

# Raadsstuk

**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan Hekslootgebied- Spaarndam

**Reg.nummer:** 2009190633

## 1. Inleiding

De Raad heeft op 15 maart 2007 ingestemd met het Meerjarenplan Bestemmingsplannen. Hiermee is tevens besloten tot een inhaalslag van bestemmingsplannen door de taskforce bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Hekslootgebied- Spaarndam' is onderdeel van de inhaalslag.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 19 mei 2009 (reg.nr.STZ/RP/ 200979816 ) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Hekslootgebied- Spaarndam.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 juni 2009 tot en met 23 juli 2009. Hierop zijn 21 zienswijzen binnengekomen die verwerkt zijn in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: zienswijzennota bestemmingsplan Hekslootgebied- Spaarndam. In deze bijlage is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan.

Kopieën van de originele zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan Hekslootgebied- Spaarndam is een consoliderend bestemmingsplan dat een actueel ruimtelijk-juridisch kader biedt. In dit bestemmingsplan is inhoudelijk qua bouw- en gebruiksregelingen zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen. Daarop bestaan de volgende uitzonderingen:

1. Voor de locatie Vergierdeweg 452-454 (boerderij Noord- Akendam) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bouw van een sauna met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Daarbij wordt de bestaande boerderij in samenwerking met de stichting Boerderij en landschap gerenoveerd. Tevens dient de provincie Noord-Holland op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening ontheffing te verlenen. Het ontheffingsverzoek van de gemeente Haarlem wordt naar verwachting op 26 oktober 2009 door het college van GS behandeld. Mocht onverhoopt geen ontheffing worden verleend dan betekent dat dat de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan dient te worden verwijderd. Ook staat er nog bezwaar en beroep open op de eventueel te verkrijgen ontheffing door GS. Pas bij het wijzigingsplan dient er helderheid te zijn over de economische uitvoerbaarheid. Op dat moment moet er of een anterieure overeenkomst zijn vastgesteld of wordt er met het wijzigingsplan een exploitatieplan ter inzage gelegd.
2. Voor de locatie Westkolk 36 is in 2002 een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van een woning op dit perceel. De gemeente Haarlem heeft in het verleden toegezegd aan deze ontwikkeling mee te werken en de kosten van de opname in een bestemmingsplan ten laste te laten komen van de gemeente. Voor de overige kosten dient een anterieure overeenkomst te worden opgesteld, die op dit moment nog niet ambtelijk is afgerond. Het initiatief is via een binnenplanse ontheffing mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

2. Er zal renovatie plaatsvinden van het Boezemgemaal Spaarndam en van de Grote Sluis in Spaarndam. Hoogheemraadschap Rijnland heeft verzocht de toekomstige situatie te bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierover is overleg gevoerd met Rijnland, de gewenste situatie is opgenomen in het bestemmingsplan.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. De ingediende zienswijzen, genoemd in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. Zienswijzen nummer 10,11 en 21 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
3. De zienswijzen nummer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
4. Het bestemmingsplan Hekslootgebied- Spaarndam gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

## **3. Beoogd resultaat**

Het bestemmingsplan 'Hekslootgebied- Spaarndam' is een consoliderend bestemmingsplan dat een actueel ruimtelijk-juridisch kader biedt.

## **4. Argumenten**

*Het besluit is een volgende stap in de RO procedure*

De start van de planprocedure is in februari 2008 aangevangen. Nu komt het bestemmingsplan in de vaststellingsfase. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 21 zienswijzen ingediend. Tevens zijn ambtelijke wijzigingen aangebracht.

Zienswijzen zijn ingediend door:

### **1 Ontvangen zienswijzen**

1. Mevrouw M. Bout, Commelinstraat 21<sup>II</sup>, 1093 TG Amsterdam
2. De heer P.T.J. Dijkzeul, Middenduinerweg 80, 2082 LD Santpoort Zuid
3. De heer drs. G. Th.H.M. Steentjes, bewoner boerderij Noord Akendam, Vergierdeweg 454, 2026 BJ Haarlem
4. De heer of mevrouw J. de Jongh, Visserseinde 49, 2063 JB Spaarndam
5. Mevrouw Stapel, Pol 46, 2063 JN Spaarndam
6. Mevrouw A. Post-Mantel, Amsterdamse Vaart 190, 2032 EJ Haarlem
7. De heer of mevrouw J. de Jongh, Visserseinde 49, 2063 JB Spaarndam
8. Recreatieschap Spaarnwoude, Genieweg 46, Velsen-Zuid, Postbus 2571, 2002 RB Haarlem
9. Stichting Dorpsraad Spaarndam, Ringweg 36, 2064 KK Spaarndam

10. Mevrouw M. van Bockhooven – van Hoven, Middenweg 94, 2024 XE Haarlem, mede namens P. van Bockhooven, A. Post, W. Mantel, L. Beljaars, T. Joosten, P. van Galen, R. Buijs
11. Kalbfleisch Van der Blom & Fritz, de heer B.J. Sol, Gedempte Oude Gracht 60, Postbus 408, 2000 AK Haarlem
12. De heer J. Bouwens, Lageweg 1<sup>b</sup>, 2064 KZ Spaarndam
13. De heer of mevrouw E. Verharen, Rietpol 1, 2063 KA Spaarndam
14. Hoogheemraadschap van Rijnland, de heer E. Van Huijssteeden, Archimedesweg 1, postbus 156, 2300 AD Leiden
15. Provincie Noord-Holland, de heer J.A. Oortman Gerlings, Houtplein 33, postbus 3007, 2001 DA Haarlem
16. Vereniging Behoud de Hekslootpolder, de heer M. van de Pavert
17. J. LTO Noord, Fonteinlaan 5, postbus 649, 2003 RP Haarlem
18. De heer of mevrouw L. Beljaars, Dr. Leydsstraat 44, 2021 RJ Haarlem
19. De heer of mevrouw P.J. van Galen, Palamedesstraat 28, 2026 VX Haarlem
20. Wijkraad Vondelkwartier, de heer K. Huijer, Constantijn Huygensstraat 46, 2026 X Haarlem
21. Stichting Historisch Schoten, namens hen F. Boorsma, Frans Netscherstraat 15a, 2024 KR Haarlem

#### **4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen**

Voor de inhoudelijke verwerking van deze zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage A bij dit raadstuk hoort. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan Hekslootgebied- Spaarndam gewijzigd op de volgende onderdelen:

Toelichting:

- De naamgeving van het bestemmingsplan is aangepast. De naam was: “Hekslootgebied/ Spaarndam-West”, de naam wordt: “Hekslootgebied/ Spaarndam”;
- De volgende tekst is aan paragraaf 2.3.1 van de toelichting toegevoegd: “De dijk, welke vanaf het Vissereinde via de IJdijk en de Spaarndammerdijk door het dorp heen slingert tot aan de Grote Sluis heeft een uniek en karakteristiek profiel. Aan de noordzijde heeft de dijk het gebruikelijke profiel, maar aan de zuidzijde wordt dit profiel ingekort met een rollaag, waardoor er onderlangs ruimte is ontstaan voor een straatje. Samen met de diverse aanwezige trappetjes tegen de dijk op en een viertal bruggetjes naar woonhuizen, versterkt dit het accent van een dijk waarachter de huizen gelegen zijn”.
- In paragraaf 4.2 “Milieuzoneringen” en bijlage 5 “Milieuonderzoek” is de volgende passage verwijderd: “Aan de Slaperdijkweg, in het buitengebied is een veehouderij gevestigd. Dit is een bedrijf in de categorie C met bedrijfsactiviteiten die gerelateerd zijn aan een agrarisch gebied. Dit bedrijf past qua aard en karakter bij een agrarisch gebied en kan positief bestemd worden”;
- In paragraaf 4.7 “Cultuurhistorie en archeologie” is een uitsnede van de archeologische beleidskaart (ABH) opgenomen;
- In paragraaf 5.2.6 “Oprichten woning te Westkolk 36” is het woord kaverdieping geschrapt en vervangen door kapverdieping;

- In paragraaf 6.4 “Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels” onder Tuin 1 is de volgende zin verwijderd: “Parkeren in de voortuin is in deze bestemming niet toegestaan”;
- In paragraaf 6.4 “Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels” onder Agrarisch is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de agrarische bestemmingen te wijzigen naar een bestemming Natuur;
- In paragraaf 6.4 “Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels” onder Agrarisch is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de agrarische bouwvlakken te vergroten tot maximaal 2 hectare, uitsluitend in de bestemming Agrarisch;
- De monumentenlijst is als bijlage 2 toegevoegd;
- Visserseinde 47 is als Orde 2 pand opgenomen. Van dat pand is een korte beschrijving in bijlage 4 “Redengevende omschrijving orde 2” opgenomen;
- De tekst in bijlage 4 onder Pol 1 is gecorrigeerd. De Maas van Dorsser wordt De Haas van Dorsser;
- De tekst in bijlage 4 onder Spaarndammerdijk 72 is gecorrigeerd. “(= nr. 74)” is verwijderd uit de tekst;
- De tekst in bijlage 4 onder Taanplaats zonder nummer is gecorrigeerd. De volgende zin is verwijderd: “vlakbij het water van de zogeheten Mooie Nel” en vervangen door: “ook bekend als Balkbrug, vlakbij het water van het Spaarne”;
- De tekst in bijlage 4 onder Taanplaats 4 is gecorrigeerd. Het woord Ensemble is geschrapt en vervangen door Bebouwing;
- De tekst in bijlage 4 onder ’t Veertje 12 is gecorrigeerd. Het woord Veertje is geschrapt en vervangen door Vaartje;
- De tekst in bijlage 4 onder Ijdijk 8 is gecorrigeerd. De volgende zin is verwijderd: “maar waarvan de hoofdvorm en de kozijnen in de voorgevel met houten top redelijk gaaf bewaard bleven” en vervangen door: “Eenvoudige voorgevel met houten top”;
- De tekst in bijlage 4 onder Ijdijk 34, 36, 38, 40, 42, 44 is gecorrigeerd. “M.u.v. nummer 44” is verwijderd uit de tekst.
- Grenspaal KEN 250B op afbeelding 4 van bijlage 7 “Cultuurhistorie en archeologie” is op de juiste plaats gezet;
- In bijlage 13 “Verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties” punt 2 (Recreatie Noord-Holland NV) wordt gesproken over “Verdorven Landen”. Dit woord is geschrapt en vervangen door “Verdoven Landen”;
- Bijlage 16 “Gevelopname percelen in beschermd dorpsgezicht”.

#### Verbeelding:

- De bestemming ‘Natuur’ is voor een groot deel van het plangebied gewijzigd in een bestemming ‘Agrarisch met waarden-Natuurwaarden’;
- De hoogtematen in het Beschermd Dorpsgezicht zijn verwijderd. Er wordt verwezen naar een bestaande situatie, die wordt afgeleid door een foto-opname van alle panden binnen het beschermde dorpsgezicht en een koppeling met het bouwblokonderzoek;
- Het plein aan het einde van ’t Vaartje bij de Haarlemmersluis krijgt een groenbestemming;
- De grens Tuin1/2 aan de Pol 46 wordt gewijzigd;
- De waarderingskaart zal worden aangepast voor Visserseinde;
- De naamgeving op de kaart is aangepast. De naam was: “Hekslootgebied/ Spaarndam-West”, de naam wordt: “Hekslootgebied/ Spaarndam”;

- Visserseinde 6 t/m 10 krijgt een woonbestemming ;
- De Kolksluis krijgt een WA-WS bestemming;
- Voor Pol 52 worden een maximale bouw- en goothoogte opgenomen;
- De grootte van de bestemming ‘Recreatie-Jachthaven’ wordt opgenomen conform vigerende bestemmingsplan;
- De hoogte voor de bedrijfswoning aan de Rietpol wordt bepaald op 7 m;
- De gronden aan het Vaartje krijgen een groenbestemming;
- De verbeelding voor Vissereinde 6 is aangepast;
- De waarderingskaart is op onderdelen aangepast;
- De secundaire waterkering langs het Spaarne is op de verbeelding opgenomen;
- De strook groen langs het Spaarne krijgt een groenbestemming;

#### Planregels:

- er wordt een definitie voor agrarische bedrijvigheid opgenomen:  
Agrarische bedrijvigheid: bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het houden van dieren, paardenfokkerij daaronder niet begrepen;
- er wordt een definitie voor paardenfokkerij opgenomen: agrarische bedrijvigheid gericht op het fokken van paarden en pony's en het africhten en trainen daarvan;
- er is een definitie van volwaardig agrarisch bedrijf opgenomen: een agrarisch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrarisch is, dat volledige werkgelegenheid biedt voor ten minste één arbeidskracht met een aanvaardbaar inkomen en de continuïteit op langere termijn verzekerd is.
- In de doeleinden van de bestemmingen “Natuur” en ‘Agrarisch met waarden – Natuurwaarden wordt toegevoegd: behoud van de bestaande verharde en onverharde voet- en fietspaden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik’
- Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels, om onder voorwaarden de agrarische bestemmingen te wijzigen naar een bestemming Natuur.
- er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bouwvlakken in de bestemming ‘Agrarisch’ te verruimen tot 2 hectare;
- er is een specifieke regeling voor steigers in de bestemming ‘Water’ opgenomen;
- de naamgeving van het bestemmingsplan is aangepast naar ‘Hekslootgebied/Spaarndam’ in de slotbepaling;

## 4.2. Ambtelijke wijzigingen

#### Toelichting

- De toelichting is tekstueel op ondergeschikte punten gewijzigd;
- Paragraaf 1.5 “Bestemmingsplanprocedure” is aangepast. De beschrijving klopt nu met de vaststellingsfase;
- Paragraaf 3.1 “Structuurplan Haarlem 2020” is aangepast. De opsomming in de laatste alinea klopt nu met de vaststellingsfase;
- Paragraaf 3.10 “Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw” is geactualiseerd;
- Paragraaf 3.11 “Samenvatting beleidsuitgangspunten” is toegevoegd;

- In paragraaf 4.7 “Cultuurhistorie en Archeologie” is een subparagraaf “Monumenten” toegevoegd;
- Paragraaf 5.1 “Visie op het plangebied” is geactualiseerd;
- Paragraaf 5.2.3 “Vergierdeweg 452-454: Boerderij Noord-Akendam” is geactualiseerd;
- Bijlage 5 “Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid”: Een samenvatting van de door Provinciale Staten op 15 december 2008 vastgestelde Provinciale ruimtelijke verordening 2009 is opgenomen in bijlage 5;
- Bijlage 14 “Sauna van Egmond”. Aanvraag om ontheffing van het verstedelingsverbod ex. artikel 6 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen in bijlage 14.
- Bijlage 15 “Geuronderzoek vestiging melkveehouderij aan de Vergierdeweg te Haarlem” is toegevoegd.

#### Verbeelding

- Pol 46a/48a, 50/48 wordt de goot- en nokhoogte gewijzigd naar resp. 6 en 9m
- Pol 2 gedeelte van de bestemming Tuin2 wordt gewijzigd in Tuin 3 nav verleende vergunning voor het bouwen van een garage.
- Visserseinde 63 wordt de nokhoogte gewijzigd van 7 naar 9m
- IJdijk 26 een gedeelte van de bestemming Tuin2 gewijzigd naar Tuin 3 naar aanleiding van verleende uitbouw van de half verdiepte kelder.
- Taanplaats 12 wordt de nokhoogte gewijzigd van 9m naar 7m
- De percelen boven de Vergierde weg 290 en 312 worden de kavels voorzien van een goot- en nokhoogte regeling met een bebouwingspercentage.
- Westkolk 52,54,56 krijgt een GD2 bestemming conform het vigerende bestemmingsplan
- Westkolk 48-Taanplaats 28 krijgt een GD2 bestemming conform het vigerende bestemmingsplan
- IJdijk-Oostkolk 3, 5 krijgen een GD2 bestemming conform het vigerende bestemmingsplan
- Langs het Spaarne wordt het verharde fietspad aangeduid met de bestemming Verkeer
- De functie aanduiding (ss-nij) wordt iets verruimd volgens huidige situatie
- Enkele delen zijn gewijzigd van de bestemming Natuur naar de bestemming Groen.

#### Regels

- er is een definitie toegevoegd van bestaand bouwwerk: een bouwwerk, dat op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;
- er is een definitie toegevoegd van bestaand gebruik: het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik;
- In artikel 2 is bij wijze van meten toegevoegd: in die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte of afstand tot enige grens van bouwwerken die rechtens in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in deze regels is

voorgeschreven respectievelijk is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte of afstand in afwijking daarvan als maximaal', om te voorkomen dat afwijkende maten die in het verleden zijn verleend maar niet uit de inventarisatie naar boven zijn gekomen abusievelijk onder het overgangsrecht worden gebracht;

- In artikel 2 wordt een specifieke regeling opgenomen voor de wijze van meten voor de goothoogte voor dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen;
- in de verschillende bestemmingsartikelen komt een opsomming voor van aan de hoofdfunctie ondergeschikte bijbehorende voorzieningen in verschillende leden. In de tekst is voor die artikelen en waar daar sprake van is een algemene bepaling opgenomen voor deze bijbehorende voorzieningen, omwille van de leesbaarheid en om te voorkomen dat er voorzieningen 'vergeten' worden: 'de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen;
- in de bestemming 'Gemengd 2' zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan, die er ook reeds waren op basis van de vigerende regeling;
- de bestemming Waarde- Beschermd Dorpsgezicht is op ondergeschikte onderdelen aangepast en verbeterd;
- de wijzigingsbevoegdheid voor Noord- Akendam is tekstueel en inhoudelijk op ondergeschikte punten aangepast.

## **5. Kanttekeningen**

Voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor Sauna van Egmond is een ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening nodig. Deze ontheffing is nog niet verkregen. Indien de ontheffing wordt verleend staat hier nog bezwaar en beroep tegen open. De mogelijkheid bestaat dat de wijzigingsbevoegdheid met terugwerkende kracht wordt vernietigd. Ook bestaat natuurlijk de mogelijkheid dat de ontheffing niet zal worden verleend.

## **6. Uitvoering**

Na instemming van het college wordt de zienswijzennota (bijlage A) verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden tevens uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ontwikkeling van 29 oktober 2009.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekend gemaakt middels een publicatie in de Staatscourant, de Stadskrant en de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is er de gelegenheid voor het indienen van beroep bij de Raad van State.

## **7. Bijlagen**

Bijlage A, de zienswijzennota

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester





## **8. Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen, genoemd in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. Zienswijzen nummer 10,11 en 21 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
3. De zienswijzen nummer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,9, 12, 13, 14, 15 , 16, 17, 18, 19, 20 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
4. Het bestemmingsplan Hekslootgebied- Spaarndam gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van ... ..

De griffier

De voorzitter