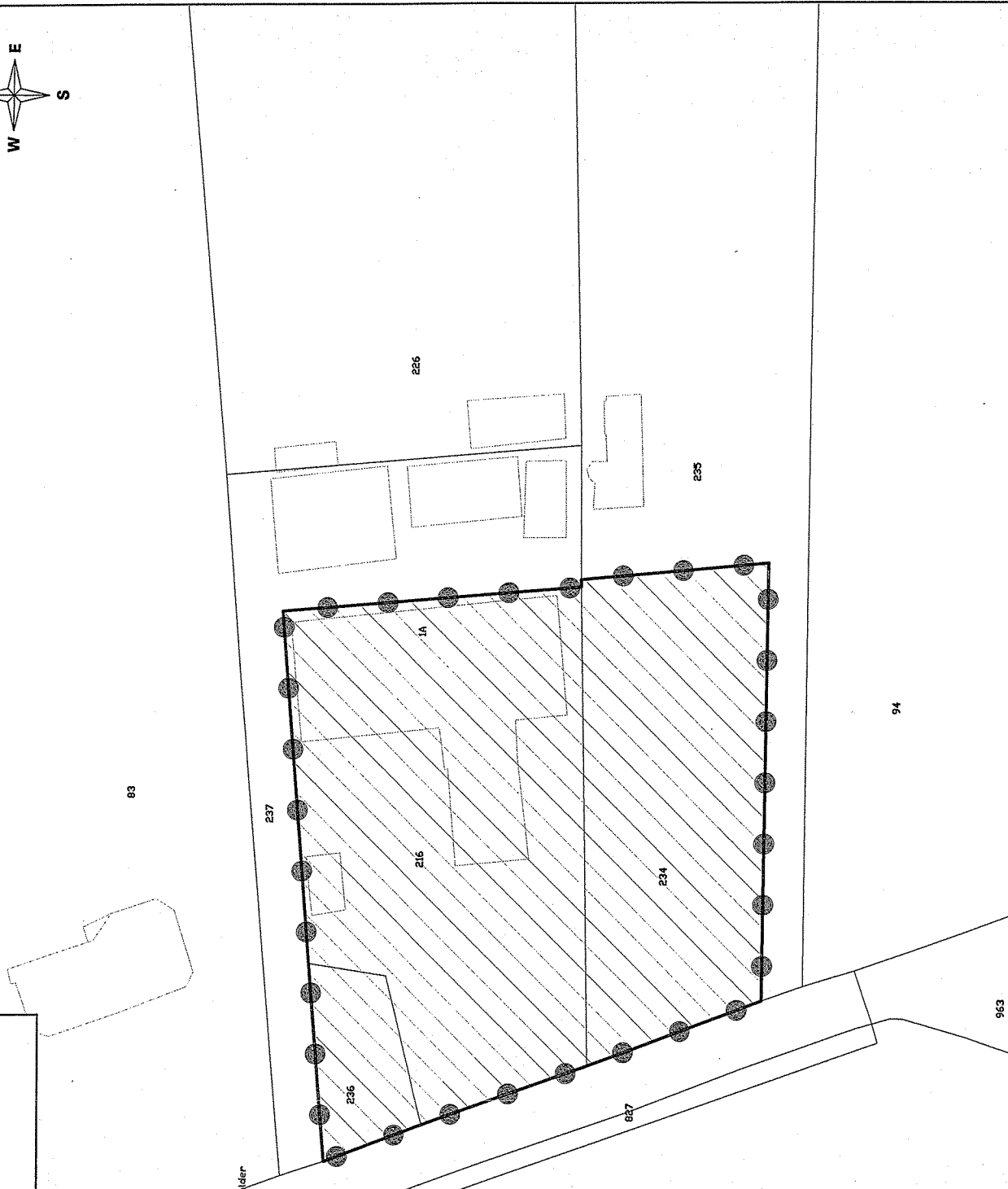
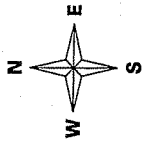
Dat betekent dat er geen belemmering is voor de gemeenteraad van Haarlemmerliede en Spaarnwoude om de benodigde verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Op de procedure voor het behandelen van het verzoek om omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Derhalve geschiedt de voorbereiding van de omgevingsvergunning met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Allereerst wordt dan een ontwerpvergunning opgesteld. Daarnaast is voor deze ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) noodzakelijk. De ontwerpvergunning en de ontwerp vvgb worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze kenbaar maken. De behandeling van eventueel ingebrachte zienswijzen wordt aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarwoude

Inlaagpolder 1b

Kaart ruimtelijke onderbouwing
Datum 07-12-2011 Schaal 1:1000 op A4



Legenda

1234	Kadastraal nummer
1	Tekst GBKN
—●—●—●—●—	Planglijns
—	Gebouw contouren
—	Kadastrale lijn

9

ROGEO
Sturen op geo-informatie

Rijkswaterstaat
www.rws.nl
1 800 40 40 40
1 800 200 80 80
info@rws.nl

Wett. Publiek-Openbare
Kadastrale Informatie
Actie 19-12-2001