

Gemeente Oostzaan

Wijzigingsplan Bedrijfsterrein Bomdraak, tweede fase

Toelichting, regels en analoge verbeelding

12 december 2011

Kenmerk 0431-18-T02
Projectnummer 0431-10

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Juridisch kader	3
3.	Financiële uitvoerbaarheid	6
4.	Water	7
5.	Juridische aspecten	9
5.1.	Algemeen	9
5.2.	Wijzigingsplan	9
5.3.	Plankaart (analoge verbeelding van het wijzigingsplan)	9
5.4.	Regels	9

1. Inleiding

Momenteel is de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Bombraak in volle gang. De eerste gebouwen op het terrein van de eerste fase van Bombraak zullen naar verwachting spoedig in gebruik worden genomen. Ook de tweede fase zal spoedig in ontwikkeling worden genomen. Thans wordt het terrein bouwrijp gemaakt.

Op 13 september 2010 heeft de gemeenteraad van Oostzaan het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de tweede (noordelijke) fase van het bedrijfsterrein juridisch-planologisch vastgelegd. Daarbij is tevens de beoogde calamiteitendroute, alsmede de aansluitende groenzone meegenomen.

De verkoop van het bedrijfsterrein is in volle gang en met één van de potentiële bedrijven is overleg gevoerd over de inpassing van het bedrijf en het daarbij benodigde kaveloppervlak. Het is gebleken dat het benodigde kaveloppervlak van 10.000 m² binnen het vigerende plan niet gehaald kan worden.

Tijdens het bouwrijpmaken van het terrein is bij de vormgeving van de aan de noordzijde gesitueerde watergang afgeweken van de eerdere plannen. Daarover heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap.

Het nu voorliggende wijzigingsplan vormt de juridisch-planologische voorwaarde om de voorgestelde kavelvergroting mogelijk te maken. Tegelijkertijd zal de begrenzing van de bestemmingen Water en Groen worden aangepast aan de nieuwste inzichten met betrekking tot de uitvoering van de sloot aan de noordzijde.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Juridisch kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, bepaalt in artikel 3.6, lid 1 onder a dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels (en binnen het plan te bepalen grenzen) het bestemmingsplan kunnen wijzigen.

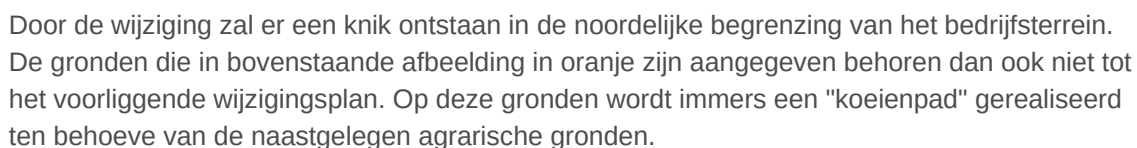
Beleidskader

In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen Groen en Water. Op deze gronden mogen daarom geen bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. In artikel 9.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die Burgemeester en wethouders bevoegd verklaart, het plan te wijzigen zodat bestemmingsgrenzen in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden aangepast, met dien verstande dat de bij de wijziging betrokken bestemmingen met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot.

Afbeelding 2: De verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase.



In onderstaande afbeelding is de gewenste aanpassing van de bedrijfskavel, de groenstrook en de watergang aangegeven. De toegevoegde bedrijfsoppervlakte bedraagt circa 394 m². Deze wordt verkregen door over een deel van de breedte van het perceel een strook van 5 meter toe te voegen. In totaal kan de kavel, inclusief groenzone, dan 10.000 m² omvatten.



In artikel 3.9a Wro is aangegeven dat afdeling 3.4 Awb van toepassing is met aanvullende regels voor de kennisgeving en de beschikbaarstelling. Burgemeester en wethouders besluiten over het wijzigingsplan binnen acht weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging, uiteraard ervan uitgaande dat zij in het bestemmingsplan zelf zijn aangewezen als bevoegd bestuursorgaan om het bestemmingsplan te mogen wijzigen op grond van artikel 3.6, lid 1 Wro.

Ontwerp
gemeente Oostzaan- Wijzigingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase

Vorm Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan voldoet aan de laatste inzichten en vormvereisten. Het wijzigingsplan voldoet daarmee aan de SVBP 2008 en de praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008, alsmede aan het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen..

Aangezien de in dit wijzigingsplan voorkomende bestemmingen slechts verschuiven ten opzichte van het bestemmingsplan, blijven de regels van het bestemmingsplan (voor deze locatie) in takt.

3. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen (her)ontwikkeling is een initiatief van de gemeente Oostzaan. De economische haalbaarheid is verzekerd omdat de oppervlakte van de kavel is bepaald in overleg met de toekomstige gebruiker van het terrein. Door het toevoegen van bedrijfsterrein en het verminderen van het groen zal de opbrengst voor de gemeente stijgen.

Uit de particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort.

4. Water

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Waterketen), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval streekplannen en streekplanuitwerkingen, locatiebesluiten, bestemmingsplannen, vrijstellingen, (inter-)gemeentelijke en regionale structuurplannen, infrastructuurplannen, (structuur-)plannen voor bedrijventerreinen, herstructureringsplannen voor landelijk en stedelijk gebied, besluiten tot wijziging van al deze plannen en besluiten op basis van de Ontgrondingenwet. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Het plangebied valt, zowel ten aanzien van het waterkwantiteitsbeheer, als ten aanzien van het waterkwaliteitsbeleid onder de jurisdictie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Ten aanzien van de ontwikkeling van het Bedrijfsterrein Bombraak vindt veelvuldig overleg plaats tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap over de uitvoeringstechnische aspecten van de waterhuishouding. In september 2011 heeft de gemeente het definitieve Waterhuishouding- en rioleringsplan¹ voor het bedrijfsterrein ingediend bij het HHNK. In dat plan wordt uitgegaan van de noodzakelijke compensatie als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein. Het voorliggende wijzigingsplan omvat het over een korte lengte dempen van de aan de noordzijde van het bedrijfsterrein gesitueerde watergang.

In de legger bij de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn rond het bedrijfsterrein wateren aangegeven die van belang zijn voor de waterhuishouding. Het betreft zogenaamde tochten. In de legger zijn voor de wateren minimale afmetingen en onderhoudsplichten opgenomen. Het te dempen gedeelte maakt onderdeel uit van zo'n tocht.

Na onvoorziene oppersingen in de betreffende sloot tijdens het bouwrijpmaken van het terrein is in nauw overleg met het HHNK tot civieltechnische maatregelen besloten, waarbij de breedte van de watergang aangepast is. In feite legt het wijzigingsplan dus de feitelijke situatie vast. De

¹ Procensus, Waterhuishouding- en rioleringsplan (definitief), augustus 2011.

te handhaven breedte van de watergang voldoet aan de minimale afmetingen uit de keur en de compensatie van het oppervlaktewater is verdisconteerd in het Waterhuishouding- en Rioleeringsplan.

5. Juridische aspecten

5.1. Algemeen

Het wijzigingsplan vloeit voort uit de bepalingen van artikel 3.6, lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening. Inhoudelijk voegt het plan zich naar de bestemmings- en wijzigingsregels van het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase" van de gemeente Oostzaan.

Volgens artikel 3.9a Wro is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van een wijziging.

5.2. Wijzigingsplan

Het (ontwerp)wijzigingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand NL.IMRO.0431.BW2011001002-0301 met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

5.3. Plankaart (analoge verbeelding van het wijzigingsplan)

Met de invoering van het digitale wijzigingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0431-17-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.4. Regels

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008).

Nu de invoering en uitwerking van bovenstaande richtlijnen een feit is, heeft de gemeente Oostzaan deze vertaald in het voorliggende wijzigingsplan. De inhoudelijke regeling sluit aan op het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase.

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;

4. Overgangs-, en slotregels.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Bedrijf (artikel 3), Groen (artikel 4) en Water (artikel 5). De belangrijkste kenmerken van de regelingen worden hieronder apart toegelicht.

Bedrijf (artikel 3):

Binnen deze bestemming zijn de toekomstige bedrijfsactiviteiten op bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase toegestaan.

Op Bombraak, tweede fase zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan, voor zover deze behoren tot de categorieën 2, 3A, 3B en 4A van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, seksinrichtingen en grootschalige detailhandel. Voorts is toegestaan: productiegebonden detailhandel en horeca ten dienste van de genoemde bedrijfsactiviteiten (zoals kantines), kantooractiviteiten ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, alsmede verkeers- en verblijfsactiviteiten. Andere bedrijfsoorten zijn niet toegestaan.

Omdat nutsgebouwen niet gewenst zijn binnen het profiel van de openbare weg, zijn deze gebouwtjes toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Teneinde deze gebouwtjes toegankelijk te kunnen laten zijn vanaf de openbare weg, is een mogelijkheid tot ontheffing opgenomen voor het bouwen buiten het bouwvlak.

Ten behoeve van niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfsactiviteiten is het mogelijk ontheffing te verlenen (artikel 3.10), mits de aard en omvang van de activiteiten overeenkomen met de bedrijfsactiviteiten die wel zijn toegestaan. Om dit te kunnen bepalen zal een vergelijking van de in de VNG-brochure opgenomen indices van belang zijn voor de motivering.

Groen (artikel 4):

Deze bestemming regelt de bestemming van de groene zone rond het bedrijfsterrein. Omdat de regeling overeenkomt met de regeling voor de rest van Bombraak geldt dat rekening is gehouden met de recreatieve fiets- en wandelroute in de toekomst, ook al bestaan er ter plaatse van het nu voorliggende plangebied geen plannen voor het realiseren van dit soort voorzieningen. Het gaat derhalve om een afstemming met de regelgeving voor geheel Bombraak.

Water (artikel 5):

De voor "Water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd waterpartijen, de waterhuishouding en recreatief verkeer te water, met de daarbij behorende oevers. In deze bestemming zijn de huidige en te realiseren wateren opgenomen. Over de te realiseren wateren, als compensa-

tie van gedempte wateren, is overeenstemming bereikt met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

3. Algemene regels;

In artikel 6 is een antidubbeltelregel opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meeggeteld kunnen worden. Verder zijn in dit hoofdstuk opgenomen: Algemene aanduidingsregels (artikel 7), Algemene ontheffingsregels (artikel 8), Algemene wijzigingsregels (artikel 9) en Algemene procedureregels (artikel 10).

In de Algemene aanduidingsregels (artikel 7) is de geluidzone van het bedrijfsterrein Westerpoot (gemeente Amsterdam) vastgelegd; voor zover deze binnen het plangebied is gesitueerd. Volgens de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 dienen gebiedsaanduidingen te worden toegepast voor gebieden waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen dienen te worden gemaakt. Het gaat daarbij niet alleen om zones en deelgebieden die aan een sectorale regelgeving zijn ontleend, maar ook om zogenaamde Wro-zones. Deze Wro-zones kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op gebieden waar een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.

4. Overgangs- en slotregels;

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). In artikel 12 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.