

Gemeente Oostzaan

Wijzigingsplan Westeinde 11 te Oostzaan

Toelichting, regels en analoge verbeelding

3 April 2018

Kenmerk 0431-36-T02
Projectnummer 0431-36

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Beleidskaders en omgevingsaspecten	3
3.	Juridisch kader	4
4.	Financiële uitvoerbaarheid	6
5.	Water	7
6.	Juridische aspecten	9
6.1.	Algemeen	9
6.2.	Wijzigingsplan	9
6.3.	Plankaart (analoge verbeelding van het wijzigingsplan)	9
6.4.	Regels	9

1. Inleiding

Momenteel is het bedrijfsterrein Bombraak praktisch afgerond. De gebouwen en terreinen op Bombraak zullen naar verwachting spoedig in het geheel in gebruik zijn genomen. Ook de laatste lege plekken zullen spoedig in ontwikkeling worden genomen. Thans denken sommige ondernemers al weer aan uitbreiding van de bebouwing. Zo ook op het perceel van Almetaal aan het Westeinde 11.

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 calamiteitenroute voor Bombraak, alsmede de aansluitende groenzone meegenomen.

In de jaren 2011/2012 is het perceel ten noorden van het Westeinde als één geheel verkocht. In een later stadium is dat perceel opgedeeld in 3 afzonderlijke percelen: sectie H, nummers 521 (westzijde), 519 (midden) en 535 (oostzijde).

Afbeelding 1: De kadastrale situatie anno 2017 ten noorden van het Westeinde.



Tijdens de verkoop van het perceel is overleg gevoerd tussen de koper en de gemeente over het benodigde kaveloppervlak. Het is gebleken dat het gewenste kaveloppervlak binnen het vigerende plan net niet gehaald kon worden. De oorzaak lag in het feit dat de bestemming Bedrijf niet tot de achterzijde van het uitgeefbare perceel liep. Daarom is in 2012 een wijzigingsplan opgesteld die aan de achterzijde van perceel 520 de bedrijfsbestemming nagenoeg op de grens van het perceel legde. De toegevoegde bedrijfsoppervlakte bedroeg toen circa 394 m².

Deze werd verkregen door over een deel van de breedte van het perceel een strook van 5 meter toe te voegen.

De inmiddels doorgevoerde opdeling van het perceel heeft tot gevolg dat slechts een deel van perceel 519 dezelfde diepte heeft als perceel 520. De genoemde verlegging van de bedrijfsbestemming uit 2012 volgt deze diepte voor kavel 519 bovendien niet over de volle breedte. De eigenaar van het perceel heeft verzocht de bedrijfsbestemming ook voor perceel 519 door te trekken. Daardoor ontstaan betere inrichtingsmogelijkheden. In totaal zal dan circa 95 m² bedrijfsterrein worden toegevoegd.

Het nu voorliggende wijzigingsplan vormt de juridisch-planologische voorwaarde om de voorgestelde kavelvergroting mogelijk te maken.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



2. Beleidskaders en omgevingsaspecten

Het nu voorliggende wijzigingsplan kan worden gerealiseerd binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase biedt (zie hoofdstuk 3). Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van alle relevante beleidskaders en voldoet aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van dit wijzigingsplan wordt daarom geen verdere aandacht besteed aan de beleidskaders en omgevingsaspecten.

3. Juridisch kader

Het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Bombrak, tweede fase" dat op 13 september 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld en dat de basis vormde voor het vigerend wijzigingsplan bevatte een wijzigingsbevoegdheid voor het verleggen van bestemmingsgrenzen. 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. Met een omvang van slechts 95 m² voldoet het voorliggende wijzigingsplan ruimschoots aan dit 10% criterium.

In het bestemmingsplan is in artikel 10.2 bovendien een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de toegestane bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgebreid. In het "2^e Wijzigingsplan bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombrak ,tweede fase", dat niet tot het voorliggende plangebied behoort, is toepassing gegeven aan deze bevoegdheid. Concreet betekent dit dat aan de oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten de volgende activiteiten zijn toegevoegd: detailhandel in de vorm van afhaalpunten en logistieke ontkoppelingspunten. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden ook "moderne brandstoffen" worden toegestaan. Om aan te sluiten op het aansluitende bedrijfsterrein zijn deze toevoeging ook meegenomen in dit wijzigingsplan.

Afbeelding 3: De verbeelding van het vigerende wijzigingsplan voor het wijzigingsplan Westeinde 11 te Oostzaan



In het vigerende wijzigingsplan "Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase", dat op 27 maart 2012 door burgemeester en wethouders is vastgesteld, heeft de locatie de bestemming Groen. Op deze gronden mogen daarom geen bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Dit wijzigingsplan bevat niet de mogelijkheid om de bestemming Groen in de bestemming Bedrijf te wijzigen, die het bestemmingsplan wel bevatte. Reden daarvoor is dat de wijzigingsbevoegdheid niet nodig werd geacht omdat met het overleg tussen kavelkoper en gemeente de definitieve begrenzing bereikt leek te zijn.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. Artikel 3.6, lid 3 bepaalt bovendien dat een wijziging als bedoeld in het eerste lid, onder a deel uitmaakt van het plan en kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe wijziging.

Gesteld kan worden dat de groenzone sinds de inrichting van de bedrijfskavels nog niet is ingericht. Het uitblijven van de inrichting van de groene zone is de reden dat een deel van het gebied feitelijk in gebruik is als opslag bij het bedrijfsterrein. De bestemming Groen is derhalve nog niet verwezenlijkt. Het bepaalde onder artikel 3.6, lid 3 Wro is dan ook van toepassing.

Procedure Wijzigingsplan

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.

Vorm Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan voldoet aan de laatste inzichten en vormvereisten. Het wijzigingsplan voldoet daarmee aan de SVBP 2012 en de praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012, 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 met inbegrip van de 2e wijziging (voor deze locatie) intact.

Ten aanzien van het bebouwingspercentage dient op te worden gemerkt dat dit percentage is vastgesteld op 100%. Aangezien de bedrijfsbestemming is onderverdeeld in verschillende bestemmingsvlakken geldt het voor het bedrijfsterrein geldende bebouwingspercentage van 70% voor ieder bestemmingsvlak afzonderlijk. Momenteel is het maximale bebouwingspercentage bij lange na niet gehaald. Gelet op de zeer geringe oppervlakte van het nu voorliggende plangebied zou dit onevenredige beperkingen opleggen aan de bebouwing van dit gebied én het aanliggende gebied. Door het bebouwingspercentage in dit zeer kleine bestemmingsvlak op 100% te stellen zal het voor het gehele bedrijfsterrein geldende percentage met zekerheid niet worden overschreden.

4. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen (her)ontwikkeling is een initiatief van de particuliere eigenaar van de kavel. De economische haalbaarheid is verzekerd omdat de oppervlakte van de kavel is bepaald in overleg met de toekomstige gebruiker van het terrein.

Het kostenverhaal wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst. Uit de particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort.

5. 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 wijzigen van de bestemming Groen in Bedrijf langs 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 primaire watergangen. In de legger zijn voor de wateren minimale afmetingen en onderhoudsplichten opgenomen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de zonering van een primaire watergang.

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 noordelijke watergang aangepast is. Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de

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

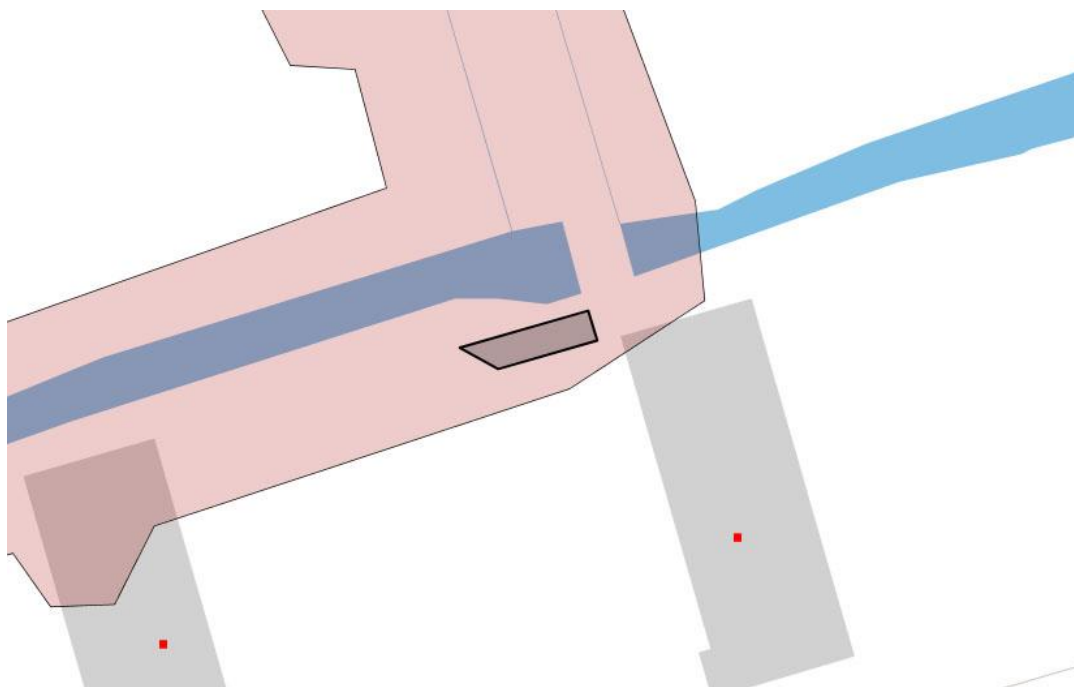
watergang. Het plan leidt tot een (mogelijke) toename van verharding met een oppervlakte van ca 95 m².

Watertoets

Het watertoetsproces is op 14 september 2017 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan (dossiercode 20170914-12-16022).

Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één wateraspect nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Het betreft het feit dat het plangebied is gesitueerd binnen een zonering van een primaire watergang.

Afbeelding 4: Zonering primaire watergang.



Resultaat overleg hoogheemraadschap

Met het HHNK is overlegd over het voorgenomen plan. Het HHNK heeft geconstateerd dat het onderhoud van de groenstrook langs de waterloop door de aangrenzende eigenaren wordt onderhouden. Aangezien het onderhoud in de nieuwe situatie is geborgd door de aangrenzende eigenaar en ook de andere aandachtspunten positief worden meegenomen in de ontwikkeling kan het hoogheemraadschap instemmen met de bestemmingsplanwijziging van het hoekje naar 'Bedrijf'.

6. Juridische aspecten

6.1. 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.

6.2. Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan Westeinde 11 te Oostzaan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand NL.IMRO.0431.BW2288000000-0301 met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

6.3. Plankaart (analoge verbeelding van het wijzigingsplan)

Het digitale wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0431-36-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.4. 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, die in 2012 is aangepast (SVBP-2012), 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 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De gemeente Oostzaan heeft het bovenstaande vertaald in het Handboek ruimtelijke plannen OVER-gemeenten (versie 05 van juni 2017) en het voorliggende wijzigingsplan. De inhoudelijke regeling sluit dus aan op het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase, met dien verstande dat regels zijn toegevoegd met betrekking tot de in dit plan beschreven moderne bedrijfsactiviteiten en de overbodige regels zijn verwijderd.

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).

Ten behoeve van de "moderne" bedrijfsactiviteiten is een aantal begrippen toegevoegd.

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten slechts één bestemming: Bedrijf (artikel 3). De belangrijkste kenmerken van de regeling 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 bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (voorheen 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 waren in het bestemmingsplan niet toegestaan². Daarom zijn daar nu 2 categorieën aan toegevoegd, namelijk afhaalpunten en logistieke ontkoppelingspunten. Deze categorieën zijn derhalve bij recht toegestaan.

De verkoop van duurzame brandstoffen is in het wijzigingsplan ook mogelijk, zij het dat dit niet bij recht is toegestaan, maar dat dit via een afwijkingsbevoegdheid wordt toegestaan. De reden hiervoor is de mogelijkheid om te kunnen toetsten aan het externe veiligheidsrisico dat verbonden is aan dergelijke brandstoffen.

Evenals in het bestemmingsplan is het ten behoeve van niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfsactiviteiten mogelijk af te wijken bij een omgevingsvergunning (artikel 3.6.1), 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. In dit wijzigingsplan is aangegeven wat onder "duurzame motorbrandstoffen dient te worden verstaan (zie boven). In feite konden verkooppunten van duurzame motorbrandstoffen met deze bepaling worden toegestaan. Ze zijn immers naar aard en omvang gelijk te stellen aan LPG. In dit wijzigingsplan is voor de duurna-

² Snelweggerelateerde horeca is inmiddels namelijk geregeld in een apart bestemmingsplan.

me motorbrandstoffen echter een bepaling toegevoegd (3.6.2) die bepaalt dat Burgemeester en wethouders, bij het toestaan van activiteiten die betrekking hebben op de verkoop van duurzame motorbrandstoffen, slechts toepassing geven aan de afwijkingsbevoegdheid, indien uit een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) is gebleken dat de activiteiten verenigbaar zijn met de in de omgeving aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

3. Algemene regels;

In artikel 4 is een antidubbeltelregel opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Verder zijn in dit hoofdstuk opgenomen: Algemene afwijkingsregels (artikel 5), Algemene wijzigingsregels (artikel 6) en Algemene procedureregels (artikel 7).

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 8). In artikel 9 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.