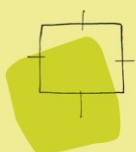


Bestemmingsplan De Ambacht



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Ambacht

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

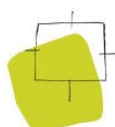
Verbeelding

29 juni 2015

Projectnummer 182.00.01.10.00

Van 2 mei tot 13 juni 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan De Ambacht, Oostzaan ter inzage gelegen. Het is een actualisatie van het bestaande bestemmingsplan. Van 12 december 2013 tot 23 januari 2014 heeft het ontwerp bestemmingsplan Herstructurering Ambacht (zuid) ter inzage gelegen. De herstructurering maakt de ontwikkeling van twee horecagelegenheden mogelijk.

Het plangebied van het bestemmingsplan Herstructurering Ambacht (zuid) ligt volledig binnen het plangebied van het bestemmingsplan De Ambacht. Besloten is om de beide bestemmingsplannen samen te voegen. De toelichting van het bestemmingsplan Herstructurering Ambacht (zuid) met de daarbij behorende onderzoeken zijn als bijlage bijgevoegd bij deze plantoelichting. Deze plantoelichting schetst het algemene beleid, in de als bijlage bijgevoegde toelichting vindt de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkelingen plaats.



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Ruimtelijke kwaliteit	7
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	AMvB Ruimte	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	12
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Oostzaan	15
3.3.2	Welstandsnota Oostzaan	15
3.3.3	Archeologienota Oostzaan 2011	16
4	Milieuaspecten	17
4.1	Hinder van bedrijven	17
4.2	Cultuurhistorie	18
4.3	Archeologie	18
4.4	Bodem	19
4.5	Ecologie	21
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Geluidhinder	27
4.8	Luchtkwaliteit	28
4.9	Water	29
4.10	Duurzaamheid	30
4.11	Plan-m.e.r.	31
5	Juridische toelichting	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Bestemmingsplanprocedure	34
5.3	Bestemmingen	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2.1	Overleg	37
6.2.2	Inspraak	40

Bijlagen

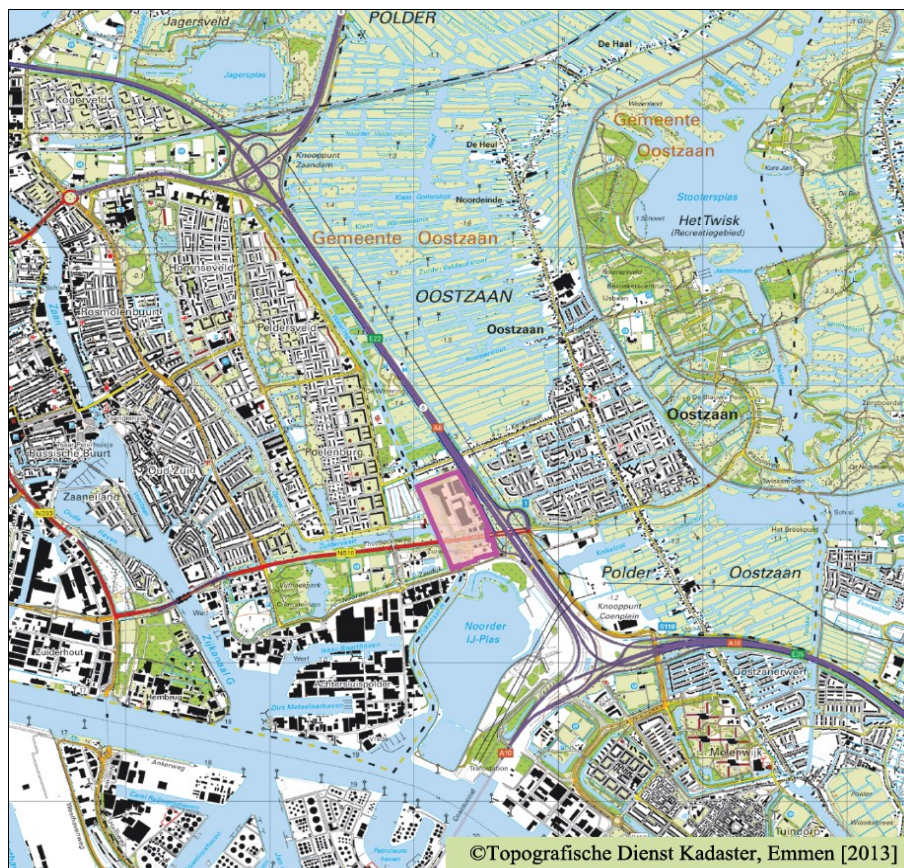
Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan betreft het terrein van bedrijventerrein De Ambacht in Oostzaan. Het gaat om een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vervangt het verouderde beleid dat niet meer voldoet aan de voorwaarden die nu aan bestemmingsplannen worden gesteld. Het actualiseren van dit en andere bestemmingsplannen in de gemeente leidt tot actuele, digitale en op elkaar afgestemde bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied van Oostzaan.

AANLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van bestemmingsplan Bedrijventerrein Kolkweg-Noord, dat door de raad van Oostzaan is vastgesteld op 9 maart 1992 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 13 oktober 1992. Deze herziening is opgesteld als een actualisatie van het bestaande beleid. Dit plan is gebaseerd op het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. In het plan worden dan ook geen grote, nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling mogelijk is in het gebied. Kleine ontwikkelingen blijven op basis van het bestemmingsplan wel mogelijk.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied

De plansystematiek is opgezet overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan voldoet aan de in de Wro opgenomen eisen en is dan ook digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar.

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is vrijwel gelijk aan het plangebied zoals de begrenzing ook in het vigerende bestemmingsplan was. Ligging van groter dan het vigerende bestemmingsplan Kolkweg-Noord. Het gehele plangebied van Kolkweg-Noord is meegenomen in het bestemmingsplan, maar daarnaast is ook De Westkolkdijk meegenomen in het plangebied. De plangrenzen zijn weergegeven op het kaartje van figuur 1.

LEESWIJZER

Na deze inleiding komen in hoofdstuk 2 de ontwikkelingsgeschiedenis en de ruimtelijke kwaliteit aan de orde. In hoofdstuk 3 is het beleidskader uiteengezet. Hierin is, voor zover dit voor het bestemmingsplan relevant is, een samenvatting van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. De voor een bestemmingsplan noodzakelijke planologische en milieuonderzoeken zijn in hoofdstuk 4 opgenomen. Van de resultaten van de verschillende onderzoeken is een samenvatting opgenomen. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet.

R u i m t e l i j k e k w a l i t e i t

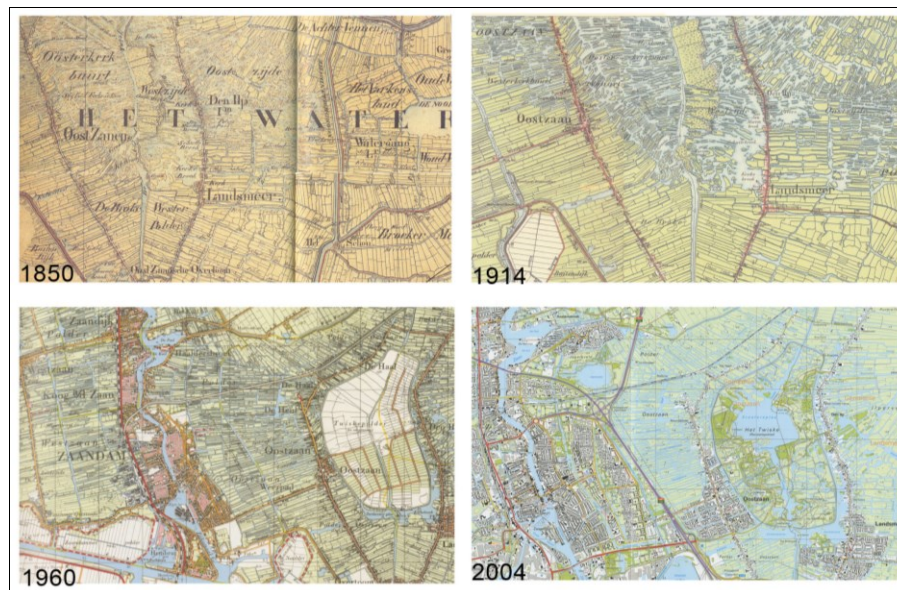


Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en de omgeving hiervan ruimtelijk geanalyseerd. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek.

Ordeningsprincipes

De gemeente Oostzaan maakt deel uit van het veenweidegebied. De veenpolders bestaan uit onvergraven veen dat overwegend in gebruik is als grasland. De veengebieden kennen een vlakke ligging en een zeer open karakter. Hierbinnen zijn de lange bebouwingslinten belangrijke ruimtevormende elementen. Het verkavelingspatroon bestaat uit lange smalle kavels, omgeven door waterlopen. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten. Door het gehele gebied loopt een, overwegend oost-westgericht, stelsel van waterlopen, waarbij de kleinere waterlopen uitkomen in grotere, zoals Kolk-sloot, de Roemersloot en de Westerkerkbuurtsloot. Ten noorden van Oostzaan hebben de waterlopen een waaiervormige structuur. Het buitengebied is overwegend in gebruik als grasland voor veehouderij en natuurgebied. Binnen het landelijk gebied vormt het recreatiegebied 't Twiske hierop een uitzondering. Dit recreatiegebied is vanaf de jaren zeventig ontwikkeld en ligt deels op het grondgebied van Oostzaan en deels op dat van Landsmeer. De ruimtelijke opbouw van 't Twiske bestaat uit water, open ruimtes en bos, dat in gebruik is als recreatievoorziening of als natuurgebied. De aanwezige bebouwing heeft hoofdzakelijk een recreatieve bestemming.



Figuur 2. Fragmenten van topografische kaarten van Oostzaan e.o.

Bebouwingsprincipe

Lineaire structuren zijn kenmerkend voor Waterland en de Zaanstreek. De structuur is kenmerkend door de lange linten, waarbij aan het lint een verscheidenheid aan individuele woningen staat. Deze individuele woningen zijn echter in hun verscheidenheid wel ‘familie’ van elkaar, omdat ze in verschijningsvorm aan elkaar verwant zijn. Het lint is overwegend tweezijdig bebouwd. De verspringende rooilijn en verschillende typen bebouwing geven de bebouwingstroken een gevarieerd beeld. Hoofdgebouwen zijn sterk op de weg georiënteerd. De kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert. De meer recente bebouwing is doorgaans sober gedetailleerd. De oudere gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd. In hoofdzaak bestaat het materiaal van deze gebouwen uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, waarbij groen en aardetinten overheersen.

De oudste bebouwing van de kern Oostzaan heeft zich ontwikkeld langs het dorpslint dat gevormd wordt door het Zuideinde, de Kerkbuurt, het Noordeinde, de Heul en de Haal. Dwars op dit lint ontstonden straatjes en paadjes, zoals het Westerstijfelmakerspad, de Stationsstraat en later de Kerkstraat. Ongeveer ter plaatse van de kruising Zuideinde/Kerkstraat heeft zich het centrum ontwikkeld. Hier bevinden zich de kerk, het gemeentehuis en een grote winkelconcentratie. Van recentere datum zijn de woonbuurten die zich rond het centrum ontwikkelden. Door de gehele kern vindt men bedrijvigheid en andere functies.

Het bedrijventerrein De Ambacht is gelegen naast de A8 en is ingeklemd tussen verschillende infrastructuurlijnen, de A8, de N516, het historische lint van de Kerkstraat en de sloot parallel aan de Poelenburg. De randen van het terrein zijn gelegen in het groen/water. Dit groen vormt een buffer naar de lintbebouwing van de Kerkstraat toe. Een kenmerkend gebouw in de omgeving van

het terrein is het zeventien bouwlagen hoge woongebouw. De bebouwing op het terrein bestaat uit overwegend één á twee bouwlagen hoge plat afgedekte bedrijfsloodsen.

Navolgend zijn voor het bedrijventerrein De Ambacht de ordeningsprincipes in de omgeving van de plangebied in kaart gebracht (op het beeld is aangegeven het plangebied, de groen-, water-, wegen-, verkavelings- en bebouwingstructuur).

Bereikbaarheid

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar vanaf de Kolkweg (N516). Vanaf de Kolkweg is zowel het noordelijke deel (De Ambacht) als het zuidelijke deel (Westerkolkdijk) ontsloten. De Westerkolkdijk is daarnaast nog bereikbaar vanaf de zuidzijde, vanaf de Noorder IJ- en Zeedijk en de Oostzanerdijk. De Ambacht heeft de aansluiting op de Kolkweg als enige ontsluiting. Wel is er nog een langzaamverkeersverbinding aan de noordzijde van De Ambacht, die aansluit op de Kerkstraat.



Figuur 3. Ordeningsprincipes De Ambacht

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk ziet voor een aantal topsectoren goede kansen op het internationale speelveld. Dit zijn: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw.

Het nieuwe bestemmingsplan is een actualiserend bestemmingsplan waarin slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Het gaat met name om het vastleggen van de bestaande situatie. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de hierboven genoemde doelen. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het Rijksbeleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2

AMvB Ruimte

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het

gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het nieuwe bestemmingsplan leidt niet tot ontwikkelingen die strijdig zijn met de dertien rijksbelangen. Het plan is grotendeels een actualisatie van het bestaande beleid en staat slechts kleinschalige ontwikkelingen toe. Het bestemmingsplan past daarmee in het rijksbeleid.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Uitgangspunt voor 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. In figuur 4 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 4. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(bron: Provincie Noord-Holland)

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRVS al dan niet van toepassing.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (zie figuur 5). Dit betekent dat er in principe ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor invulling van Bestaand Bebouwd Gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten.

BESTAAND BEBOUWD
GEBIED



Figuur 5. Fragment kaart BBG
(bron: Provincie Noord-Holland, PRVS)



Figuur 6. Fragment kaart blauwe ruimte
(bron: Provincie Noord-Holland, PRVS)

Ten zuiden van de Kolkweg is een primaire waterkering aanwezig. De PRVS stelt regels ten behoeve van de bescherming van deze kering. Het beleid voor de waterkering is erop gericht om eventuele toekomstige versteviging van de primaire waterkering niet onmogelijk te maken door het realiseren van onomkeerbare ontwikkelingen. Wat verstaan wordt onder onomkeerbare ontwikkelingen is ter beoordeling van de waterbeheerder. Binnen de zone van de waterkering worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt door het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 7. Fragment kaart nationale en metropolitane landschappen (bron: Provincie Noord-Holland, PRVS)

Ook ligt het plangebied op de kaart bij de PRVS binnen het Nationaal Landschap Laag Holland. In de PRVS is bepaald dat in bestemmingsplannen voor gronden binnen de Nationale Landschappen regels moeten worden opgenomen om de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie te behouden of te versterken.

Uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie blijkt dat binnen het Nationaal Landschap Laag Holland twee landschapstypen zijn onderscheiden: droogmakerijenlandschap en veenweidelandschap. Op de kaart bij de leidraad ligt het plangebied binnen het veenweidelandschap.

De aangegeven kernkwaliteiten zijn:

- De grote openheid van het landschap.
- De rijkdom aan weide- en moerasvogels.
- Het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen.
- De veenpakketten.
- De middeleeuwse strokenverkaveling en de historische watergangen in het veenweidegebied.
- Een groot aantal archeologische locaties.
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om conserveren van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zullen hierdoor niet worden aangetast.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Structuurvisie Oostzaan

De gemeente Oostzaan is bezig met het opstellen van een gemeentelijke structuurvisie. Deze structuurvisie geeft voor de aankomende periode vorm aan het omgevingsbeleid van de gemeente. De vaststelling van deze visie is voorzien eind 2012.

3.3.2

Welstandsnota Oostzaan

Het doel van de welstandsnota (2004) is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Oostzaan. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.

Ter plaatse van het bedrijventerrein (in de welstandsnota aangegeven als Kolkweg Noord) is sprake van regulier welstandsbeleid. Het beleid is gericht op het overzichtelijk houden van de openbare ruimte.

3.3.3

Archeologienota Oostzaan 2011

In de Archeologienota Oostzaan 2011 heeft de gemeente Oostzaan verwoord hoe ze om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente vastgesteld en weergegeven op een kaart. Hieruit blijkt dat er verschillende regimes gelden in het plangebied. Voor een deel is er slechts een zeer lage archeologische verwachting, maar langs de oorspronkelijke linten en rondom de kerk is de verwachting hoger.

In tabel 1 zijn de archeologische regimes weergegeven die worden onderscheiden in de nota. In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op de specifieke situatie in het plangebied.

Tabel 1. Archeologische regimes

Ligging	Grootte van de verstoring van oppervlak waarboven maatregelen verplicht zijn	Verstoringsdiepte waaronder maatregelen verplicht zijn
Rond de oude kerk in het centrum, bij resten van middeleeuwse boerderijen in het veld	50 m ²	30 cm
Oude bebouwingslint	100 m ²	50 cm
Buitengebied	2000 m ²	30 cm

M i l i e u a s p e c t e n

4

4.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

In de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In het plangebied komen verschillende typen bedrijven voor. De bedrijven vallen allemaal in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.1 met richtafstanden van respectievelijk 30, 50 en 100 meter tot gevoelige functies. Bij al deze situaties gaat het om bestaande situaties waarvan kan worden aangenomen dat deze de leefbaarheid voor gevoelige functies in de omgeving niet onaanvaardbaar belemmeren. Bovendien wordt in het op te stellen bestemmingsplan, dat actualiserend van aard is, geen mogelijkheid geboden voor ontwikkeling van bedrijven, instellingen of woningen waardoor de hinder zou kunnen toenemen.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

CONCLUSIE

4.2

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

ONDERZOEK

Om vast te stellen welke cultuurhistorische waarden een rol spelen in het plangebied, is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Op deze kaart worden verschillende waarden in en in de directe omgeving van het plangebied benoemd:

- veenpolderlandschap;
- lintbebouwing.

In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op deze kenmerkende structuren. Voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van deze structuren.

In het plangebied komen geen gebouwen en objecten voor die een monumentenstatus hebben.

CONCLUSIE

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande beleid waarbinnen slechts kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Bestaande cultuurhistorische waarden of structuren worden door het bestemmingsplan niet aangetast. Op dit punt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische

waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

Het kaartbeeld in figuur 8 geeft een fragment van de archeologische waardenkaart van de gemeente Oostzaan weer ter plaatse van het plangebied. Hieruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden verwacht in het plangebied en dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet nodig is. Voorliggend bestemmingsplan is actualiserend van aard en voorziet niet nieuwe ontwikkelingen die eventuele archeologische waarden zouden kunnen verstoren.

Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE



Figuur 8. Archeologische kaart gemeente Oostzaan

4.4

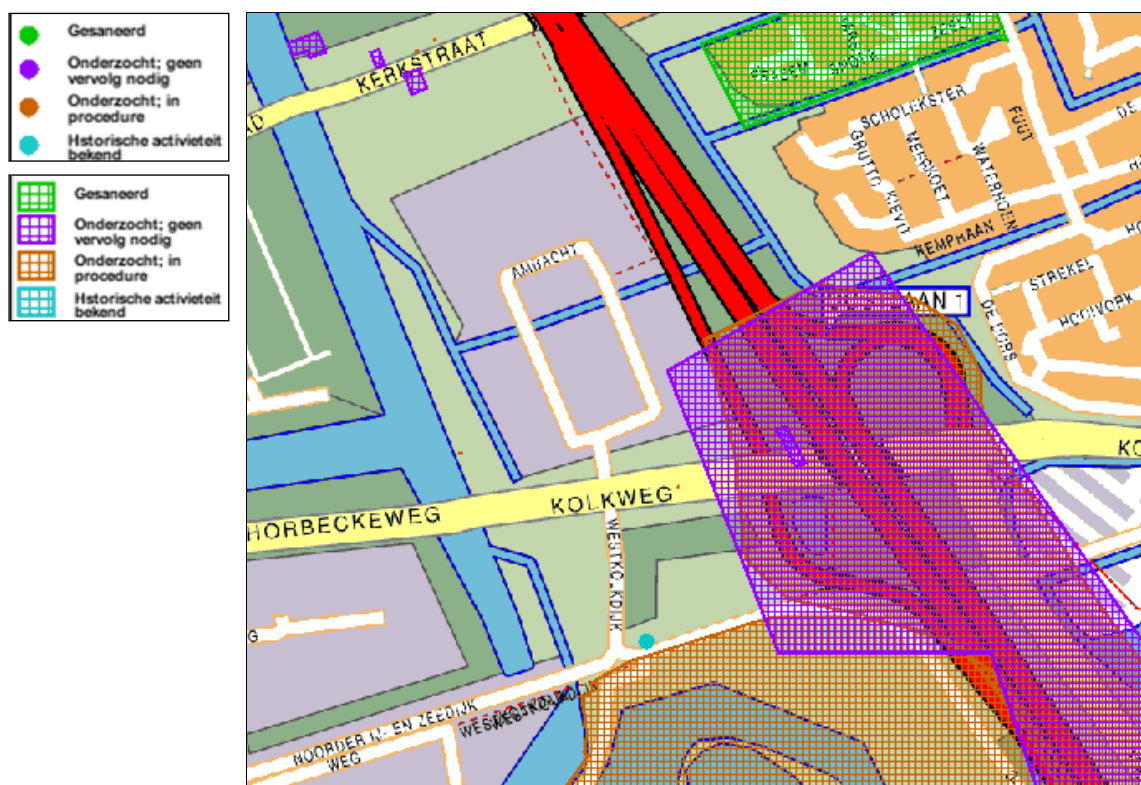
Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

ONDERZOEK

Het 'Bodemloket' geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). In figuur 9 is een fragment van de kaart van het Bodemloket weergegeven. Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat er in het plangebied diverse onderzoeken en saneringen hebben plaatsgevonden en dat op sommige plekken verdachte historische activiteiten bekend zijn. Het bestemmingsplan is echter actualiserend van aard en maakt geen nieuwe functies of grotere ontwikkelingen mogelijk. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor kleinere ontwikkelingen. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.



Figuur 9. Fragment kaart Bodemloket (Provincie Noord-Holland)

CONCLUSIE

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande beleid, waarbinnen alleen kleinschalige ontwikkelingen zijn voorzien. Wanneer dergelijke individuele gevallen zich voordoen zal hiervoor de kwaliteit van de

bodem onderzocht worden. Op voorhand zijn er geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit.

4.5

Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Het plangebied van bestemmingsplan De Ambacht ligt op enige afstand van Natura 2000-gebieden en gebieden die deel uit maken van de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied is de Polder Oostzaan (EHS en Natura 2000). Ook 't Twiske (EHS en Natura 2000) ligt in de buurt van het plangebied. In figuur 10 is een afbeelding opgenomen waarop de EHS en de Natura 2000-gebied zijn weergegeven. De Natura 2000-gebieden zijn hierin geelomlijnd en de gebieden die horen bij de EHS zijn groenomlijnd. Het plangebied is indicatief aangegeven met een rode cirkel.

ONDERZOEK



Figuur 10. Natura 2000-gebieden (geel) en EHS (groen) rond Oostzaan (bron: Alterra)

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande beleid. De huidige situatie in het plangebied zal gehandhaafd blijven. De ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn van een dusdanig geringe omvang dat onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden niet te verwachten zijn.

CONCLUSIE

Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

4.6

Externe veiligheid

In het 'vierde Nationale milieubeleidsplan' (NMP4) zijn de beleidslijnen voor het externe veiligheidsbeleid vastgelegd. Dit beleid gaat uit van de zogenoemde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het:

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, bepaald als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen deze inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

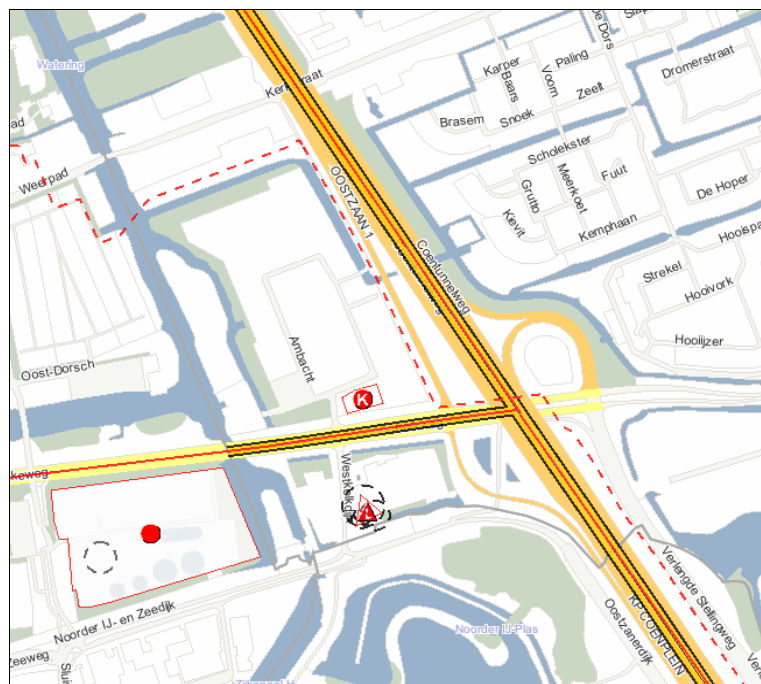
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving, zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. Het Bevi heeft een rechtstreekse werking. In het Bevi wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico gegeven; voor het groepsrisico geldt slechts een oriënterende waarde. Korthedshalve houdt dit in dat binnen de PR 10^{-6} -contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn vooralsnog geen wettelijke normen vastgelegd. In november 2008 is er een ambtelijk concept Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (Btev) aangeboden aan de Tweede kamer. Het Besluit zal naar verwachting in 2012 in werking treden. Het belangrijkste beleidsdocument is tot die tijd de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS). Dit document gaat onder meer in op de toepassing van de risicobenadering bij omgevingsbesluiten. De cRNVGS¹ is op 1 januari 2010 gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het water. Met de wijziging wordt geanticipeerd op de toekomstige Btev, waarin de regulering van het Basisnet in de ruimtelijke ordening zal worden vastgelegd. Het Basisnet houdt in dat er in Nederland trajecten worden aangewezen waarover het transport van gevaarlijke stoffen ongelimiteerd moet kunnen plaatsvinden, terwijl er daarnaast ook delen worden aangewezen waar slechts beperkt transport mag plaatsvinden, omdat hier juist de bebouwing nabij de infrastructuur voorrang krijgt.

De cRNVGS geeft aan dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan langs wegen die deel uitmaken van het Basisnet berekeningen van het plaatsgebonden risico achterwege kan blijven. Bij het Basisnet gelden de veiligheidsafstanden die in de cRNVGS zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het PR niet meer bedragen dan 10^{-6} (de zogenaamde veiligheidsafstand).

¹ Besluit tot wijziging van de cRNVGS gelet op de voorgenomen invoering van het Basisnet (Staatscourant 22 december 2009).



Figuur 11. Fragment risicokaart provincie Noord-Holland

Op de Risicokaart van de provincie Noord-Holland staan risicovolle inrichtingen weergegeven. Op het fragment van de risicokaart in figuur 11 zijn enkele risicovolle inrichtingen weergegeven in Oostzaan. Dit betreft de volgende inrichtingen:

De volgende risicobronnen komen voor in het plangebied:

- Ammoniakinstallatie bij Royaan B.V., Ambacht 1, Oostzaan;
- LPG-station, Westkolkdijk 8, Oostzaan.

De volgende risicobronnen bevinden zich in de omgeving van het plangebied:

- gasleiding;
- rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- routes gevaarlijke stoffen.

Koelinstallatie (ammoniak)

INRICHTINGEN

Binnen het plangebied is een installatie met ammoniak aanwezig. Het betreft Royaan B.V., Ambacht 1. Het betreft een inrichting met 3750 kg ammoniak (uitvoeringstype 1). Volgens het Revi is het plaatsgebonden risico rondom de installatie kleiner dan 10^{-6} per jaar zodat geen afstand tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in acht genomen hoeft te worden. Dit geldt eveneens voor het invloedsgebied voor het bepalen van het groepsrisico.

LPG-tankstation

Aan de Westkolkdijk 8 is een LPG-tankstation gevestigd. Het tankstation kent een vergunde doorzet van minder dan 1.000 m^3 per jaar. Voor dergelijke tankstations geldt een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} vanuit het vulpunt (45 m), vanuit het opslagreservoir (25 m) en de afleverzuil (15 m). Binnen deze contouren zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig.

Naast de plaatsgebonden risicocontour kent het tankstation een invloedsgebied van 150 m waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden. Het tankstation heeft een omgevingsvergunning d.d. 29-12-2011. Het groepsrisico van het tankstation is bij deze vergunning verantwoord. Het bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande beleid, waarmee binnen het invloedsgebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk maakt. Het bestemmingsplan veroorzaakt daarmee geen toename van het groepsrisico.

Met de transportsector voor LPG en het toenmalige ministerie van VROM is in 2005 een convenant 'LPG-autogas' afgesloten. Belangrijke afspraken uit dit convenant betreffen het toepassen van een verbeterde vulslang en het aanbrengen van een hittewerende bekleding op de tankauto's. Door het treffen van de genoemde voorzieningen wordt in de regelgeving de PR 10^{-6} -contour te zijner tijd verkleind naar 35 m. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zal naar verwachting medio 2012 hierop worden aangepast.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie

Grenzend aan het plangebied is een rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig. Ter plaatse is een gashouder van 230 m³ aanwezig, in 2009 is hiervoor een QRA uitgevoerd. Het effectgebied blijft binnen de inrichting (het effectgebied 1% letaliteit ligt binnen inrichtingsgrens), waardoor er geen sprake is van groepsrisico.

Rijksweg A8

Buiten het plangebied op circa 60 m afstand is de A8 aanwezig. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelden veiligheidsafstanden voor het betreffende wegdeel. Uit bijlage 5 van de circulaire blijkt dat de 10^{-6} -risicocontour van de weg op 0 m ligt. Er wordt daarmee voldaan aan het plaatsgebonden risico.

VERVOER GEVAARLIJKE
STOFFEN

Op basis van de circulaire dient rekening gehouden te worden met 4000 transportbewegingen (GF3) voor de berekening van het groepsrisico. Een algemeen beeld van het groepsrisico kan worden verkregen door vervoersstromen te vergelijken met de zogenaamde vuistregels. Deze vuistregels zijn vastgelegd in deel 2, hoofdstuk 1, van de 'Guidelines for quantitative risk assessment', het zogenaamde Paarse Boek. Hierin is aangegeven dat bij 4000 vervoersbewegingen of minder er bij een bevolkingsdichtheid van minder dan 30 personen per hectare geen overschrijding plaatsvindt van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Aan de oostzijde van de snelweg is binnen een afstand van ruim 100 m geen woonbebouwing aanwezig. Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk gedurende de dagperiode mensen aanwezig. De gemiddelde bevolkingsdichtheid van 30 personen wordt dus niet overschreden. Op basis van het voorgaande blijkt dat ter plaatse de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Het plan voorziet ook niet in een toename van het groepsrisico.

Provinciale weg N516 Zaandam - Oostzaan

Centraal door het plangebied loopt de provinciale weg N516 Zaandam - Oostzaan. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelden geen veiligheidsafstanden voor het betreffende wegdeel. Voor de weg is een risicoanalyse opgesteld die is opgenomen op de risicokaart. Uit deze risicoanalyse blijkt dat de 10^{-6} -risicocontour van de weg op 0 m ligt. Er wordt daarmee voldaan aan het plaatsgebonden risico. Ook blijkt uit deze analyse dat het groepsrisico ter plaatse kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatie waarde. Het plan voorziet ook niet in een toename van het groepsrisico.

Aardgastransportleiding

Grenzend aan het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig. Het betreft een leiding met een diameter van 16 inch (406 mm) en een werkdruk tot 40 bar. Voor de aardgastransportleiding is een risicoanalyse opgesteld die is opgenomen in de risicokaart. Uit deze risicoanalyse blijkt dat de 10^{-6} -risicocontour op 0 m van de leiding ligt. Er wordt daarmee voldaan aan het plaatsgebonden risico. De belemmeringenstrook aan weerszijden van de leiding van 5 m gemeten vanuit het hart van de leiding is voorzien van de bestemming 'Leiding - Gas'.

Uit de risicoanalyse blijkt dat de effectafstand van de leiding 170 m is. Binnen deze afstand maakt het bestemmingsplan geen functies met verminderd zelfredzame personen mogelijk. In 2008 is van de betreffende aardgastransportleiding ten behoeve van het bestemmingsplan Bombraak, tweede fase de hoogte van het groepsrisico bepaald². Het plangebied van het bestemmingsplan is daar ook bij betrokken. Uit dit onderzoek bleek dat het groepsrisico zo laag was dat geen FN-curve weergegeven kon worden. Dit plan voorziet niet in een toename van het aantal personen binnen dit invloedsgebied en daarmee ook niet in een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt gezien het voorgaande verantwoord geacht.

CONCLUSIE

De uitvoering van het plan niet zal worden belemmerd door externe veiligheid. Het bestemmingsplan zal in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd. In paragraaf 6.2.1 van deze plantoelichting is op het advies van de Veiligheidsregio en de wijze waarop dit in het bestemmingsplan is verwerkt ingegaan.

² Risicoberekening gastransportleiding W-572-01-KR-039 t/m 047, Gasunie, DEI 2008.M.0809, 1 december 2008.

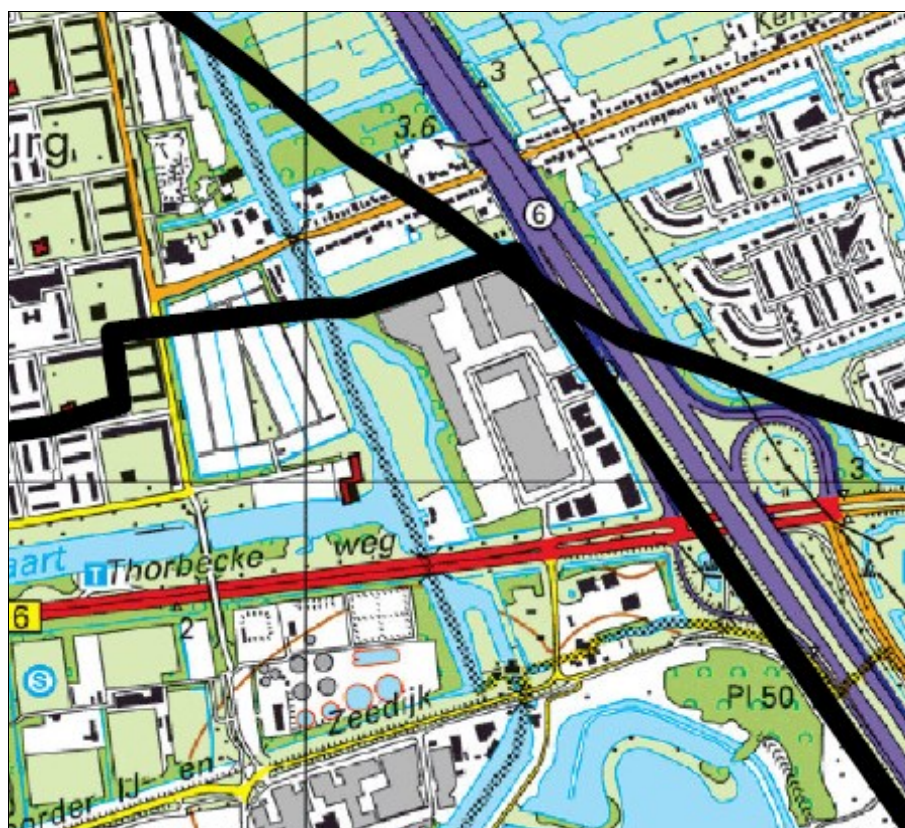
4.7

Geluidhinder

Geluidhinder kan ondervonden worden van industrie, spoorwegen en wegen. Spoorweglawaai speelt voor dit plan geen rol, omdat het plangebied niet in de nabijheid van een spoorweg ligt. Wegverkeerslawaai en industrielawaai speelt daarentegen wel een rol bij de afweging rond het bestemmingsplan. Hierop wordt in het navolgende ingegaan.

Industrielawaai

Industrielawaai (in de zin van de Wet geluidhinder) is van toepassing bij industrieterrein waar volgens het bestemmingsplan de vestiging van “grote lawaaimakers” mogelijk zijn. In artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is vastgelegd welke typen inrichtingen op een gezonde industrieterrein gevestigd moeten zijn. In figuur 12 zijn de zoneringen van de bedrijventerreinen weergegeven. Het plangebied ligt binnen de zones van het bedrijventerrein Zaandammer- en Achterhuispolder en van industrieterrein Westpoort. In het plangebied zijn de bestaande geluidgevoelige functies (bedrijfswoningen) inbestemd. Nieuwe geluidgevoelige functies zijn niet toegestaan. Het op te stellen bestemmingsplan leidt dus niet tot beperkingen met het oog op industrielawaai.



Figuur 12. Zones industrielawaai (binnenste lijn: geluidzone industrieterrein Zaandammer- en Achterhuispolder, buitenste lijn: geluidzone industrieterrein Westpoort)

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies.

Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies. Het bestemmingsplan zal niet leiden tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï.

CONCLUSIE Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet zal worden belemmerd door geluidhinder vanwege industrielawaaï en wegverkeerslawaaï.

4.8

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualiserend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Het plan heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het plan niet wordt belemmerd door nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

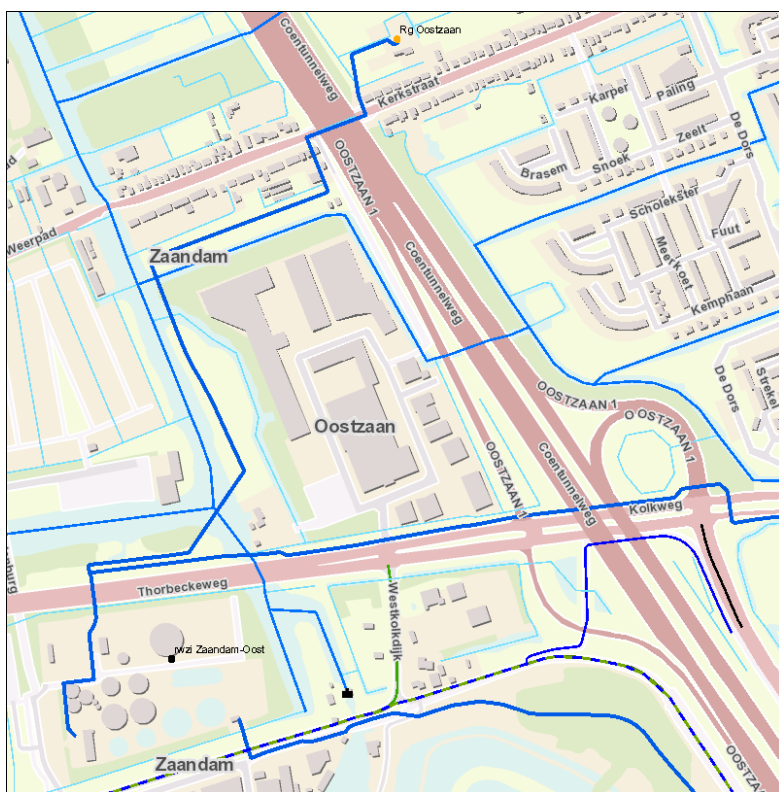
CONCLUSIE

4.9

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Het voorliggende bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft een aantal aandachtspunten voor het plangebied aangegeven.



Figuur 13. Kaartje waterschapsbelangen (bron: HHNK)

- De zuidzijde van het plangebied ligt nabij de primaire waterkering (Noorder IJ en Zeedijk, Oostzanerdijk).
- Binnen het plangebied liggen diverse persleidingen van HHNK. De leidingen die planologisch relevant zijn, zijn met een dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.
- In het plangebied bevindt zich een gemaal voor de polder Oostzaan. Dit gemaal bemaaft de polder Oostzaan.
- Net oostelijk van het plangebied ligt de RWZI Zaandam Oost. De geurcontouren van deze inrichting zijn in het bestemmingsplan opgenomen.
- De hoofdwaterlopen die deel uitmaken van het plangebied zijn opgenomen op de verbeelding.

Voor zover nodig, is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de door het HHNK aangedragen aspecten.

CONCLUSIE Op het punt van de waterhuishouding mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.10

Duurzaamheid

Met het bestemmingsplan wordt een duurzame inrichting van de ruimte beoogd. Voor het bedrijventerrein De Ambacht is in 2011 door architectenbureau Stache in samenwerking met de universiteit van Wageningen gestart met het project CO2-00, CO₂ opslag als ontwerpopgave. Het doel van het project is om te onderzoeken of groene beplanting naast een landschappelijk element en materiaal om de ruimte aan te kleden, ook een volwaardig stedenbouwkundig en architectonisch volume is met een meervoudige functie waaronder: volumetrische structurering van de ruimte, architectonische bouwmaterialen, ventilatievoorziening, koeling, waterberging en CO₂-opslag.

Ten aanzien van duurzaamheid wordt binnen dit bestemmingsplan (naast de inrichting van de ruimte) vooral gestreefd naar een vrijwillige en gezamenlijke inzet. De bestaande bouw is verantwoordelijk voor een groot deel van het totale energiegebruik. Met de aanschaf van duurzame artikelen, denk aan isolatiemateriaal en dergelijke, kan dit energieverbruik worden teruggebracht. Door de alsnog stijgende prijzen van energie zijn de investeringen in duurzame oplossingen steeds sneller terugverdiend.

Naast veel aandacht voor energiegebruik is er ook aandacht voor andere duurzame strategieën, zoals het optimaal benutten van de beschikbare ruimte.

Het bestemmingsplan is een instrument waarin ten aanzien van duurzame energie enkele aspecten geregeld kunnen worden. Zo kunnen in de planregels en/of op de planverbeelding randvoorwaarden voor passieve en actieve zonne-energie als zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en on-

derlinge oriëntatie van bebouwing ter vermijding van schaduwwerking worden vastgelegd.

De verdere mogelijkheden zijn echter beperkt. Voor ambitieuze duurzame energie doelstellingen dienen derhalve extra instrumenten, zoals bijvoorbeeld privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden. Omdat de gemeente binnen dit plangebied geen grondpositie heeft, is inzet van dat instrument niet aan de orde.

De plaatsing van zonnecollectoren en fotovoltaïsche cellen op daken is mogelijk. De plaatsing van windturbines is binnen de regels van het bestemmingsplan niet mogelijk.

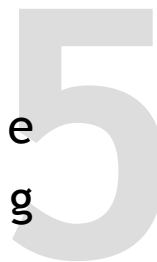
4.11

Plan-m.e.r.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande beleid met slechts zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt, mede doordat het bestemmingsplan slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden biedt, dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het actualiseren van de bestaande bestemmingsplannen. De bestaande situatie wordt vastgelegd en er wordt aangesloten bij nieuw beleid.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is zowel analoog als digitaal beschikbaar.

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de geldende wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergeleijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de sinds 1 oktober 2010 geldende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de Wabo zijn begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de ‘Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo’ van Geonovum verwerkt in de regels.

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Sinds dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de voorzieningen die wel of niet in directe verhouding staan tot de bestemming, zoals bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse leidingen en voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer zoals duikers, watergangen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit in het bijzonder is aangegeven.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overlegreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekend-

maken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan zienswijze van Gedeputeerde Staten wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk twee weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Bestemmingen

Dit plan is er op gericht het beheer van de bestaande situatie vanuit het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Voor dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 1 oktober 2012 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. In deze nota is per adres aangegeven welke bestemming een perceel krijgt. Hieronder worden deze bestemmingen die in het plan zijn opgenomen kort besproken.

Agrarisch (Artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch' is gelegd op de gronden die agrarisch in gebruik zijn aan de westelijke grens van het plangebied. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bedrijf (Artikel 4)

De bestemming 'Bedrijf' beslaat het grootste deel van het plangebied en heeft betrekking op de bedrijfspercelen. Bijzondere functies als kantoren en bedrijfswoningen zijn door middel van een nadere aanduiding van een regeling voorzien. De bouwhoogte die in een bouwvlak is toegestaan bedraagt 8 m, of de bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven.

Bedrijf - Nutsvoorziening (Artikel 5)

Het gemaal aan de West Kolkdijk heeft de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gekregen. De bouwregels zijn aangesloten bij de bestaande gebouwen.

Groen (Artikel 6)

Het structuurbepalende groen is voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer (Artikel 7)

De bestemming 'Verkeer' is gelegd op de wegen in het plangebied. Deze bestemming is gericht op de verkeersfunctie.

Verkeer - Verblijf (Artikel 8)

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is gelegd op de parkeervoorziening langs de weg de Ambacht. Deze bestemming is gericht op de verblijfsfunctie in dit geval het parkeren.

Water (Artikel 9)

Het structuurbepalende water is als zodanig bestemd. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen (Artikel 10)

De woning West Kolkdijk 4 is voorzien van de bestemming 'Wonen'. De bouwregels van deze bestemming zijn gericht op de bestaande situatie.

Leiding - Gas (Artikel 11)

De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' ligt aan weerszijde van de aardgastransportleiding binnen het plangebied. Met deze dubbelbestemming is in aanvulling op de basisbestemmingen voorzien in een beschermende regeling voor de transportleiding.

Leiding - Riool (Artikel 12)

De dubbelbestemming 'Leiding - Riool' ligt aan weerszijde van de rioolpersleidingen binnen het plangebied. Met deze dubbelbestemming is in aanvulling op de basisbestemmingen voorzien in een beschermende regeling voor de transportleiding.

Waterstaat - Waterkering (Artikel 13)

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' voorziet in een beschermende regeling voor de waterkering. Deze bestemming is primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een actualiserend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente. De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. Indien het kosten zijn die rechtstreeks voortvloeien uit het plan, komen de planschadekosten voor rekening van de gemeente. In het geval dat planschadekosten voortvloeien uit een plan van een andere initiatiefnemer, zal een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de initiatiefnemer.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zal eerst worden gezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Het verhaal van de kosten door de gemeente is dan anderszins verzekerd, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. In het uiterste geval, indien de initiatiefnemer van het plan geen medewerking wil verlenen aan het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst, moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt uitsluitend als er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het bestemmingsplan aan diverse overleginstanties aangeboden. Een reactie is ontvangen van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, Gasunie, de Kamer van Koophandel en de Veiligheidsregio. In de navolgende tekst is op de reacties ingegaan.

1. Provincie Noord-Holland

Opmerking

De provincie Noord-Holland verzoekt duidelijker aan te geven of ontwikkelingen wel of niet mogelijk worden gemaakt. In het geval van nieuwe ontwikkelingen wijst de provincie er op, dat er rekening dient te worden gehouden met het gestelde in artikel 11 van de verordening.

Reactie

Net als ieder bestemmingsplan dat actualiserend van aard is, maakt dit bestemmingsplan de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik opnieuw mogelijk. Het bestemmingsplan is daarbij opgesteld vanuit het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat binnen de bestaande percelen de bedrijven zich kunnen ontwikkelen. Ook kan het gaan om een invulling van parkeerplaatsen of een bestaande groenstrook. Dit is echter niet het type ontwikkeling waarop artikel 11, lid 1 van de provinciale verordening ziet. Dat gaat om de realisatie van nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Ontwikkelingen die binnen de bestemmingsregeling worden mogelijk gemaakt, vallen echter binnen de grenzen van het bestaand bedrijventerrein. Er is zodoende geen nieuw bedrijventerrein of uitbreiding van het bedrijventerrein.

Artikel 11, lid 3 van de verordening gaat vervolgens in op transformatie van een bedrijventerrein. Er is weliswaar sprake van een revitalisering/herstructurering, maar het bedrijventerrein blijft een bedrijventerrein. Ook in de toegelaten bedrijfscategorieën zijn er geen wijzigingen. Er is zodoende ook geen sprake van een transformatie in de zin van artikel 11, lid 3 van de verordening.

Resumerend: het bestemmingsplan biedt wel een zekere mate van ruimte voor ontwikkeling, maar is niet strijdig met de provinciale verordening.

2. Gasunie

Opmerking 1

Gasunie merkt op dat er een 16 inch 40 bar gastransportleiding binnen het plangebied ligt. Bij het nameten van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is gebleken dat deze breder is weergegeven dan strikt noodzakelijk. Het is wettelijk bepaald dat het voldoende is om de belemmeringenstrook voor een 40 bar regionale gastransportleiding te beperken tot een zone van 4 m ter weerszijden van de onderhavige leidingen. Gasunie verzoekt de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen.

Opmerking 2

Gasunie wijst er vervolgens op dat door een recente uitspraak van de Raad van State, de opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels (artikel 11.3) in strijd is met artikel 14, derde lid Bevb. Gelet op deze tegenstrijdigheid, verzoekt Gasunie om artikel 11.3 aan te passen.

Reactie - opmerking 1

Volgens de Regeling externe veiligheid buisleidingen geldt de belemmeringsstrook van 5 m aardgastransportleidingen bij leidingen van 40 bar en hoger. De betreffende leiding is 40 bar en heeft dus wettelijk een belemmeringsstrook van 5 m.

Reactie - opmerking 2

Door de recente uitspraak van de Raad van State is inderdaad een aanvulling van de regels bij de afwijkingsregeling nodig. In de betreffende regeling is conform het voorstel van Gasunie het volgende aan artikel 11 toegevoegd:

- Het bevoegd gezag kan, mits de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels van lid 11.2.
- Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 11.2, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

3. Kamer van Koophandel

Opmerking

De Kamer van Koophandel wijst op een onderzoek dat zij samen met de bedrijvenvereniging in 2011 heeft uitgevoerd, waaruit blijkt dat verscheidene bedrijven uitbreidingswensen hebben, maar ook dat voornamelijk langs de lus de interne verkeerscirculatie niet optimaal verloopt. De Kamer van Koophandel gaat ervan uit dat de aanbevelingen uit het onderzoek worden meegenomen bij de herprofilering van de openbare ruimte bij mogelijke uitbreidingsverzoeken.

Reactie

Het bestemmingsplan biedt op perceelsniveau ruimte voor de uitbreidingswensen voor de bedrijven. De inrichting van de openbare ruimte en de verkeerscirculatie hebben nadrukkelijk de aandacht van de gemeente. De aanbevelingen van de Kamer van Koophandel zullen daarbij inderdaad worden meegenomen. Het bestemmingsplan biedt daarvoor de ruimtelijke kaders. Daadwerkelijke inrichtingsmaatregelen (zoals de breedte van de rijbaan) of verkeerskundige maatregelen (zoals de rijrichting) worden in het bestemmingsplan echter niet voorgeschreven. Dergelijke maatregelen kunnen plaatsvinden binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt.

4. Veiligheidsregio

Opmerking 1

De Veiligheidsregio merkt op dat er een discrepantie is tussen de veiligheidszone op de verbeelding (35 m) en in de plantoelichting (45 m). De vermelde afstand in de plantoelichting is juist. De Veiligheidsregio verzoekt om de verbeelding hierop aan te passen.

Opmerking 2

De Veiligheidsregio merkt op dat een steunpunt van Rijkswaterstaat aanwezig is binnen de risicozone van het LPG-station, waarbij de vestiging van een kantoor mogelijk is. De Veiligheidsregio stelt dat daardoor een potentiële saneringssituatie ontstaat.

Opmerking 3

De Veiligheidsregio merkt op dat de ammoniakinstallatie van Royaan ook een Bevi-installatie is. Deze worden behoudens het LPG-station niet toegestaan. Dit betekent dat de ammoniakinstallatie niet binnen de bestemmingsregeling past. De Veiligheidsregio adviseert om ter plaatse een regeling voor de ammoniakinstallatie zonder veiligheidsafstand op te nemen.

Reactie - opmerking 1

De Veiligheidsregio merkt terecht op dat er een discrepantie is tussen de veiligheidszone op de verbeelding en in de plantoelichting. De veiligheidszone op de verbeelding is uitgebreid tot 45 m.

Reactie - opmerking 2

Door middel van de veiligheidszone op de verbeelding en de regeling in de bestemmingsregels (artikel 17) wordt een saneringssituatie voorkomen. Artikel 17 sluit binnen de zone kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten uit. Artikel 17 biedt ook een afwijkmogelijkheid hiervan wanneer bijvoorbeeld geen LPG meer op het tankstation zou worden verkocht. Door middel van deze regeling hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden in een dergelijke situatie.

Reactie - opmerking 3

De Veiligheidsregio merkt terecht op dat de ammoniakinstallatie van Royaan ook een regeling in het plan behoeft. In lid 4.1 is de ammoniakinstallatie toegevoegd.

6.2.2

Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan vanaf 8 november tot en met 20 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon op het bestemmingsplan worden gereageerd. Er zijn daarbij vier reacties ingediend. In de navolgende tekst is op de reacties ingegaan.

1. S. Maas, Westkolkdijk 2 te Oostzaan

Opmerking

Inspreker is eigenaar van jacht-, boot- en caravanstalling 'De Waker', Westkolkdijk 2a. Het is inspreker opgevallen dat de Jachtwerf 'De Waker' paars gekleurd is, maar inspreker mist een stuk langs de Watering, dat ook bij de Jachtwerf hoort. En een gedeelte waar ook boten zijn afgemeerd is wit gekleurd, maar inspreker vraagt zich af waarom.

Reactie

Het eerste deel, het stuk langs de Watering, is voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Het gebruik van de gronden langs de waterkant is binnen die bestemming niet voorzien van een goede bestemmingsregeling. Deze strook wordt daarom voorzien van dezelfde bestemming als de rest van Westkolkdijk 2a.

Het 'witte deel' waar ook boten zijn afgemeerd, heeft te maken met de grens van het bestemmingsplan. Deze ligt namelijk op de gemeentegrens. Een gemeente is namelijk alleen bevoegd om bestemmingsplannen voor het eigen grondgebied te maken.

2. J.M.R. Karel Vastgoed b.v.

Opmerking

Inspreker verzoekt, in verband met uitbreiding van mogelijkheden voor exploitatie of verhuur, de huidige bestemming van de Ambacht 10 te verruimen naar 'horeca en detailhandel'.

Reactie

De mogelijkheden voor detailhandel worden met het bestemmingsplan uitgebreid ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Productiegebonden detailhandel en bedrijfsgebonden horeca zijn in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daaraan wordt perifere detailhandel toegevoegd. Dit betreft de detailhandel die vaak op bedrijventerreinen voorkomt, zoals volumineuze goederen. Wel is als voorwaarde opgenomen dat parkeren op het eigen terrein wordt verzorgd. Andere vormen van detailhandel, zoals grootschalige detailhandel, zijn niet toegestaan. Deze zouden een te grote invloed hebben op de centrumgebieden in de omgeving. Daarnaast kennen deze vormen van detailhandel een zeer grote verkeersaantrekkende werking. Gezien de huidige parkeerproblematiek, is een dergelijke detailhandelsvestiging op het bedrijventerrein niet realistisch.

Aanvullende mogelijkheden voor horeca worden op de hele Ambacht toegestaan. Daarbij kan gedacht worden aan daghoreca. Wel is als voorwaarde opgenomen dat parkeren op het eigen terrein wordt verzorgd.

3. Abbring Beheer en Belegmij. B.V.

Opmerking

Inspreker verzoekt de bestemmingen 'detailhandel, dienstverlening, gemengd, horeca en kantoor' toe te voegen aan het bestemmingsplan De Ambacht. Een argumentatie daartoe ontbreekt.

Reactie

De mogelijkheden voor detailhandel op het bedrijventerrein zijn bij de inspreker hiervoor besproken. Daar wordt korthedshalve naar verwezen.

Wat betreft 'Gemengd' wordt opgemerkt dat dit op zichzelf geen functie is. Het bestemmingsplan kan verschillende gelijkwaardige functies toestaan, zoals het bestemmingsplan voor het centrum van Oostzaan. Dat wordt dan vaak bestemd als 'Gemengd'.

Voor dienstverlening en kantoren is al een regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Daartoe is een afwijkingsregeling opgenomen, zodat onder voorwaarde een kantoor kan worden gerealiseerd.

Voor de horecafunctie is hiervoor ook ingegaan op de mogelijkheden. Ambacht 4 ligt echter wel aan de entree. Daarom wordt een afwijkingsregeling aan het bestemmingsplan toegevoegd, voor het toevoegen van daghoreca.

4. Bergambacht BV

Opmerking 1

Inspreker heeft een contract tot aankoop van kavel 3652, met het (exclusieve) recht op ontwikkeling. Inspreker verzoekt dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Inspreker verzoekt om de mogelijkheid een entreezijde te bebouwen, zodat een betere uitstraling van de Ambacht ontstaat, waardoor het een minder rommelige en veiligere omgeving wordt. Inspreker vraagt om de mogelijkheid dit gebouw tot 12 m hoogte aan de voorzijde te bouwen. De bestemming van dit gebouw is voor servicegerichte bedrijven.

Opmerking 3

Inspreker vraagt toestemming voor vestiging van bedrijven uit de sectoren 'Kantoor (met ruime bestemming), Detailhandel (Retail), Horeca, Productie/Industrie (metaal-, houtbewerking, voedingsmiddelen), Transport en opslag, Kinderdagverblijf'.

Reactie - Opmerking 1

Het bestemmingsplan werkt onafhankelijk van de eigendomssituatie. Rechten van ontwikkeling door specifieke personen of bedrijven kunnen daarom niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan.

Reactie - opmerking 2

Het gebied waarop dit verzoek betrekking heeft, is de huidige parkeerplaats van vrachtauto's. Inspreker merkt terecht op dat een invulling van het terrein een kwalitatieve verbetering van de entree van het terrein op kan leveren. Met inspreker is overeengekomen dat deze de benodigde onderzoeken voor een invulling van het gebied aanlevert. Daarmee kan met het bestemmingsplan een regeling worden getroffen.

De huidige algemeen toegestane bouwhoogte op het terrein is 8 m. Met de wijziging van het bouwbesluit in de tussentijd is het met deze bouwhoogte niet meer mogelijk om drie bouwlagen te realiseren. Dit laat echter onverlet dat het bedrijventerrein op deze hoogte is gerealiseerd. Algemeen toestaan van een bouwhoogte van 12 m is daarom niet stedenbouwkundig verantwoord.

Reactie - opmerking 3

Opgemerkt moet worden dat een groot aantal van de gevraagde functies binnen de rechtensregeling van het bestemmingsplan mogelijk is. Voor een aantal is een afwijkingsregeling van de gebruiksregels opgenomen. In de beantwoording van de voorgaande twee inspraakreacties is daarop ingegaan. Daar wordt korthedshalve naar verwezen.

In feite resteert daarmee alleen de vraag van kinderopvang. Een kinderopvang kan op een bedrijventerrein praktisch zijn. De vraag naar kinderopvang neemt echter af en het bedrijventerrein zelf is te klein om voldoende vraag te creëren. Logischerwijs is dan een locatie nabij de entree de enige geschikte locatie. Daar zijn echter diverse risicobronnen (de wegen, aardgastransportleidingen, de ammoniakkoelinstallatie en het LPG-station). Een kinderopvang is bij uitstek een kwetsbare functie. De zelfredzaamheid van kinderen onder de 4 jaar is zeer laag. Deze functie is niet geschikt op een locatie binnen het invloedsgebied van diverse risicobronnen.