

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.....020150005*

24 JUN 2015

De Secretaris

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het uitbreiden van het bedrijfsterrein op de locatie Kleine Steng 10 te Westzaan

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Dossiernummer: O20150005

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1. Omschrijving van het project.....	3
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	3
1.3 Conclusie.....	5
Hoofdstuk 2 Bevoegd gezag en procedure.....	5
2.1 Bestemmingsplan	5
2.2 Procedure	5
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	6
Hoofdstuk 3 Procedureel beleid.....	6
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	6
3.2 Beleid college van B&W	7
Hoofdstuk 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd.....	7
4.1 Rijksbeleid	7
4.2 Provinciaal beleid.....	8
4.3 Gemeentelijk beleid.....	8
Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak van het project	8
Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten.....	8
Hoofdstuk 7 Water	11
Hoofdstuk 8 Milieuaspecten.....	11
Hoofdstuk 9 Grondexploitatie	13
Hoofdstuk 11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	13
11.1 Provincie	13
11.2 Rijk.....	13
11.3 Hoogheemraadschap.....	14
Hoofdstuk 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	14
Hoofdstuk 13 Uitvoerbaarheid	14
Hoofdstuk 14 Conclusie	14

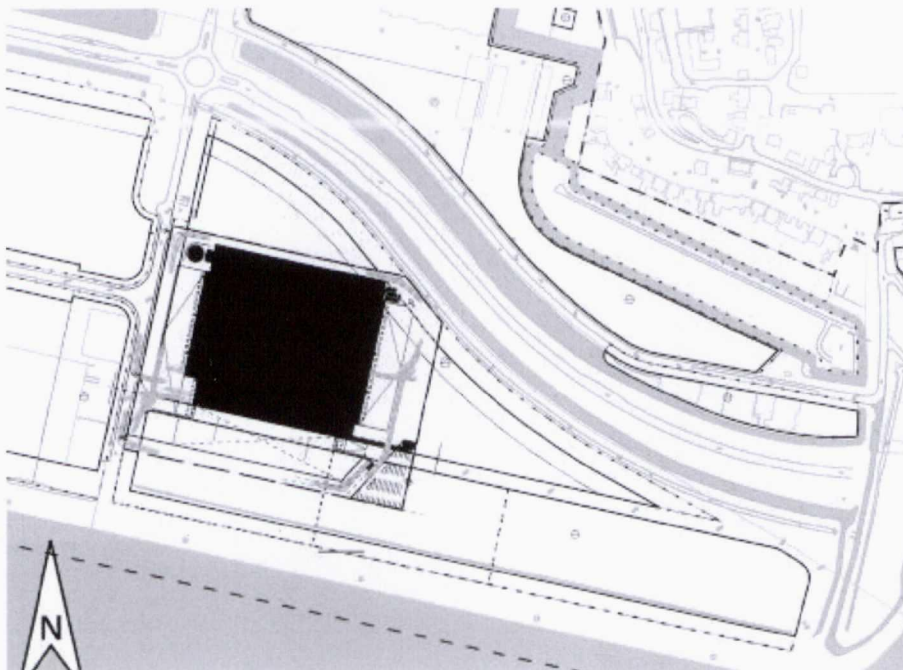
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Omschrijving van het project

Het project betreft de tweede vergunning voor de oprichting van het centrale magazijn van de logistiek dienstverlener Kuehne+Nagel op HoogTij. De omgevingsvergunning voor het bouwen van het bedrijfsgebouw is reeds verleend onder nummer (O20141074). Het onderhavige project heeft betrekking op de inrichting van het bedrijfsterrein met een met een los- en laadkuil, docklevelers en nieuwbouw van een gatehouse.

De bestaande situatie betreft een bedrijfskavel gelegen op het gezoneerd industrieterrein HoogTij. Een deel van de opslag en de gatehouse wordt gerealiseerd op de weg. Hierdoor wordt de inrichting van het perceel gewijzigd.

Schematische indruk van het plan



1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het plangebied is gelegen op het adres Kleine Steng 10 te Westzaan.

Deze locatie bevindt zich in het gezoneerd industrieterrein HoogTij, gelegen tussen het bedrijventerrein Westerspoor en afvalstort Nauerna. Het industrieterrein grenst ten zuiden aan het Noordzeekanaal. HoogTij wordt ontwikkeld ten behoeve van de zwaardere milieucategorieën. De ontwikkeling van het bedrijventerrein is minder voorspoedig verlopen dan dat aanvankelijk is gedacht. Inmiddels heeft wel een aantal bedrijven zich gevestigd op HoogTij.

Luchtfoto van de bestaande situatie



Kaart ligging t.o.v. de gemeente Zaanstad



1.3 Conclusie

De ontwikkeling van dit terrein ten behoeve van de logistiek dienstverlener Kuehne en Nagel, is niet in strijd is met het gemeentelijke en provinciaal beleid voor deze locatie en daarnaast is past het binnen de huidige en toekomstige ontwikkelingen voor dit gebied. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt deze conclusie puntsgewijs onderbouwd.

Hoofdstuk 2 Bevoegd gezag en procedure

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, is het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

2.1 Bestemmingsplan

Het project is getoetst aan het bestemmingplan.

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Bedrijven Zuid' + 'Eerste partiële herziening. Achtersluispolder en Bedrijven Zuid' gelden met hierin de bestemmingen: 'Bedrijventerrein-2 (b=<4.1)', ex artikel 4, 'Verkeer-Verblijfsgebied (V-V)', ex artikel 17, 'Bedrijventerrein-1 (b=<4.2)', ex artikel 3' en 'Waterstaat-Waterkering', ex artikel 25. Voorts gelden op deze locatie de 'Algemene aanduidingsregels', ex artikel 30: 'Gezoneerd industrieterrein (30.1) en 'Luchtvaartverkeerzone' (30.2).

Het bedrijf is wat betreft de functie planologisch akkoord.

De inrichting van het bijbehorend terrein is echter in strijd met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Op en onder de genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Op deze bestemming worden de laad- en losplaatsen, buitenopslag(betonvloer) gebouwd. Verder worden deze gronden ingericht en gebruikt voor opslag. De bouwwerken en het gebruik zijn niet ten dienste van de bestemming en daarmee in strijd.

Het plan ligt voor een deel in de bestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de instandhouding en de bescherming van de waterkering;
met de daarbij behorende:

1. bouwwerken;
2. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Op en onder de genoemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten behoeve van de waterkering.

Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor het bouwen op of gebruiken van deze gronden, ten behoeve van de daar voorkomende andere bestemmingen.

Bij toepassing van deze afwijking mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de waterkering. Voorts dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorieën van gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag, in het onderhavige geval het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een

goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening in de ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad haar beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5.

derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:

a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;

b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;

c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.

2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:

a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;

b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.

c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder de categorie 1c. Deze gronden zijn door de gemeente verkocht specifiek voor de beoogde bedrijfsvoering.

Voor de omgeving, waartoe de onderhavige locatie behoort, is thans een herziening van het bestemmingplan in voorbereiding. In deze herziening wordt dit project (voor wat betreft het gebruik van de gronden waarop nu nog de weg is gelegen) opgenomen.

Omdat de bestemmingsplanprocedure nog niet zo ver gevorderd is en het bedrijf groot belang heeft om zo snel mogelijk te mogen starten, wordt de omgevingsvergunning met een het projectafwijkingbesluit verleend.

Gelet hierop concluderen wij dat een 'verklaring van geen bedenkingen' door de gemeenteraad niet is vereist.

3.2 Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheerverordeningen (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van bedrijfsdoeleinden.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus deel uit van verschillende plannen van planologische aard.

4.1 Rijksbeleid

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het onderhavige project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Deze zijn op 3 november 2010 in werking getreden. Nadien is de PRV een aantal maal gewijzigd. De laatste wijziging is vastgesteld in februari 2014 en in werking getreden op 8 maart 2014.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen en van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen.

Het perceel Kleine Steng 10 te Westzaan ligt binnen het BBG (bestaand bebouwd gebied). De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de in de PRV neergelegde regels.

4.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'bedrijventerrein'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan (zie paragraaf 2)

Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Er worden maatschappelijk gezien geen negatieve effecten van het project verwacht. Het perceel is gelegen in een bedrijventerrein dat voor dit soort bedrijven ontwikkeld is.

Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het project. Het bedrijfsgebouw is reeds vergund en daarvoor is stedenbouwkundig positief geadviseerd. Deze functie is passend in het bestemmingsplan en in de omgeving.

Verkeersontsluiting/-situatie

Het project behelst o.a. het gebruik van (een deel) van de bestaande weg voor bedrijfsdoeleinden. Dit is het deel van het project dat in strijd is met het bestemmingsplan Bedrijven Zuid, die hier voor de bestaande weg "Schoot" een verkeersdoeleinden bestemming bepaalt en ten behoeve waarvan deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

De vraag is of het gebruik van dat deel van Schoot voor bedrijfsdoeleinden gezien kan worden als een goede ruimtelijke ordening, vooral m.b.t. de verkeersplanologische situatie na realisatie van het gevraagde.

Overwegingen met de verkeersaantrekkende werking van Kuehne en Nagel

a)

Het niet als verkeersdoeleinden bestemde deel van HoogTij kent een "bedrijventerrein 2" bestemming waarop bedrijven die vallen onder categorie 3.1 t/m 5.1 (zie Staat van Bedrijfsactiviteiten in het

bestemmingsplan Bedrijven Zuid) zijn toegestaan. Een logistieke dienstverlener als Kuehne en Nagel valt qua bedrijf volledig in dit bereik. Hieruit mag ook worden afgeleid dat het niet aannemelijk is dat de verkeersaantrekkende werking van een dergelijk bedrijf zeer sterk verschilt van aan ter plaatse toegestane bedrijfs/industriële activiteiten (van laag tot gemiddeld tot hoge verkeersgeneratie).

b)

Kuehne en Nagel geeft aan tot zo'n 800 vrachtwagenbewegingen per dag te verwachten, waarvan een deel ook met LZV (Langere- en Zwaardere Vrachtautocombinatie; i.c. > 18 m en > 50 ton) zal worden uitgevoerd. Dit uit in tot pieken van zo'n 50 vrachtwagenbewegingen per uur gedurende de piek en is ook verhoudingsgewijs in lijn met het geplande aantal dockingstations. Daar Kuehne en Nagel zich sterk profileert als een dienstverlener in de retourlogistiek (bijv. krattenvervoer, lege flessen, pallets etc. etc.), met thans Albert Heijn als belangrijkste klant. Dit alles houdt in dat veel bewegingen zullen plaats vinden tussen Westzanerweg en de Hoofdtocht waar het Distributiecentrum Zaandam (DCZ) van Albert Heijn is gelegen. Het DCZ heeft ook de intentie om verder uit te breiden aan de Hoofdtocht. Het verwachte volume van 800 vrachtwagenbewegingen per dag kan als hoog worden geclassificeerd. Ter vergelijking: bij Albert Heijn DCZ (nog met Kuehne + Nagel op hetzelfde terrein) worden ca. 500 vrachtwagenbewegingen per dag gemiddeld ingeschat.

Kuehne en Nagel kenmerkt zich als een bedrijf met een hoog volume aan vrachtverkeer. Daarentegen is het zeer arbeidsextensief, op de oude locatie betreft het zelf ongeveer 100 fulltime arbeidsplaatsen in hoofdzakelijk ploegendienst. Het is niet aannemelijk dat in het arbeidsextensieve karakter veel verandert na de realisatie van de nieuwbouw op Hoog Tij. Dit houdt in dat er zeker ten opzichte van het aantal vrachtwagenbewegingen relatief weinig personenautoverplaatsingen zullen zijn. In de worst-case zijn er 100 werknemers die met volledig autogebruik dagelijks werken wat dan leidt dan maximaal 200 personenautobewegingen. De totale verkeersgeneratie van Kuehne en Nagel zal < 1.000 mvt/etmaal zijn.

c)

Op de hoofdinfrastructuur (Westzanerweg) is de komst van Kuehne en Nagel op te vangen. In het huidige 1x2 strooks beeld van de Westzanerweg zullen geen doorstromingsproblemen optreden als gevolg van de komst van het bedrijf en de overige vulling van Hoog Tij (voor zover nu bekend). In de vroeger en thans gebruikte verkeersprognosemodellen van Zaanstad is voor de lange termijn steeds uitgegaan van volledige vulling van het bedrijventerrein met de daarbij behorende voorstelbare gemiddelde verkeersgeneratie van zowel personen- als vrachtautoverkeer. Dat grote logistieke bedrijven als Kuehne en Nagel qua vrachtverkeer boven het gemiddelde uitstijgen behoeft vrijwel geen betoog. Echter hier kan bij worden aangetekend dat de verkeersgeneratie personenverkeer door arbeidsextensieve bedrijfsprocessen laag kan uitpakken en dat er ook ontwikkelingen op Hoog Tij ontstaan met een sterk tegengesteld profiel, ook ten aanzien van vrachtverkeer. De komst van de Penitentiaire Inrichting (PI) op HoogTij, n.b. aantakend op dezelfde rotonde Kleine Steng-Westzanerweg is hiervan een treffend voorbeeld: de oorspronkelijk verwachte toename met > 300 vrachtbewegingen zal door de invulling met de PI niet meer plaats hebben terwijl dit minimaal de "opplus" ten opzichte van de oorspronkelijke prognose zal zijn aan de zuidelijke kant van de rotonde vanwege Kuehne en Nagel.

In de toekomst worden op de Westzanerweg ca. 13.000 (west van Kleine Steng) tot 16.000 mvt/etmaal (oost van Kleine Steng verwacht).¹ Dit zijn aantallen die vertaald naar spitsuren zonder problemen op 1x2 strooks rijbanen kunnen worden afgewikkeld. De verkeersdoeleinden bestemming van de Westzanerweg voorziet zelfs nog in een uitbreiding naar 2x2 stroken, al geven de huidige prognoses nog geen enkele aanleiding voor een dergelijke uitbreiding.

¹ Bron: Proza 4.3.1. PROZA (PROgnose Zaanstad) is een databank met milieurelevante verkeersgegevens van wegen in Zaanstad en een beperkt aantal daar buiten.

d)

Voor de Kleine Steng ten zuiden van de rotonde geldt op basis van Proza 4.3.1 (zie hierboven) een etmaalprognose van 3.200 mvt/etmaal. Deze prognose is ook met komst van Kuehne en Nagel vooralsnog bruikbaar, met uitzondering van het vrachtaandeel. Dergelijke aantallen zijn geen probleem voor afwikkeling op normaal gedimensioneerde industriewegen.

Overwegingen m.b.t. verkeersveiligheid, logistiek en bereikbaarheid overig HoogTij

Algemeen kan gesteld worden dat het belangrijkste aandachtspunt vanwege Kuehne en Nagel niet zozeer de verkeersaantrekkende werking voor de hoofdinfrastructuur betreft maar overige aspecten inzake de verkeersveiligheid en efficiënte logistiek op de interne wegen én de wijze waarop HoogTij ten oosten van Kuehne en Nagel in de toekomst ontsloten wordt met het vervallen van een deel van de weg "Schoot".

e)

Op de rotonde Kleine Steng - Westzanerweg zal behalve doorgaand vrachtverkeer een aanzienlijke hoeveelheid Kuehne en Nagel vrachtverkeer die vooral van en naar de Westzanerbrug afkomstig zal zijn. Uit oogpunt van veiligheid, beheersschade en een zo vlot mogelijke doorstroming is het wenselijk de rotonde optimaal te dimensioneren op het te verwachten LZV verkeer. De fysieke ruimte en ruimte in het bestemmingsplan (verkeerdoeleinden) voorziet in de mogelijkheden hiervoor. CROW publicatie 320 ("LZV's op het onderliggend wegennet 2013") wordt zoveel mogelijk gevolgd waar relevant.

f)

Vanwege de te verwachten situatie bij de rotonde Kleine Steng - Westzanerweg verdient het aanbeveling zowel doorgaand- als bestemmingsfietsverkeer zo min mogelijk over deze rotonde te loodsen. Dit geeft een betere verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer. De status van het bestaande maar nog maar beperkt benutbare fietspad is zeer recentelijk verlaagd en hoeft daarom geen deel meer uit te maken van het zgn. Regionaal Fietsnetwerk van de Stadsregio Amsterdam (SRA). Mits een vervangende route op/langs het Noordzeekanaal wordt gerealiseerd, aansluitend op de fietsbrug over de Westzanerweg behoort een dergelijke verlegging dus tot de mogelijkheden. Hiermee is sowieso doorgaand fietsverkeer weggehouden van een druk uitwisselpunt met regulier en ook zeer groot vrachtverkeer.

g)

Zonder aanvullende maatregelen zou het deel van HoogTij ten oosten van Kuehne en Nagel niet meer bereikbaar zijn met de (gedeeltelijke) opheffing van Schoot. Uit een eerste aantal verkenningen blijken echter mogelijkheden zowel aan de noord- en/of zuidkant van Kuehne en Nagel waarbij de precieze keuze voor de toegestane verkeerssoorten (personenauto, vrachtauto, langzaam verkeer) en eventuele circulatierichtingen (eenrichtingverkeer) nog onderwerp van studie is. Uiteindelijk wordt de verkeersontsluiting van deze locatie in het reparatie bestemmingsplan dat in voorbereiding is opgenomen.

Conclusie

Vanuit overwegingen a t/m g wordt geconcludeerd dat thans geen overwegende verkeerskundige bezwaren bestaan tegen het ten behoeve van Kuehne+Nagel opheffen van de verkeersdoeleinden-bestemming van Schoot op HoogTij. Voor de vanwege deze ontwikkeling mogelijk optredende problemen zijn haalbare oplossingen mogelijk of is hier op zijn minst zicht op. De feitelijke ontwikkeling van Kuehne+Nagel, de directe omgeving in zowel fysieke als bestemmingsplan-juridische zin bieden voldoende houvast in het nadien definitief bepalen van het soort oplossing.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van het bedrijf is reeds meegenomen in de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bedrijfsgebouw.

Welstandsnota Zaanstad

Op basis van de uitgangspunten zoals vastgesteld in de Bouwverordening Zaanstad 2008, bijlage A bij het reglement van orde op de welstandscommissie is beoordeeld of advisering door de welstandscommissie

noodzakelijk is of dat kan worden volstaan met ambtelijke toetsing. De conclusie is dat kan worden volstaan met ambtelijke toetsing.

Op 19 maart 2015 is het bouwplan getoetst aan de in welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria *Gebied 6 = Bedrijventerreinen* en de criteria voor *Vrijstaand bijbehorend bouwwerk*.

Het bouwplan past in deze criteria en voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 7 Water

Artikel 3.1.6, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en;
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

De toename van het verharde oppervlakte wordt bij elkaar geteld maximaal en is derhalve minder dan de grens van 800 m².

Er worden voorts geen sloten gedempt of verlegd.

Ten aanzien van de verplichting om advies in te winnen van de waterbeheerder in verband met de bestemming 'Waterstaat-Waterkering', overwegen wij het volgende.

Op en onder deze gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienst van de waterkering.

Bij omgevingsvergunning kan daarvan worden afgeweken voor bouwwerken die ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) worden gebouwd.

Bij de toepassing van deze bevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de waterkering.

In het kader van het onderhavige project heeft de aanvrager een Watervergunning, bij de Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aangevraagd. Deze is op 19 februari 2015 verleend.

In deze Watervergunning overweegt de HHNK dat de gevraagde werken en werkzaamheden niet in strijd zijn met het beleid. De ontgravingsdiepte en afstand veroorzaken geen risico voor de waterkerende veiligheid. De locatie van alle werkzaamheden bevindt zich buiten de zone van ruimtereservering voor de toekomstige dijkversterking.

Gelet op het bovenstaande concluderen wij dat de HHKN positief heeft geadviseerd en dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering.

Hoofdstuk 8 Milieuaspecten

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit het bestemmingsplan Bedrijven Zuid toegepast.

In het bestemmingsplan is de omgeving van de projectlocatie als een gezoneerd industrieterrein aangewezen. Op de projectlocatie zijn bedrijven met een milieucategorie 4.1 algemeen toelaatbaar.

Het bedrijf Kuehne en Nagel is een logistieke dienstverlener. Het bedrijf valt onder de SBI-code 494.0, Goederenvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) met een bedrijfsoppervlak groter dan 1000 m². De bijbehorende milieucategorie bedraagt 3.2 waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt tot een woning van derden. Het bedrijf is op deze locatie dus ruimtelijk inpasbaar, omdat het voldoet aan de algemeen toelaatbare milieucategorie van 4.1 op deze locatie.

Geluid

De locatie aan de Kleine Steng 10 in Westzaan ligt op het gezoneerde industrieterrein HoogTij. Bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is voor de aanvraag O20141074 een melding van oprichting ingevolge het Activiteitenbesluit gedaan inclusief een akoestisch onderzoek in verband met het zonebeheer voor het industrieterrein HoogTij.

Ten aanzien daarvan wordt het volgende overwogen:

- Kuehne en Nagel past met haar activiteiten binnen de bedrijfscategorie 4.1 die volgens het bestemmingsplan geldt voor deze locatie;.
- De geluidsbelasting van Kuehne en Nagel past, samen met de geluidsbelasting van de overige bedrijven die op dit moment op HoogTij zijn gevestigd, binnen de huidige geluidszone maar claimt wel een belangrijk deel van de beschikbare geluidsruimte op het industrieterrein. De toekomstige (uitbreidings)ruimte voor bedrijven op het industrieterrein in de huidige geluidszone wordt daardoor beperkt;
- Op HoogTij bevinden zich inrichtingen, die minder geluidruimte in beslag nemen. Ook de te realiseren Justitiële inrichting (PI) neemt minder geluidruimte in beslag, dan dat aan deze inrichting zou kunnen worden toegewezen. Als gevolg hiervan is op basis van saldering voor Kuehne en Nagel meer geluidruimte beschikbaar, waardoor de toekomstige (uitbreidings)ruimte voor bedrijven op het industrieterrein in de huidige geluidszone minder wordt beperkt;
- De geluidzone zal op afzienbare termijn worden uitgebreid. Deze uitbreiding vindt plaats door middel van een Provinciaal Inpassingsplan (PIP). Het ontwerp PIP heeft inmiddels ter inzage gelegen en wordt volgens de huidige planning in maart 2015 vastgesteld door GS van Noord-Holland. Hierdoor zal de beschikbare geluidruimte worden vergroot, waardoor het toestaan van meer geluidruimte voor Kuehne en Nagel na de vaststelling van de nieuwe geluidzone minder gevolgen heeft voor de vestiging/uitbreiding van andere bedrijven;
- Ter plaatse van woningen in de omgeving wordt voldaan aan de gebruikelijke standaard geluidsniveaus van 50, 45, en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Activiteitenbesluit

Uit de melding in het kader van het Activiteitenbesluit is komen vast te staan dat het bedrijf een zogenaamd type B-inrichting is. Dit betekent dat voor de inrichting geen omgevingsvergunning voor het milieudeel nodig is en dat er zal moeten worden voldoen aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit.

Het Activiteitenbesluit bevat geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_A, L_T). Voor bedrijven op gezoneerde industrieterreinen gelden geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode op 50 meter afstand van de grens van de inrichting. Dit komt overeen met een etmaalwaarde van 50 dB(A). Uit het akoestisch onderzoek dat onderdeel uitmaakt van de melding blijkt dat het bedrijf met haar activiteiten niet zal kunnen voldoen aan deze standaard geluidgrenswaarden. Er is vervolgens nader onderzoek uitgevoerd naar overdrachtsbeperkende maatregelen in de vorm van een geluidscherm. Uit dit onderzoek blijkt dat met een geluidscherm rondom het bedrijf met een hoogte van circa 6 meter nog niet volledig kan worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast is in het rapport een aantal varianten met betrekking tot minder lange en lagere schermen onderzocht, met nadruk op enkel afscherming richting de dichtstbijzijnde bestaande woningen. Hieruit blijkt, dat de te treffen maatregelen niet kosteneffectief zijn. Bovendien blijkt dat nabij de dichtstbijzijnde woningen wel zal worden voldaan aan de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit, namelijk 50 dB(A) etmaalwaarde. De etmaalwaarde ter plaatse bedraagt niet meer dan 47 dB(A).

In de bevestiging van de melding zal er besloten worden om een maatwerkvoorschrift op te nemen inhoudend dat op 50 meter afstand van de grens van de inrichting een hogere grenswaarden wordt vastgesteld.

Hoofdstuk 9 Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan is een (anterieure) overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn neergelegd over de infrastructurele kosten.

Hoofdstuk 11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bor jo artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

11.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012, onder nummer 2012-17090, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen").

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

11.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

11.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap.

In hoofdstuk 5 is ingegaan op dit onderwerp.

Hoofdstuk 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken. Ook het eventueel van toepassing zijn van een inspraakprocedure wordt in deze paragraaf onderbouwd.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

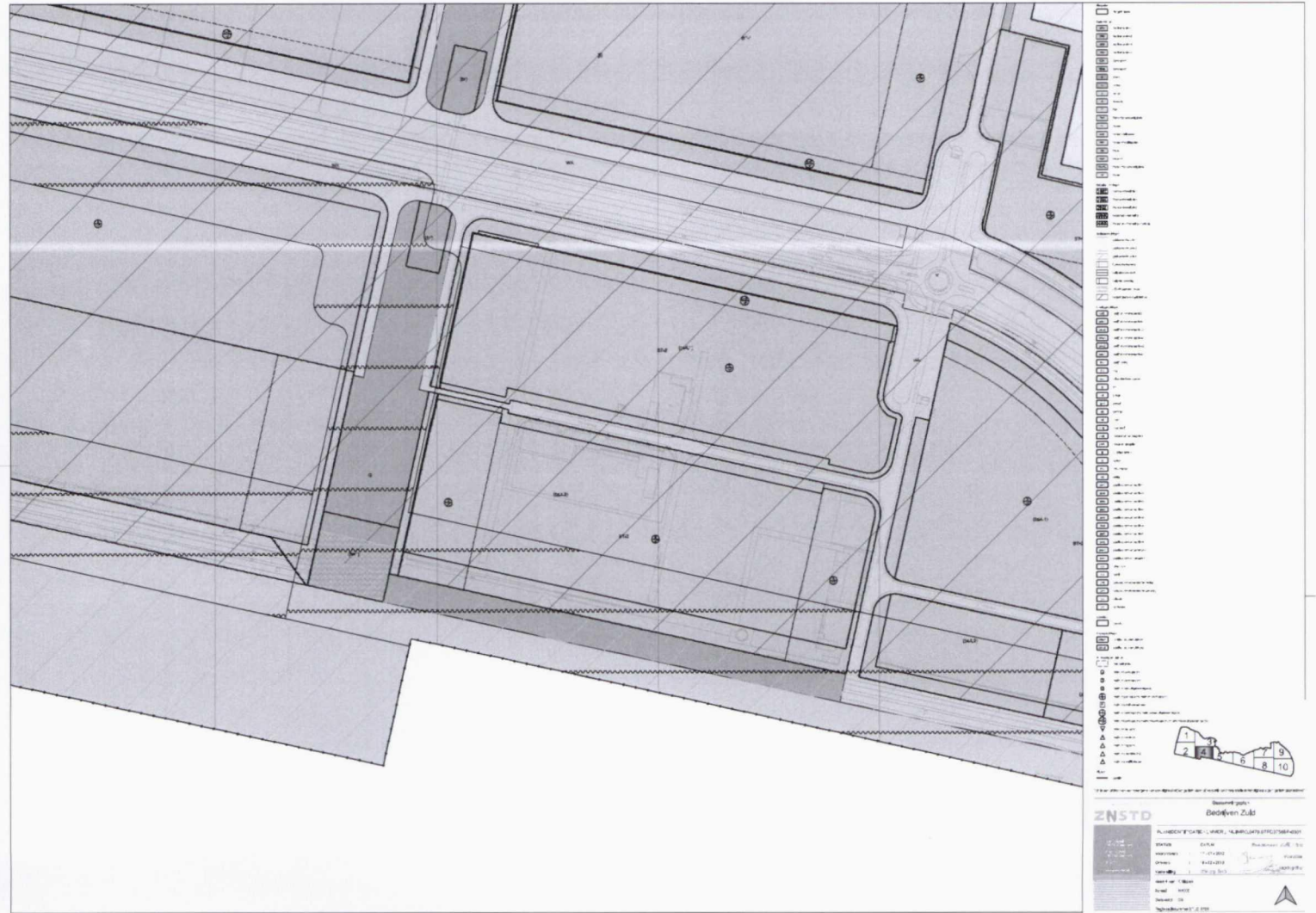
In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gemw gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking (zoals onderhavige) worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 13 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Met de beheerders van de ondergrondse aanwezige kabels en leidingen zijn er afspraken gemaakt en is er toestemming voor het bouwplan verkregen.

Hoofdstuk 14 Conclusie

Het project 'het uitbreiden van het bedrijfsterrein' op de locatie Kleine Steng 10 te Westzaan is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.



Vastgesteld
Bestemmingsplan

Bedrijven Zuid

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de categorieën 1 tot en met 5.1, waarbij de maximaal toegestane categorie met een functieaanduiding is weergegeven;
- b. horeca;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor (kleinschalige) kantoren en zakelijke dienstverlening;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'justitiële inrichting' tevens voor een justitiële inrichting;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is tevens een horecacategorie tot en met maximaal categorie 3 toegestaan zoals genoemd in 'Staat van Horeca-activiteiten';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor een kantoor;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' tevens voor detailhandel in personenauto's en motoren;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3' tevens voor promenadefuncties, waaronder een hotel;
- j. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

Functieaanduiding	SBI Code 2008	Adressen
Specifieke vorm van bedrijf - 4	205903-B	Pieter Ghijsenlaan 42
Specifieke vorm van bedrijf - 6	1051.5	Ringweg 330

- k. internetverkoop zonder fysiek contact;
- l. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- m. wegen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen manoeuvreerruimtes en overige verblijfsgebieden;
- n. erven, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. andere bijbehorende functies, zoals (collectieve) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en voorzieningen ten behoeve van warmte- koudeopslag;
- p. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;

waarbij geldt dat:

- q. in deelgebieden HoogTij en Westerspoor het bedrijfsvloeroppervlak aan horeca met maximaal categorie 1, zoals genoemd in Staat van Horeca-activiteiten, in totaal per deelgebied maximaal 1.000 m² mag bedragen, waarbij een hotel niet is toegestaan; Zowel binnen deelgebied HoogTij als deelgebied Westerspoor ten noorden van de Hoofdtocht mag 1000 m² worden gerealiseerd;
- r. in de deelgebieden HoogTij, Westerspoor en Zuiderhout per deelgebied maximaal één voorziening met betrekking tot parkmanagement mag worden gebouwd;
- s. kantoorruimte, voorzover onderdeel van en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf, tot maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 1.500 m²;

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'minimum en maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is minimaal en maximaal de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum breedte (m)' mag de voorgevelbreedte van de gebouwen ten hoogste 50 m bedragen en dient de afstand tussen de gebouwen ten minste 15 m te bedragen, met dien verstande dat de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 7,50 m dient te bedragen;
- e. ter plaatse van figuur 'gevellijn' dient over ten minste 60% van de voorgevellijn in deze gevellijn te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'justitiele inrichting' gelden de eisen zoals gesteld in lid 3.2.1 sub c, d en e niet, waarbij in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1. sub b voor maximaal 35% van het bouwperceel een maximum bouwhoogte van 18 m is toegestaan;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³;
- h. op de gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte vlaggenmasten: 9 m;
- b. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2,5 m;
- c. maximum bouwhoogte andere bouwwerken: 5 m.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'justitiele inrichting' geldt voor een ringmuur een maximum bouwhoogte van 5 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Externe veiligheid

Ter beperking van de veiligheidsrisico's die verband houden met het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of de vestiging van BEVI-inrichtingen kunnen nadere eisen worden gesteld aan gebouwen en/of situering van gebouwen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 sub b tot maximaal 90% bebouwd mag worden, mits er voldoende ruimte is voor (in pandige) opslag-, parkeer- en manoeuvreerruimte;
- b. lid 3.2.1 sub f ten behoeve van het doelmatig kunnen inrichten van het parkeerterrein waarbij maximaal 2,5 m achter de voorgevellijn mag worden gebouwd.
- c. lid 3.2.2 sub c ten behoeve van de bouw van kranen, silo's en tanks tot een maximum bouwhoogte van 30 m en maximum breedte van 15 m.

3.4.1 Voorwaarden

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 3.4 sub a wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;

- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de parkeersituatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. buitenopslag, mits onderdeel van en noodzakelijk ten behoeve van de bedrijfsvoering mag plaatsvinden tot een maximum hoogte van 6 m;
- b. de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen jo. artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen dient binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting te zijn gelegen;
- c. het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting dient verantwoord te zijn;
- d. opslag, parkeren, manoeuvreren, laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden;

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik en het laten gebruiken van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. detailhandel, anders dan detailhandel die een incidenteel en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels toegestaan en internetverkoop zonder fysiek contact;
- b. vuurwerkbedrijven;
- c. BEVI-inrichtingen, behoudens de bestaande BEVI-inrichtingen ten tijde van het terisielekking van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. geluidzoneringsplichtige inrichtingen binnen het deelgebied Zuiderhout en ten noorden van de Hoofdtocht.

3.5.3 Toegestaan gebruik

- a. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan het bepaalde bij of krachtens de Wet Milieubeheer en/of de Algemene Plaatselijke Verordening;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te laten uit één of meer categorieën hoger dan de in lid 3.1 genoemde categorieën, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein;
- b. het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein zijn genoemd, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein;

3.6.2 Voorwaarden

- a. Bij toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 3.6.1 wordt getoetst of geen blijvende, onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor zowel het langzaam verkeer als buurtontsluitingswegen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen, scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 meter bedragen;
- b. de helling van bruggen mag niet meer dan 4% bedragen;
- c. maximum bouwhoogte andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- d. maximum bouwhoogte speeltoestellen: 5 meter;
- e. maximum bouwhoogte scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen 12 m;

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van de waterkering;
met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken;
- c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 25 (Waterstaat - Waterkering);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 22 (Waarde - Archeologie 1);
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 23 (Waarde - Archeologie 4);
- d. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 24 (Waarde - Archeologie 5).

25.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 25.1 genoemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de waterkering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.2 van bouwwerken ten behoeve de op deze gronden liggende andere bestemmingen worden gebouwd. Bij het bouwen zijn de regels van de desbetreffende andere bestemming van toepassing.

25.3.2 Voorwaarden

- a. Bij toepassing van de afwijking genoemd in lid 25.3.1 mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de waterkering. Voorts dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij waterbeheerder;
- b. Voor het deelgebied HoogTij geldt dat de waterkering mag worden opgehoogd conform richtlijnen van het HHNK.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 800 m²;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- d. het graven, dempen, verbreden of verdiepen van waterlopen, waterpartijen en andere wateren;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het verwijderen van bomen, houtgewas, de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;

- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden.

25.4.2 Uitzondering

Het in lid 25.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare, nutsvoorzieningen.

25.4.3 Voorwaarden voor verlening

De in lid 25.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 Gezoneerd industrieterrein

30.1.1 Bestemmingsomschrijving

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wet geluidhinder'.

30.1.2 Aanduidingsomschrijving

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 1' is gelegen de geluidzone 'Zaandammer- en Achtersluispolder', zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 18 januari 1991;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 2' is gelegen de geluidzone 'geluidzone Bedrijvenpark Westzanerpolder', zoals vastgesteld bij Koepelbestemmingsplan bedrijvenpark Westzanerpolder;
- c. de begrenzing van het gebied ex artikel 41 Wgh is de begrenzing van het bestemmingsplan, waarop de onder a. en b. genoemde geluidzones zijn gebaseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie 3' is gelegen de geluidzone van Westpoort te Amsterdam, vastgesteld in 1993 bij Koninklijk Besluit;
- e. de aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een geluidzoneringsplichtige inrichting en het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industriewelawaai.

30.1.3 Bouw- en gebruiksregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functies, de nieuwvestiging van geluidsgevoelige gebouwen, functies en terreinen niet is toegestaan;
- b. tot een gebruik, strijdig met de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object;

30.1.4 Afwijken van de bouw en gebruikregels

Bij omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in artikelen 3.1, 4.1 en 6.1 teneinde het bouwen van nieuwe geluidgevoelige bebouwing en gebruik overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

30.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde een gedeelte van de of de gehele 'geluidzone - industrie', de aanduiding 'wetgevingszone – wet geluidhinder' als bedoeld in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder te verwijderen of te verkleinen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien de geluidhinder veroorzakende activiteit wordt beëindigd, dan wel indien door het nemen van technische maatregelen of uit veranderde wetgeving blijkt dat de geluidzone kan worden verkleind of kan worden verwijderd.

30.2 Luchtvaartverkeerzone

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is en hier geldt een hoogtebeperking van 150 m.

30.3 Veiligheidszone - bevi

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone- bevi' mogen geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd dan wel worden gebruikt of laten gebruiken.

30.4 Veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd dan wel worden gebruikt of laten gebruiken.

30.5 Vrijwaringszone - vaarweg

Burgemeester en wethouders kunnen binnen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - vaarweg" na verplichte advisering door het Centraal Nautisch Beheer en de brandweer nadere eisen stellen aan de hoogte en de situering van bouwwerken en de opslag van materialen hoger dan 2.50 meter met het oog op:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en;
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

1 Eerste partiele herziening Achtersluispolder en Bedrijven Zuid

2 Regels

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - Artikel 1 Begrippen
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Artikel 2 Bedrijventerrein
 - Artikel 3 Bedrijventerrein - 2
 - Artikel 4 Water
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Artikel 5 Anti-dubbeltelregel
 - Artikel 6 Algemene afwijkingsregels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Artikel 7 Overgangsrecht
 - Artikel 8 Slotregel

3 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Bedrijventerrein

2.1 Aan artikel 4.1 van de regels van bestemmingsplan Achtersluispolder wordt na sub q. het volgende sub toegevoegd:

r. ter plaatse van het perceel Sluispolderweg 37 is tevens een motorclub toegestaan;

2.2 In artikel 4.1 van de regels van bestemmingsplan Achtersluispolder worden sub r. t/m sub v. vernummerd in sub s. t/m sub w.

Artikel 3 Bedrijventerrein - 2

3.1 Aan artikel 4.4 Bedrijventerrein-2 van de regels van bestemmingsplan Bedrijven Zuid wordt het volgende sub toegevoegd:

g. lid 4.2.1 sub b ten behoeve van het overschrijden van de maximum bouwhoogte in deelgebied Westerspoor met ten hoogste 10 meter.

3.2 Aan artikel 4.4.1 van de regels van bestemmingsplan Bedrijven Zuid wordt het volgende toegevoegd:

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 4.4 sub g wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 4 Water

4.1 Aan artikel 13.1 Water van de regels van bestemmingsplan Achtersluispolder wordt na sub k. het volgende sub toegevoegd:

l. tevens zijn bruggen toegestaan ter plaatse van het Zijkanaal H.

4.2 In artikel 13.1 van de regels van bestemmingsplan Achtersluispolder worden sub l. en sub m. vernummerd in sub m. en sub n.

4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Artikel 22, sub e. van de regels van bestemmingsplan Achtersluispolder wordt vervangen door:

e. de in de planregels toegestane maximale bouwhoogte met ten hoogste 10 meter wordt overschreden. Daarbij wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.2 Afwijken van de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10 %.

7.3 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

Het gebruik en laten gebruiken van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.4 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 7.3 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.5 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 7.3, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.6 Uitzonderingen op het overgangsrecht

1) 7.6.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Artikel 7.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2) 7.6.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Artikel 7.3 is niet van toepassing op het gebruik of laten gebruiken dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening Achtersluispolder en Bedrijven Zuid.