

Ruimtelijke onderbouwning

Project	<i>Achterspring 1, Westzaan</i>
Status	<i>2.2</i>
Projectnummer	<i>22329</i>
Datum	<i>2 mei 2023</i>
Auteur	<i>L.G.A. (Laura) van Laar MSc BBE</i>



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Doel	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Project- en ontwikkellocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Geldende bestemmingsplannen	6
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingsaspecten	18
4.1	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2	Duurzaamheid	19
4.3	Externe veiligheid	20
4.4	Geluid	21
4.5	Natuur	22
4.6	Stedenbouwkundige analyse (zichtlijnenstudie)	23
4.7	Verkeer, vervoer en parkeren	27
4.8	Water	28
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	30

1 INLEIDING

In opdracht van CTVrede B.V. (hierna: initiatiefnemer) heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter ter plaatse van de Achterspring 1 te Westzaan. De locatie van de ontwikkeling is bekend als containeroverslag terminal van CTVrede. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een afwijkmogelijkheid om de stapelhoogte van zeecontainers te verhogen tot maximaal 16 meter, maar niet aan alle voorwaarden bij deze afwijkmogelijkheid kan worden voldaan. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om het beoogde plan mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen.

1.1 DOEL

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van de relevante omgevingsaspecten wordt gemotiveerd. Ook wordt in deze rapportage de ontwikkeling getoetst aan het planologisch regime.

1.2 LEESWIJZER

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 betreft de inleiding;
- Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de locatie en de ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 3 betreft het planologische beleidskader, waarin wordt ingegaan op relevant rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 4 betreft de analyse van de relevante omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 betreft een beschrijving van de uitvoerbaarheid, waarin wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 6 betreft de conclusie.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECT- EN ONTWIKKELLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Achterspring 1 te Westzaan op het bedrijventerrein HoogTij. Ten zuiden van de projectlocatie ligt het Noordzeekanaal en aan de westzijde het Zijkanaal D. Aan de noordzijde is de Westzanerweg (S150) gesitueerd en op kortere afstand van de projectlocatie bevindt zich de Achterspring, de weg waarmee de projectlocatie tevens wordt ontsloten. Zowel aan de noord- als aan oostzijde grenst de projectlocatie aan bedrijfspercelen behorende tot het bedrijventerrein HoogTij.

De locatie van de ontwikkeling is bekend als containeroverslag terminal van CTVrede. In onderstaande figuur is zowel de project- als ontwikkellocatie begreind. De projectlocatie geeft de gronden weer behorende tot de containeroverslag terminal van CTVrede. De ontwikkellocatie geeft aan daar waar de ontwikkeling is beoogd, bestaande uit het stapelen van de zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter.

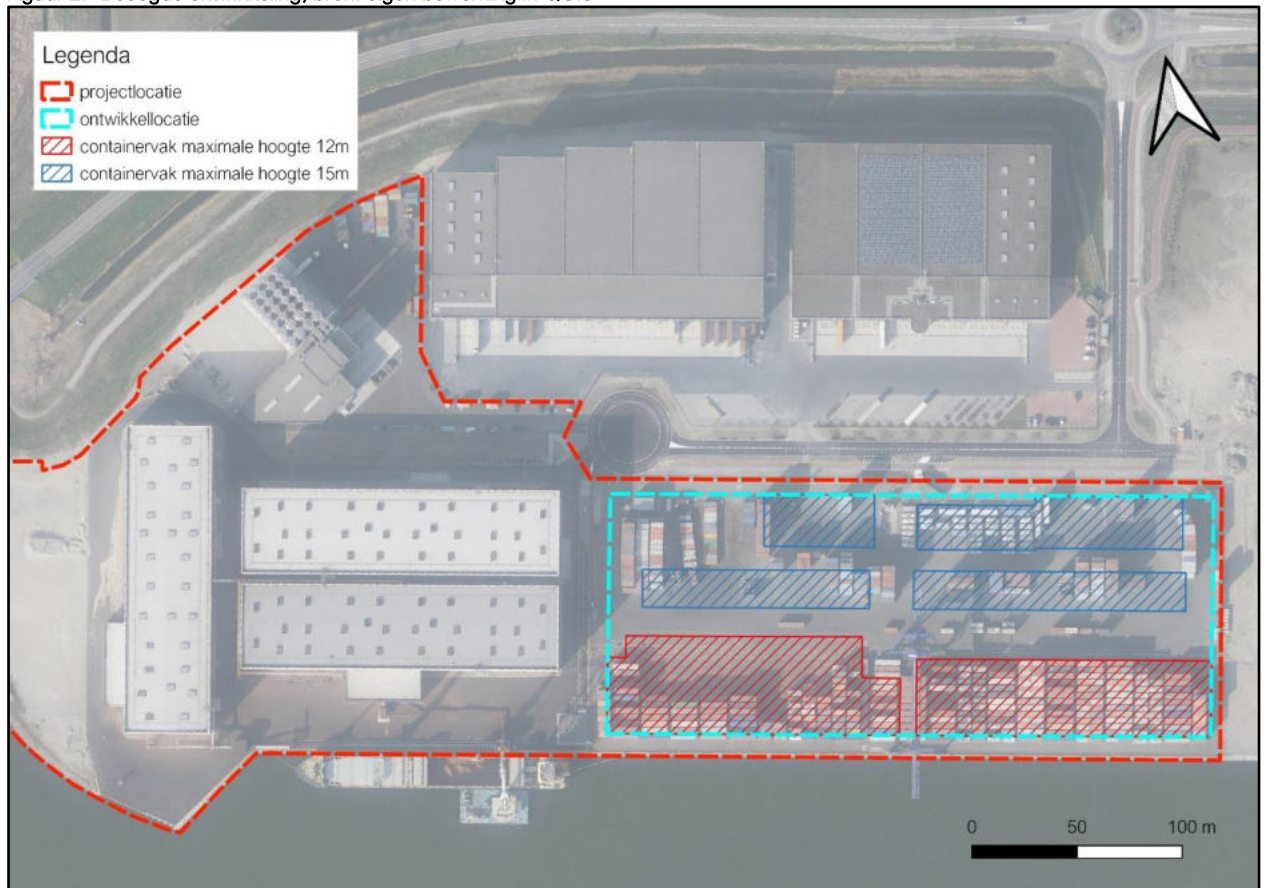
Figuur 1. Luchtfoto project- en ontwikkellocatie, bron: eigen bewerking in QGIS



2.2 PROJECTPLAN

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de bestaande containeroverslag terminal van CTVrede een deel van de projectlocatie in gebruik te nemen ten behoeve van het stapelen van zeecontainers waarvan de hoogte de reeds toegestane hoogte overschrijdt. De beoogde hoogte van de te stapelen zeecontainers betreft maximaal 15 meter. De zeecontainers worden binnen de locatie in verschillende vakken gestapeld. Onderstaande figuur toont aan dat daarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen vakken waarin tot een hoogte van maximaal 15 meter wordt gestapeld, en vakken waarin tot een hoogte van maximaal 12 meter wordt gestapeld. De maximale hoogte van de buitenopslag is bepaald aan de hand van het aantal containers dat gestapeld wordt, uitgaande van de maximale hoogte van een container à 2,95 meter. Dit leidt tot een maximale hoogte van 15 meter bij het stapelen van 5 zeecontainers en tot een maximale hoogte van 12 meter bij het stapelen van 4 zeecontainers. De verschillende vakken zijn allen gelegen binnen de op de figuur aangeduide ontwikkellocatie.

Figuur 2. Beoogde ontwikkeling, bron: eigen bewerking in QGIS



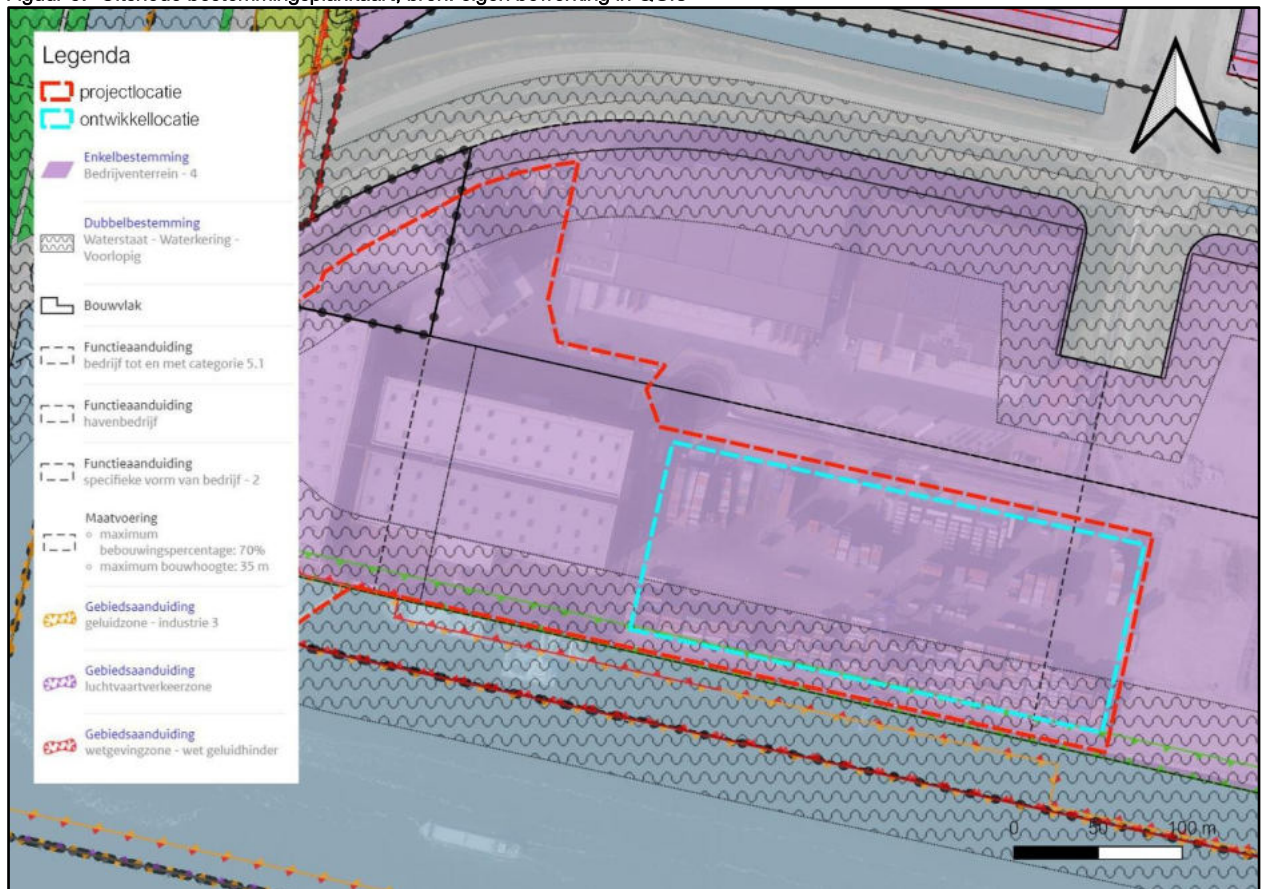
2.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

De geldende bestemmingsplannen ter plaatse van de ontwikkellocatie zijn: “Bedrijven Zuid”, “Eerste partiële herziening Achtersluispolder – Bedrijven Zuid”, “Tweede partiële herziening Bedrijven Zuid”, “Geluidverdeelplan HoogTij”, “Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur” en “Actualisatie Geluidverdeelplan HoogTij 2021”. In deze paragraaf worden de bestemmingsplannen afzonderlijk behandeld en beschouwd in het kader van de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de ontwikkellocatie.

Bedrijven Zuid

Het bestemmingsplan “Bedrijven Zuid” is vastgesteld op 4 juli 2013. In gevolge van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van de ontwikkellocatie de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein – 4’. Daarnaast is de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 5.1’, ‘havenbedrijf’ en deels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 2’ van toepassing. De ontwikkellocatie bevindt zich geheel binnen het bouwvlak en daar gelden de maatvoeringsvoorschriften: maximum bebouwingspercentage: 70% en maximum bouwhoogte: 35 m. Verder ligt de ontwikkellocatie ter plaatse van drie gebiedsaanduidingen, namelijk: ‘geluidzone – industrie 3’, ‘luchtvaartverkeerzone’ en ‘wetgevingszone – wet geluidhinder’. Onderstaande figuur toont een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van de ontwikkellocatie.

Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplankaart, bron: eigen bewerking in QGIS



Ten aanzien van buitenopslag is in de specifieke gebruiksregels van het bestemmingsplan opgenomen dat buitenopslag, mits onderdeel van en noodzakelijk ten behoeve van de bedrijfsvoering mag plaatsvinden tot een maximum hoogte van 6 m (lid 6.5.1 sub a.). Het stapelen van zeecontainers valt onder buitenopslag. Buitenopslag is in het bestemmingsplan immers gedefinieerd als “het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen” (lid 1.43).

Verder is in de afwijkmogelijkheden van de gebruiksregels opgenomen dat met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bepaalde in lid 6.5.1 sub a om ten behoeve van opslag een hoogte van maximaal 16 m toe te staan, mits de opslag vanuit de Westzanerweg aan het zicht wordt onttrokken door middel van afschermdende bouwwerken of groen.

Eerste partiële herziening Achtersluispolder – Bedrijven Zuid

Het bestemmingsplan “Eerste partiële herziening Achtersluispolder – Bedrijven Zuid” is vastgesteld op 25 september 2014. Een drietal ontwikkelingen is de aanleiding geweest voor de eerste partiële herziening. Daarnaast zijn enkele aanpassing doorgevoerd in de planregels van de bestemmingsplannen Achtersluispolder en Bedrijven Zuid. De aanpassingen zijn niet van invloed op de regels voor de beoogde ontwikkeling op de ontwikkellocatie. Een nadere beschouwing is derhalve in het kader van het voorgenomen plan niet benodigd.

Tweede partiële herziening Bedrijven Zuid

Het bestemmingsplan “Tweede partiële herziening Bedrijven Zuid” is vastgesteld op 21 december 2017. Ook de tweede partiële herziening heeft een aantal wijzigingen in de planregels van het bestemmingsplan “Bedrijven Zuid” tot gevolg gehad. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden in een deel van HoogTij verruimd. De verruiming is niet van toepassing ter plaatse van de ontwikkellocatie. Verder is de Leidraad voor ontwikkeling van HoogTij opgenomen als toetsingskader bij bijvoorbeeld eisen aan de omvang en situering van gebouwen en andere bouwwerken. Op de Leidraad voor ontwikkeling van HoogTij wordt in hoofdstuk 3 van voorliggende rapportage nader ingegaan. Overige aanpassingen in gevolge van de tweede partiële herziening hebben geen relatie met de beoogde ontwikkeling op de ontwikkellocatie. Een nadere beschouwing is derhalve in het kader van het voorgenomen plan niet benodigd.

Geluidverdeelplan HoogTij & Actualisatie Geluidverdeelplan HoogTij 2021

Het bestemmingsplan “Geluidverdeelplan HoogTij” is vastgesteld op 15 februari 2018. Dit facetbestemmingsplan heeft tot gevolg dat de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – milieugebruiksruimte’ en ‘wetgevingszone – wet geluidhinder’ van toepassing zijn op de ontwikkellocatie en stelt regels ten aanzien van geluid. Het bestemmingsplan “Actualisatie Geluidverdeelplan HoogTij 2021” is vastgesteld op 26 oktober 2021 en voorziet in een wijzigingsplan waarmee met het geluidverdeelplan weer aangesloten wordt bij de feitelijke situatie en bij de werkwijze van de zonebeheerder. In paragraaf 4.4 van voorliggende rapportage wordt nader ingegaan op het aspect geluid. Op deze plaats wordt derhalve volstaan met een verwijzing naar de betreffende paragraaf.

Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur

Het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur” is vastgesteld op 8 juli 2021. Met dit paraplubestemmingsplan zijn de aspecten kamerverhuur- en woningsplitsing, als ook toeristisch verhuur van woningen/ woonruimte, binnen de gehele gemeente Zaanstad gereguleerd. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een van de genoemde functies. Het nader beschouwen van dit paraplubestemmingsplan is in het kader van het voorgenomen plan derhalve niet benodigd.

Toets aan de geldende bestemmingsplannen

Het doel is om ter plaatse van de ontwikkellocatie het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter toe te staan. In de specifieke gebruiksregels van het bestemmingsplan “Bedrijven Zuid” is opgenomen dat dit mag plaatsvinden tot een hoogte van maximaal 6 meter. Wel voorziet het bestemmingsplan “Bedrijven Zuid” in een afwijkingsmogelijkheid om een buitenopslag toe te staan tot een hoogte van maximaal 16 meter. Daarbij is de voorwaarde gesteld dat de opslag vanuit de Westzanerweg aan het zicht wordt onttrokken door middel van afschermdende bouwwerken of groen. In de beoogde situatie is de buitenopslag niet geheel maar deels aan het zicht onttrokken vanuit de Westzanerweg door bouwwerken of groen. In paragraaf 4.6 van voorliggende rapportage wordt nader ingegaan op het effect van de ontwikkeling op onder andere zichtlijnen. Een planologische procedure is benodigd om het huidige en beoogde gebruik planologisch toe te staan. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de te doorlopen procedure en het bevoegd gezag.

2.4 BEVOEGD GEZAG EN PROCEDURE

Bevoegd gezag

Gelet op het projectplan (zie paragraaf 2.2), 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.

Procedure

Het geldende 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 categorie gevallen. Hieruit vloeit voort dat voor de gewenste ontwikkeling op de projectlocatie 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).

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.

2.5 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, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.*
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 zijn 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 projectplan zoals beoogd op de projectlocatie valt onder categorie 3. Dit betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 4. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling op lokaal niveau. Het beleid voor de ontwikkeling van deze locatie wordt overgelaten aan de provincie en gemeente. De nationale belangen, de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda en de afwegingsprincipes staan niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De NOVI vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkellocatie is niet gelegen op één van de zeventien kaarten van het Barro. Verder heeft het project geen betrekking op de gebieden die in hoofdstuk 2 van het Barro per onderwerp zijn opgesomd. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het Barro vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de Ladder) is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden."

Relatie tot de ontwikkeling

Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient getoetst te worden wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het moet dan gaan om een nieuw beslag op de ruimte. Dit is in beginsel het geval als met het bouwplan meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Het voorgenomen initiatief maakt geen nieuwe bebouwing op de ontwikkellocatie mogelijk. De Ladder hoeft derhalve niet doorlopen te worden.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en -doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het 'waarom' en ten dele over het 'wat'. Onder de hoofddoelstelling, 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelingsprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelingsprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelingsprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

Relatie tot de ontwikkeling

In de Omgevingsvisie NH2050 wordt bij de onderwerpen Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's en Nieuwe energie, aandacht besteedt aan bedrijventerreinen. Onder Metropool in ontwikkeling is bijvoorbeeld ingegaan op de ruimtevraag in relatie tot het sparen van de landschappen in de metropool. Dit leidt tot het binnenstedelijk concentreren van wonen en werken, waaronder transformeren, bundelen en verdichten valt. Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij verdichting. Door buitenopslag van 6 meter te verruimen naar maximaal 15 meter wordt invulling gegeven aan de behoefte voor het opslaan van containers bij de bestaande containeroverslag terminal van CTVrede zonder extra ruimte in beslag te nemen. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op de in de Omgevingsvisie NH2050 opgenomen visie op de ontwikkeling van de leefomgevingskwaliteit in Noord-Holland.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord Holland 2020. De Omgevingsverordening heeft alle bestaande verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening vervangen.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De geconsolideerde versie van de verordening is beschikbaar sinds 1 januari 2023. Hierin is onder andere de tweede herziening uit december 2022 verwerkt. De regels voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd in 1 verordening zodat duidelijk is welke regels waar gelden in Noord Holland en dit is middels een digitale viewer per locatie te bepalen.

In het kader van de invoering van de Omgevingswet werkt de provincie Noord-Holland aan de Omgevingsverordening NH2022. De Omgevingswet is uitgesteld en daarmee de inwerkingtreding van Omgevingsverordening NH2022 ook. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening NH2020 van kracht.

Met het in werking treden van de Omgevingsverordening NH2020 is intensief naar meerdere werkingsgebieden gekeken alvorens deze zijn vastgesteld. De uitgangspunten van de werkingsgebieden staan niet ter discussie en daarmee de werkingsgebieden zelf ook niet. Door specifieke ontwikkelingen kan een werkingsgebied echter wel aan verandering onderhevig zijn. De provincie heeft hierdoor verschillende wijzigingen doorgevoerd. In de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening van 1 januari 2023 zijn de vastgestelde wijzigingsbesluiten verwerkt.

Relatie tot de ontwikkeling

Op basis van de digitale planviewer is zichtbaar welke afdelingen en artikelen betrekking hebben op de ontwikkellocatie. Dit zijn 'Datacenters', 'Industrieterrein van provinciaal belang', 'LIB5 zone Schiphol', 'Ontgrondingen', 'Peilbesluit', 'Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied', 'Regionale waterkeringen' en 'Zoekgebied wind en wind + zon RES 1.0'. Hieronder wordt nader ingegaan op bovengenoemde kaarten.

Datacenters

De ontwikkellocatie ligt ter plaatse van het gebied dat op kaart 7 is aangeduid met 'datacenters uitgesloten'. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de ontwikkeling van een datacenter en is hiermee derhalve niet in strijd.

Industrieterrein van provinciaal belang

De ontwikkellocatie ligt binnen het gebied dat op kaart 17 is aangeduid als industrieterrein van provinciaal belang. Artikel 6.19 voorziet hiervoor in voorschriften waarin onder andere is bepaald dat een ruimtelijk plan, op een locatie waar bedrijven met milieucategorie 4.1 of hoger zijn toegestaan, alleen in een nieuwe of wijziging van een bestaande functie kan voorzien ten behoeve van de energietransitie of circulaire activiteiten en bedrijven, of ten behoeve van havengebonden en havengerelateerde activiteiten. Het toestaan van het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter op de locatie van de containeroverslag terminal van CTVrede is hiermee niet in strijd.

LIB5 zone Schiphol

De ontwikkellocatie ligt aan de rand van en net binnen het gebied dat op kaart 20 is aangeduid als LIB 5 zone Schiphol. Artikel 6.24 stelt regels ten aanzien van een ruimtelijk plan binnen de LIB 5 zone Schiphol waarbij nieuwe woningen worden toegestaan. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het toestaan van nieuwe woningen en is hiermee derhalve niet in strijd.

Ontgrondingen

De ontwikkellocatie ligt ter plaatse van het gebied dat op kaart 29 is aangeduid met ontgrondingen. In artikel 4.47 t/m 4.49 zijn bepalingen opgenomen inzake een ontgroning. Onderhavige ontwikkeling betreft het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter en voorziet derhalve niet in een ontgroning. De ontwikkeling is niet in strijd met de regels in de verordening voor wat betreft ontgrondingen.

Peilbesluit

De ontwikkellocatie ligt ter plaatse van het gebied dat op kaart 31 is aangeduid met een peilbesluit. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de waterhuishouding en/of de vastgestelde peilbesluiten. De ontwikkeling is niet in strijd met artikel 6.82 van de Omgevingsverordening.

Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied

De ontwikkellocatie ligt ter plaatse van het gebied dat op kaart 35 is aangeduid met regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied. Artikel 6.83a stelt regels aan het werkingsgebied regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied met het oog op de verdeling van het beschikbare water. De beoogde ontwikkeling betreft het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter en vraagt geen water. Toetsing van de ontwikkeling aan artikel 6.83a is niet benodigd.

Regionale waterkeringen

Het zuidelijk deel van de ontwikkellocatie ligt ter plaatse van de op kaart 36 aangegeven beschermingszone regionale waterkering. In artikel 6.77 zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van ruimtelijke plannen in dit werkingsgebied. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' wordt in de omgevingsverordening aangemerkt als een ruimtelijk plan, waardoor overeenkomstig artikel 6.77 overeenstemming dient te zijn bereikt tussen gemeenten, waterbeheerder en provincie. In paragraaf 4.8 van deze rapportage wordt op dit aspect nader ingegaan.

Zoekgebied wind en wind + zon RES 1.0

De ontwikkellocatie ligt binnen het gebied dat op kaart 44 is aangeduid als zoekgebied wind en wind + zon RES 1.0. In de omgevingsverordening zijn in dit kader regels gesteld ten aanzien van windturbines en opstellingen voor zonne-energie. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de ontwikkeling van windturbines of opstellingen voor zonne-energie. Toetsing van de ontwikkeling aan artikel 6.25 t/m 6.30 is niet benodigd.

Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020 wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Zichtbaar Schans

De structuurvisie 'Zichtbaar Schans' is op 7 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad. In de structuurvisie is voor de periode tot 2020 een overzicht gegeven van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Op het moment van opstellen van deze rapportage werkt de gemeente Zaanstad aan de Omgevingsvisie. Vanwege het nog niet vaststellen van de Zaanse Omgevingsvisie is de structuurvisie uit 2012 op dit moment de geldende gemeentelijke visie.

In de structuurvisie zijn de ambities beschreven aan de hand van vier ruimtelijke ontwikkelopgaven: 1. verbinden (verbeteren van de lokale en regionale bereikbaarheid), 2. intensiveren en transformeren (verstedelijking doormiddel van slim, veranderend en meervoudig ruimtegebruik), 3. herstructureren en revitaliseren (verbeteren van de kwaliteit van een aantal woonbuurten en bedrijventerreinen), en 4. beheren en versterken (op peil houden en verbeteren van het bestaande stedelijke en resterende landelijke gebied). Verder zijn in de structuurvisie verschillende gebiedstyperingen en -profielen opgenomen. De gebiedstyperingen en -profielen vormen de leidraad voor ontwikkeling, vernieuwing en/of uitbreiding.

Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkellocatie behoort tot de gebiedstypering 'Werkgebied' en is opgenomen in het profiel 'Havengerelateerd/ industrie'. Het profiel wordt gekenmerkt door grootschalige bedrijven en een functionele inrichting van de terreinen. Ook de openbare ruimte is functioneel ingericht. Er is sprake van bedrijvigheid met hogere milieucategorieën (3 tot en met 5) en havengebonden bedrijvigheid. Doordat onderhavige ontwikkeling voorziet in het stapelen van zeecontainers met een maximale hoogte van 15 meter wordt aangesloten bij de gebiedstypering en het profiel. De beoogde ontwikkeling bij de bestaande containeroverslag terminal van CTVrede is reeds sluit hiermee aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de structuurvisie Zichtbaar Schans.

3.3.2 Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij

Voor de ontwikkeling van HoogTij is - in aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota Zaanstad 2013 - een bebouwingsleidraad vastgesteld. De Leidraad is gelijktijdig met de tweede partiële herziening Bedrijven Zuid (zie paragraaf 2.3) vastgesteld in 2017. Met het vaststellen van de Leidraad is de Bebouwingsleidraad Bedrijvenpark HoogTij uit 2007 vervangen. In de Leidraad zijn de uitgangspunten voor de verdere ontwikkelingen van het bedrijventerrein vastgelegd, waardoor met de Leidraad gestuurd kan worden op de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Op het moment van opstellen van deze rapportage is een ontwerp Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij uit 2021 beschikbaar. Vanwege het nog niet vaststellen van deze versie van de Leidraad is de Leidraad uit 2017 op dit moment de geldende versie.

Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkellocatie is onderdeel van het deelgebied van HoogTij dat omschreven wordt als het gebied met de bedrijven die gelieerd zijn aan de zeehaven (gebied 7). In de Leidraad zijn welstandscriteria gekoppeld aan het gebied. Voor wat betreft de opslag van goederen is voor gebied 1 en 3 een criterium gesteld waarmee het zicht vanuit de omgeving op de opslag zo veel mogelijk moet worden beperkt. Dit criterium geldt niet voor de ontwikkellocatie (gebied 7). Wel zijn in de Leidraad criteria opgenomen voor de bebouwing in gebied 7, maar omdat de beoogde ontwikkeling niet in het oprichten van bebouwing voorziet volgen hieruit geen voor de ontwikkeling geldende criteria.

Conclusie

Uit de Leidraad volgen geen criteria die gelden voor de voorgenomen ontwikkeling. De Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4 OMGEVINGSASPECTEN

In de vigerende bestemmingsplannen zijn reeds onderbouwingen met betrekking tot de omgevingsaspecten opgenomen. De conclusie voor een aanzienlijk deel van de omgevingsaspecten wijzigt niet omdat onderhavige omgevingsvergunning enkel het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter mogelijk maakt. Ter plaatse is reeds het stapelen van zeecontainers (buitenopslag) tot een hoogte van maximaal 6 meter toegestaan. Het terrein is geschikt voor het stapelen van zeecontainers en de bedrijfsactiviteiten zijn al toegestaan is. De conclusie verandert niet voor de volgende omgevingsaspecten:

- **Archeologie**, want de beoogde ontwikkeling voorziet niet in werkzaamheden in de bodem. Verder wordt opgemerkt dat op de ontwikkellocatie geen dubbelbestemming voor archeologie geldt;
- **Besluit m.e.r.**, want het verhogen van de toegestane buitenopslag betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van het Besluit m.e.r.;
- **Bezonning**, want de beoogde ontwikkeling voorziet niet in nieuwbouw en/of de verandering van bouwvolume waardoor effecten kunnen optreden ten aanzien van bezonning (schaduwwerking) ter plaatse.
- **Bodemkwaliteit**, want gesteld kan worden dat de bodem reeds geschikt is voor de beoogde functie en dat deze functie niet wijzigt. Daarnaast vinden geen werkzaamheden in de bodem plaats;
- **Cultuurhistorie**, want in of nabij de ontwikkellocatie bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten en/of gebieden;
- **Geur**, want er zijn geen geurgevoelige objecten voorzien en het stapelen van zeecontainers veroorzaakt geen geurbelasting;
- **Luchtkwaliteit**, want het verhogen van de toegestane buitenopslag leidt niet tot een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en heeft hierdoor geen effect op de luchtkwaliteit ter plaatse;
- **Luchtvaart**, want de beoogde ontwikkeling voorziet niet in een hoogte van buitenopslag die de toetshoogten in beperkingengebied overschrijdt. Daarnaast is er geen sprake van een effect op de vogelaantrekkende werking en leidt de beoogde ontwikkeling niet tot de aanwezigheid van meer personen in het gebied;
- **Ontploffbare oorlogsresten**, want de ontwikkellocatie is niet aangegeven als verdacht gebied voor ontploffbare oorlogsresten. Verder is geen sprake van grondroerende werkzaamheden;
- **Windhinder**, want de beoogde ontwikkeling voorziet niet in nieuwbouw en/of de verandering van bouwvolume waardoor effecten kunnen optreden ten aanzien van het windklimaat ter plaatse.

Voor de overige omgevingsaspecten wordt in dit hoofdstuk uiteengezet wat de gevolgen zijn van de beoogde ontwikkeling, bestaande uit het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter.

4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor. De VNG-brochure definieert een gemengd gebied als: *“Een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.”*.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Relatie tot de ontwikkeling

De projectlocatie kent in de huidige situatie de bestemming ‘Bedrijventerrein - 4’ met de functieaanduidingen ‘bedrijf tot en met categorie 5.1’, ‘havenbedrijf’ en ‘specifieke vorm van bedrijf – 2’. De beoogde ontwikkeling leidt hierin niet tot wijzigingen. De beoogde activiteiten zijn ter plaatse van de ontwikkellocatie reeds toegestaan, namelijk het stapelen van zeecontainers op een containeroverslag terminal. Er is sprake van een omgevingstype gemengd gebied en gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet resulteert in een (extra) beperking van ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en tevens geen effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande woningen (die zich buiten HoogTij op grote afstand van de ontwikkellocatie bevinden).

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de ontwikkellocatie.

4.2 DUURZAAMHEID

Een duurzame ontwikkeling in algemene zin betekent het beperken van de impact op klimaatverandering met meerwaarde voor de eindgebruiker, zowel voor huidige als voor komende generaties. Het klimaat verandert. Dit heeft vooral gevolgen voor de stedelijke omgeving. Wateroverlast komt heviger en frequenter voor en piektemperaturen bij hittegolven worden langduriger. De klimaatverandering maakt dat aanpassingen in de leefomgeving nodig zijn om duurzaam en toekomstbestendig te kunnen blijven wonen, werken en recreëren.

Volgens het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (2018) is het doel om Nederland voor 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en water robuust in te richten. Om Nederland klimaatbestendig te maken, is vergroening een belangrijke maatregel. Klimaatadaptatie kan tevens een stevige impuls geven aan biodiversiteit. In het Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026 (Meer ruimte voor groen & blauw) heeft de gemeente Zaanstad aangegeven in 2050 een klimaatbestendige stad te willen zijn. In het uitvoeringsplan zijn aan de hand van vijf sporen de klimaatadaptatie-opgaven uitgewerkt, namelijk: bestaande stad, nieuwe stad, landschap, betrekken van de bewoners en bedrijven, en verbinden met doelstellingen Omgevingsvisie.

Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het verhogen van de buitenopslag (het stapelen van zeecontainers) op de ontwikkellocatie. Doordat de ontwikkeling niet voorziet in het oprichten van bebouwing, de verandering van de inrichting van het terrein of de wijziging van het beheer van de containeroverslag terminal, kan met de beoogde ontwikkeling geen directe bijdrage geleverd worden aan de duurzaamheidsambities.

Wel kan gesteld worden dat het toestaan van de buitenopslag met een hoogte van maximaal 15 meter leidt tot duurzaam ruimtegebruik. In de huidige situatie is het stapelen van zeecontainers toegestaan tot een hoogte van maximaal 6 meter, waardoor om de capaciteit van de buitenopslag te vergroten zonder verruiming van de toegestane hoogte van de buitenopslag aanspraak gemaakt zal moeten worden op andere gronden buiten de ontwikkellocatie. De beoogde ontwikkeling voorziet derhalve in duurzaam ruimtegebruik door de capaciteit van de buitenopslag te verruimen zonder dat dit tot een uitbreiding van de footprint van de buitenopslag leidt. Verder voorziet de beoogde ontwikkeling in een bijdrage in het kader van duurzaamheid doordat de verruiming van de toegestane hoogte van buitenopslag tot gevolg heeft dat gestapelde containers minder vaak geplaatst worden.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de ontwikkellocatie.

4.3 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

Relatie tot de ontwikkeling

Ter plaatse van de ontwikkellocatie is, in gevolge van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2', een BEVI-inrichting toegestaan. De beoogde ontwikkeling betreft het verhogen van de buitenopslag (het stapelen van zeecontainers) op de ontwikkellocatie en voorziet derhalve niet in een BEVI-inrichting. De ontwikkeling voorziet ook niet in de toevoeging van woningen of van een uitbreiding van een functie ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe situatie leidt hierdoor niet tot een toename van het aantal personen op de ontwikkellocatie. De ontwikkeling heeft hiermee een neutraal effect op het groepsrisico.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de ontwikkellocatie.

4.4 GELUID

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

Industrie

De wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten. Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkellocatie is gelegen ter plaatse van een gezoneerd industrieterrein. De beoogde ontwikkeling betreft het verhogen van de buitenopslag (het stapelen van zeecontainers) op de ontwikkellocatie en voorziet derhalve niet in realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie. De ontwikkeling voorziet ook niet in een wijziging van de geluidbelasting vanaf de containeroverslag terminal. Het effect op het omgevingsaspect geluid in de toekomstige situatie is hiermee neutraal.

Opgemerkt wordt dat in het kader van de totale bedrijfsactiviteiten op de locatie van de containeroverslag terminal van CTVrede aan de Achterspring 1 in Westzaan een akoestisch onderzoek is uitgevoerd door M+P raadgevende ingenieurs. In dit onderzoek is reeds uitgegaan van de situatie waarbij de buitenopslag is uitgebreid met het stapelen van zeecontainers tot een maximale hoogte van 15 meter (maximaal 5 hoog gestapeld).

Conservatieverwijze zijn de containers in de berekening tot 2 hoog gestapeld, omdat dit een situatie is, die ook kan voorkomen, en die voor minder afscherming en dus meer geluidsemissie naar de omgeving zorgdraagt. Indien de containers tot een hoogte van maximaal 15 meter worden gestapeld, geeft dit veel meer afscherming van het geluid naar de omgeving, en daarmee een lagere geluidsbelasting in de omgeving.

Verder is van belang dat de optredende maximale geluidsniveaus niet afhankelijk zijn van de hoogte van de buitenopslag. Indien in het rekenmodel de containers tot een hoogte van 15 meter worden opgenomen, de geluidsbelasting in de omgeving vergelijkbaar tot enigszins lager zal zijn dan in het akoestisch onderzoek door M+P raadgevende ingenieurs is berekend.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de ontwikkellocatie.

4.5 NATUUR

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar volgt, kan al sprake zijn van een significant negatief effect. Op 1 juli 2021 werd de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering ingevoerd. Onderdeel van deze wet was de vrijstelling voor bouw, sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. In de Porthos-uitspraak van 2 november 2022 oordeelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de bouwvrijstelling in strijd is met het Europese recht. De gevolgen van het bouwen, slopen of aanleggen dienen weer beoordeeld te worden in het onderzoek naar stikstofdepositie.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Relatie tot de ontwikkeling

Soortenbescherming

Met de beoogde ontwikkeling wordt daar waar het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van 6 meter is toegestaan, de maximale hoogte van het stapelen van zeecontainers uitgebreid tot een maximale hoogte van 15 meter. Doordat de ontwikkellocatie reeds in gebruik is voor de beoogde functie leidt de beoogde ontwikkeling niet tot mogelijke gevolgen in het kader van de soortenbescherming. Verder vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Polder Westzaan'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 900 meter vanaf de ontwikkellocatie. Vanwege de uitspraak van de Afdeling in het kader van de PAS is met betrekking tot een ontwikkeling een AERIUS c.q. stikstofdepositie-berekening noodzakelijk om aan te tonen dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op habitatsoorten in het Natura 2000-gebied (negatief effect is uitgesloten bij een depositie van minder of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar). Er vinden echter geen werkzaamheden plaats, aangezien de beoogde ontwikkeling enkel het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter betreft, daar waar reeds de opslag van zeecontainers is toegestaan tot een hoogte van 6 meter. Verder leidt de ontwikkeling niet tot een uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten en zijn geen sloop- of bouwwerkzaamheden voorzien.

CTVrede heeft een vergunning Wet natuurbescherming gekregen voor de exploitatie van de containerterminal aan de Achterspring 1 te Westzaan. In deze vergunning is reeds geanticipeerd op het stapelen van 5 zeecontainers en de in het bestemmingsplan "Bedrijven Zuid" opgenomen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het toestaan van buitenopslag tot een hoogte van maximaal 16 meter. Hoger stapelen leidt niet tot een uitbreiding van bedrijfsactiviteiten. Wel staan containers langer op het terrein. Een negatief effect op de omliggende Natura 2000-gebieden kan daarmee op voorhand worden uitgesloten. Verder is de ontwikkellocatie niet gelegen in of nabij een gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de ontwikkellocatie.

4.6 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE (ZICHTLIJNENSTUDIE)

Zoals in paragraaf 2.3 van deze rapportage is beschreven past de beoogde activiteit (het stapelen van zeecontainers) in het bestemmingsplan. De beoogde hoogte van de buitenopslag, namelijk maximaal 15 meter, is in het bestemmingsplan nog niet toegestaan. In de afwijkingsregels van het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat afgeweken kan worden van de gebruiksregel waarin is bepaald dat buitenopslag tot een hoogte van maximaal 6 meter is toegestaan. De afwijkingsregel biedt de mogelijkheid om opslag met een hoogte van maximaal 16 meter toe te staan, mits de opslag vanuit de Westzanerweg aan het zicht wordt onttrokken door middel van afschermdende bouwwerken of groen. In de beoogde situatie is de buitenopslag niet geheel maar deels aan het zicht onttrokken vanuit de Westzanerweg door bouwwerken of groen. In deze paragraaf wordt derhalve ingegaan op het zicht vanaf de Westzanerweg op de buitenopslag ter plaatse van de ontwikkellocatie.

Doordat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in het wijzigen of uitbreiden van de bestaande bedrijfsactiviteiten en/of de bestaande bedrijfsbebouwing, is niet voorzien in een uitgebreide stedenbouwkundige analyse van de omgeving, het bedrijfsperceel en de bebouwing. Enkel is gefocust op de toegestane hoogte van de buitenopslag en het zicht hierop vanaf de Westzanerweg.

Zichtlijnenstudie

De Westzanerweg vormt de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein HoogTij en heeft een representatieve functie. In het kader van het behoud van voldoende ruimtelijke kwaliteit vanaf de Westzanerweg is in het

geldende bestemmingsplan een voorwaarde opgenomen ten aanzien van het zicht op buitenopslag vanaf de Westzanerweg. De afwijkingsregel kan worden toegepast wanneer de buitenopslag geheel onttrokken wordt aan het zicht vanaf de Westzanerweg door bouwwerken of groen. Indien de buitenopslag op een andere wijze aan het zicht onttrokken wordt, of de buitenopslag niet geheel aan het zicht onttrokken kan worden dient een specifieke afweging plaats te vinden. In deze rapportage wordt de afweging gegeven.

Aan de hand van diverse posities vanaf de Westzanerweg wordt onderstaand ingegaan op het zicht op de ontwikkellocatie. In hoofdzaak wordt het zicht vanaf de Westzanerweg op de ontwikkellocatie afgeschermd door de bestaande bebouwing die zich bevindt tussen de weg en de ontwikkellocatie. Daar waar zich open ruimte tussen de bebouwing bevindt is door middel van foto- en tekenmateriaal het eventuele zicht op de gestapelde zeecontainers inzichtelijk gemaakt.

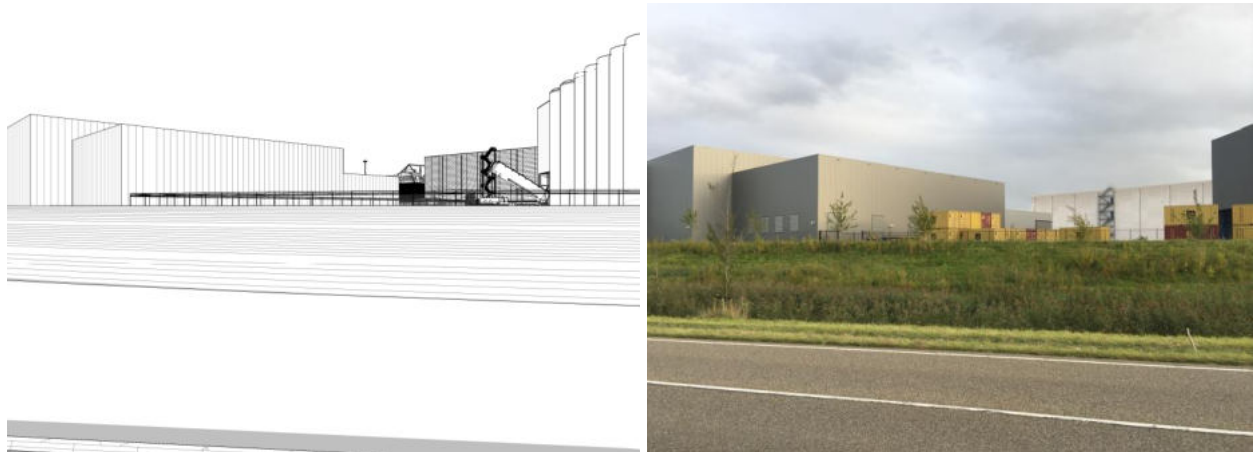
Zichtlijn 01

Komende vanuit het westen is dit de eerste zichtlijn tussen de bestaande bebouwing door op de ontwikkellocatie vanaf de Westzanerweg. Het zicht vanaf de weg op de gestapelde zeecontainers is inzichtelijk gemaakt vanaf een hoogte van circa 1,25 m boven het wegdek (zichtlijn passerende auto) en van circa 1,70 m boven het wegdek (zichtlijn voetganger). Het zicht op de zeecontainers is beperkt in gevolge van de lagere ligging van de Westzanerweg, de dijk en de reeds aanwezige bebouwing en silo's.

Daarnaast is het containervak met een maximale stapelhoogte van 15 meter op een afstand van circa 285 meter gelegen vanaf de weg. De buitenopslag bestaande uit de gestapelde zeecontainers zal hierdoor hooguit zeer beperkt zichtbaar zijn en nooit het zicht vanaf de Westzanerweg domineren. Verder wordt opgemerkt dat in deze zichtlijnenstudie de maximale stapelhoogte van 15 meter het uitgangspunt is, maar dat de containers in het zicht van zichtlijn 01 vooralsnog niet de beoogde maximale stapelhoogte zullen benutten.

Het zicht op de containers wordt overigens reeds beperkt door het aanwezige groen tussen de weg en het bedrijventerrein. Het bestaande groen is relatief recent aangeplant en hierdoor momenteel nog niet dominant aanwezig in het beeld langs de Westzanerweg. In de komende tijd zal opgaand groen in de groenstrook langs de Westzanerweg het beeld meer gaan domineren. Zie figuur 5.

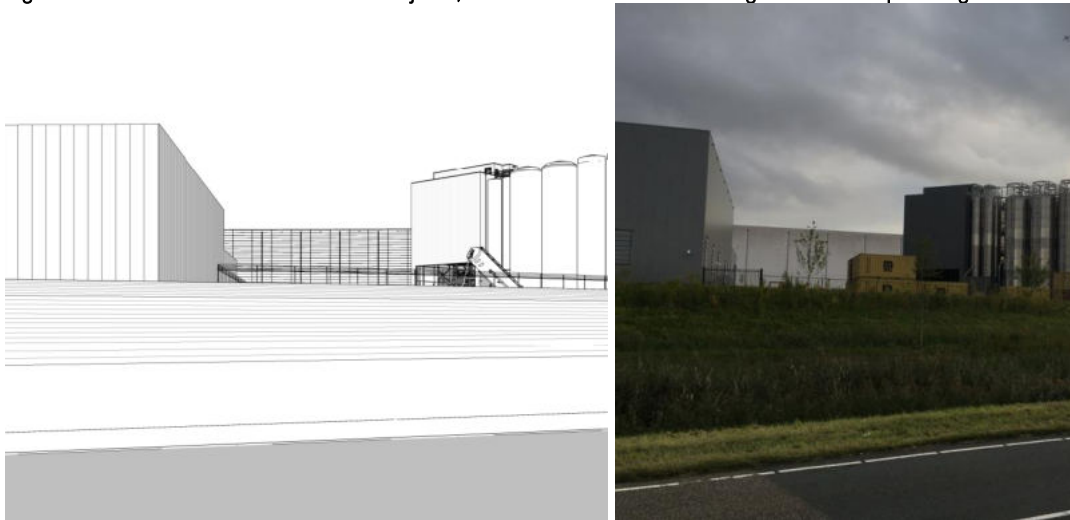
Figuur 5. Tekenwerk en fotomateriaal zichtlijn 01, bron: Pieters bouwkunde en eigen materiaal opdrachtgever



Zichtlijn 02

Wanneer vanaf zichtlijn 01 de Westzanerweg verder wordt gevolgd in oostelijke richting, is net voor de bestaande bedrijfsbebouwing van Gam Bakker een tweede zichtlijn geanalyseerd. Vanaf zichtlijn 02 is opnieuw een zichtlijn in beeld gebracht op hoogte van een passerende auto en een voetganger. Het zicht op de opgestapelde containers wordt geblokkeerd door de dijk en de reeds aanwezige bebouwing. De buitenopslag is hierdoor vanaf zichtlijn 02 niet zichtbaar. Zie figuur 6.

Figuur 6. Tekenwerk en fotomateriaal zichtlijn 02, bron: Pieters bouwkunde en eigen materiaal opdrachtgever

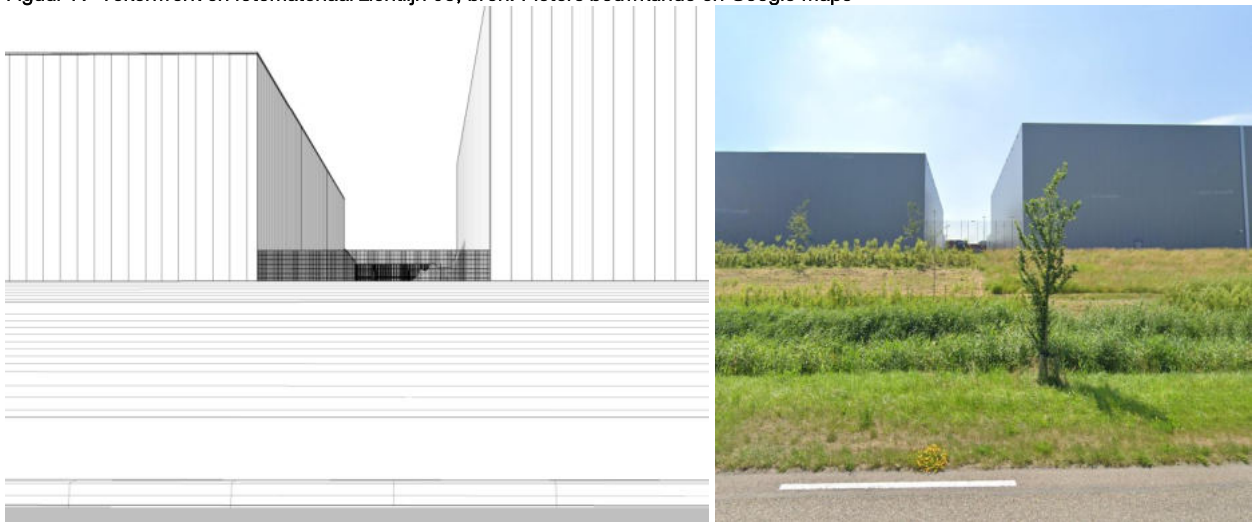


Zichtlijn 03

Wanneer vanaf zichtlijn 02 de Westzanerweg verder wordt gevolgd in oostelijke richting ontstaat een volgende zichtlijn op de ontwikkellocatie tussen de bestaande bedrijfsgebouwen van Gam Bakker door, zichtlijn 03. Vanaf deze zichtlijn is opnieuw in beeld gebracht hoe het zicht op de ontwikkellocatie is vanaf de Westzanerweg.

Het zicht op de opgestapelde containers is beperkt in gevolge van de lagere ligging van de weg, het niveauverschil door de dijk, de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing van Gam Bakker, het hekwerk en het opgaand groen. De groenstrook zal in de komende tijd meer massa krijgen en het zicht vanaf de Westzanerweg meer gaan domineren. De buitenopslag is al niet dominant aanwezig in deze zichtlijn en zal verder aan het zicht worden onttrokken. Zie figuur 7.

Figuur 7. Tekenwerk en fotomateriaal zichtlijn 03, bron: Pieters bouwkunde en Google Maps



Zichtlijn 04

Wanneer vanaf zichtlijn 03 de Westzanerweg verder wordt gevolgd in oostelijke richting wordt de rotonde met de Grote Steng en Boeijlijn bereikt. Net voorbij de rotonde is zichtlijn 04 op de ontwikkellocatie in beeld gebracht.

Vanaf de Westzanerweg is zicht mogelijk op de portaalkraan en deels op de opgestapelde containers. Het zicht op de buitenopslag zal in de toekomst verder worden beperkt. In de tweede partiële herziening is op deze locatie de maximum bouwhoogte verruimd naar 25 meter.

De groenstrook tussen de Westzanerweg en het terrein van BLC wordt verbreed en verder aangeplant. Hierdoor zal deze in de komende tijd meer massa krijgen. Ook tussen de Grote Steng en het terrein van BLC is een groenstrook aanwezig. Het terreinplan van BLC toont een verscheidenheid aan bomen en planten op de zichtlijn vanaf de Westzanerweg naar de ontwikkellocatie. Daarnaast is de ontwikkeling van bebouwing voorzien op het terrein van BLC. Het zicht op de opgestapelde containers zal hierdoor de komende tijd verder aan het zicht worden onttrokken. In de huidige situatie is nog beperkt zicht op de containers. Zie figuur 8.

Opgemerkt wordt dat het standpunt en de hoogte van de zichtlijn van het tekenwerk en het fotomateriaal niet exact met elkaar overeen komen. De hoogte boven het wegdek is in vergelijking met het tekenwerk, groter op het fotomateriaal. Naar verwachting circa 2,20 m boven het wegdek, tegenover circa 1,70 m boven het wegdek (zichtlijn voetganger).

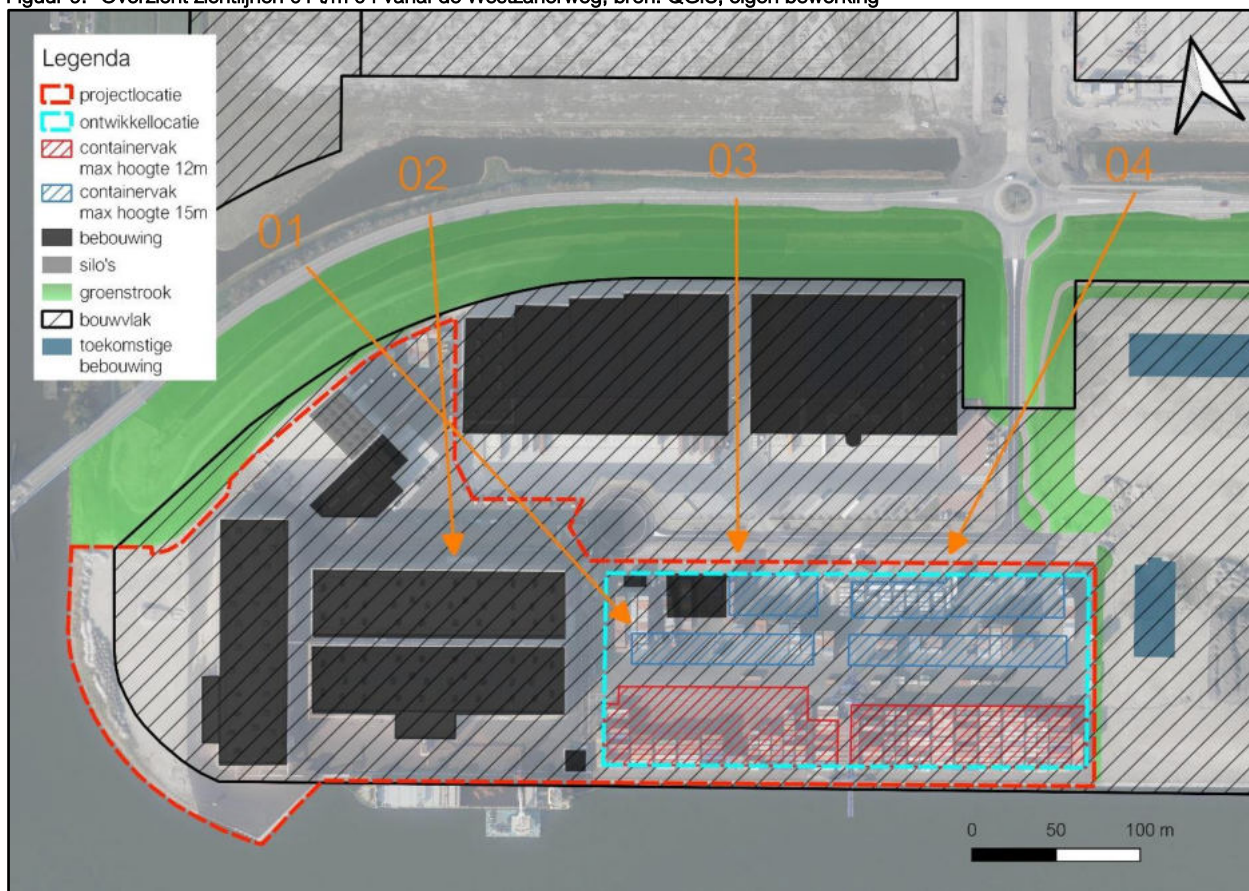
Figuur 8. Tekenwerk en fotomateriaal zichtlijn 04, bron: Pieters bouwkunde en Google Maps



In figuur 9 (op de volgende pagina) is een overzicht gegeven van de beschreven zichtlijnen in relatie tot de bestaande bebouwing. Daarnaast is de (bestaande en verder aan te planten) groenstrook aangeduid en is inzichtelijk gemaakt waar het geldende bouwvlak zich bevindt. Binnen dit vlak is bedrijfsbebouwing toegestaan waardoor de buitenopslag op de ontwikkellocatie door tussenkomende bebouwing verder aan het zicht onttrokken kan worden. De toekomstige bebouwing op het terrein van BLC is middels een aparte aanduiding aangegeven.

Door middel van de analyse van vier zichtlijnen vanaf de Westzanerweg richting de ontwikkellocatie is inzichtelijk gemaakt dat de opgestapelde containers zeer beperkt zichtbaar zijn vanaf de weg. Het groen tussen de Westzanerweg in de opgestapelde containers is recent aangeplant en zal door groei het zicht op de containers in de komende tijd nog verder wegnemen. De buitenopslag is nooit dominant in de zichtlijn aanwezig, waardoor gesteld kan worden dat geen sprake is van een onevenredig nadelig effect op de ruimtelijke kwaliteit en de representatieve functie van de Westzanerweg.

Figuur 9. Overzicht zichtlijnen 01 t/m 04 vanaf de Westzanerweg, bron: QGIS, eigen bewerking



4.7 VERKEER, VERVOER EN PARKEREN

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer-, vervoer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan.

Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Achterspring 1 te Westzaan betreft het verhogen van de buitenopslag (het stapelen van zeecontainers) op de ontwikkellocatie. De ontwikkellocatie is onderdeel van de containeroverslag terminal van CTVrede en de activiteiten ter plaatse worden niet gewijzigd en/of uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe situatie leidt hierdoor niet tot eventuele wijzigingen ten aanzien van de parkeerbehoefte, de verkeersgeneratie en de ontsluiting. De ontwikkeling heeft hiermee een neutraal effect op de aspecten verkeer, vervoer en parkeren.

Conclusie

De aspecten verkeer, vervoer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de ontwikkellocatie.

4.8 WATER

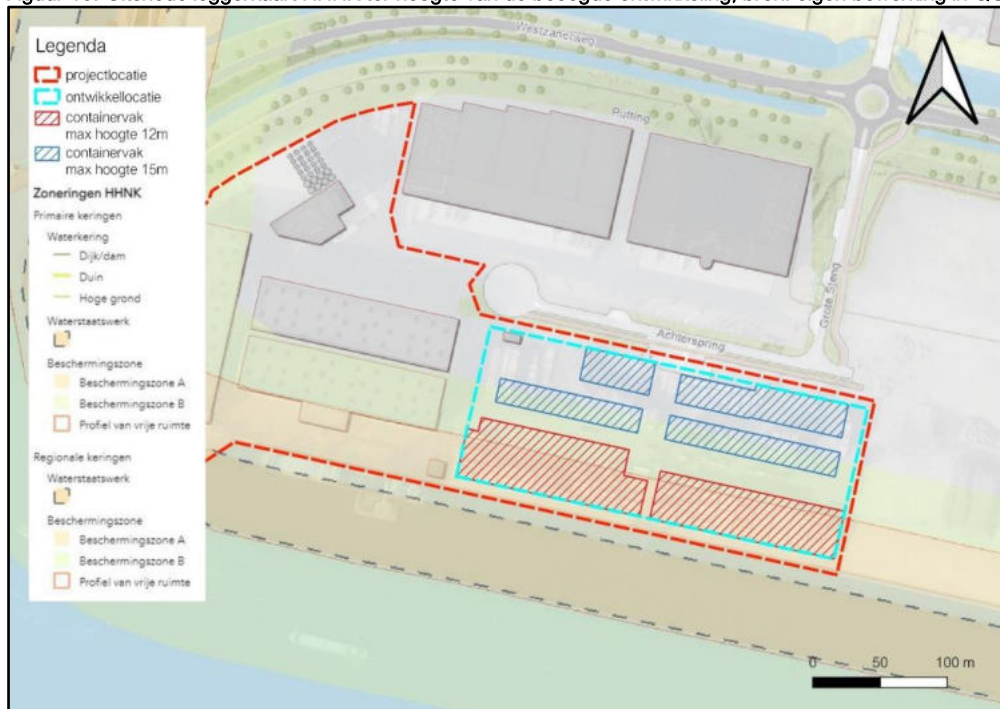
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkellocatie ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De beoogde ontwikkeling betreft het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter daar waar reeds de opslag van zeecontainers plaatsvindt en is toegestaan tot een hoogte van 6 meter. Er wordt derhalve een extra verharding op de ontwikkellocatie aangebracht. Verder leidt de ontwikkeling niet tot een wijziging of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten waardoor de waterhuishoudkundige situatie onveranderd blijft.

Een deel van de ontwikkellocatie ligt ter plaatse van de beschermingszone A van een waterstaatswerk, het profiel van vrije ruimte en de beschermingszone B van een waterstaatswerk, zie onderstaande figuur. De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter daar waar reeds de opslag van zeecontainers plaatsvindt en is toegestaan tot een hoogte van 6 meter. Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voorziet in buitenopslag tot een hoogte van maximaal 16 meter. Hierdoor leidt de beoogde ontwikkeling op de ontwikkellocatie niet tot een eventueel onevenredig nadelig effect ten aanzien van de beschermingszones. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de beschermingszone A en het profiel van vrije ruimte de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het stapelen van zeecontainers tot een maximale hoogte van 12 meter. Het stapelen van zeecontainers tot maximaal 15 meter is grotendeels beoogd buiten de beschermingszone en slechts voor een beperkt deel binnen de beschermingszone B, zie figuur 10.

Figuur 10. Uitsnede leggerkaart HHNK ter hoogte van de beoogde ontwikkeling, bron: eigen bewerking in QGIS



Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling bestaat uit het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter daar waar reeds de opslag van zeecontainers plaatsvindt en is toegestaan tot een hoogte van 6 meter en er derhalve geen sprake is van bouwkosten. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Maatschappelijk draagvlak

Het geldende bestemmingsplan staat met een binnenplanse afwijkmogelijkheid het stapelen van 5 zeecontainers toe. Daarbij dient de buitenopslag geheel aan het zicht onttrokken te worden. In het projectplan zijn de opgestapelde containers niet geheel maar deels aan het zicht onttrokken. Hierdoor zijn er vanuit de omgeving zorgen geuit. De in deze rapportage opgenomen zichtlijnenstudie toont aan dat de buitenopslag nooit dominant aanwezig zal zijn vanaf de Westzanerweg. In de toekomst zal de opslag verder aan het zicht worden onttrokken door groei van het recent aangeplante groen tussen de Westzanerweg en de opgestapelde containers.

5.2.2 Vooroverleg

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 van Burgemeester en wethouders van Zaanstad heeft conform het Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012 beleid getoetst of het projectplan op de projectlocatie in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Het projectplan bestaat uit een het toestaan van buitenopslag (het stapelen van 5 zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter) daar waar reeds opslag van zeecontainers plaatsvindt en een binnenplanse afwijkmogelijkheid in het geldende bestemmingsplan is opgenomen voor het toestaan van buitenopslag tot maximaal 16 meter. Specifiek voor het stapelen van 5 zeecontainers heeft geen overleg met de provincie plaatsgevonden, wel is in het kader van de oprichting het totaalplan van CTVrede op Hoogtij eerder met de provincie besproken.

5.2.3 Procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel om het stapelen van zeecontainers tot een hoogte van maximaal 15 meter planologisch toe te staan. Op de locatie vindt reeds de opslag van zeecontainers plaats en is dit toegestaan tot een hoogte van 6 meter. Voor het toestaan van buitenopslag tot een hoogte van maximaal 15 meter dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. In deze rapportage is de ontwikkeling gemotiveerd aan relevante beleidskaders. Tevens is de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.