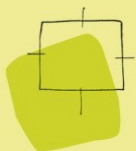


**Bestemmingsplan Herstructurering
De Ambacht (zuid)**



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Herstructurering De Ambacht (zuid)

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

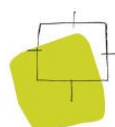
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Advies Natuurwaarden
- Analyse externe veiligheid
- Memo verkeerscirculatie

25 oktober 2013

Projectnummer 182.11.01.10.01



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	AMvB Ruimte	9
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	10
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Oostzaan	12
3.3.2	Welstandsnota Oostzaan	12
3.3.3	Archeologienota Oostzaan 2011	13
4	Milieuaspecten	15
4.1	Hinder van bedrijven	15
4.2	Cultuurhistorie	16
4.3	Archeologie	17
4.4	Bodem	18
4.5	Ecologie	19
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Geluidhinder	23
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.9	Water	26
4.10	Plan-m.e.r.	26
5	Juridische toelichting	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bestemmingsplanprocedure	30
5.3	Bestemmingen	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeelte van het bedrijventerrein De Ambacht in Oostzaan. Dit is een bestaand bedrijventerrein dat tussen Oostzaan en Zaandam in is gelegen. In het zuidwestelijke gedeelte van bedrijventerrein De Ambacht worden verschillende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Dit gedeelte is opgesplitst in twee deelgebieden, waarvoor afzonderlijke planologische procedures worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan betreft de oprichting van twee fastfoodrestaurants aan de zijde van de N516.

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. De nieuwe inrichting van het terrein past niet binnen dit bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen desondanks mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. De plangrenzen zijn weergegeven op de luchtfoto in figuur 1.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied
(bron: Google Maps, 2013)

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.

LEESWIJZER

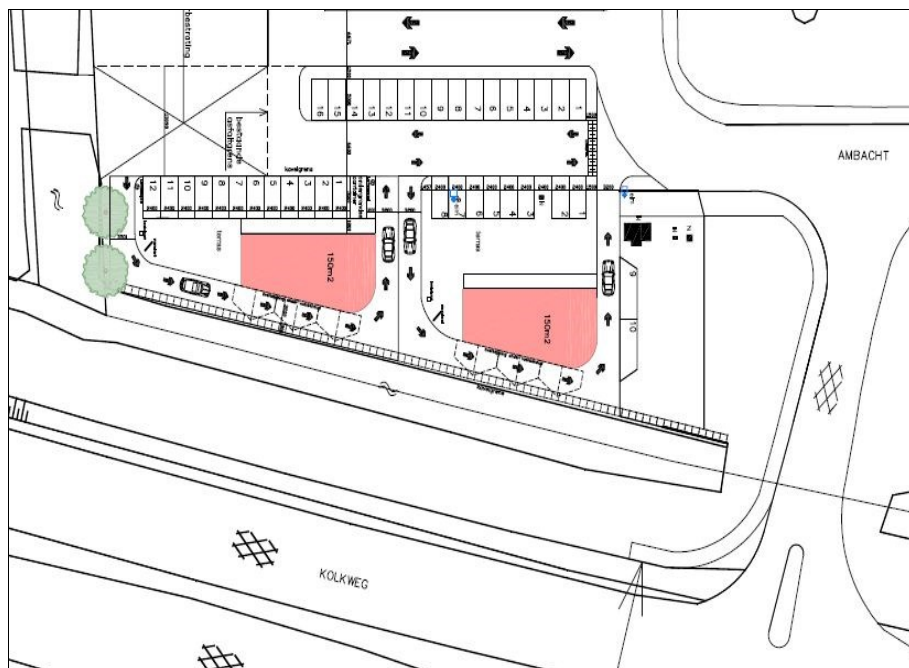
Na deze inleiding komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 is het beleidskader uiteengezet. Hierin is, voor zover dit voor het bestemmingsplan relevant is, een samenvatting van het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. De voor een bestemmingsplan 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.

Planbeschrijving

2

Het bedrijventerrein De Ambacht is gelegen in Oostzaan 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. De bebouwing op het terrein bestaat uit overwegend één á twee bouwlagen hoge plat afgedekte bedrijfsloodsen. Het bedrijventerrein is goed bereikbaar vanaf de Kolkweg (N516). De Ambacht heeft de aansluiting op de Kolkweg als enige ontsluiting. Daarnaast is er nog een langzaamverkeersverbinding aan de noordzijde van De Ambacht, die aansluit op de Kerkstraat.

Naast de bestaande loodsen en bedrijfsgebouwen, is er aan de zuidwestzijde van het plangebied de ontwikkeling voorzien om twee nieuwe cafetaria's mogelijk te maken. De strook aan de zuidzijde van het bedrijventerrein dat grenst aan de N516 is op dit moment nog in gebruik als groenstrook. Dit gedeelte wordt ook ingericht als bedrijventerrein. Het zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein is weergegeven in de inrichtingsschets in figuur 2.



Figuur 2. Inrichtingsschets plangebied
(bron: SKA Bouwontwikkeling, 2013)

Parkeersituatie

Het plan voorziet in de realisatie van twee restaurants van elk 150 m², totaal 300 m². Op basis van parkeernormen zijn er per 100 m² 6 parkeerplaatsen nodig. Ten behoeve van de restaurants zijn in totaal 18 parkeerplaatsen nodig.

Zoals uit de tekening blijkt, biedt het plangebied ruimte voor 20 parkeerplaatsen. Er ontstaat daarom geen verslechtering van de parkeersituatie in het gebied. In de regels van het bestemmingsplan is de parkeernorm als voorwaarde opgenomen. In bijlage 2 bij de regels zijn de geldende parkeernormen toegevoegd.

Verkeerscirculatie

Voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de restaurants is een verkeerscirculatieplan opgesteld. De verkeerscirculatie is, mede in relatie tot de N516 Kolkweg, beoordeeld. Rapportage hiervan heeft plaatsgevonden in een memo van Royal HaskoningDHV d.d. 9 oktober 2013. Deze memo is als separate bijlage bijgevoegd. Hieruit blijkt dat de gekozen verkeersopzet voldoet voor de middellange en langere termijn.

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 voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven op een bestaand bedrijventerrein. 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: Rijkswaagen, 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 bestemmingsplan past daarmee in het Rijksbeleid.

3.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiverings-eis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat pas als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het onderhavige project voorziet in een stedelijke functie binnen het bestaande stedelijke gebied (zie ook paragraaf 3.2.2). Het project voorziet daarbij in een lokale behoefte. Het plan is daarmee in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 3 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
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 3. 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 4). Dit betekent dat er in principe ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor invulling van Bestaand Bebouwd Gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. De herinrichting van het bedrijventerrein is toegestaan daarbinnen. De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het provinciale beleid.



Figuur 4. Fragment kaart BBG
(bron: provincie Noord-Holland, PRVS)

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 in de loop van 2013.

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 de gemeente. In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op de specifieke situatie in het plangebied.

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

4

In het navolgende hoofdstuk worden de verschillende relevante planologische randvoorwaarden en milieuaspecten besproken om na te gaan of het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Dit hoofdstuk richt zich naast de ontwikkeling van de beide fastfoodrestaurants ook op andere voorgenomen ontwikkelingen op het bedrijventerrein, omdat het onderzoek hiernaar gecombineerd is. Deze ontwikkelingen maken echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

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.

Voorliggend plan voorziet in een herinrichting van een deel van bedrijventerrein De Ambacht. Het voorliggende bestemmingsplan maakt verschillende nieuwe functies mogelijk. Er wordt de mogelijkheid geboden voor de uitbreiding van bedrijfsgebouwen en er worden twee horecavoorzieningen gerealiseerd. De bedrijven die toegestaan zijn binnen het plangebied, zijn bedrijven tot en met categorie 3.2. Voor bedrijven van dit type geldt dat een richtafstand van 100 meter tot gevoelige functies aangehouden dient te worden.

De dichtstbijzijnde gevoelige functie is de woonflat aan de Oost Dorsch. Deze ligt op een afstand van ongeveer 150 meter van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 100 meter. De bedrijven die op basis van het bestemmingsplan gerealiseerd zouden kunnen worden, leiden daarmee niet tot een onaanvaardbare hinder voor gevoelige functies.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan niet in de mogelijkheid om gevoelige functies te realiseren die tot een beperking van de mogelijkheden van bedrijven in de omgeving zouden kunnen leiden.

CONCLUSIE

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan niet wordt belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

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 op het gebied van cultuurhistorie getoond. Voor het plangebied staat alleen het veenpolderlandschap weergegeven. Voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot de aantasting daarvan.

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

CONCLUSIE

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van een deel van een reeds bestaand bedrijventerrein. 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.

Het kaartbeeld in figuur 5 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.

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

CONCLUSIE



Figuur 5. Archeologische kaart gemeente Oostzaan

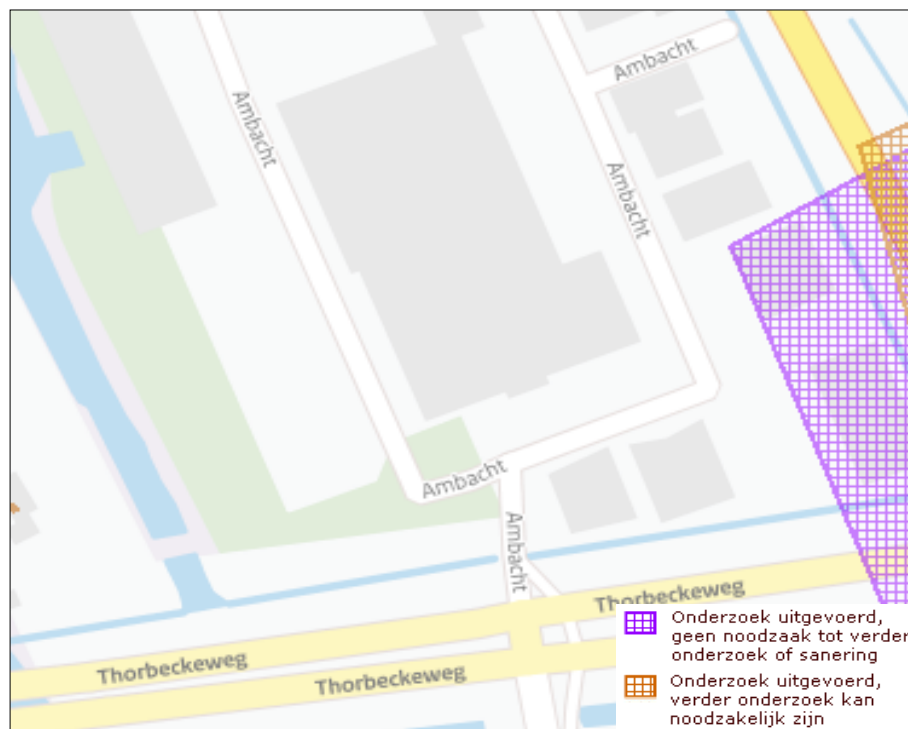
4.4

Bodem

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 6 is een fragment van de kaart van het Bodemloket weergegeven. Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat er in het plangebied geen verdenkingen van bodemverontreiniging, onderzoeken of saneringen bekend zijn. 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 6. Fragment kaart Bodemloket
(bron: provincie Noord-Holland)

CONCLUSIE

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

4.5

Ecologie

Om na te gaan wat de invloed van het plan op natuurwaarden is, heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Advies Natuurwaarden Oostzaan locatie Ambacht' (14 maart 2013). De conclusies zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar het genoemde rapport.

Soortbescherming

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.

In het onderzoeksgebied kunnen enkele algemene, licht beschermde soorten worden verwacht. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen.

ONDERZOEK

De plannen veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van middelzwaar en streng beschermde soorten, mits verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen. Men kan er in dit onderzoeksgebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. In het laatste geval zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Daarnaast wordt aanbevolen om tijdens de realisatiefase rekening te houden met rugstreeppad. Zo zouden gronden die met zand worden opgehoogd, niet langere tijd braak moeten blijven liggen en moet worden voorkomen dat na regenval langere tijd plassen aanwezig blijven. Het werkterrein kan ook worden omsloten met een amfibie werend raster.

Gebiedsbescherming

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.

Gezien de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van beschermde gebieden, de aard van de beoogde ontwikkeling en het gebruik van tussenliggend gebied zijn geen negatieve effecten de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden te verwachten.

De ontwikkelingen in het onderzoeksgebied hebben gezien de aard van de ontwikkelingen, de afstand en de inrichting van het tussenliggend gebied geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als weidevogelleefgebied betreft een deel van de polder Oostzaan op een afstand van ongeveer 700 meter ten noorden van het onderzoeksgebied. De ontwikkelingen in het onderzoeksgebied hebben geen invloed op de openheid en rust in dit gebied.

De plannen veroorzaken geen bezwaren vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 of regelgeving omtrent de Ecologische Hoofdstructuur. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Provinciale Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het kader van de Flora- en faunawet, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat broedende vogels en hun nesten niet worden verstoord. Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden Natuurbeschermingswet 1998 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie en de afwezigheid van een noodzaak tot vergunningen te bevestigen.

CONCLUSIE

Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

4.6

Externe veiligheid

Om na te gaan welke risico's in het kader van externe veiligheid mogelijk een rol spelen in het plangebied is het document 'Risicoanalyse ruimtelijke ontwik-

kelingen bedrijventerrein De Ambacht' opgesteld. De conclusies zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor de volledige analyse wordt verwezen naar het rapport.

Inrichtingen

- De risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied hebben of geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) of deze reikt niet over het gebied. Hierdoor worden er geen planologische beperkingen met betrekking tot de oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten op het plangebied gelegd. Het planvoornemen is op dit punt uitvoerbaar.
- Het invloedsgebied van de risicovolle inrichtingen (voor zover aanwezig) reikt ook niet tot over het plangebied. Een beschouwing van het groepsrisico, waaronder invulling van de wettelijke verantwoordingsplicht, kan daarmee achterwege blijven. Ook op dit punt bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen

- Zowel de N516 als de A8 hebben geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) die buiten de weg ligt. Er worden geen planologische beperkingen op het plangebied gelegd.
- Wat betreft het groepsrisico rond de A8 wordt opgemerkt dat deze ruim onder de oriëntatiewaarde blijft en de toename gering is. In dit geval kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (beschouwing aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).
- Ten aanzien van het groepsrisico rond de N516 wordt opgemerkt dat deze in de toekomstige situatie toeneemt, maar ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. Het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Buisleidingen

- De belemmeringenstrook van de aardgastransportleiding die ten oosten van het plangebied ligt reikt niet tot over het plangebied. Er worden daarmee geen bouwbeperkingen op het gebied gelegd.
- De plaatsgebonden risicocontour van de aardgastransportleiding ligt ter plaatse van het plangebied op de leiding. Ook ten aanzien hiervan zijn geen planologische beperkingen aanwezig en is de oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals beoogd met dit plan, gewoon mogelijk.
- Het invloedsgebied van de buisleiding reikt niet tot over het plangebied. Een beschouwing van het groepsrisico en een nadere verantwoording van dit groepsrisico kunnen daarmee achterwege blijven. Met het oog hierop bestaan geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Op grond van het externe veiligheidsonderzoek is te concluderen dat het plangebied niet binnen de invloedsfeer van risicovolle inrichtingen en buisleidingen ligt.

Wel ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van de A8 en N516 (wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

Groepsrisico huidige en toekomstige situatie

Voor beide wegen geldt dat de waarde van het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Voor de A8 geldt dat het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde niet toeneemt in de toekomstige situatie en een uitgebreide verantwoording achterwege kan blijven. Wat betreft de N516 neemt het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde toe door de planvoornemen, maar blijft ruimschoots onder deze waarde (0,032 naar 0,041 * oriëntatiewaarde). Op grond van de thans vigerende cRNVGS geldt de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico slechts gering toeneemt. Met het oog hierop zullen aanvullende maatregelen dan ook nauwelijks een merkbaar effect laten zien.

Opgemerkt wordt dat maatregelen aan de bron buiten het bereik van dit plan liggen. Onder andere een vermindering van het aantal transporten en het verbeteren van de veiligheid van vervoersmiddelen (bijvoorbeeld tankauto's voorzien van hittewerende coating) zijn maatregelen waar in dit kader aan gedacht kon worden. Indien hiervan sprake is, zorgen deze maatregelen wel voor een vermindering van het groepsrisico.

Wel is sprake van de volgende ruimtelijke maatregelen:

- In het bestemmingsplan wordt het maximum oppervlak aan kantoren vastgelegd op 1.500 m², waardoor er geen sprake is van de mogelijkheid tot oprichting van een kwetsbaar object.
- De oppervlakten van de nieuwbouw zijn, door middel van bouwblokken, vastgelegd in het bestemmingsplan. Uitbreidingen en daarmee samenhangende toename van personen kunnen daardoor niet zondermeer plaatsvinden.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Wat betreft de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid heeft de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland in het kader van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Ambacht deze aspecten beoordeeld. Gelet op het feit dat het onderhavig plangebied op dit bedrijventerrein ligt, kan dit advies ook in dit geval worden gebruikt. Dit advies is opgenomen als bijlage bij de risico-analyse.

CONCLUSIE

Uit het voorgaande blijkt dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid het bestemmingsplan uitvoerbaar mag worden geacht.

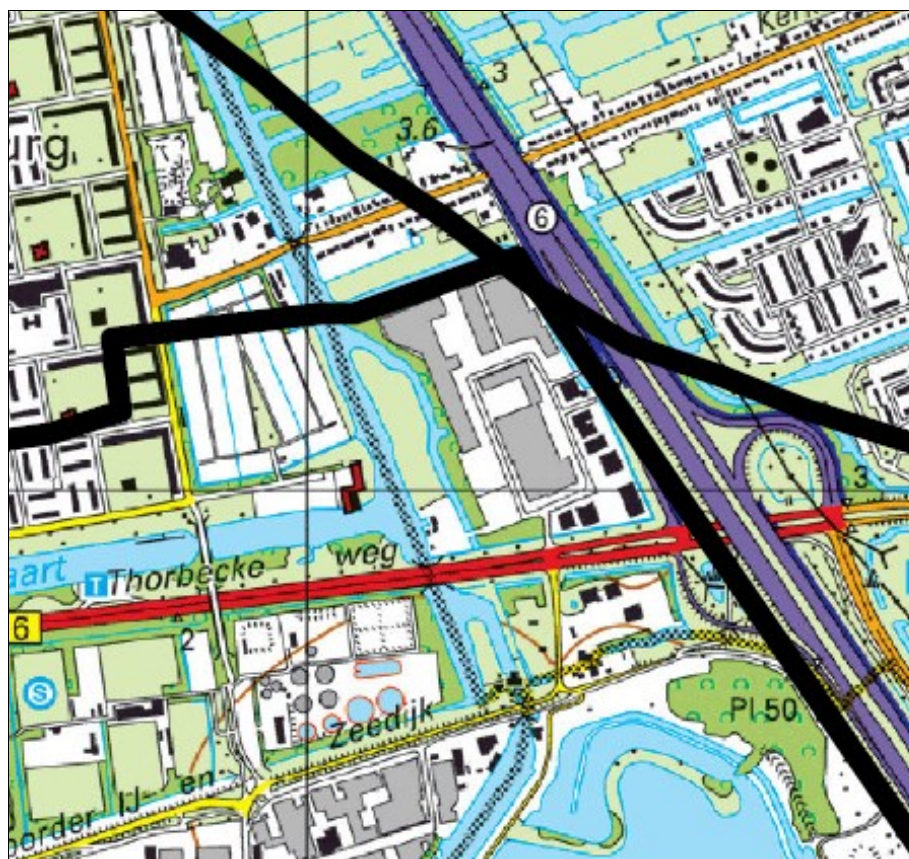
4.7

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 is. In artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is vastgelegd welke typen inrichtingen op een gezoneerd industrieterrein gevestigd moeten zijn. In figuur 7 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 komen geen geluidgevoelige functies voor en worden er ook geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan leidt dus niet tot beperkingen met het oog op industrielawaai.



Figuur 7. 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 maakt een herinrichting van een deel van bedrijventerrein De Ambacht mogelijk. De uitbreiding van de ruimte voor bedrijven en de realisatie van twee restaurants zal leiden tot een toename van het verkeer. In CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' staan uitgangspunten voor de te verwachten aantallen motorvoertuigen. Voor een bedrijfsverzamelgebouw kan voor sterk stedelijk gebied uitgegaan worden van de norm van 5,5-7,3 motorvoertuigen per etmaal per 100 m² bvo. Dit zou voor het plangebied gaan om circa 300 motorvoertuigbewegingen. Daarnaast zullen er twee (fastfood)restaurants worden gerealiseerd. Hiervoor geldt een richtgetal van 2285 motorvoertuigen per etmaal, waarbij de kanttekening wordt gemaakt dat hierbij ruime marges genomen moeten worden omdat de kencijfers op dit punt zeer globaal zijn. Wanneer er dus uitgegaan wordt van twee restaurants (4570 mvt/etmaal) en de 300 mvt/etmaal voor de nieuwe bedrijven, komt de toename van het aantal motorvoertuigen op 4870 mvt/etmaal. Dit aantal is als uitgangspunt genomen voor een berekening om het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit te bepalen. De berekening is uitgevoerd met het programma CAR II versie 11. Hierbij is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

ONDERZOEK

Aantal voertuigen autonome situatie (op basis van verkeerstellingen van de provincie Noord-Holland):	12.730 mvt/etmaal
Toename aantal voertuigen:	4.870 mvt/etmaal
Aantal voertuigen nieuwe situatie:	17.600 mvt/etmaal

Verdeling voertuigtypen:

1. Motorrijwiel/scooter	2,0%
2. Personenauto	88,0%
3. Lichte vrachtauto	5,5%
4. Zware vrachtauto	0,6%
5. Gelede autobus/vrachtauto	3,8%

De berekening is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de berekening blijkt dat er geen overschrijdingen van de grenswaarden voorkomen in het plangebied. Overigens is de verwachting dat het werkelijke aantal verkeersbewegingen veel lager zal liggen. In de kengetallen is ervan uitgegaan dat de nieuwe functies deze toename van het verkeer zullen genereren, terwijl in de werkelijke situatie het zo zal zijn dat een groot deel van de bezoekers van de restaurants reeds gebruik maakt van de wegen in de directe omgeving. De verkeersbewegingen zijn daarom niet allemaal nieuw, maar omvatten voor een deel ook verkeer dat al over de betreffende wegen rijdt en een tussenstop maakt bij de restaurants. De werkelijke toename van het verkeer zal daardoor een stuk lager liggen dan het uitgangspunt dat in de berekening is meegenomen en geldt daarom als een worst case benadering.

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het plan uitvoerbaar is wat betreft de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

4.9

Water

KADER 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”.

ADVIES De voorgenomen ontwikkelingen zijn in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft hierop gereageerd door middel van een wateradvies (d.d. 19 april 2013). Dit wateradvies is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. De hoofdpunten uit het advies zijn in deze paragraaf opgenomen.

Binnen het plangebied is sprake van een significante toename aan verharding. Om negatieve gevolgen hiervan op de waterhuishouding te compenseren dienen maatregelen te worden getroffen. Het compensatiepercentage bedraagt 11%. Dit houdt in dat 11% van de toename aan verharding moet worden gecompenseerd door nieuw oppervlaktewater te realiseren. Voor het plangebied betreft dit een extra wateroppervlak van circa 350 m². De compensatie dient plaats te vinden binnen hetzelfde peilgebied.

De benodigde compensatie van 350 m² zal plaatsvinden door de watergangen grenzend aan het plangebied te verbreden.

Daarnaast geeft het HHNK adviezen voor het onderhoud van watergangen, het gebruik van materialen en de riolering.

CONCLUSIE Wanneer rekening gehouden wordt met de adviezen van het waterschap en de watercompensatie gerealiseerd wordt, zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10

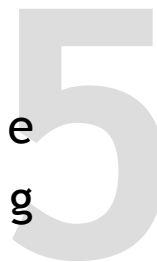
Plan-m.e.r.

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 er 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 kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). 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 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.

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 resul-

taten 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 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen 12 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 6 weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen 6 weken na het bekendmaken 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 de

zienswijze van Gedeputeerde Staten, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan omvat twee bestemmingen: 'Bedrijf' en 'Water'.

Bedrijf (Artikel 3)

De bestemming 'Bedrijf' beslaat het grootste deel van het plangebied en heeft betrekking op de bedrijfspercelen. Binnen deze bestemming mogen bedrijven tot en met categorie 3.2 worden gerealiseerd. Horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca". De bouwhoogte is vastgelegd in de regels en bedraagt maximaal 8 meter.

Water (Artikel 4)

De watergang aan de zuidzijde van het plangebied is bestemd voor 'Water'. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen om een gedeelte van het bedrijventerrein her in te richten. De kosten voor de realisatie hiervan alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door initiatiefnemer worden ge-dragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestem-mingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Oostzaan en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan econo-misch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anders-zins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voor-liggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

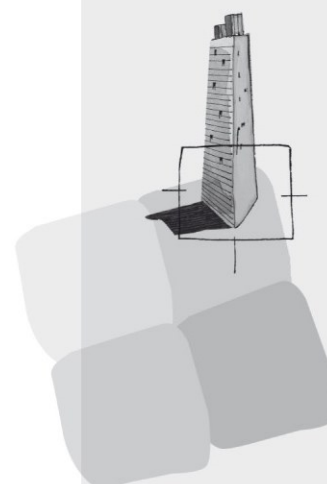
Het onderhavige bestemmingsplan is tot stand gekomen samen met de be-stemmingsplanactualisatie van het overige deel van het bedrijventerrein. Het plangebied is daarbij opgesplitst in een actualiserend deel (Bestemmingsplan de Ambacht) en afzonderlijke bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelin-gen. Inspraak en overleg hebben plaatsgevonden in het kader van het vooront-werpbestemmingsplan dat nog het hele bedrijventerrein (en dus ook het on-derhavige plangebied) bevatte. Naar aanleiding van de uitkomsten van die in-spraak en overlegreacties wordt het onderhavige bestemmingsplan maatschap-pelijk uitvoerbaar geacht.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectmanagement
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
182.11.01.10.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort