

Bestemmingsplan Waterwoningen Woongebied SpaarneBuiten 2018

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

4 oktober 2018

Bestemmingsplan Waterwoningen Woongebied SpaarneBuiten 2018

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Toelichting

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 18 juni 2018
Ongewijzigd vastgesteld door de Gemeenteraad	d.d.

Inhoud

	Pagina
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	2
1.2 Het plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
2. Beschrijving van het plangebied	4
2.1 Korte historie	4
2.2 Bestaande situatie	6
2.3 Herontwikkeling tot woongebied SpaarneBuiten	7
3. Beleidskader	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4. Randvoorwaarden	25
4.1 Bodem	25
4.2 Verkeer en parkeren	25
4.3 Geluidhinder	26
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.5 Waterparagraaf	30
4.6 Luchtkwaliteit	33
4.7 Externe veiligheid	34
4.8 Flora en fauna	35
4.9 Kabels en leidingen	35
4.10 Luchthavenindelingbesluit	36
4.11 Milieueffectrapportage	36
4.12 Behoeftes	37
4.13 Ruimtelijke kwaliteit	38
5. De juridische planopzet	40
5.1 Standaardisatie digitalisering	40
5.2 Hoofdopzet	40
5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen	41
5.4 Aanvullende en algemene bepalingen	42
6. Uitvoerbaarheid	43
6.1 Eigendom	43
6.2 Economische uitvoerbaarheid	43
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1 Bestemmingsplanprocedure	44
7.2 Inspraak	44
7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	44
7.4 Zienswijzen	45

Bijlagen:

1. Instemming sanering
2. Verkeersonderzoek
3. Onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Archeologisch bureauonderzoek
5. Inventariserend veldonderzoek verkennende fase
6. Inventariserend veldonderzoek proefsleuven
7. Windstatistiek, inclusief nadere analyse
8. Onderzoek luchtkwaliteit
9. Quick scan flora en fauna

10. Besluit m.e.r.-beoordeling
11. Toets ladder voor duurzame verstedelijking
12. Landschappelijke onderbouwing waterwoningen

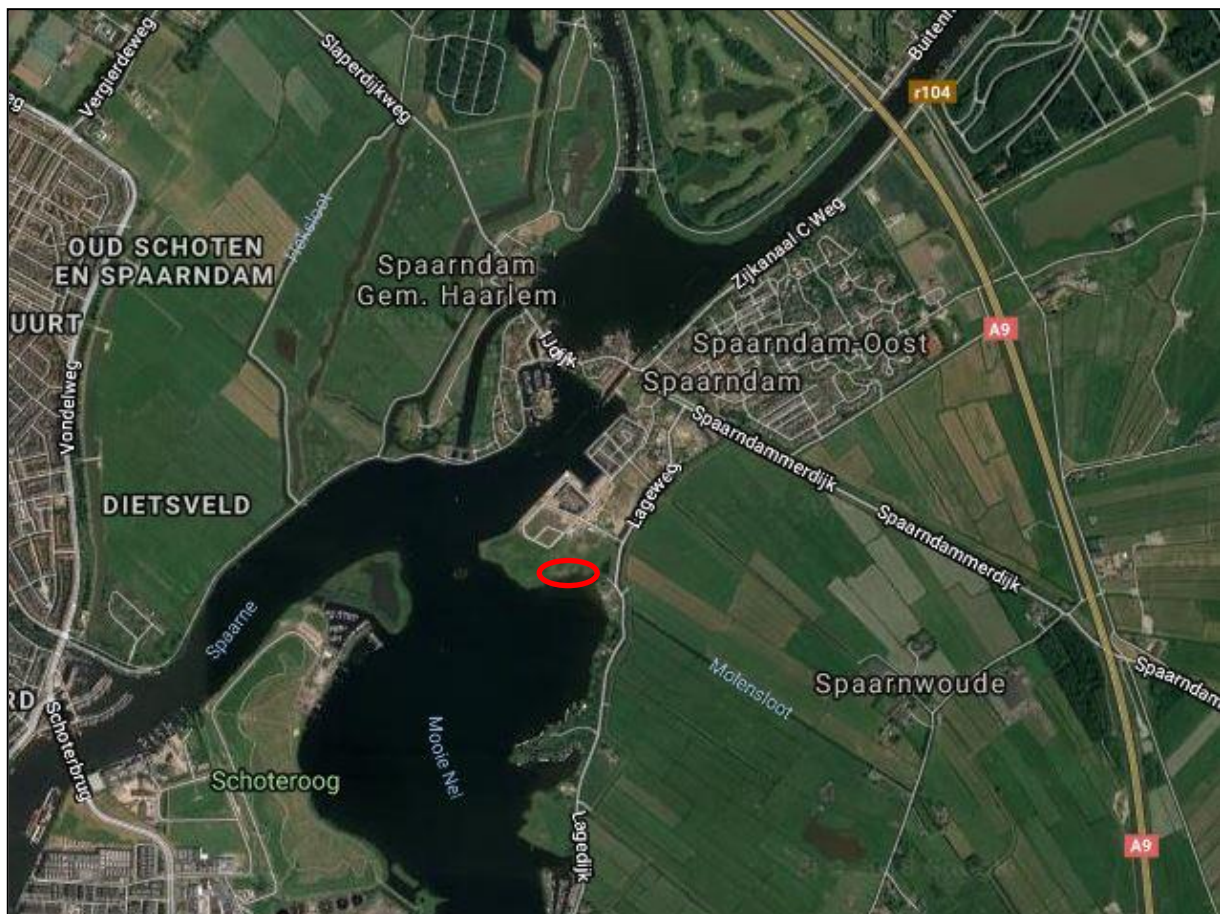
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Vanaf 2010 wordt in het zuiden van Spaarndam een nieuw woongebied met in totaal circa 320 woningen, enkele commerciële voorzieningen, een jachthaven en een grote groenzone gerealiseerd. Voor de herontwikkeling van het gebied zijn in 2010 en 2013 bestemmingsplannen vastgesteld. In de planvorming voor het woongebied is ook uitgegaan van de realisatie van enkele waterwoningen op de oever van de Mooie Nel. De realisatie van deze waterwoningen is op dit moment niet mogelijk omdat het in 2013 genomen vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan voor wat betreft de waterwoningen op 17 september 2014 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd wegens onvoldoende motivatie. Om de waterwoningen alsnog te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.2 Het plangebied

De beoogde waterwoningen liggen ten zuiden van het dorp Spaarndam, tussen het in aanbouw zijnde deel van Woongebied SpaarneBuiten en de Verenigde Binnenpolder.

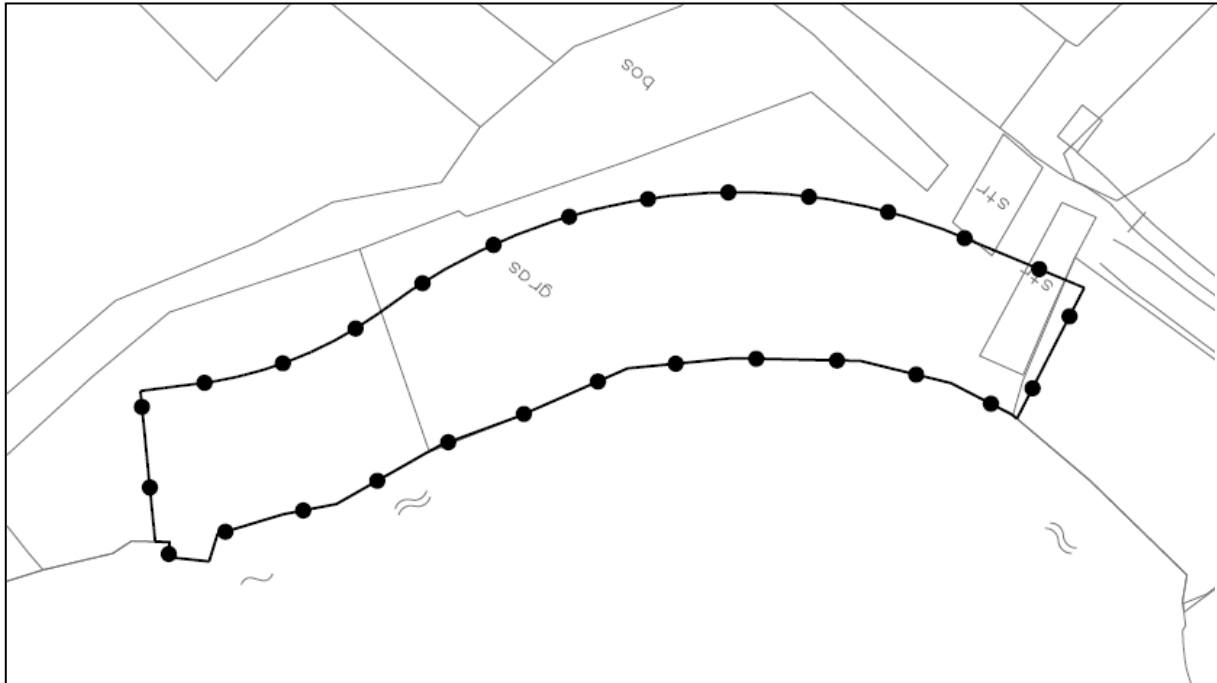


Afbeelding: ligging plangebied bestemmingsplan 'Waterwoningen Woongebied SpaarneBuiten 2016' (bron: <http://www.google.nl/maps>), het plangebied is indicatief met een rode cirkel aangegeven

De grenzen van het voorliggende bestemmingsplan komen overeen met het plandeel waarvoor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan uit 2013 heeft vernietigd:

- de rand van de toekomstige ontsluitingsweg van de waterwoningen aan de noordzijde;
- de rand van het gebied rondom de inham naast molen De Slokop aan de oostzijde;
- de oever van de Mooie Nel aan de zuidzijde;
- de rand van het groengebied in het zuidwesten van Woongebied SpaarneBuiten.

De begrenzing is weergegeven in de navolgende afbeelding.

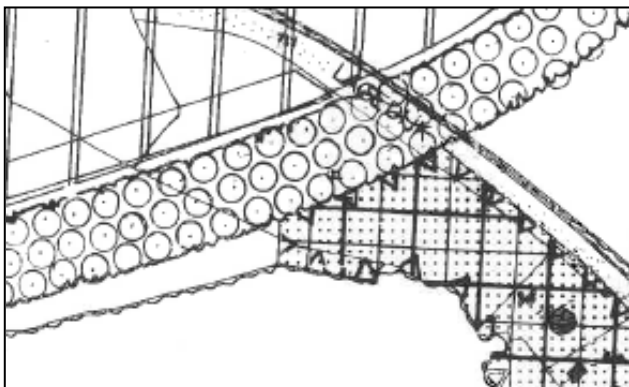


Afbeelding: plangrens bestemmingsplan 'Waterwoningen Woongebied SpaarneBuiten 2016'

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het genoemde plangebied is tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan grotendeels het bestemmingsplan 'Spaarndam Zuid 1970' van kracht. Het bestemmingsplan is op 16 maart 1971 vastgesteld door de gemeenteraad en op 16 mei 1972 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Aan een aantal artikelen in de voorschriften is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden, terwijl aan een aantal andere artikelen goedkeuring is onthouden door de Kroon. Op 30 november 1976 heeft de gemeenteraad een 1^e wijziging vastgesteld.

Het plangebied 'Waterwoningen Woongebied SpaarneBuiten' is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'openbaar groen'. De strook nabij molen De Slokop is op de plankaart bestemd als 'Natuurgebied' maar aan deze bestemming is goedkeuring onthouden door zowel Gedeputeerde Staten als de Kroon, zodat het bestemmingsplan hier niet van kracht is.



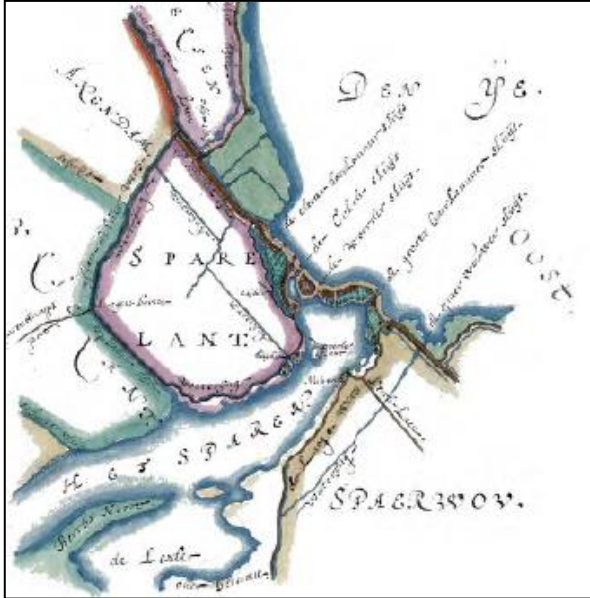
Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan 'Spaarndam Zuid 1970'

Gronden met de bestemming 'openbaar groen' mogen worden gebruikt als gazon of voor beplantingen. Binnen de bestemming zijn bouwwerken ten behoeve van het onderhoud van het openbaar groen toegestaan waarbij gebouwen met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 10 m² zijn toegestaan.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Korte historie

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten 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 stads- en dorpsgezicht. Spaarndam is verder gelegen op de hoofdverdedigingslijn van de Stelling van Amsterdam, welke tussen 1880 en 1920 is aangelegd. Nabij het dorp zijn twee forten van de Stelling gebouwd: 'Fort Bezuiden Spaarndam' en 'Fort Benoorden Spaarndam'.

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



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

Het gebied ten zuidwesten van Spaarndam-Oost wordt sinds 2010 getransformeerd tot Woongebied SpaarneBuiten. In de decennia daarvoor is dit gebied in gebruik geweest als bedrijventerrein van

Scheepswerf Stapel en Volker Stevin Materieel. Het bedrijventerrein had een oppervlakte van circa 14 hectare en werd hoofdzakelijk gebruikt als opslagterrein voor materieel, zoals kabels, containers etc.



Afbeelding: luchtfoto van het voormalige bedrijventerrein (bron <http://maps.google.com/>)

Op het terrein bevonden zich enkele loodsen, een droogdok, twee insteekhavens, enkele kantoren, een dienstwoning en kleinschalige groenstroken. De bouwhoogte van deze gebouwen varieerde van 3 tot 18 meter. Het terrein was grotendeels verhard met stelconplaten.



Afbeelding: de in 2007 gesloopte loodsen (links en rechts)

De gronden ter plaatse van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan waren onverhard en begroeid met bomen en struiken waardoor deze gronden visueel gezien geen onderdeel uitmaakten van het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein functioneerde al geruime tijd niet meer optimaal. Koninklijke Volker Wessels Stevin NV heeft enkele jaren geleden besloten om de bedrijfsonderdelen te verplaatsen. In overleg met diverse partijen zoals de gemeente en de provincie is besloten om het bedrijventerrein te herontwikkelen. De bebouwing op het bedrijventerrein is in 2007 gesloopt en de overige verharding is verwijderd. Vervolgens is in gestart met de realisatie van Woongebied SpaarneBuiten.

2.2 Bestaande situatie

Woongebied (inclusief plangebied)

De realisatie van Woongebied SpaarneBuiten vindt gefaseerd plaats. In 2010 is gestart met de realisatie van twee woonvelden met in totaal 77 woningen aan de noordkant van het voormalige bedrijventerrein (fase 1). Het betreft aaneengebouwde rijtjeswoningen en geschakelde woningen. De woningen hebben alle een tuin en zijn veelal tweelaags met een kap.

De twee woonvelden zijn te bereiken via een ontsluitingsweg die is aangesloten op de Lageweg.



Afbeelding: een deel van de 77 woningen in de twee realiserde woonvelden vlak na oplevering (links) en de in fase 1 gerealiseerde woningen gezien vanuit het zuiden (rechts)

Eind 2015 is gestart met de bouw van 36 aaneengebouwde rijtjeswoningen ten zuiden van één van de voormalige insteekhavens (onderdeel van fase 2). Deze woningen zijn opgeleverd, net als 46 woningen in een appartementsgebouw (Havengebouw), 6 appartementen op de hoek van kade en 23 rijwoningen. Tenslotte is er nog een woning opgeleverd langs de Lagedijk. Op dit moment zijn er in totaal 189 woningen gerealiseerd. In 2017 is bovendien gestart met de bouw van 8 kadewoningen, 37 appartementen en 2 kavels, alsmede de verkoop van 20 geschakelde en vrijstaande villa's. Alle gerealiseerde, in aanbouw zijnde en in de verkoop gebrachte woningen bevinden zich aan de zijde van het Spaarne (westzijde van het nieuwe woongebied).



Afbeelding: luchtfoto van SpaarneBuiten vanuit noordoostelijke richting

De rest van het voormalige bedrijventerrein is bouwrijp en in afwachting van de verdere ontwikkeling.

In het zuiden van het voormalige bedrijventerrein is, daar waar de Mooie Nel en het Noorder Buiten Spaarne samenkomen, een landschapshoevel aanwezig. Tussen deze landschapshoevel en een inham van de Mooie Nel bevindt zich de oeverstrook waar de beoogde waterwoningen zijn voorzien. De oeverstrook is begroeid met gras, lage struiken en jonge bomen.



Afbeelding: de oeverstrook ter plaatse van de beoogde waterwoningen (links) en het zicht vanaf de oeverstrook (rechts)

Omgeving

De beoogde waterwoningen in het Woongebied zijn gelegen ten noordwesten van de molen De Slokop (Lagedijk 13). Deze achtkantige poldermolen is in 1877 gebouwd maar sinds de jaren '50 van de vorige eeuw niet meer bedrijfsmatig in gebruik vanwege de komst van een gemaal. Wel is de molen aangewezen als rijksmonument (rijksmonumentnummer 19911). De molen is vanaf het moment dat deze niet meer bedrijfsmatig draait verhuurd als woning. Rondom de molen bevinden zich diverse bijgebouwen. De afstand tussen de molen en het plangebied bedraagt minimaal 57 meter.



Afbeelding: de molen De Slokop, gezien vanaf de Lagedijk

2.3 Herontwikkeling tot Woongebied SpaarneBuiten

Voor het Woongebied is door Adviesburo Hollandschap een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat uitgaat van een nieuw dorpsdeel van Spaarndam. Het ontwerp voor het nieuwe dorpsdeel is een antwoord op de tegenovergelegen oude dorpskern.



Afbeeldingen: stedenbouwkundige opzet Woongebied SpaarneBuiten, (boven, de beoogde waterwoningen zijn indicatief aangegeven met een paars ovaal en een luchtfoto van de al gerealiseerde woningen, de in aanbouw zijnde woningen en de geprojecteerde woningen (onder, de al gerealiseerde woningen en de in aanbouw zijnde woningen zijn met een rode lijn aangegeven, de geprojecteerde woningen zijn met een blauwe lijn aangegeven)

Een centraal gelegen groene zone zal de belangrijke drager van het nieuwe woongebied gaan vormen. Deze groene zone zal evenwijdig aan het Noorder Buiten Spaarne komen te liggen en in het verlengde van de Lagedijk, grotendeels ter plaatse van het voormalige dijklichaam. De centrale groene zone zal uitkomen op een park op de oever waar het Noorder Buiten Spaarne en de Mooie Nel samenkomen. Het park zal grotendeels zijn gelegen op een uitzichtheuvel. De centrale groene zone

zal een belangrijke schakel worden in de voetgangersroute van het oude dorp naar het park op de hoekpunt van het Noorder Buiten Spaarne en de Mooie Nel.

Aan weerszijden van de groene zone komen woonvelden welke worden 'begrensd' door een aantal zichtlijnen die dwars op de centrale groene zone komen. Deze zichtlijnen zullen zorgen voor een relatie tussen de Vereenigde Binnenpolder (ten oosten van de Lageweg) en het water van het Noorder Buiten Spaarne. Eén van de zichtlijnen is al gerealiseerd, namelijk ter plaatse van de huidige ontsluitingsweg bij fase 1 en, in het verlengde daarvan, de weg tussen de twee al gerealiseerde woonvelden.

Naast de al gerealiseerde ontsluitingsweg zal er nog één ontsluitingsweg komen. Deze wordt eveneens ter plaatse van een zichtlijn gerealiseerd. Verder worden er geen andere ontsluitingswegen gerealiseerd, behalve enkele langzaamverkeersverbindingen.

Voor het gehele Woongebied wordt uitgegaan van een indicatief totaalprogramma van circa:

- 320 woningen, waarvan 125 rijtjeswoningen, 80 appartementen, 70 vrijstaande woningen, en 45 geschakelde woningen;
- (eventueel) 500 m² commerciële ruimte;
- een jachthaven met maximaal 70 ligplaatsen, bedoeld voor bewoners van het plangebied.

De beoogde waterwoningen in het voorliggende bestemmingsplan maken onderdeel uit van de circa 70 vrijstaande woningen en zullen zijn gelegen in het oostelijk deel van het nieuwe Woongebied: het gebied tussen de centrale groene zone en de Vereenigde Binnenpolder. Dit gebied zal een geleidelijke overgang gaan vormen tussen enerzijds het westelijk deel van het nieuwe Woongebied en anderzijds de Vereenigde Binnenpolder. Het westelijk deel krijgt een kleinstedelijke sfeer terwijl in het oostelijke deel ter overgang sprake zal zijn van een meer landelijker karakter. Dit wordt bereikt doordat er in het oostelijk deel woonvelden met uitsluitend grondgebonden woningen komen. De grondgebonden woningen zullen hoofdzakelijk uit geschakelde woningen en vrijstaande woningen bestaan. De maximum bouwhoogte van de woningen bedraagt 10 tot 11 meter.

Aan de oever van de Mooie Nel zijn acht waterwoningen voorzien. Deze woningen worden vrijstaand en krijgen een maximale bouwhoogte van 11 meter. Elke woning zal bestaan uit een hoofdgebouw met een oppervlak van minimaal 100 m² met dien verstande dat de gehele oeverstrook tot maximaal 55% mag worden bebouwd met hoofgebouwen. Elke hoofdgebouw mag worden uitgebreid met aan- en uitbouwen tot maximaal 20% van het bouwperceel. Ook zijn vlonders en steigers toegestaan ter plaatse van de oeverstrook.

De waterwoningen zullen te bereiken zijn via een doodlopende woonstraat met keerlus. Parkeren vindt plaats op eigen erf.

3. Beleidskader

3.1 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.

3.2 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 en sindsdien enkele malen aangevuld (voor het laatste op 1 januari 2017). 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 realisatie van het woongebied. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 23 april 2018 vastgesteld (en in werking getreden op 12 mei 2018).

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.

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

1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Woningen binnen de 20 Ke-contour;
3. Aardkundig waardevolle gebieden;
4. Ecologische Hoofdstructuur;
5. UNESCO-werelderfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
6. Bufferzones;
7. Weidevogelleefgebieden;
8. De blauwe ruimte;
9. Energie.

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. De PRV wordt op die manier in lijn gebracht met de Ladder voor duurzame verstedelijking. 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. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling nog niet is opgenomen, dan moeten de regionale afspraken eerst worden geactualiseerd om te borgen dat regionale afstemming daadwerkelijk heeft plaatsgevonden en de regionale programmering nog steeds Ladderproof is. 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."

Voor een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied mogelijk maakt geldt daarbij nog dat er voldaan moet zijn aan de ruimtelijke kwaliteitseis van artikel 15 PRV. In dat verband moet, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (meest recente versie vastgesteld op 10 april 2018),

- rekening worden gehouden met:
 - de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
 - de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
- hierbij worden betrokken:
 - de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
 - de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;

- o de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren (artikel 15 lid 1 PRV).

De toelichting van het bestemmingsplan moet een motivering bevatten waaruit moet blijken dat aan het eerste lid van artikel 15 PRV is voldaan (artikel 15 lid 2 PRV).

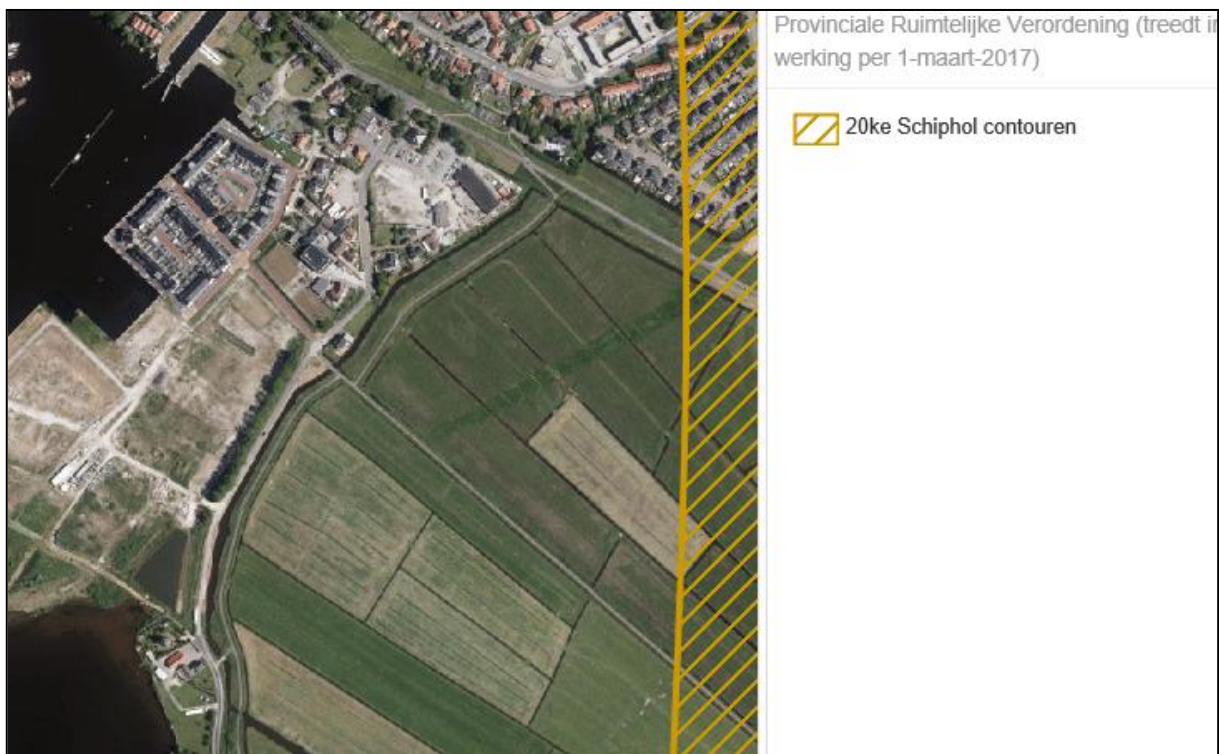
Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van acht waterwoningen. Deze woningen zijn aan te merken als een nieuwe stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in de PRV en het Bro. Uit het regionaal woonbeleid (zie hierna) en paragraaf 4.12 blijkt dat de waterwoningen voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook heeft er regionale afstemming plaatsgevonden doordat de jaarlijkse planningcyclus, inclusief de 8 waterwoningen van het voorliggende bestemmingsplan, is vastgesteld door de verschillende colleges van B&W in de regio Zuid-Kennemerland. De planningcyclus is vervolgens door de regio op 7 februari 2018 per brief medegedeeld aan de provincie.

Het plangebied waar de acht waterwoningen zijn voorzien is gelegen in het landelijk gebied als bedoeld in de Prv (het gebied, niet zijnde bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder h van het Besluit ruimtelijke ordening). Uit paragraaf 4.13 blijkt dat de waterwoningen, gelet op de landschappelijke onderbouwing, voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in de Prv.

De acht waterwoningen voldoen daarmee aan de regels die gelden ten aanzien van nieuwe stedelijke en ruimtelijke ontwikkelingen.

Ad 3 Woningen binnen de 20 Ke-contour

Gelet op de artikel 5e mag een bestemmingsplan voor gronden die zijn gelegen binnen de 20 Ke-contour zoals aangegeven op kaart 11 alleen voorzien in nieuwe woningen als deze woningen zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

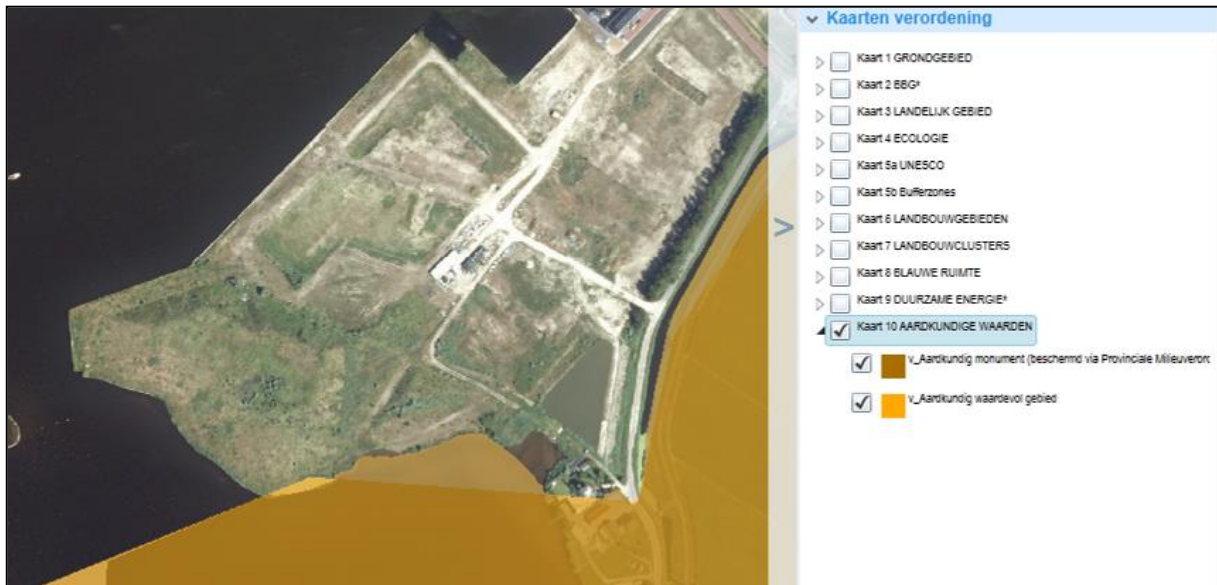


Afbeelding: uitsnede kaart 20 Ke-contour

Uit kaart 11 blijkt dat de waterwoningen buiten de 20 Ke-contour zijn gelegen. De 20 Ke-contour is daarmee geen belemmering voor het realiseren van woningbouw.

Ad 3 Aardkundig waardevolle gebieden

Gelet op artikel 8 en kaart 10 van de Prv grenst het plangebied aan een aardkundig monument. Het gaat ter hoogte van het plangebied om het water van de Mooie Nel.



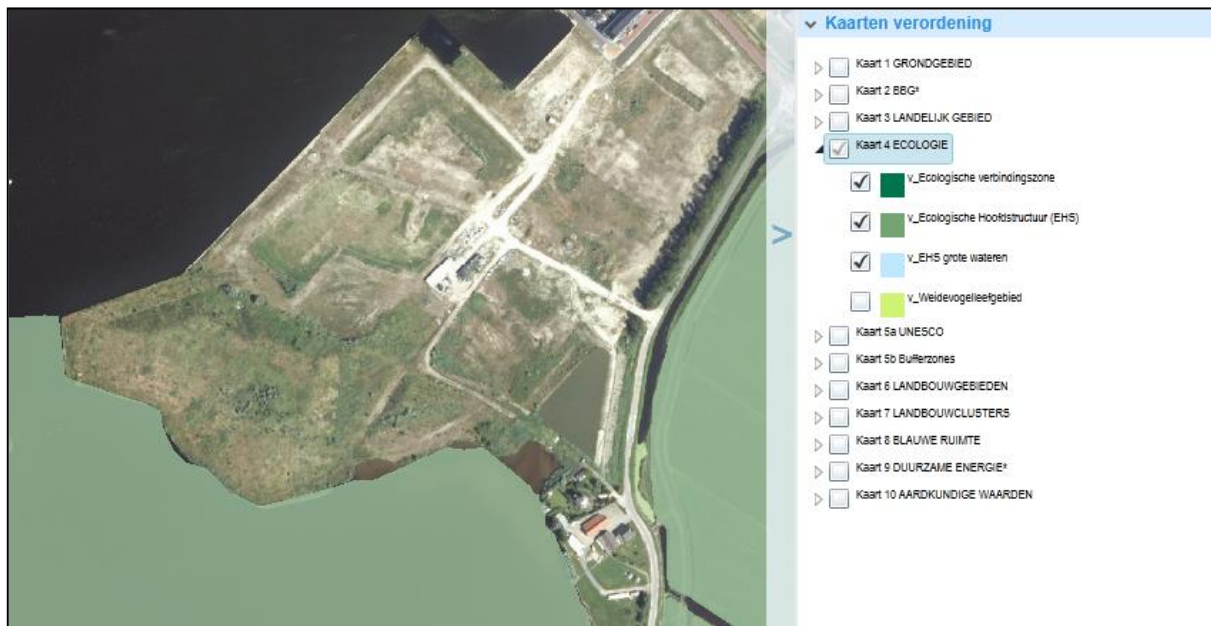
Afbeelding: uitsnede kaart aardkundige waarden

Volgens de verordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan te worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlagenrapport 'Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden'. In dat rapport is aangegeven dat het aardkundige waardevolle gebied een oude strandwal betreft die is doorbroken door een veenstroom waardoor er ook sprake is van veen en kleidek op een strandvlakte. Volgens de toelichting op artikel 8 dienen deze voorkomende bijzondere aardkundige waarden in geval van nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk te worden beschermd.

De realisatie van 8 waterwoningen heeft geen gevolgen voor het aardkundig monument aangezien de waterwoningen niet ter plaatse van het aardkundig monument zijn gesitueerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op het water van de Mooie Nel.

Ad 4 Ecologische Hoofdstructuur

Gelet op artikel 19 en kaart 4 behoort het water van de Mooie Nel tot de Ecologische Hoofdstructuur.



Afbeelding: uitsnede kaart Ecologische Hoofdstructuur

Voor de Ecologische Hoofdstructuur en de bijbehorende Ecologische Verbindingszones geldt dat deze gronden in een bestemmingsplan als natuur worden bestemd indien de natuurfunctie reeds is gerealiseerd. Tevens mag een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur significant aantasten, tenzij aan de afwijkingscriteria wordt voldaan.

De waterwoningen bevinden zich niet ter plaatse van de aangewezen Ecologische Hoofdstructuur en de bijbehorende Ecologische Verbindingszones aangezien het plangebied van dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op het water van de Mooie Nel. Aangezien de Ecologische Hoofdstructuur en de bijbehorende Ecologische Verbindingszones geen externe werking hebben en het realiseren van waterwoningen niet leidt tot een toename van het gebruik van het water heeft de realisatie van 8 waterwoningen geen gevolgen voor de Ecologische Hoofdstructuur en de bijbehorende Ecologische Verbindingszones (zie ook paragraaf 4.8).

Ad 5 UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden

Gelet op artikel 20 en kaart 5A behoort het 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.

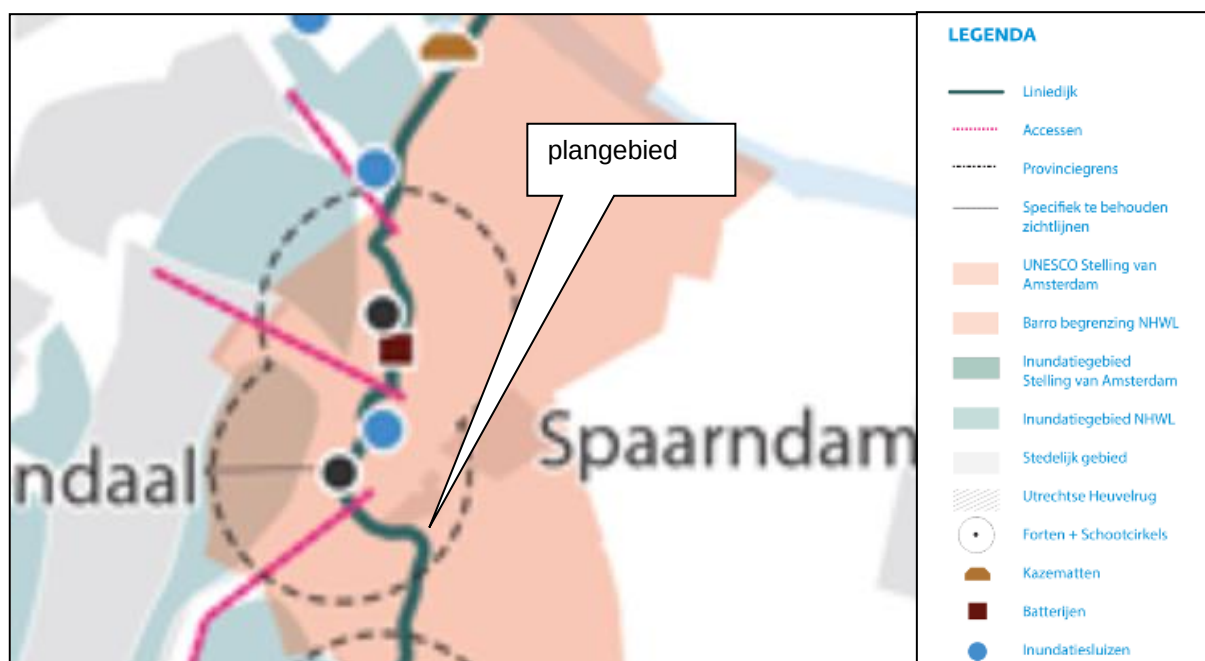
Op basis van artikel 21 dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of de versterking van de kernkwaliteiten van het erfgoed. Deze kernkwaliteiten zoals die zijn aangeduid in bijlage 8 van het Barro en zijn omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, 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 afwijkingscriteria wordt voldaan. Ook mag een bestemmingsplan geen andere ontwikkelingen mogelijk maken die het erfgoed aantasten of doen verdwijnen.

Ter hoogte van het plangebied is van de fysieke onderdelen van het samenhangende systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, gelet op de schematische overzichtskaart van de Stelling van Amsterdam in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, een liniedijk aanwezig. Deze liniedijk wordt gevormd door het (voormalige) tracé van de Lagedijk. Ook ligt het plangebied binnen de schootscirkel van Fort Bezuiden Spaarndam. De liniedijk is de hoofdverdedigingslijn die behouden en versterkt dient te worden (waarbij doorsnijding en onderbreking voorkomen dient te worden) terwijl de schootscirkel zoveel mogelijk open dient te blijven.



Afbeelding: uitsnede schematische overzichtskaart Stelling van Amsterdam, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Ten aanzien van de liniedijk en schootscirkel geldt het volgende:

- Liniedijk: Het plangebied van de acht waterwoningen bevindt zich ten zuid(west)en van het niet meer zichtbare en deels vergraven tracé van de Lagedijk en leidt zodoende niet tot een fysieke doorsnijding of onderbreking van de liniedijk. In het ontwerp voor woongebied SpaarneBuiten is het tracé van de Liniedijk vrij gelaten van bebouwing.
- Schootscirkel: Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van acht waterwoningen aan de rand van een voormalig bedrijventerrein, welke is getransformeerd naar een in ontwikkeling zijnd woongebied. Deze transformatie heeft bijgedragen aan het meer open maken van de schootscirkel aangezien op het gehele bedrijventerrein decennialang bebouwing met een goothoogte van 10 meter was toegestaan. In het ontwerp voor woongebied SpaarneBuiten en in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan is de gehele zuidstrook van het woongebied vrij gelaten van bebouwing, waardoor de openheid van de schootscirkel hier is verbeterd ten opzichte van de situatie van een bedrijventerrein. Het plangebied van de waterwoningen maakt onderdeel uit van het woongebied. Ter plaatse van de waterwoningen was indertijd weliswaar geen bedrijfsbebouwing toegestaan maar de waterwoningen zijn aan de rand van de schootscirkel gelegen. Doordat deze, ten opzichte van Fort Bezuiden Spaarndam, in lijn met de achtergelegen bebouwing van molen De Slokop zijn

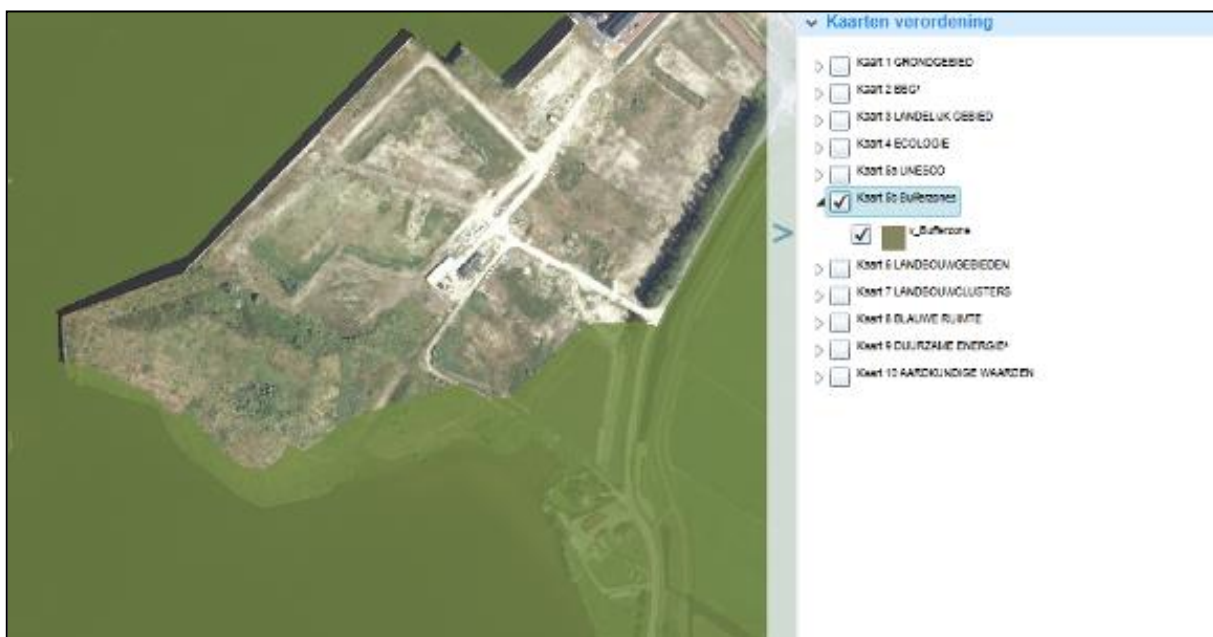
gelegen hebben de waterwoningen geen nadelige gevolgen voor de schootscirkel. Bovendien liggen de nieuw te realiseren waterwoningen niet binnen een directe zichtrelatie met het fort, aangezien er bestaande bebouwing en een heuvellichaam tussen het projectgebied en het fort is gelegen.

De realisatie van acht waterwoningen heeft geleid op het voorgaande geen negatieve gevolgen voor de kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Ook is er geen sprake van een nieuwe grootschalige dorpsontwikkelingslocatie.

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 6 Bufferzone

Gelet op artikel 24 en kaart 5b van de Verordening behoort het plangebied tot de bufferzone tussen Amsterdam en Haarlem.



Afbeelding: uitsnede kaart Bufferzones

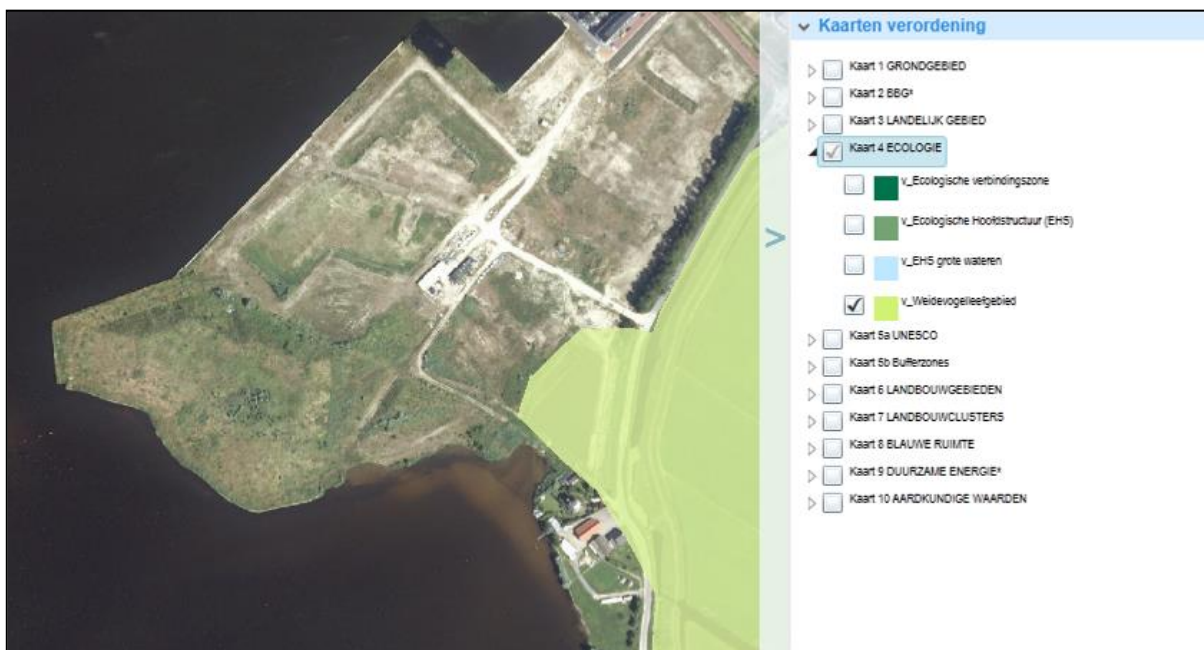
Een bestemmingsplan mag in een dergelijk gebied geen verdere verstedelijking mogelijk maken in de vorm van nieuwe bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied voor o.a. wonen. In de toelichting van een bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze de open en groene ruimte alsmede de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd, op welke wijze de dagrecreatieve functie wordt versterkt en hoe rekening wordt gehouden met de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende voormalige Nationale Landschappen. Woningbouw in landelijk gebied is toegestaan indien er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële andere mogelijkheden zijn, de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt, de overblijvende effecten worden gecompenseerd en er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals beschreven bij het landelijk gebied.

De acht waterwoningen zijn door de ligging in de bufferzone in beginsel niet toegestaan, tenzij wordt voldaan aan de afwijkingscriteria. Ten aanzien van de beoogde waterwoningen geldt dat er binnen de regio veel vraag is naar vrijstaande woningen met zicht over het water (zie paragraaf 4.12). Binnen Woongebied SpaarneBuiten zijn diverse woningen met zicht over het water voorzien maar deze woningen bevinden zich in het westelijk deel (langs het Noorder Buiten Spaarne) waar sprake is van een kleinstedelijke sfeer. Het westelijk deel van het woongebied is vanwege deze kleinstedelijke sfeer niet geschikt voor de realisatie van vrijstaande waterwoningen. De acht vrijstaande waterwoningen zijn daarom op de beoogde locatie in het oostelijk deel van het woongebied voorzien, mede omdat op de locatie waar het Noorder Buiten Spaarne en de Mooie Nel samenkomen al een park met uitzichtheuvel is/wordt gerealiseerd. Het park en de uitzichtheuvel zijn hier gerealiseerd vanwege de

ligging en de uitzichtmogelijkheden. Het park en de uitzichtheuvel dragen daardoor onder meer bij aan de recreatieve functie van de bufferzone tussen Amsterdam en Haarlem. Ook is het zo dat de bodem ter plaatse van het park en de uitzichtheuvel vanwege vervuiling niet geschikt is voor woningbouw. Het was en is daarom niet mogelijk en gewenst om de acht waterwoningen ter plaatse van de locatie waar het Noorder Buiten Spaarne en de Mooie Nel samenkomen te realiseren. Ook elders binnen de regio zijn er geen geschikte locaties om vrijstaande waterwoningen te realiseren (zie paragraaf 4.12). Door de acht waterwoningen direct aansluitend aan het Woongebied SpaarneBuiten (zoals mogelijk gemaakt in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012') te realiseren is er geen sprake van negatieve effecten op de bufferzone. Tenslotte geldt dat er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (zie paragraaf 4.13).

Ad 7 Weidevogelleefgebieden

Gelet op artikel 25 en kaart 4 grenst het plangebied aan het weidevogelleefgebied. Het gaat om de vijver ten noorden van de molen De Slokop.



Afbeelding: uitsnede kaart weidevogelleefgebied

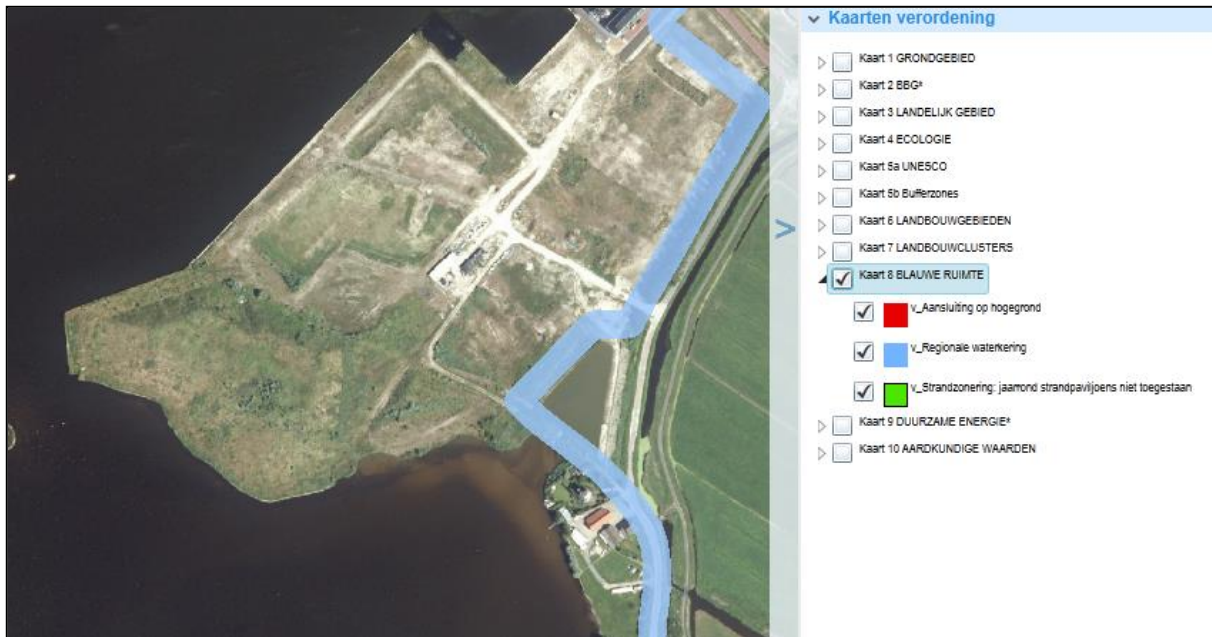
Tenzij wordt voldaan aan de afwijkingscriteria mag een bestemmingsplan in het weidevogelleefgebied niet voorzien in de mogelijkheid van:

- a. nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;
- b. de mogelijkheid van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;
- c. de mogelijkheid van aanleg van bossen of boomgaarden;
- d. de mogelijkheid versturende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren, en;
- e. de mogelijkheid werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

De realisatie van 8 waterwoningen heeft geen gevolgen voor het weidevogelleefgebied aangezien de waterwoningen niet ter plaatse van dat gebied zijn gesitueerd.

Ad 8 Regionale waterkeringen

Gelet op artikel 30 en kaart 8 loopt er een regionale waterkering langs het plangebied.



Afbeelding: uitsnede kaart regionale waterkeringen

Het bestemmingsplan dient te voorzien in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesloten 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 vrijwaringszone is mogelijk indien in de toelichting in wordt gegaan op overeenstemming tussen de betrokken gemeenten, waterschapbeheerder en provincie.

De waterkering zoals aangegeven op kaart 8 van de PRV bevindt zich volgens de gegevens van het Hoogheemraadschap niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan omdat het tracé van de waterkering op basis van afspraken tussen de gemeente, de ontwikkelaar en het Hoogheemraadschap in het verleden is verlegd. Ook de vrijwaringszone van de waterkering is volgens de ontvangen informatie van het Hoogheemraadschap niet gelegen binnen het plangebied. De situering van de waterkering die in de Prv is weergegeven blijkt verouderd en is daarom niet overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Zowel het Hoogheemraadschap als de provincie hebben hiermee ingestemd aangezien zij tijdens het overleg ex artikel 3.1.1 Bro geen opmerking over de waterkering hebben gemaakt (zie paragraaf 7.3).

Ad 9 Energie

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.

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.

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.

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 aantal van 8.100 woningen is gebaseerd op de geactualiseerde woningbehoefteberekening. Het bouwprogramma voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude bedraagt 154 woningen in de periode 2016-2020. 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 acht waterwoningen zijn onderdeel van de plancapaciteit binnen de gemeente (bron: www.plan Capaciteit.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. De locaties buiten het bestaande stedelijk gebied worden in kaart gebracht en er wordt in het RAP aangegeven dat de provincie de prealabele advisering verzorgt.
2. Er vindt regionale afstemming plaats over de plannen buiten het bestaand stedelijk gebied.

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 acht waterwoningen zijn onderdeel van de 364 woningen als bedoeld in de plancapaciteit binnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. De waterwoningen dragen zodoende 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 (laatstelijk op) 10 april 2018, 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 kernwaarden van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zodat deze kernwaarden op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

In de Leidraad worden, overeenkomstig artikel 15 PRV, 'ensembles' en 'provinciale structuren' onderscheiden. Voor elk daarvan worden in de Leidraad ambities en ontwikkelingsprincipes benoemd waarmee bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening moet worden gehouden. Ook beschrijft de Leidraad de ontstaansgeschiedenis, de kernwaarden en kansen die daarbij moeten worden betrokken.

Het plangebied van de acht waterwoningen is gesitueerd binnen het 'ensemble Spaarnwoude'. Verder zijn de volgende provinciale structuren van toepassing:

- Vaarten en kanalen;
- Ildijken / Oer-IJ;
- Stelling van Amsterdam;
- (Bebouwings-)linten;
- (Agrarische) erven.

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat zich landschappelijk laat karakteriseren als 'linielandschap' en grenst aan het nabijgelegen veenpolderlandschap (p. 6 Leidraad Ensemble Spaarnwoude). Het plangebied ligt binnen de zone van de Stelling van Amsterdam (SvA buitenring) en binnen de schootscirkel van het Fort Bezuiden Spaarndam. Het gebied grenst voorts aan de molenbiotoop van poldermolen 'Slokop'. Ruimtelijke dragers in de nabijheid van het gebied zijn verder de Lagedijk, de Slaperdijk en (verderop) de Zuidelijke Ildijk en de (gedempte) trekvaarten. De bestaande dorpsstructuur aan de dijk (Spaarndam) betreft lintbebouwing.

Op de in de Leidraad beschreven ontstaansgeschiedenis en kernwaarden van het gebied, alsmede de geformuleerde ambities en ontwikkelingsprincipes en bijbehorende kansen, is nader ingegaan in de landschappelijke onderbouwing opgesteld door Adviesburo Hollandschap (projectcode SPM-1559, d.d. 4 oktober 2018, zie bijlage). Daaruit blijkt dat de acht waterwoningen, met de daarbij gevormde erven, landschappelijk aansluiten bij de historische Lagedijk en de lintbebouwing langs die dijk. De openheid binnen de polder blijft behouden. Korteidshalve wordt hier verder verwezen naar paragraaf 4.13 van de toelichting en de landschappelijke onderbouwing (zie bijlage). De Stelling van Amsterdam is voorts al aan bod gekomen bij de voorgaande beschrijving van de Provinciale ruimtelijke verordening, waarnaar hier eveneens wordt verwezen.

Met betrekking tot molen de 'Slokop' geldt het volgende. In de Leidraad (bijlage Molenbiotopen) is aangegeven dat de landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van de molens groot is. De algemene ambitie is om bij te dragen aan het zichtbaar houden van draaiende molens in het landschap. Een molenbiotoop is de vrije ruimte rond de molen. Deze dient zowel om de zichtbaarheid van de molen en de karakteristiek van de omgeving in stand te houden als om de windvang voor het daadwerkelijk functioneren te borgen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de molenbiotoop. De 1:100 regel is hierbij uitgangspunt: binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting worden aangebracht hoger dan de onderste punt van de verticaal staand wiek. Binnen 100 tot 400 meter rond de molen mag geen bebouwing hoger dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht en ook mag beplanting niet hoger worden dan 1/100 van de afstand tussen beplanting en molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt nader ingegaan op de molen in relatie tot het bestemmingsplan. Korteidshalve wordt hier naar verwezen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke Strategische Toekomstvisie Verbindend groen

Op 24 november 2009 heeft de gemeenteraad de Strategische Toekomstvisie Verbinding 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 het nieuwe woongebied bijdraagt aan het minimaal stabiliseren van het inwonersaantal van Spaarndam. Uit paragraaf 4.3 van deze toelichting blijkt dat de realisatie van woongebied SpaarneBuiten (waar de 8 waterwoningen onderdeel van uitmaken) leidt tot een toename van verkeer maar er is in dat geval nog steeds sprake van een veilige en leefbare verkeerssituatie in en buiten Spaarndam.

Structuurvisie 2035

Op 17 juli 2012 heeft de gemeenteraad de structuurvisie voor de gehele gemeente 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' (zie beschrijving hiervoor).



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 dorps 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 milieuregelgeving 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.

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.

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 de waterwoningen onderdeel zijn van de woonwijk SpaarneBuiten. Weliswaar is het plangebied op de visiekaart aangeduid als groen maar dat is niet juist aangezien de realisatie van waterwoningen al enkele jaren uitgangspunt is bij de herontwikkeling tot woongebied. Dat de visiekaart niet volledig correspondeert met de plannen voor SpaarneBuiten blijkt ook uit het feit dat het park met de uitzichtsheuvel als bestaand bebouwd gebied is aangemerkt in plaats van als groen. De visiekaart zal hierop worden aangepast.

De acht nieuwe woningen passen in de omgeving doordat het volume, de bouwhoogte en de uitstraling zijn afgestemd op de overige 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 ook 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.

Doordat de beoogde herontwikkeling van het plangebied onderdeel uitmaakt van het indicatieve nieuwbouwprogramma voldoet het bestemmingsplan aan de Nota Wonen.

4. Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van acht waterwoningen als onderdeel van woongebied SpaarneBuiten. De uitvoerbaarheid van woongebied SpaarneBuiten is al aangetoond in het kader van het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012'. Voor de acht waterwoningen dient in het kader van het voorliggende bestemmingsplan te worden nagegaan of aan de diverse randvoorwaarden kan worden voldaan. Bij de randvoorwaarden gaat het vooral om milieutechnische aspecten, maar ook andere aspecten, zoals verkeer en parkeren zijn van belang.

4.1 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.

In augustus 2004 is nader bodemonderzoek voor Woongebied SpaarneBuiten verricht door Aveco de Bondt bv. om de aard, mate en omvang van de aangetroffen verontreiniging in de grond en het grondwater te bepalen. Uit het bodemonderzoek bleek dat er feitelijk sprake is van één geval van ernstige bodemverontreiniging. Om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik is vervolgens voor het woongebied een saneringsplan opgesteld, welke in januari 2007 is ingediend bij Gedeputeerde Staten. Deze sanering is inmiddels uitgevoerd en afgerond. De provincie heeft op 19 juli 2010 ingestemd met de uitgevoerde sanering en het ingediende nazorgplan ten aanzien van de restverontreiniging ter plaatse van de landschapshoevel (zie bijlage). Het gehele woongebied is geschikt voor de beoogde bestemmingen. Ook de bodem ter plaatse van de acht waterwoningen is zodoende geschikt voor het gebruik als woningbouw.

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De realisatie van acht waterwoningen heeft vanwege het beperkte aantal op voorhand slechts beperkte gevolgen voor het verkeer in en rondom Woongebied SpaarneBuiten. In het kader van het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012' is indertijd voor het gehele woongebied onderzoek gedaan naar de te verwachten verkeerseffecten van de ontwikkeling van SpaarneBuiten (Ligtermoet & Partners, projectnr. 802, d.d. 16 mei 2013, zie bijlage). In het verkeersonderzoek is aan de hand van de bestaande situatie en de te verwachten verkeerseffecten van SpaarneBuiten nagegaan wat de verkeerseffecten van de nieuwe woonwijk zullen zijn en of die verkeershoeveelheid op een acceptabele wijze kan worden afgewikkeld op het omliggende wegennet. De verkeerskundige aanvaardbaarheid van het plan is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State getoetst en bevestigd in verband met de beroepen tegen het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012'. Het verkeersonderzoek is nog steeds actueel en daarmee ook bruikbaar als onderbouwing voor de waterwoningen.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de toename van verkeer als gevolg van SpaarneBuiten veilig en met inachtneming van de omgevingscapaciteit en minimaal aanbevolen wegbreedtes afdoende verwerkt kan worden binnen de bebouwde kom van Spaarndam. Het verblijfskarakter en een lage snelheid hebben daarbij het primaat boven een vlotte doorstroming, passend bij de uitgangspunten van het landelijke duurzaam veilig wegencategorisering.

Voor de wegen buiten de bebouwde kom geldt dat ze alle een rijloper hebben die past in de aanbevolen wegbreedte van 3,00 meter (minimaal) tot 4,50 meter (maximaal). Rekening houdend met de intensiteit zijn op twee routes passeerplaatsen aanbevolen. Op de (Hoge) Spaarndammerdijk,

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.

westelijk van de A9, moeten om de 300 meter passeer- of uitwijkplaatsen worden gerealiseerd, waarmee de totale verhardingsbreedte ter plaatse van die passeer- of uitwijkplaatsen 4,50 meter wordt. Op de Lagedijk wordt geadviseerd kantmarkering aan te brengen, uitwijkstroken te realiseren en berijdbare bermen te creëren. Deze maatregelen zijn op beide wegen uitvoerbaar, waarmee de conclusie gerechtvaardigd is dat na het treffen van die maatregelen alle wegen buiten de kom geschikt zijn voor de afwikkeling van het verkeer.

De voorgaande verkeersmaatregelen zijn inmiddels grotendeels uitgevoerd of gaan worden uitgevoerd. De gemeente heeft naast deze uitgevoerde maatregelen nog een reconstructie van het wegvak van de Spaarndammerdijk bij het Rijnlandhuis in voorbereiding, waarbij ook de kruising van de Spaarndammerdijk/Zijkanaal C weg/Brug verkeerstechnisch zal worden gewijzigd. De verkeersafwikkeling wordt daardoor verder geoptimaliseerd. Ook is de maximumsnelheid op dit deel van de Spaarndammerdijk formeel al op 30 km/uur ingevoerd.

Gelet op de uitkomsten van het verkeersonderzoek kan geconcludeerd worden dat de realisatie van acht waterwoningen zonder problemen op en via het bestaande wegennet kunnen worden afgewikkeld.

Parkeren

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude hanteert een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per nieuwe woning. In het stedenbouwkundig plan voor SpaarneBuiten is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per nieuwe woning. Er zijn op diverse plekken parkeerplaatsen voorzien, zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein. Bij de waterwoningen gaat het om minimaal 16 parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.3 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 (aangepast op 1 juli 2012) 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 wegverkeerslawaaï, industrielawaai en/of railverkeerslawaaï 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 vliegtuiglawaai is het Luchthavenindelingbesluit van toepassing (zie paragraaf 4.10).

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 Zijkanaal C, de Spaarndammerdijk, de Lageweg en de Lagedijk. Voor deze wegen geldt binnen de bebouwde kom een snelheidsregime van 50 km/u en buiten de bebouwde kom een snelheidsregime van 60 of 80 km/u. De genoemde weggedeeltes binnen de bebouwde kom hebben een geluidszone met een breedte van 200 meter terwijl de geluidzone van de weggedeeltes buiten de bebouwde kom een breedte van 250 meter hebben. Het plangebied ligt binnen de geluidszones van Zijkanaal C, de Lageweg, de Lagedijk en de Spaarndammerdijk.

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 Zijkanaal C, de Lageweg, de Lagedijk en/of de Spaarndammerdijk.

In het kader van het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012' is indertijd voor het gehele woongebied akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (Aveco de Bondt, projectnummer 12.099, d.d. 11 oktober 2012, zie bijlage). In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met twee verkeersscenario's, waaronder het uitgevoerde verkeersscenario. Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de waterwoningen geen sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde zodat de realisatie van de woningen voldoet aan de Wet geluidhinder. Er zijn voor de waterwoningen geen hogere grenswaarden nodig.

Spoorweglawaai

Op grond van de Wet geluidhinder is voor alle spoorwegen een zonekaart vastgesteld. Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorweg. Er is daarom geen akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai nodig.

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 de geldende bestemmingsplannen 'Spaarndam Oost' en 'Woongebied SpaarneBuiten 2012'. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is daarom niet nodig.

4.4 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 kader van de herontwikkeling van Woongebied SpaarneBuiten is indertijd voor het gehele woongebied een archeologisch bureauonderzoek verricht (RAAP Archeologisch Adviesbureau, d.d. juli 2013, notitie 406, zie bijlage). Er zijn daarbij geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. De aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse tijd kan echter niet worden uitgesloten omdat op grond van geologische gegevens een middelmatige archeologische verwachting voor vindplaatsen uit die periodes geldt. Voor het oude tracé van de Lagedijk, welke tussen de 11^e eeuw en halverwege de 13^e eeuw is aangelegd, geldt dat niet kan worden uitgesloten dat de dijk in de Middeleeuwen bewoond is geweest, zodat voor het tracé een middelmatige archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen geldt. Aanbevolen is om, afhankelijk van de verontreinigingssituatie, de genoemde archeologische verwachtingen te toetsen door middel van een inventariserend veldonderzoek.

In oktober 2007 is door Becker & Van de Graaf een inventariserend veldonderzoek verricht (verkennde fase, projectnr. 04650407/22921, zie bijlage). In het inventariserend veldonderzoek is aangegeven dat het oorspronkelijke maaiveld onder de afdeklaag een lage verwachting heeft voor archeologische waarden uit de periode IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd. De lage verwachting is gebaseerd op het feit dat het gebied tussen de IJzertijd en de Nieuwe tijd onderdeel uitmaakte van een relatief nat veen- en kleigebied dat ontgonnen werd voor de landbouw maar dat voor andere

doeleinden (bewoning, begraving en industrie) minder aantrekkelijk was. De eventuele resten van de Lagedijk hebben een middelhoge verwachting voor archeologische resten uit de Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. De middelhoge verwachting is gebaseerd op het feit dat op en langs de dijk sinds de 12^e of 13^e eeuw bewoning mogelijk was, maar dat dergelijke bewoning in andere gebieden maar sporadisch voorkwam en in dit gebied tot nog toe geen enkele aanwijzing is aangetroffen van dergelijke bewoning.

Om de dikte van de afdeklaag in kaart te brengen, alsmede om de mate van verstoring van het oorspronkelijke maaiveld en de mogelijk intactheid van de Lagedijk te bepalen, is er een verkennend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn restanten van een deel van het oude tracé van de Lagedijk aangetroffen. De dijk is mogelijk deels verstoord. Het is onduidelijk of er op de Lagedijk nog archeologische resten uit de Late-Middeleeuwen of de Nieuwe tijd voorkomen. Naast de Lagedijk zijn er tijdens het booronderzoek bij één boring (boring 42) mogelijke archeologische resten aangetroffen. Het zou echter ook kunnen gaan om het oorspronkelijke maaiveld bedekt met een opgebrachte laag veen in plaats van een laag zand.

Op basis van de bevindingen is in het inventariserend veldonderzoek geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren op plaatsen waar de Lagedijk bedreigd wordt door graafwerkzaamheden en indien ter plaatse van boring 42 dieper wordt gegraven dan 150 centimeter onder het maaiveld. Voor de overige delen van het woongebied is geen vervolgonderzoek nodig geacht.

In december 2008 is door Becker & Van de Graaf een vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (projectnummer 07021107/26100, zie bijlage). Het onderzoek heeft alleen betrekking op het oorspronkelijke verloop van de Lagedijk binnen het plangebied SpaarneBuiten en het doel van het onderzoek is het documenteren van gegevens en het veiligstellen van materiaal van vindplaatsen om daarmee informatie te behouden die van belang is voor de kennisvorming over het verleden.

Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat de proefsleuven duidelijke resten van de Lagedijk hebben aangetoond. De Lagedijk is de enige archeologische waarde ter plaatse van het woongebied die met zekerheid aanwezig is. Binnen het woongebied is de Lagedijk begraven en deels verstoord. Nederzettingssporen ontbreken volledig en er zijn geen resten van bewoning aangetroffen op het onderzochte gedeelte van de Lagedijk. Door gebrek aan vondstmateriaal in de oudere lagen is niet vast te komen te staan of dit gedeelte van het tracé ouder is dan de zestiende eeuw. Op grond van het kaartbeeld en de lage ligging is wel aannemelijk dat het onderzochte gedeelte het oorspronkelijke tracé van de Lagedijk is.

De Lagedijk is in het onderzoek vanwege de fysieke kwaliteit in principe aangemerkt als een behoudenswaardige vindplaats. De Lagedijk is binnen het woongebied echter niet meer zichtbaar en is bovendien zwaar aangetast en verstoord door het grondgebruik sinds 1850. De inhoudelijke kwaliteit van de dijk is ter plaatse van het woongebied niet hoog. Buiten het woongebied ligt de archeologische waarde van de dijk aanmerkelijk hoger.

Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven is het woongebied inmiddels gesaneerd. Voor archeologische resten geldt een zorgplicht. Tijdens de sanering zijn geen archeologische resten aangetroffen. Er is derhalve geen aanleiding om in het bestemmingsplan ter plaatse van de waterwoningen een regeling ten aanzien van archeologie op te nemen.

Cultuurhistorie

Zoals blijkt uit de Provinciale ruimtelijke verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.3) is het plangebied nabij enkele cultuurhistorische belangrijke elementen gelegen. Het gaat om de Stelling van Amsterdam en molen de Slokop. Voor wat betreft de Stelling van Amsterdam wordt korthedshalve verwezen naar de beschrijving van de Provinciale ruimtelijke verordening (zie paragraaf 3.3), op de molen wordt hierna ingegaan.

Molen De Slokop

De waterwoningen liggen binnen 400 meter van de molen De Slokop en daarmee in de molenbiotoop als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.3). Voorheen was op een groot deel van de binnen de molenbiotoop gelegen gronden bedrijfsbebouwing met een goothoogte van 10 meter toegestaan. Ook in de nieuwe situatie van het woongebied is er binnen dit deel van de zone van een vergelijkbare maximale bouwhoogte uitgegaan (10 tot 11 meter).

De waterwoningen komen op minimaal 57 meter afstand van de molen De Slokop te liggen. Zoals blijkt uit de Leidraad, moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de molenbiotoop. De algemene ambitie is om bij te dragen aan het zichtbaar houden van draaiende molens in het landschap. Daartoe dient de vrije ruimte rond de molen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Van dat uitgangspunt kan gemotiveerd worden afgeweken.

Doordat de waterwoningen zijn gelegen binnen de molenbiotoop dient rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid en windvang van de molen. Hiervoor het geldt het volgende:

- **Zichtbaarheid:** De gemeente heeft in 2004 een rapport laten opstellen waarin de herontwikkeling tot woongebied cultuurhistorisch is beschouwd en er aanbevelingen zijn gedaan. Deze aanbevelingen zijn vervolgens verwerkt in het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het onderhavige bestemmingsplan. Door deze aanbevelingen worden o.a. diverse zichtlijnen verbeterd. Ten aanzien van de molen is geconstateerd dat de zichtlijn Stompetoren-molen Slokop-Mooie Nel in stand wordt gehouden doordat de afstand van de oorspronkelijke windsingel tot de molen niet zal worden verkleind. Doordat de waterwoningen ten noordwesten van de molen zijn voorzien, heeft de ligging van de waterwoningen geen enkele invloed op de zichtbaarheid van de molen vanuit de Vereenigde Binnenpolder of vanaf de Mooie Nel en het tegenovergelegen park (Schoteroog in Haarlem).
- **Windvang:** De molen De Slokop is niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Van belang is daarom alleen dat de molen voldoende wind kan vangen ter behoud van de molen. Door Peutz bv zijn de windsnelheden en de windrichtingen (de windstatistiek) ter plaatse van molen de Slokop in het kader van de herontwikkeling van Woongebied SpaarneBuiten in kaart gebracht conform de NPR6097 'Toepassing van de statistiek van de uurgemiddelde windsnelheden voor Nederland' (zie bijlage). Uit de figuur waarop de windroos van de molen is weergegeven volgt dat wind uit zuidwestelijke richtingen de belangrijkste is voor de molen. Wind uit deze zuidwestelijke richtingen komen het meest voor en bovendien komen uit deze windrichtingen de hoogste windsnelheden, wat van groot belang is voor de mogelijkheid tot het laten draaien van de molen. De geplande waterwoningen zijn ten westen/noordwesten van de molen geprojecteerd. Uit de in kaart gebrachte situatie volgt dat de molen uit deze windrichtingen nu al relatief minder wind aangeboden krijgt, die bovendien een lagere snelheid heeft. De molen zal dus bij wind uit deze richtingen nu al minder draaien dan bij wind uit de open blijvende zuidwestelijke richtingen.

Omdat de winstatistiek enkele jaren geleden is uitgevoerd is Peutz gevraagd nogmaals naar de situatie te kijken. Zoals blijkt uit de notitie met referentie OO/OO/WA 15177-1-NO (d.d. 4 oktober 2018, zie bijlage) is de uitgevoerde windstatistiek nog steeds actueel. In de notitie is de windroos verduidelijkt aan de hand van een nadere analyse. Daaruit blijkt dat de wind statistisch gezien 10,7% van de tijd uit de richting van de waterwoningen komt en in potentie 2,7% van de tijd binnen de windsnelheidsgrenzen van de molen valt. Dat komt overeen met 7,5% van het berekende totale door de molen bruikbare windaanbod. Daarbij wordt nog opgemerkt dat dit een worst-case situatie betreft aangezien het werkelijk door de molen te benutten windaanbod bij wind uit de richting van de waterwoningen reeds enigszins beperkt wordt door aanwezige belemmeringen (in de vorm van bomen/begroeiing) en voorheen ook door loodsen en hoge bomen op het bedrijventerrein. Daarnaast zal de windaanvoer ongunstiger worden maar niet compleet wegvallen waardoor de werkelijk invloed kleiner zal zijn dan 7,5%. Uitgaande van een worst-case situatie van 7,5% zal bij 92,5% van het in potentie voor de molen bruikbare windaanbod volgens Peutz in essentie geen wijziging van de windsituatie optreden.

Gelet op de windstatistiek en de nadere analyse is het niet aannemelijk dat de draaimogelijkheden van De Slokop als gevolg van de geplande waterwoningen in significante mate zullen verslechteren. De molen zal door de mogelijkheden om met wind vanuit zuidwestelijke richtingen voldoende te kunnen draaien op verantwoorde wijze in stand gehouden kunnen worden. Ook kan de molen nog draaien op wind uit bijvoorbeeld zuidelijke en (noord)oostelijke richting.

Gelet op het voorgaande heeft het voorliggende bestemmingsplan geen onaanvaardbaar nadelige gevolgen voor de zichtbaarheid en windvang van molen 'De Slokop'.

4.5 Waterparagraaf

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 alle werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen is op basis van de Keur een watervergunning nodig 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. Op 14 juli 2008 is door het hoogheemraadschap een watervergunning verleend ten behoeve van SpaarneBuiten. De zaken ten aanzien van de watervergunning zijn inmiddels uitgevoerd.

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.

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 Hoogheemraadschap Rijnland zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en goed te beheren. Daarbij wil Rijnland watergangen en kunstwerken (zoals gemalen) op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van de oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheerplan werkt Rijnland aan haar ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels 2015

De Keur is een verordening en op grond van de Waterwet is Rijnland hiermee als waterschap bevoegd regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Het gaat hierbij om handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

In de Keur staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken. Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede de uitvoeringsregels 2015. De uitwerkingsregels kunnen een zorgplicht, een Algemene regel en een beleidsregel bevatten. De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico. In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico. In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico. Hierbij verleend het Hoogheemraadschap een watervergunning. 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 nieuwbouwontwikkelingen 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.

Het watersysteem

De waterhuishouding in en rond het plangebied wordt vooral bepaald door de ligging van het plangebied. Het plangebied behoort tot het boezemland en staat hier ook direct mee in verbinding. Het boezempeil wordt min of meer gehandhaafd op een vast niveau van NAP (2005) – 0,66.

Waterberging

Als gevolg van de waterwoningen zal een gebied met een omvang van circa 2.850 m² tot 55% worden verhard met hoofdgebouwen (maximaal circa 1.575 m²) en tot 20% met bijbehorende bouwwerken (maximaal circa 575 m²). Deze toename aan verharding wordt gecompenseerd doordat de waterwoningen onderdeel zijn van het Woongebied SpaarneBuiten. In het verleden is het gebied waarop het woongebied SpaarneBuiten is en wordt gerealiseerd jarenlang in gebruik geweest als bedrijventerrein en zodoende voor een groot deel verhard geweest. Het totaal verhard oppervlak van het bedrijventerrein bedroeg circa 95.250 m², waarvan circa 18.060 m² in gebruik was als gebouw.

Door de transformatie naar een woongebied zal het verhard oppervlak ten opzichte van het bedrijventerrein afnemen aangezien er diverse groenvoorzieningen in het woongebied zullen worden gerealiseerd. Het totaal verhard oppervlak zal in de eindsituatie circa 75.250 m² bedragen (waarvan circa 29.600 m² woningen en appartementen, circa 13.000 m² verhardingen rondom woningen en circa 32.650 m² overige verhardingen zoals fietspaden, rijwegen, voetpaden, etc.). Het totaal verhard oppervlak neemt door de transformatie van bedrijventerrein naar woongebied af met 20.000 m². Er hoeft derhalve geen compensatie als gevolg van verharding ter plaatse van de waterwoningen plaats te vinden.

Op het terrein van het woongebied waren enkele waterlopen aanwezig en vanwege de bedrijfsactiviteiten waren er een insteekhaven en een dok (verzonken bak met water) aanwezig. De insteekhaven zal worden gebruikt voor een jachthaven terwijl het dok al is gedempt. Door aanpassingen zijn inmiddels enkele sloten gedempt, is de dijksloot van de Lagedijk aangepast en is er door een duiker in deze sloot een betere verbinding met een slecht afwaterend gedeelte aan de noordoostzijde van het terrein ontstaan. Verder is er een nieuwe sloot gegraven aan de zijde van de Vereenigde Binnenpolder om een verbinding te creëren met een noordelijk gelegen doodlopende sloot. Door deze wijzigingen als gevolg van het woongebied is het systeem voor de waterhuishouding aan de polderzijde sterk verbeterd. De waterhuishouding aan de boezemzijde is niet gewijzigd, behalve dat door afname van verhard oppervlak meer infiltratie mogelijk is.

In totaal is ten behoeve van de transformatie 2.090 m² boezemwater gedempt en 280 m² overig polderwater. Dit verlies aan water is gecompenseerd doordat er 2.227 m² boezemwater en 315 m² polderwater is gegraven. Het 2.227 m² boezemwater is gerealiseerd in het zuidoostelijk deel van het terrein, nabij de waterwoningen en molen De Slokop doordat De Mooie Nel is verruimd door middel van een inham en doordat direct ten noorden van deze inham een vijver is gemaakt.



Afbeelding: gerealiseerde watergangen nabij molen De Slokop

Door de doorgevoerde wijzigingen aan de polderzijde is de waterafvoer in het aangrenzende gebied, die voorheen problematisch was, sterk verbeterd. Dit maakt dit gedeelte robuuster voor klimaatveranderingen. Aan de boezemzijde is dit niet van toepassing.

Waterkwaliteit

Op het bedrijventerrein was geen riolering aanwezig. In het kader van de planontwikkeling is deze aangebracht. In overleg met het hoogheemraadschap is gekomen tot een gescheiden stelsel (het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater). Het afvalwater wordt via een pompput op de drukleiding buiten het woongebied aangesloten en afgevoerd naar de waterzuivering. Om te voorkomen dat er via het hemelwater zeepresten in het oppervlaktewater komen doordat bewoners hun auto's wassen, is/wordt in de koopovereenkomsten opgenomen dat autowassen op straat niet is toegestaan. De ontwikkelaar brengt dit punt ook onder de aandacht van kopers. Voor de nieuwbouw in het woongebied zijn en zullen geen materialen worden gebruikt die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitlogbare bouwmaterialen als koper, zink en lood.

De hiervoor beschreven aanpassingen in het watersysteem, het dempen van oppervlaktewater en het elders creëren van nieuw oppervlaktewater, hebben weinig invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Door de uitgevoerde bodemsanering is de kwaliteit van het grondwater aanzienlijk verbeterd en is toekomstige verontreiniging van het oppervlaktewater voorkomen. Ook de aanleg van een riolering in het boezemgebied heeft een positieve uitwerking op de kwaliteit van het grondwater (voorheen waren er geen voorzieningen of septic tanks).

Grondwater

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

Waterkering

De waterkering langs de Lageweg is een boezemkade van de Vereenigde binnenpolder. Deze waterkering lag eerst meer op het bedrijventerrein maar de waterkering is gedeeltelijk verplaatst waardoor deze evenwijdig aan de Lageweg is komen te liggen. De waterwoningen zijn buiten de vrijwaringszone van de waterkering gelegen.

4.6 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). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op acht waterwoningen. Deze waterwoningen maken echter onderdeel uit van het totale Woongebied SpaarneBuiten. Het aantal woningen in Woongebied SpaarneBuiten (320) is beduidend lager dan de 1.500 woningen die zijn genoemd in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Omdat er echter ook andere functies in het woongebied worden gerealiseerd (een jachthaven en 500 m² commerciële ruimte) is in het kader van het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012' een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd (Aveco de Bondt, projectnummer 120999, d.d. 10 oktober 2012, zie bijlage). Nagegaan is of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en of er binnen het plangebied overschrijdingen van grenswaarden optreden ten gevolge van het wegverkeer.

Uit de berekeningen blijkt dat het extra wegverkeer ten gevolge van de ontwikkeling van Woongebied SpaarneBuiten in de doorgerekende jaren 2012, 2015 en 2020 niet leidt tot (een dreigende)

overschrijding van grenswaarden. De concentraties stikstofdioxide en fijn stof blijven ruim onder de grenswaarden, ook indien rekening wordt gehouden met de nog aan te scherpen zeezoutcorrectie. Uit het onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan voorwaarde a. van de 'Wet Luchtkwaliteit'. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van Woongebied Spaarnebuiten en dus ook niet voor de realisatie van waterwoningen. .

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.

4.7 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 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.

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen binnen de invloedssfeer van dit bestemmingsplan.

4.8 Flora en fauna

De wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna 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.

In het kader van het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012' is door middel van een quick scan Flora en fauna indertijd nagegaan of de herontwikkeling tot woongebied gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde soorten. Deze quick scan is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan geactualiseerd (Aveco de Bondt, projectnummer 170988, d.d. 4 juli 2017).

Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming zijn Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland aangewezen en beschermd. Uit de quick scan blijkt dat het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is. Dit gebied ligt op ruim 6 kilometer afstand van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand. Vanwege de tussengelegen afstanden en de beperkte aard van de herontwikkeling (8 woningen) is er geen sprake van een (in)directe aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Het plangebied grenst verder aan een gebied dat is beschermd in het kader van Natuurnetwerk Nederland. Het betreft het water van de Mooie Nel. Het Natuurnetwerk Nederland heeft geen externe werking zodat er geen gevolgen voor het Natuurnetwerk Nederland zijn indien een ontwikkeling zich buiten (of grenzend aan) het aangewezen gebied bevindt. Het plangebied waar de waterwoningen zijn voorzien is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland zodat geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor beschermde gebieden. Wel worden er als gevolg van de waterwoningen mogelijk steigers in het water van de Mooie Nel gerealiseerd. Deze steigers zijn onder voorwaarden echter al mogelijk in het geldende bestemmingsplan. Aan de oever van de Mooie Nel is volgens de quick scan vanwege de golfslag bovendien geen ondergedoken watervegetatie (waterplanten die geheel onder water groeien) aanwezig. Als gevolg van het aanbrengen en in gebruik hebben van steigers, vlonders of drijvende terrassen, zal geen sprake zijn van aantasting van de kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Nederland. Aanvullende toetsingen aan de kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Nederland zijn niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Op basis van het archiefonderzoek en een veldbezoek is in het kader van de quick scan bepaald in hoeverre er beschermde flora en fauna op de locatie van de waterwoningen aanwezig is of kan voorkomen. Uit de quick scan blijkt dat er mogelijk rugstreeppadden en broedvogels ter plaatse van de waterwoningen aanwezig kunnen zijn. Om verstoring van eventuele broedvogels te voorkomen dient de start bouwrijp maken buiten het broedseizoen (15 maart tot 1 augustus) plaats te vinden.

Voor rugstreeppadden dienen maatregelen te worden getroffen om de leefgebiedfuncties te garanderen. Deze maatregelen dienen in een werkprotocol te worden vastgelegd. Ten behoeve van de herontwikkeling tot woongebied is een Ontheffing Tijdelijke Natuur in het kader van de (toenmalige) Flora- en faunawet aangevraagd voor onder meer rugstreeppad. Deze tijdelijke ontheffing is in 2013 verleend (FF/75C/2013/0076). In deze ontheffing staan voorwaarden genoemd waarmee rekening dient te worden gehouden. Voor de locatie is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Door bij de uitvoering van de werkzaamheden toepassing te geven aan de in het ecologisch werkprotocol genoemde maatregelen zal er worden voldaan aan de verleende tijdelijke ontheffing en de zorgplicht. Er is in dat geval geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming.

4.9 Kabels en leidingen

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

4.10 Luchthavenindelingbesluit

Op 1 januari 2018 is het Luchthavenindelingbesluit (LIB) gewijzigd. Het LIB bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Bepaalde gebieden rondom Schiphol zijn als "beperkingengebied" aangewezen. Binnen een dergelijk gebied gelden beperkingen ten aanzien van bijvoorbeeld de maximale bouwhoogten en vogelaantrekkende functies.

Bouwhoogten

Ter plaatse van het plangebied is volgens de kaart in bijlage 4 een toetshoogte van circa 62 meter NAP aangegeven vanwege vliegverkeer en 74 meter NAP vanwege radarverkeer. De voorgenomen bouwhoogtes in het plangebied blijven ruimschoots onder de toetshoogtes 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. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte activiteiten vallen niet onder een 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.

4.11 Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. De situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd zijn aangegeven op de C-lijst van het Besluit terwijl de situaties waar eerst beoordeeld dient te worden of een m.e.r. kan worden uitgevoerd zijn weergegeven in de D-lijst van het Besluit.

De redactie van het besluit merkt op dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. 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 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.

Drempelwaarden

Het plan heeft betrekking op een één activiteit die voorkomt op de C- en D-lijst van het Besluit. Het gaat om de bouw van woningen (categorie 11 van de D-lijst). De drempelwaarden voor deze activiteit

bedraagt 2.000 woningen (of een oppervlakte van meer dan 100 hectare). In het plangebied is voorzien in de realisatie van 8 woningen (als onderdeel van een woongebied met circa 320 woningen). In de omgeving van het plangebied zullen nog enkele tientallen woningen worden gerealiseerd. Deze aantallen zijn lager dan de drempelwaarden voor deze activiteiten. Omdat er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan voor het project worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Andere factoren

Naast de drempelwaarden dienen ook andere factoren te worden beoordeeld, namelijk de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hiervoor geldt het volgende:

- Het bestemmingsplan maakt de wijziging van een groenstrook bij een voormalig bedrijventerrein in een woonbestemming mogelijk. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving.
- Het plangebied bevindt zich op enige afstand van het beschermd dorpsgezicht van Spaarndam. Een aantasting van het beschermd dorpsgezicht is niet aannemelijk aangezien de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht vooral is gelegen in de ligging van de dorpskern en niet zozeer in het stedelijk silhouet van Spaarndam. De waterwoningen hebben, mede vanwege de tussengelegen bebouwing, geen invloed op deze karakteristiek.
- Het plangebied is in het geheel gelegen binnen de Stelling van Amsterdam. De gemeente heeft in 2004 een rapport laten opstellen waarin de herontwikkeling tot woongebied cultuurhistorisch is beschouwd en er aanbevelingen zijn gedaan. Deze aanbevelingen zijn vervolgens verwerkt in het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het onderhavige bestemmingsplan. Door deze aanbevelingen worden o.a. diverse zichtlijnen verbeterd. Zo worden de zichtlijnen 'Fort Bezuiden Spaarndam'-'Fort Penningsveer' en Mooie Nel-Sint Bavo te Haarlem verbeterd door het verwijderen van bedrijfsbebouwing en de aanleg van groen. De zichtlijnen Stompetoren Spaarnwoude-Spaarne, ter plaatse van de entrees van het woongebied, zijn zelfs nieuw ten opzichte van de voorgaande situatie. Tenslotte zal de zichtlijn Stompetoren-molen Slokop-Mooie Nel in stand worden gehouden doordat de afstand van de oorspronkelijke windsingel tot de molen niet zal worden verkleind.
- De transformatie van een bedrijventerrein naar een woongebied heeft per saldo een gunstiger effect op milieu en landschap dan het gebruik als bedrijventerrein. 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 paragrafen 4.1 t/m 4.10).

De kenmerken van het project, de ligging van het plangebied en de potentiële effecten van het project geven geen aanleiding tot een m.e.r.-beoordeling). In het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opgesteld waarna door het bevoegd gezag (de gemeente) een besluit is genomen dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-beoordeling nodig is. Het besluit is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.12 Behoeft

In het per 1 oktober 2012 aangevulde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro toegevoegd. Dit artikellid is recent (1 juli 2017) gewijzigd. In artikel 3.1.6, tweede lid, van Bro is voorgescreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro: *"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt onderdeel uit van Woongebied SpaarneBuiten. Voor dit woongebied is een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht waardoor het programma planologisch al grotendeels mogelijk is (en momenteel ook is of wordt gerealiseerd). Alleen de 8 waterwoningen zijn

planologisch nog niet mogelijk waardoor deze zijn aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de behoefte dient te worden aangetoond. Omdat de locatie van de 8 beoogde waterwoningen in het verleden in gebruik is geweest als groene bufferstrook tussen het toenmalige bedrijventerrein en het buitengebied, is het plangebied gelegen buiten bestaand stedelijk gebied zodat ook gemotiveerd dient te worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Om invulling te geven aan de onderbouwing van de behoefte is door Rigo Research en Advies een toets verricht (rapportnummer P31190, d.d. november 2015/maart 2017, zie bijlage). Uit de toets blijkt het volgende:

1. Behoefte: Na het uitvoeren van een analyse op basis van de bronnen zoals ook gehanteerd door de provincie concludeert RIGO dat de realisatie van de waterwoningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot zowel de kwantitatieve (aantallen) als de kwalitatieve vraag (type woonmilieu) voorziet in een 'behoefte' zoals bedoeld in Bro;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied: RIGO concludeert dat het niet realistisch is te veronderstellen dat de geconstateerde regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de komende periode geheel binnen het bestaand bebouwd gebied van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het lijkt, indien gekozen wordt om zo veel mogelijk aan te sluiten op de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (aansluiten op vraag naar alle typen woonmilieus), haast onvermijdelijk om locaties buiten bestaand bebouwd gebied te ontwikkelen. De locatie van de waterwoningen te SpaarneBuiten zou daar één van kunnen zijn.
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied: RIGO concludeert dat vooral gelet op ligging aan de bestaande kern, het te verwachte gering aantal extra verkeersbewegingen en de ligging nabij een treinstation (afstand 3,7 kilometer), de waterwoningen passend ontsloten zijn.

Gelet op de uitkomsten van de toets door Rigo Research en Advies kan worden geconcludeerd dat de waterwoningen voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat het bouwen van het beoogde type waterwoningen in het tot het bestaand stedelijk gebied behorende deel van SpaarneBuiten niet mogelijk is. SpaarneBuiten heeft naast de oever waar de waterwoningen zijn voorzien weliswaar nog meer oevers maar deze hebben noodzakelijkerwijs een andere invulling gekregen:

- De oever langs het Noorder Buiten Spaarne is gelegen in/tegenover de dorpskern van Spaarndam. In antwoord op het silhouet van de bestaande dorpskern is deze oever in het stedenbouwkundig plan ingevuld met bebouwing die passend is in een dorpskern: rijwoningen, kadewoningen en een appartementenblok. Ook is er een jachthaven voorzien en er is rekening gehouden met een zichtlijn tussen het water van het Noorder Buiten Spaarne en het veenweidegebied. De oever langs het Noorder Buiten Spaarne zal door de gekozen opzet bijna geheel openbaar toegankelijk zijn. De beoogde waterwoningen zijn vanwege de lagere dichtheid minder passend in het beeld langs de oever van het Noorder Buiten Spaarne. Ook zou het openbare karakter van de oever door de waterwoningen worden aangetast.
- De oever op de hoek van het Noorder Buiten Spaarne en de Mooie Nel is vanwege de vervuilde grond niet geschikt voor woningbouw of andere bebouwing. Op deze hoek is daarom gekozen voor een landschapsheuvel.

4.13 Ruimtelijke kwaliteit

Conform de Provinciale ruimtelijke verordening dient in geval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis. Door Adviesburo Hollandschap is een landschappelijke onderbouwing voor de waterwoningen opgesteld (projectcode SPM-1559, d.d. 4 oktober 2018, zie bijlage). In deze onderbouwing is onder meer ingegaan op het ontstaan van het huidige landschap, het historisch occupatiepatroon, de huidige situatie aan de Mooie Nel, het plan en de gevolgen voor het landschapsbeeld. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit zijn aanbevelingen gedaan ten aanzien van de verkaveling, het beeld en de landschappelijke inpassing. Uit de landschappelijke onderbouwing blijkt dat de waterwoningen voldoen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt daarmee voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. De ontwikkeling van de beoogde waterwoningen is in lijn met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, omdat er geen

verslechtering van de kernwaarden van het veenpolderlandschap optreedt en er met deze ontwikkeling vanuit landschappelijk en ruimtelijk oogpunt aansluiting wordt gezocht bij het bestaande bebouwingslint aan de Lagedijk.

5. Juridische planopzet

5.1 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.

5.2 Hoofdopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels 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.

5.3 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 4.

Artikel 3 Wonen

De percelen van de nieuwe woningen zijn bestemd als “Wonen”. In deze bestemming is het gebruik als wonen, aan-huis-verbonden beroep, tuinen, parkeerplaatsen, verblijfsgebied en water toegestaan. Ook het gebruik als steiger, vlonder en terras is mogelijk.

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Er zijn daarbij uitsluitend vrijstaande, en twee-aaneengebouwde toegestaan. Voor hoofdgebouwen (zie artikel 1 wat onder hoofdgebouw wordt verstaan) is een maximum bebouwingspercentage en een maximum bouwhoogte bepaald. Ook is vastgelegd wat de minimum maat van een woning dient te zijn. Dit om te voorkomen dat er meer woningen worden gerealiseerd dan waar in de diverse onderzoeken van uit is gegaan en om te garanderen dat de woningen voldoende maat zullen hebben.

Naast hoofdgebouwen zijn ook aan- en uitbouwen toegestaan. De maten die voor deze bouwwerken zijn opgenomen hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

Om te voorkomen dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet als zodanig worden gebruikt waardoor de parkeerdruk in de openbare ruimte onaanvaardbaar toeneemt is in het bestemmingsplan bepaald dat een eenmaal gerealiseerde parkeervoorziening niet zodanig mag worden gewijzigd dat de parkeervoorziening niet langer geschikt is als parkeerruimte.

Artikel 4 Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam

Het gebied van de Stelling van Amsterdam is dubbelbestemd als “Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam”. Naast de andere voorkomende bestemmingen zijn de gronden 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.

5.4 Aanvullende en algemene bepalingen

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

In artikel 5 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. De algemene bouwregels (artikel 6) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 7, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld.

In artikel 8 zijn verwijzingen opgenomen naar de relevante regels uit het Luchthavenindelingbesluit (hoogte en vogelaantrekkende functies).

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) 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.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 10 het overgangsrecht opgenomen. Artikel 11 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, te weten 'regels van het bestemmingsplan 'Waterwoningen Woongebied SpaarneBuiten 2016' van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude'.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Eigendom

De gronden in het plangebied zijn volledig in eigendom van VolkerWessels n.v.

6.2 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 7 juli 2003 is een intentieverklaring tussen de ontwikkelaar en de gemeente ondertekend, terwijl op 23 november 2006 een exploitatieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar SpaarneBuiten V.O.F. Voorafgaand aan de besluitvorming door B&W (d.d. 21 mei 2013) is een aanvullende overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar afgesloten. Uit de exploitatieovereenkomst en de aanvullende overeenkomst vloeit voort dat de herontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De middelen voor het uitvoeren van de noodzakelijke verkeersmaatregelen zijn beschikbaar in de gemeentebegroting en als gevolg van de tussen de gemeente en de ontwikkelaar gesloten overeenkomsten.

Er is gelet op het voorgaande geen exploitatieplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening nodig.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Bestemmingsplanprocedure

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

7.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op plannen waarover al inspraak heeft plaatsgevonden. Gelet op de inspraakverordening is inspraak niet nodig. Wel zal het ontwerp bestemmingsplan conform de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage worden gelegd.

7.3 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 het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
11. Recreatieschap Spaarnwoude.

Alleen van de instantie onder 3 (Hoogheemraadschap van Rijnland) is een reactie ontvangen. Deze reactie is in het navolgende samengevat weergegeven en voorzien van een antwoord van de gemeente. Van de overige instanties is aangenomen dat zij geen opmerkingen op het voorontwerp van het bestemmingsplan hadden.

1. Opmerking

Het hoogheemraadschap merkt op dat in de waterparagraaf ten aanzien van waterberging een tekst is gebruikt uit het uit het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012'. Door het bouwen van de waterwoningen neemt het verhard oppervlak toe. Ondanks de samenhang met de rest van het woongebied gaat het Hoogheemraadschap er van uit dat de oppervlakten niet hetzelfde zullen zijn als in de waterparagraaf van 2012. Het Hoogheemraadschap vindt dat er daardoor onvoldoende inzicht is in de verhouding tussen verhardingsafnamen en -toename. Met de ontwikkeling van de waterwoningen ligt het voor de hand dat de tekst wordt aangepast met het werkelijke totaal aan verhard oppervlak en een geringere afname verhard oppervlak. Verzocht wordt op een overzichtelijke wijze voor zowel de bestaande als de toekomstige situatie de oppervlakten verhard en onverhard oppervlak aan te geven.

Antwoord

De tekst in de waterparagraaf is grotendeels gelijk aan de tekst uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012' doordat de waterwoningen onderdeel uitmaken van de ontwikkeling van het woongebied SpaarneBuiten. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012' is inclusief de ontwikkeling van de waterwoningen.

In het verleden is het gebied waarop het woongebied SpaarneBuiten is en wordt gerealiseerd jarenlang in gebruik geweest als bedrijventerrein en zodoende voor een groot deel verhard geweest. Ter plaatse van de waterwoningen was geen sprake van verharding. Als gevolg van de waterwoningen zal een gebied met een omvang van circa 2.850 m² tot 55% worden verhard met hoofdgebouwen (maximaal circa 1.575 m²) en tot 20% met bijbehorende bouwwerken (maximaal circa 575 m²). De toename van verharding ter plaatse van de

waterwoningen wordt ruimschoots gecompenseerd doordat het verharde oppervlak als gevolg van de transformatie van bedrijventerrein naar woongebied afneemt met circa 20.000 m². Naar aanleiding van de opmerking is paragraaf 4.5 aangevuld.

2. Opmerking

In de toelichting is het beleid van het Hoogheemraadschap opgenomen waarbij de tekst van WBP4 is opgenomen. Inmiddels is het Waterbeheersplan 2016-2021 vastgesteld. Tevens zijn de Keur en Beleidsregels 2009 vervangen door een nieuwe Keur en uitvoeringsregels. Het Hoogheemraadschap heeft ter informatie een tekst toegevoegd.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van het Hoogheemraadschap is de beschrijving van het beleid in paragraaf 4.5 aangepast.

3. Opmerking

Wanneer voor de nieuwe ontwikkeling een grondwateronttrekking en/of lozing van grondwater noodzakelijk is dan is dat onderdeel van het plan mogelijk vergunningplichtig in het kader van de Keur. Hiervoor wordt verwezen naar de website.

Antwoord

Indien voor de waterwoningen een grondwateronttrekking en/of lozing van grondwater noodzakelijk is dan zal door de ontwikkelaar worden nagegaan of hiervoor een vergunning als bedoeld in de Keur nodig is.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 18 juni 2018 tot en met 30 juli 2018. Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen ingebracht. De zienswijzen zijn samengevat in de Nota van zienswijzen en voorzien van een reactie door de gemeente.

Bijlagen

1. Instemming sanering
2. Verkeersonderzoek
3. Onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Archeologisch bureauonderzoek
5. Inventariserend veldonderzoek verkennende fase
6. Inventariserend veldonderzoek proefsleuven
7. Windstatistiek, inclusief nadere analyse
8. Onderzoek luchtkwaliteit
9. Quick scan flora en fauna
10. Toets ladder voor duurzame verstedelijking
11. Landschappelijke onderbouwing waterwoningen