

Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Haarlemmerliede en Spaarnwoude
Postbus 83
1160 AB ZWANENBURG

HAARLEMMEERLIÈDE
EN SPAARNWOUDE

INGEK. 3 1 MEI 2011

REG. NR. 1476

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.A. Oortman Gerlings

SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4680

gerlingsj@noord-holland.nl

VERZONDEN 27 MEI 2011

1 | 5

Betreft: ontheffingen Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor acht woningen in het bestemmingsplan "SpaarneBuiten".

Geacht college,

Bij brief van 23 november 2010 (uw kenmerk 2932) zond u ons de "Notitie ontheffing rode contouren SpaarneBuiten" met bijlagen ter onderbouwing van uw verzoek van 8 mei 2009 om ontheffing voor het bouwen van enkele woningen in het landelijk gebied. Deze woningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan "SpaarneBuiten", dat de bouw van in totaal ca 320 woningen mogelijk maakt. Dit betreft het voormalige terrein van Volker Stevin, ten zuidwesten van Spaarndam. Bij uw brief van 11 januari 2011 (uw kenmerk 87) heeft u bericht dat het gaat om ontheffing voor het bouwen in de rijksbufferzone en in het landelijk gebied.

Procedure

Uw verzoek en de erbij behorende notitie voldoen aan de eisen van artikel 36 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna ook: verordening). Alvorens over het verzoek om ontheffing te beslissen hebben wij advies ingewonnen van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna ook: ARO) en de Statencommissie Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid geraadpleegd.

Beoordeling

In het Streekplan Noord-Holland Zuid is bepaald dat transformatie van dit voormalige bedrijventerrein tot woongebied mogelijk is als compensatie van bedrijventerreinen elders is geregeld. Hieraan is voldaan met verwezenlijking van Polanenpark (ten zuiden van de A200).

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is het grootste gedeelte van het gebied aangeduid als bestaand bebouwd gebied. De acht woningen zijn juist buiten bestaand bebouwd gebied geprojecteerd. Dat gebied is aangeduid als landelijk gebied, Stelling van

Datum 24 MEI 2011

Kenmerk

2011/172

Uw kenmerk

2010/2932

Voorstel aan B. en W.	Ru		
	B	W	W
ACCOORD OVEREENK. VOORSTEL	R		
BESPREKEN			
B en W d.d.	No.		
BESLISSING			

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Surinameweg 11
Haarlem [2035 VA]
www.noord-holland.nl

Amsterdam en rijksbufferzone. Verstedelijking is alleen toegestaan als nut en noodzaak zijn aangetoond en het plan getuigt van ruimtelijke kwaliteit.

Op uw verzoek is artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van toepassing. Bij de beoordeling van uw verzoek om ontheffing hebben wij mede de artikelen 15, 20, 21, 22 en 24 van de verordening betrokken.

Een bestemmingsplan voorziet ingevolge de verordening niet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied (artikel 13). Van deze regel kunnen wij, gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, ontheffing verlenen als de noodzaak van nieuwe woningbouw is aangetoond aan de hand de in de verordening genoemde documenten. Voorts dient u aan te tonen dat de acht woningen niet mogelijk zijn door herstructurering of verwezenlijking binnen bestaand bebouwd gebied. Het plan dient te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits eisen zoals opgenomen in artikel 15 van de verordening.

Een bestemmingsplan maakt ingevolge de verordening verdere verstedelijking in de rijksbufferzone niet mogelijk. Ontheffing is, gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, mogelijk voor bebouwing gekoppeld aan verbetering van de in het gebied aanwezige kwaliteit van natuur, water of landschap of voor de in een structuurvisie aangewezen mogelijkheid voor recreatie. Ook hier geldt de eis van ruimtelijke kwaliteit.

Tenslotte dient u in het bestemmingsplan regels op te nemen ter bescherming van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam. Het bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies voor zover die de kernkwaliteiten en Universele Waarden behouden of versterken.

Nut en noodzaak

Aan uw "Notitie ontheffing rode contouren SpaarneBuiten" ontlene wij het volgende. Het plangebied bestaat uit een buiten- en een binnendijks gedeelte. Het buitendijkse deel is mede ontstaan door het gebruik als stortlocatie voor huis- en bedrijfsafval. Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de binnendijkse vervuiling goed kon worden gesaneerd, maar het buitendijkse deel niet wegens vermenging van de vervuiling en de ondergrond. Ontgraven van deze verontreiniging was noch praktisch noch financieel haalbaar. Het binnendijkse deel is volledig gesaneerd en de verontreiniging is herschikt op het buitendijkse deel in de vorm van een landschapsheuvel. Een aanzienlijk deel (ca. 2,5 ha) van het gebied heeft op deze manier zijn rode functie verloren en een groene functie



gekregen. Alle overige, goed saneerbare gronden, zijn geschikt gemaakt voor een woonbestemming. Omdat hiervan een klein gedeelte (ca 0,3 ha) buiten het bestaand bebouwd gebied is gelegen, is hiervoor ontheffing aangevraagd. Op grond van het voorgaande mag duidelijk zijn dat het opschuiven van de woningen in de richting van de landschapsheuvel (binnen de voormalige rode contour) niet mogelijk is. Daar staat tegenover dat er een netto toevoeging is van ruim 2 ha groen.

Wij overwegen het volgende. Het ontwerp van het woongebied kent een differentiatie van appartementen, rijtjeshuizen, geschakelde en vrijstaande woningen. De dichtheid daalt van noord naar zuid. Dit komt overeen met de structuur van de kern Spaarndam, ten noorden van het plangebied. Daar daalt de dichtheid van zuid naar noord. De acht woningen waar ontheffing voor nodig is zijn juist buiten bestaand bebouwd gebied geprojecteerd.

Het projecteren van de acht woningen op de plaats van de reeds gerealiseerde heuvel is wegens bodemverontreiniging aldaar (binnen bestaand bebouwd gebied) niet mogelijk. Ook door intensivering herstructurering en transformatie is, gegeven het ontwerp van het plangebied, de bouw van de acht woningen niet binnen het plangebied mogelijk. Het gaat hier het voormalige bedrijventerrein van Volker Stevin. Er is dus al sprake van transformatie.

Het plandeel met de acht woningen is in overeenstemming met het gebiedsdocument "Metropoolregio Amsterdam 2010-2020" en de provinciale woonvisie en is opgenomen in de provinciale woningbouwmonitor.

Onder al deze omstandigheden achten wij voldoende aangetoond dat de acht woningen niet door herstructurering en intensivering binnen bestaand bebouwd gebied in dit plangebied kunnen worden gebouwd. Daarmee is aan de eisen van artikel 13 van de verordening voldaan.

Ruimtelijke kwaliteit

De aanvraag voor de acht woningen aan de zuidkant van het plangebied voldoet aan de eisen van artikel 15 van de verordening. Het plan is op 22 december 2010 besproken in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

Transformatie van dit gebied tot woongebied verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam en de rijksbufferzone. Het plan kent een differentiatie en ruimtelijk verloop van dichte stedelijke bebouwing (rijtjeshuizen) naar een geleidelijke verdunning (geschakelde woningen en vrijstaande woningen) naar de acht woningen aan de

zuidzijde van het plangebied. Vanwege de samenhang van het totale plangebied ligt de keuze dit zuidelijk deel te betrekken voor dit segment woningen (die elders niet in te passen zijn) voor de hand. Dichtheid, situering en oriëntatie van de woningen vloeien niet voort uit landschapskenmerken, maar uit het totale planontwerp.

De conclusie van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling luidt als volgt:

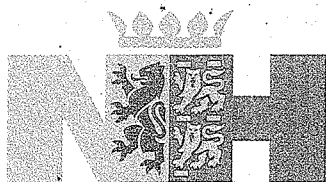
- a. De beperkte overschrijding van de grens van het BBG is in dit geval aanvaardbaar en gebeurt met voldoende kwaliteit.
- b. In zijn algemeenheid wil de ARO in dit soort situaties geen private maar openbaar toegankelijke oevers, maar door de 'compensatie' die de heuvel (ruimschoots) biedt is de private ontwikkeling in dit geval aanvaardbaar.
- c. De ARO beveelt de provincie wel aan om de groene heuvel buiten BBG te houden om daarmee te garanderen dat ook op lange termijn daadwerkelijk van een groene compensatie sprake is.

De suggestie van de ARO om de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied aan te passen zullen wij betrekken bij de periodieke aanpassing van deze begrenzing zoals bepaald in artikel 10 van de verordening.

Wij overwegen nog het volgende. Het plan voldoet aan de voorwaarde van een substantiële verbetering van de recreatieve mogelijkheden van dit deel van de rijksbufferzone. Het voorheen aanwezige industrieterrein wordt immers getransformeerd in een woonwijk met een jachthaven voor pleziervaartuigen en grote groenzones (een netto toename van ca 2 ha). Bij de acht woningen buiten bestaand bebouwd gebied worden steigers gerealiseerd. De oevers waren destijds in het geheel niet openbaar. In het woongebied zijn de oevers in de nieuwe situatie voor het grootste gedeelte openbaar.

Binnen de bestemming "Groen" zijn speelvoorzieningen toegestaan, hetgeen de recreatieve functie verder versterkt. Ruimtelijk wordt het beeld heel anders en sluit het beter aan bij de omgeving van de groene ruimte en het beschermd dorpsgezicht. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is een moderne woonwijk met veel groen te prefereren boven een industrieterrein waar hinderlijke bedrijven zijn toegestaan.

Nu de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in de transformatie van het bedrijventerrein tot woongebied in de rijksbufferzone voorziet en de acht woningen een geringe inbreuk op de rijksbufferzone zijn menen wij dat aan de eisen van artikel 24 van de verordening is voldaan.



Conclusie

Wij achten nut en noodzaak van de acht woningen in het bestemmingsplan "SpaarneBuiten" toereikend aangetoond. Wij zijn het eens met de conclusie van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling dat het plan getuigt van ruimtelijke kwaliteit. Ook uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening achten wij verlening van de ontheffingen van de artikelen 13 en 24 van de verordening verantwoord.

Besluit

Gelet op al het voorgaande besluiten wij:

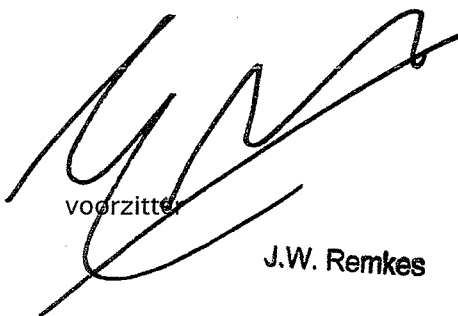
1. ontheffing van artikel 13, eerste lid, van de verordening voor acht woningen in het landelijk gebied in het bestemmingsplan "SpaarneBuiten" te verlenen.
2. ontheffing van artikel 24, eerste lid, van de verordening voor acht woningen in de rijksbufferzone in het bestemmingsplan "SpaarneBuiten" te verlenen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris

T. Kampstra



voorzitter

J.W. Remkes

Als u belanghebbende bent kunt u binnen zes weken na de verzending van dit besluit schriftelijk bezwaar aantekenen. Het bezwaarschrift kunt u sturen aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, ter attentie van de secretaris van de Hoor- en adviescommissie, Postbus 123, 2000 MD Haarlem.

U kunt telefonisch een folder aanvragen over de bezwaarprocedure (023-514 41 41) of voor meer informatie de provinciale website bezoeken: www.noord-holland.nl.