



RAADSBESLUIT Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Ambacht
Nummer 14/57-2

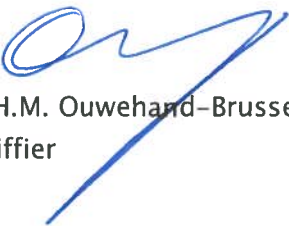
De raad van de gemeente Oostzaan

Gezien het advies van het college van Burgemeester & Wethouders

Besluit:

- De nota van zienswijzen vast te stellen
- Beide bestemmingsplannen als één geheel vast te stellen
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de nieuwe ontwikkelingen via een anterieure overeenkomst en een planschade overeenkomst verzekerd zijn.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2015



E.H.M. Ouwehand-Brussel
griffier



R. Meerhof
voorzitter



Nota van zienswijze bestemmingsplan Ambacht en herstructurering Ambacht Zuid

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

Er zijn gedurende de termijn door drie rechtspersonen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Ambacht en door twee op de herstructurering Ambacht (zuid). Onderstaand wordt aangegeven welke zienswijzen dat zijn en wat het gemeentelijk antwoord hierop is.

Naam J. Maas Westkolkdijk 2, 2B, 1511 HZ Oostzaan

Zienswijze Bij het aanleggen van een dubbelweg met een draaicirkel moet er veel groen en bomen verdwijnen waarbij ik veel overlast krijg van geluid en autogassen bij het draaien. Daarbij zal ik 's avonds veel overlast ervaren door lichten van auto's en vrachtwagens die schijnen over mijn terrein. De grond van bedrijventerrein Ambacht ligt hoger dan mijn grond, de lichten zullen daarom in mijn woning schijnen.

Overweging gemeente De draaicirkel maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Ambacht of het bestemmingsplan Herstructurering Ambacht (zuid). Aan de kant van de jachthaven van de heer Maas zullen geen bomen gekapt worden. De verwachte overlast van lichten zal daarom uitblijven.
Geen aanpassing nodig.

Naam Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Zienswijze Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) verzoekt met betrekking tot de plankaart de aanwezige waterlopen langs weerszijden van de Kolkweg/Thorbeckeweg de bestemming 'Water' toe te kennen.

Overweging Gemeente De waterlopen langs weerszijden van de Kolkweg/Thorbeckeweg hebben de bestemming "Water" gekregen.
Bestemmingsplankaart is aangepast

Zienswijze Tevens verzoekt het HHNK de geurcontouren rond de RWZI Zaandam Oost op te nemen in de plankaart. Het HHNK wil voorkomen dat binnen deze contouren nieuwe bestemmingen worden toegewezen die kunnen conflicteren met het functioneren van de RWZI.

Overweging Gemeente Het bestemmingsplan is actualiserend van aard. Dit betekent dat er geen nieuwe bestemmingen worden toegevoegd. Er worden zodoende geen nieuwe bestemmingen toegevoegd die conflicteren met de RWZI. Voor het opnemen van de geurcontouren zien wij dan ook geen aanleiding.
Geen aanpassing nodig.

Naam

Rijkswaterstaat

Zienswijze

Rijkswaterstaat is eigenaar van het Steunpunt Oostzaan, dat in het plangebied ligt en is bestemd als 'bedrijf'. Dit terrein gebruikt RWS onder andere voor opslag van zout en calcium. RWS wijst er op dat in de regels en Staat van bedrijven van onderhavig bestemmingsplan geen bepalingen hieromtrent zijn opgenomen en verzoekt de bestemming 'bedrijf' zodanig te omschrijven dat de activiteiten van RWS ter plaatse niet onmogelijk worden gemaakt.

**Overweging
Gemeente**

Voor gemeentelijke wegen vinden de voornoemde activiteiten plaats op de gemeentewerf. Deze is in de bedrijvenlijst opgenomen (onder SBI-code 9002.1). De redenering achter de regeling is dat het in beginsel niet afhankelijk is wie de betreffende functie uitvoert. In dit geval Rijkswaterstaat in plaats van de gemeente. Uit de onderstaande tabel blijkt wel dat de gemeentewerf in de bedrijvenlijst een relatie heeft met afvalinzameling, wat het Steunpunt Oostzaan niet heeft.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval- inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1

Rijkswaterstaat merkt ook terecht op dat de functie voor het Steunpunt Oostzaan niet expliciet benoemd is, waardoor een discussie over de uitleg van het bestemmingsplan zou kunnen ontstaan. Voorgesteld wordt om het plan te wijzigen, waarmee door middel van een aanduiding een specifieke regeling wordt opgenomen voor het Steunpunt Oostzaan van Rijkswaterstaat.
Bestemmingsplankaart en regels zijn aangepast.

Zienswijze

Daarnaast verzoekt RWS, met verwijzing naar artikel 2.7.4 in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de wijzigingen die op 1 oktober 2012 van het Barro en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn ingegaan, met betrekking tot een reservering van 34 meter vanaf de buitenste kantstreep langs de A8, in het plan op te nemen en dit in de regels en verbeelding op te nemen.

**Overweging
Gemeente**

De reserveringszone van 34 meter vanaf de buitenste kantstreep van de A8 reikt niet tot het plangebied van het bestemmingsplan. Deze zone is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. De zone geldt namelijk vanaf de rand van de snelweg en niet voor op- en afritten. De bedoelde reserveringszone uit het Barro kan zodoende niet in het bestemmingsplan voor De Ambacht worden opgenomen.
Geen aanpassing nodig.

Naam

Bergambacht BV, Ambacht 24 1511 JZ Oostzaan

Zienswijze

Voor Bergambacht BV is het uitgangspunt, net als ondertijd bij de realisatie van het terrein, dat zich ter plaats Oostzaanse bedrijven kunnen vestigen die zich vanwege milieuaspecten en/of door ruimtelijke problemen niet langer

binnen of nabij de dorpskern kunnen handhaven. De beoogde ontwikkeling van Horeca voldoet niet aan dit uitgangspunt.

**Overweging
Gemeente**

Het bedrijventerrein "Kolkweg-Noord" (Ambacht) is van oorsprong ontwikkeld om uitvoering te geven aan het gemeentelijk beleid om bedrijven die in het lint gevestigd waren, een alternatief te bieden. De gemeente heeft als grondeigenaar de locatie in eigen beheer ontwikkeld. Daardoor had de gemeente de mogelijkheid om actief bedrijven uit Oostzaan te benaderen om zich op de Ambacht te vestigen. Met andere woorden; er werd voorrang gegeven aan Oostzaanse bedrijven waarvan bedrijfsverplaatsing met het oog op een goede ruimtelijke ordening gewenst was. Dit is iets anders dan dat alleen Oostzaanse bedrijven werden toegestaan op het bedrijventerrein. Een dergelijke bepaling had immers ook nooit zo opgenomen mogen worden, dit zou in strijd zijn met het vrij verkeer van vestiging en diensten zoals opgenomen in Europese regelgeving, welke ook doorwerkt op nationaal niveau.

Geen aanpassing nodig.

Zienswijze

Bergambacht BV heeft meerdere malen tegenover het college van b&w de wens geuit tot uitbreiding van haar bedrijf te willen overgaan en daartoe de grond wil afnemen die op 13 september 2007 is verkocht. Voorts heeft Bergambacht verzocht medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging die noodzakelijk is op de door haar aangekochte grond een bedrijfsbestemming te realiseren.

**Overweging
Gemeente**

Deze opmerking wordt ter kennis name aangenomen. De opmerking heeft geen betrekking op de voorliggende bestemmingsplannen Ambacht en Herstructurering Ambacht (zuid).

Geen aanpassing nodig.

Zienswijze

Door het voorliggende ontwerp wordt nakoming van de overeenkomst met Bergambacht illusoir. Immers de groenstrook waar volgens het ontwerp twee horeca gelegenheden dienen te worden gerealiseerd is in de overeenkomst met Homburg bestemd tot parkeerterrein.

**Overweging
Gemeente**

De gemeente is van mening dat er geen overeenkomst bestaat tussen gemeente Oostzaan en Bergambacht BV. Deze opmerking wordt dan ook ter kennis name aangenomen.

Geen aanpassing nodig.

Zienswijze

Als deze horecagelegenheden worden verwezenlijkt, ontstaat een parkeerprobleem voor de bedrijven op het terrein, nog los van de verkeersaantrekkende werking van de horeca bedrijven zelf.

**Overweging
Gemeente**

Het parkeeronderzoek van Royal Haskoning DHV heeft aangetoond dat 18 parkeerplaatsen nodig zijn om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Er worden op eigen terrein 20 parkeerplaatsen gerealiseerd en op het openbare parkeerterrein nog eens 16 parkeerplaatsen. Aan de rest van het parkeerterrein blijft ongewijzigd en zal daarmee beschikbaar blijven voor parkeren van vrachtwagens en personenauto's.

Geen aanpassing nodig.

Zienswijze

Los van de bovenstaande argumenten die met name de belangen van Bergambacht betreffen acht zij de vestiging van welke horecagelegenheid dan ook ter plaatse niet gewenst. De uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven worden beperkt, zoals ook aangegeven is in het rapport van BügelHajema, dat ten grondslag ligt aan de ruimtelijke onderbouwing.

**Overweging
Gemeente**

Uit het bestemmingsplan blijkt dat met betrekking tot de externe veiligheid in het In het bestemmingsplan wordt het maximum oppervlak aan kantoren vastgelegd is op 1.500 m², waardoor er geen sprake is van de mogelijkheid tot oprichting van een kwetsbaar object. De oppervlakten van de nieuwbouw voor de horeca zijn, door middel van bouwblokken, Vastgelegd in het bestemmingsplan. Uitbreidingen en daarmee samenhangende toename van personen kunnen daardoor niet zondermeer plaatsvinden. Er wordt onterecht geconcludeerd dat uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven hiermee worden beperkt.

Geen aanpassing nodig.

Zienswijze

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de A8 en N516 zijnde wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit gecombineerd met de aanwezige risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein maakt het onaanvaardbaar om te komen tot een horecavestiging ter plaatse.

**Overweging
Gemeente**

Uit het rapport 'Risicoanalyse ruimtelijke ontwikkelingen bedrijventerrein De Ambacht' en het onderzoek dat de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft in het kader van het bestemmingsplan heeft gedaan naar de externe veiligheid blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar mag worden geacht. Beide rapporten zijn als bijlage te vinden bij het bestemmingsplan. Er wordt dus onterecht door Bergambacht geconcludeerd dat horecavestigingen te veel risico lopen door de aanwezigheid van de A8/N516 en de aanwezige risicovolle inrichtingen.

Geen aanpassingen nodig.

Naam

Zaans Ondernemers Netwerk, Contactgroep Bedrijven Oostzaan, Kleine Tocht 7, 1507 CB Zaanstad

Zienswijze

In het ontwerp biedt ruimte voor 20 parkeerplaatsen. Volgens de parkeernorm hebben twee horecagelegenheden 18 parkeerplaatsen nodig. Het gemiddelde McDrive restaurant heeft de beschikbaarheid over 60 parkeerplaatsen voor de Drive&park. Het aantal parkeerplaatsen lijkt daarom onvoldoende.

**Overweging
Gemeente**

Op basis van de gehanteerde parkeernormen voldoet het plan ruimschoots aan de gestelde norm. Er worden zelfs meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan op basis van de norm wenselijk is. De vergelijking met een McDonalds is niet terecht. De McDonalds-restaurants hebben een minimale omvang van 500m² (bron website McDonalds) bruto vloer oppervlakte en zijn daarmee een stuk groter. De totale oppervlakte van zowel de FEBO als de Subway bij elkaar is 300m² BVO, ongeveer 60% van een gemiddelde McDonalds. Het aantal bezoekers zal hiermee ook een stuk lager zijn. Daarnaast hebben McDonalds-restaurants een veel hogere omzet per vestiging in vergelijking met de verwachte omzet bij de FEBO & Subway. De geschatte omzetten van de FEBO/Subway bij elkaar zijn 1/3 van dat van een gemiddelde McDonalds. Er vanuit gaande dat de gemiddelde bezoeker ongeveer evenveel besteedt worden er dus ook veel minderbezoekers verwacht en dus zijn er ook een stuk minder parkeerplaatsen nodig dan bij een gemiddelde McDonalds. De zorg over een groot te kort aan parkeerplaatsen is daarom niet terecht, omdat de FEBO en de Subway van een andere orde zijn dan de genoemde McDonalds restuarants. Om toch tegemoet te komen aan de vrees voor te

kort aan parkeerplaatsen worden nog eens 7 extra parkeerplaatsen in het plan opgenomen.

Plan wordt aangepast.

Zienswijze

Wij dringen er bij u op aan dat er een oplossing komt voor het verkeer komende vanaf de Ambacht. Wij denken daarbij in het bijzonder aan een extra opstelstrook gerealiseerd voor het rechtsafslaand verkeer van de Ambacht naar de N516a en er op de N516a een invoegstrook voor het invoegende verkeer. Dit gedeelte op de N516a is een 50 km zone gebied.

**Overweging
Gemeente**

In overleg met Zaans Ondernemers Netwerk en Contactgroep Bedrijven Oostzaan is een extra opstelstrook opgenomen in het te ontwikkelen plan.

Plan wordt aangepast.

Zienswijze

Met de verkoop van de grond aan de horeca en een deel van het parkeerterrein aan Homburg komen middelen vrij die geïnvesteerd dienen te worden in de Ambacht. Wij adviseren om de wijziging in het ontwerp bestemmingplan parallel te laten lopen met de eventuele vooronderzoeken voor de revitalisering van het gehele bedrijventerrein.

**Overweging
Gemeente**

Er zal alleen verkoop van grond aan de horecavestigingen plaatsvinden. Het parkeerterrein blijft in eigendom van de gemeente Oostzaan. De opbrengsten van de verkoop worden gebruikt om het gehele bedrijventerrein te revitaliseren. Hiervoor is een verzoek om HIRB subsidie ingediend bij de provincie. Daarnaast is een projectplan opgesteld voor de revitalisering van het bedrijventerrein. Dit heeft echter, buiten de opstelstrook, niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan zelf.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.