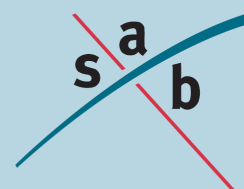


Ontwerp  
Bestemmingsplan

# Pakhuis Wormerveer

Gemeente Wormerland

Versie: 03 mei 2016  
Vastgesteld: -  
Onherroepelijk: -  
Projectnummer: 130555  
ID: NL.IMRO.0880.BP2016001002-0301





## **Toelichting**

### **INHOUD**

|          |                                         |           |
|----------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                        | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doelstelling              | 3         |
| 1.2      | Het plangebied                          | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                              | 4         |
| <br>     |                                         |           |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                 | <b>5</b>  |
| <br>     |                                         |           |
| <b>3</b> | <b>Beleid - toetsing geldend beleid</b> | <b>13</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                             | 13        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                      | 13        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                     | 15        |
| <br>     |                                         |           |
| <b>4</b> | <b>Onderzoek uitvoerbaarheid</b>        | <b>16</b> |
| 4.1      | Ladder voor duurzame verstedelijking    | 16        |
| 4.2      | Milieu                                  | 16        |
| 4.3      | Water                                   | 21        |
| 4.4      | Ecologie                                | 25        |
| 4.5      | Archeologie                             | 25        |
| 4.6      | Cultuurhistorie                         | 26        |
| 4.7      | Economische uitvoerbaarheid             | 26        |
| <br>     |                                         |           |
| <b>5</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>              | <b>27</b> |
| 5.1      | Algemeen                                | 27        |
| 5.2      | Methodiek                               | 27        |
| 5.3      | Bestemmingen                            | 28        |
| <br>     |                                         |           |
| <b>6</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>30</b> |
| 6.1      | Overleg                                 | 30        |
| 6.2      | Zienswijzen                             | 30        |



# 1 Inleiding

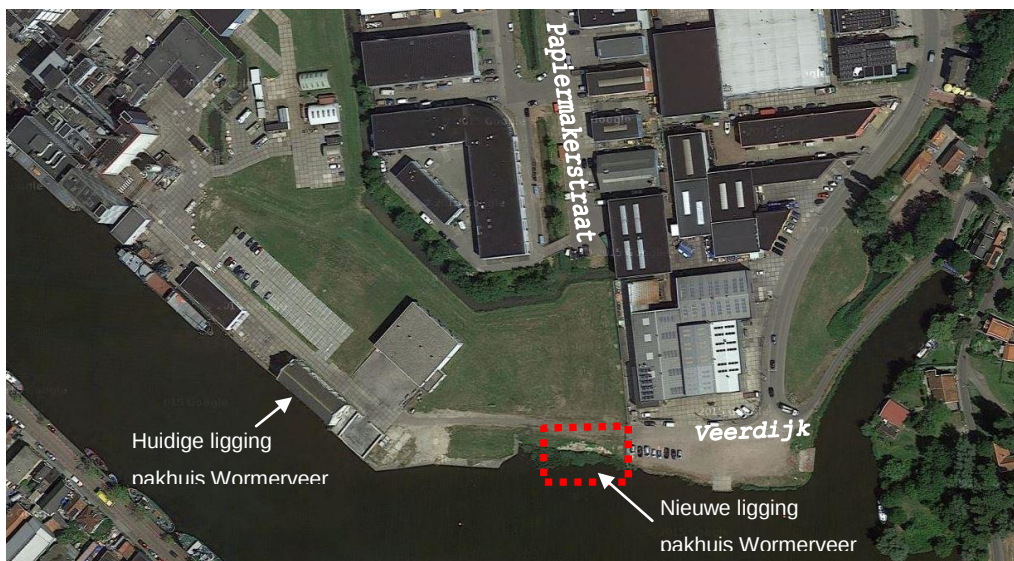
## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Het pakhuys "Wormerveer" ligt op het terrein van cacaooverwerker Olam Cocoa B.V. (voorheen ADM) aan de Veerdijk 4-9 in Wormer en verkeert in bouwkundig opzicht in slechte staat. Het pakhuys is aangewezen als gemeentelijk monument, maar is in de bedrijfsvoering van de cacaooverwerker op deze locatie op het fabrieksterrein niet bruikbaar. De gemeente Wormerland wenst het monumentale gebouw te behouden en in Vanilia (kledingbranche) heeft een nieuwe gebruiker gevonden voor het pand. Daarvoor is het noodzakelijk om het gebouw een nieuwe gebruiksfunctie te geven en om het gebouw te verplaatsen door demontatie en herbouw/restauratie. Voorliggend initiatief betreft een herbestemming. Het pakhuys Wormerveer is in 1882 gebouwd in opdracht van de firma H.P. Pieper en Zonen voor opslagruimte voor chemicaliën, verfproducten en blauwsel. In 1920 kwam het pand in handen de firma Jan Dekker te Wormerveer en werd het pand gebruikt als productieruimte van industriële lakken (SBK). In 1986 werd pakhuys Wormerveer aangekocht door de Amerikaanse multinational W.R. Grace & Company, tevens eigenaar van Cacao de Zaan. Grace & Company deed in 1997 de zaak weer van de hand aan ADM Cocoa (thans Olam Cocoa). In dat jaar werd de productie van industriële lakken bij SBK stopgezet. In het huidige plan wordt het pand herbestemd naar de oorspronkelijke functie van opslagruimte.

De nieuwe locatie van het te verplaatsen monumentale pakhuys ligt circa 110 m ten westen van de huidige locatie. Het vigerende bestemmingsplan laat het bouwwerk en het beoogde gebruik (magazijn- en opslagruimte en 2x per jaar verkoop van restanten van kledingvoorraad) op die nieuwe locatie niet toe. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is het dan ook noodzakelijk om het geldende bestemmingsplan partieel te herzien. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daar in te voorzien.

## 1.2 Het plangebied

Het plangebied van de nieuwe locatie van het pakhuys betreft het oostelijk deel van het terrein van Olam Cocoa B.V. (voorheen ADM Cocoa B.V.) op het bedrijventerrein Westerveer in Wormer.



Ligging plangebied (Bron luchtfoto: Google maps)

De locatie maakt thans onderdeel uit van twee kadastrale percelen (sectie E nummer 231 en sectie I nummer 108). De locatie is oevergebied van de Zaan en ligt in het verlengde van de Papiermakerstraat. In de huidige situatie zijn de gronden van het plangebied onbebouwd en betreft het deels water.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Zuid West II, vastgesteld door de raad op 28 maart 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 juli 1994. De gronden hebben hierin de bestemming Water (artikel 12) en Bedrijfsdoeleinden met bijbehorende erven (artikel 7). Het bouwwerk en het beoogde gebruik (magazijn- en opslagruimte en 2x per jaar verkoop van restanten van kledingvoorraad) zijn op deze gronden in strijd met de regels van de vigerende bestemmingen. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is het dan ook noodzakelijk om het geldende bestemmingsplan partieel te herzien. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daar in te voorzien.

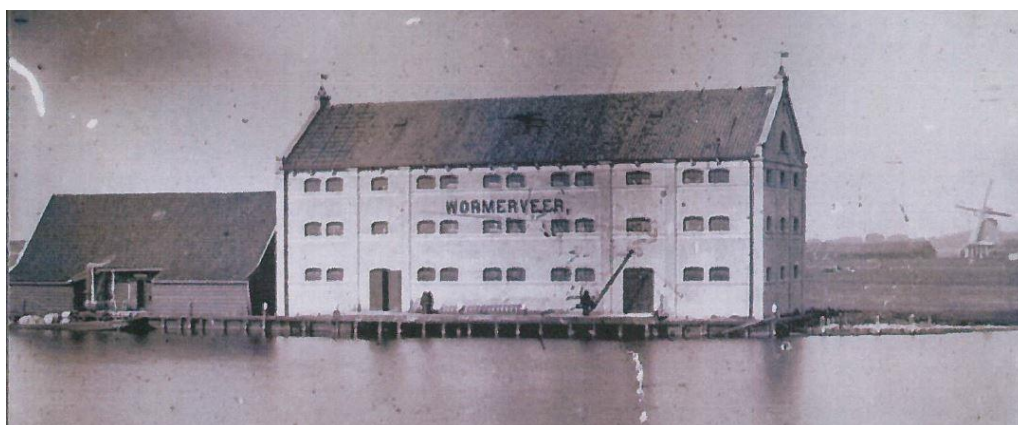
### **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 is de inleiding. Hoofdstuk 2 en 3 betreffen de beschrijving van het plan en het planologisch kader waarbinnen het plan wordt uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan uiteengezet. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld). Ten slotte komen in het zesde en laatste hoofdstuk de resultaten van de ter inzage legging en overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid).

## 2 Planbeschrijving

### **Gemeentelijk monument**

Het pakhuys "Wormerveer", gebouwd in 1882, is een voormalig industrieel opslaggebouw gelegen op de Veerdijk aan de Zaan. Het rechthoekig gebouw heeft 3 bouwlagen en een zadeldak met (oorspronkelijk) pannen. Inclusief de ruimte in de kap bedraagt het bruto vloeroppervlak circa 1.360 - 1.380 m<sup>2</sup> bvo. De bouwhoogte bedraagt circa 13,1 m t.o.v. maaiveld. Het gebouw heeft een grenen houtskelet en houten balken en vloerdelen. De gevels zijn van baksteen, de kozijnen van staal. Het gebouw is al langere tijd in onbruik en verkeert in bouwkundig opzicht in slechte staat.



*Pakhuys Wormerveer - situatie omstreeks 1885-1900 (Bron: gemeentearchief Zaanstad 21.07543)*



*Huidige situatie pakhuys Wormerveer*

Het gebouw is bij besluit d.d. 20 maart 2007 aangewezen als gemeentelijk monument (nummer G 21). In de redengevende omschrijving van het besluit is aangegeven dat het pand vanuit gemeentelijk oogpunt van algemeen belang is wegens architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde. Het is een karakteristiek en grotendeels gaaf bewaard gebleven pakhuys uit het vierde kwart van de 19de eeuw,

opgetrokken in neoclassicistische stijl. Karakteristiek is de combinatie van een dragend houtskelet en een stenen ombouw, als belangrijk overgangstype in de ontwikkeling van de traditionele Zaanse houtbouw naar de moderne fabrieksbouw. Ook heeft het pand grote stedenbouwkundige waarde vanwege de beeldbepalende ligging aan de Zaan, schuin tegenover de voormalige zeepziederij De Adelaar en vlak bij "De Zaanwand", het belangrijkste industrieel-archeologische complex van Nederland. Tevens is het pand van belang als kenmerkend en laatst overgebleven grootschalige bedrijfspand van de firma Gebroeders Gorter in Wormerveer.



*Pakhuis Wormerveer      Situatie omstreeks 1900 (Bron: gemeentearchief Zaanstad)*

## **Historie**

### *Multifunctioneel concept*

Pakhuis Wormerveer stamt uit 1882 en werd gebouwd door aannemingsbedrijf Gebroeders Gorter uit Wormerveer dat ook het ontwerp voor zijn rekening nam. Het gebouw is kenmerkend voor de stijl waarin de Gebroeders Gorter eind 19e eeuw fabriekspanden langs de Zaan bouwden. Zij speelden daarbij handig in op de ingrijpende veranderingen in de tweede helft van de 19e eeuw waarin de omschakeling plaatsvond van windenergie naar stoomenergie. Het bedrijf had een goed doordacht systeem ontwikkeld. Het was feitelijk een multifunctioneel concept, waarbij met betrekkelijk kleine aanpassingen panden eenvoudig konden worden uitgebreid of aangepast aan verschillende productieprocessen. Architecten kwamen er niet aan te pas. Dat regelde het aannemingsbedrijf zelf.

Het bedrijf Gebroeders Gorter kwam voort uit een geslacht van molenmakers en aannemers. Hun firma bevond zich recht tegenover pakhuis Wormerveer aan de overkant van de Zaan. De Gebroeders bouwden ook de panden van Bloemendaal & Laan aan de Veerdijk: Batavia, Saigon, Bassein, Hollandia en Java.

### *Verfproducten*

De firma H.P. Pieper en Zonen, opgericht in 1840, was de opdrachtgever voor de bouw van pakhuis Wormerveer. Het bedrijf van oprichter Hendrik Paulus Pieper handelde in chemicaliën, verfproducten en blauwsel en was aanvankelijk gevestigd aan het Zuideinde van Wormerveer. Ruimtegebrek was de reden om te verhuizen naar een nieuw pand aan de overkant van de Zaan. Het ligt voor de hand te veronderstellen dat de firma de band met de oorspronkelijke vestigingsplaats in ere wilde houden en daarom het pakhuis de naam Wormerveer gaf.

In 1920 kwam het pand in andere handen. Adriaan Pieper, kleinzoon van de oprichter, verkocht de zaak aan de firma Jan Dekker te Wormerveer. Onder de paraplu van de firma Dekker (en vanaf de jaren vijftig onder H. Stuurman) produceerde het bedrijf SBK-lakchemie (vernoemd naar de firmanten Storm, Van Bentem en Kluijver) tot eind vorige eeuw industriële lakken in pakhuis Wormerveer.

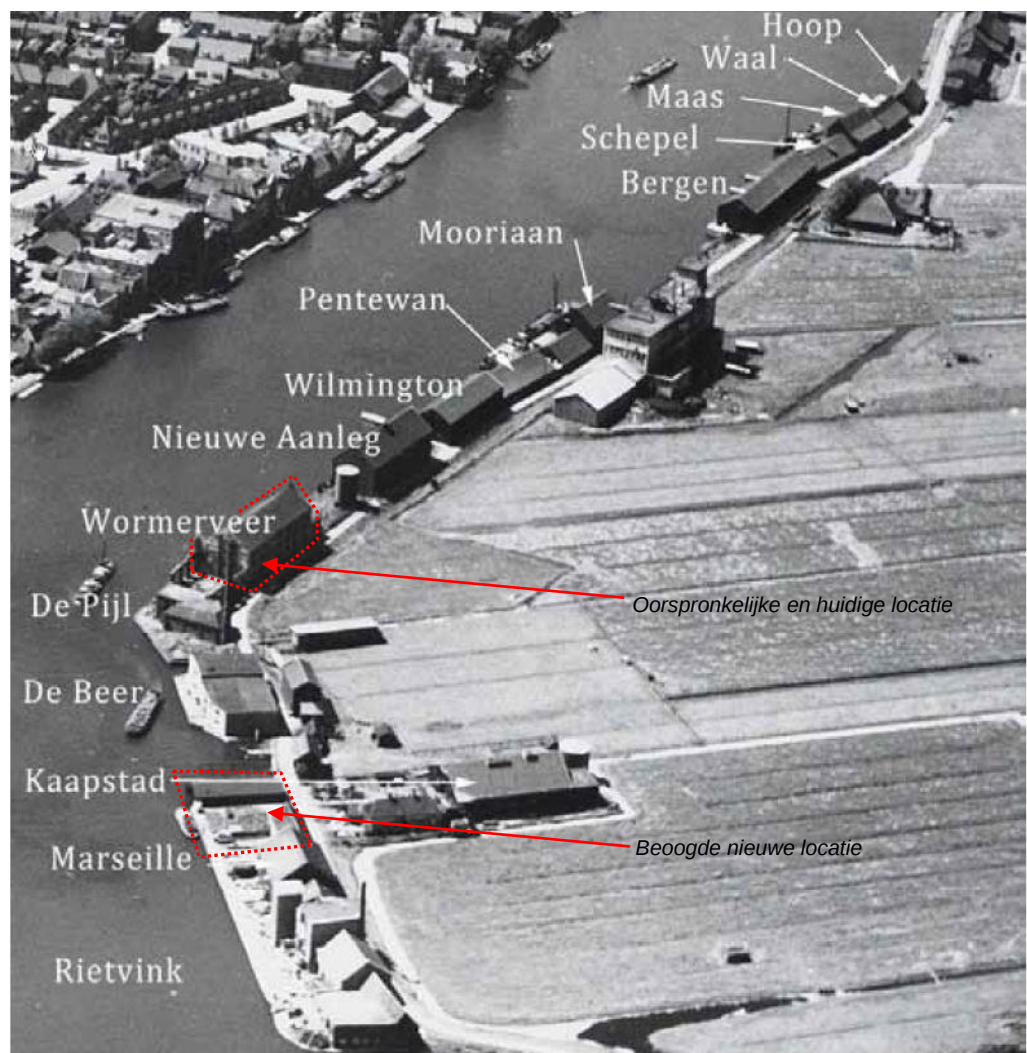
In 1986 werd pakhuis Wormerveer aangekocht door de Amerikaanse multinational W.R. Grace & Company, tevens eigenaar van Cacao de Zaan. Grace & Company deed in 1997 de zaak weer van de hand aan ADM Cocoa (thans Olam Cocoa). In dat jaar werd de productie bij SBK stopgezet.

### ***Ligging - omgeving met industrieel erfgoed***

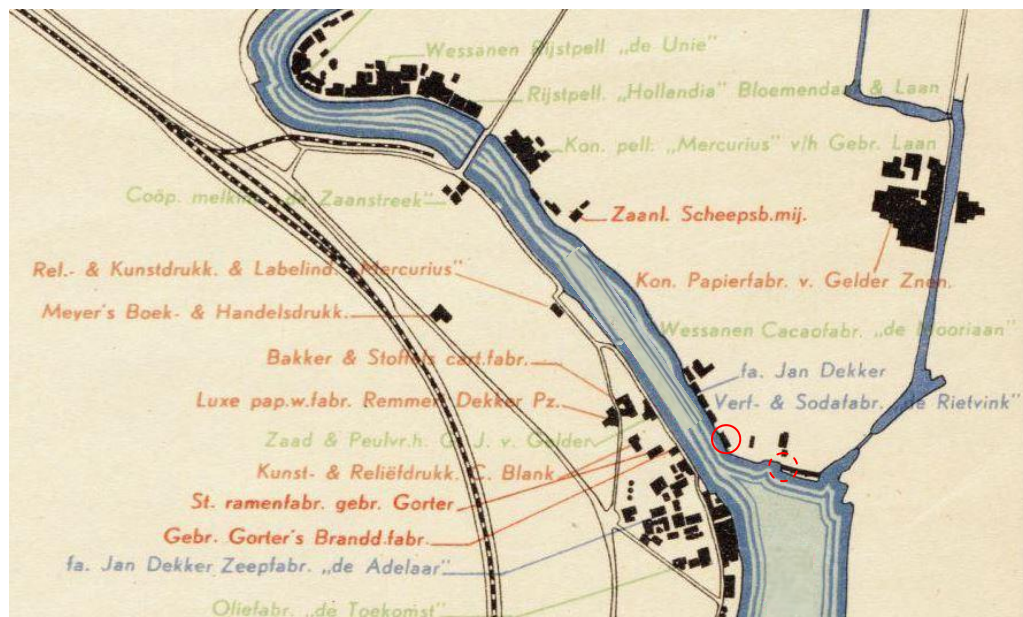
Wormer behoort tot een van de oudste plaatsen van de Zaanstreek. Het is aannemelijk dat er in de 11e eeuw al bewoning was. De ligging aan de Zaan heeft Wormer veel bedrijvigheid gebracht. Zeer kenmerkend voor de Zaanstreek is dan ook de aanwezigheid van houten pakhuizen en loodsen en stenen pakhuizen en fabrieken direct aan de Zaan. Ze dienden voor de opslag van grondstoffen en voor de productie van goederen. Van beschuitmakerij en stijfelmakerijen tot traankokerijen en zeildoekweverijen. Veel van deze waterrijke historie is nu nog af te lezen aan de pakhuizen en oude fabriekspanden, die verwijzen naar het industriële verleden van het gebied en zodoende de identiteit bepalen. De westgrens van Wormer loopt ook vrijwel in het midden van de Zaan met aan de overzijde eveneens oude panden van de kern Wormerveer. Het pakhuis "Wormerveer" maakt deel uit van de industriële wand van pakhuizen en fabrieksgebouwen langs de Zaan. In het verleden was de nieuwe locatie (plangebied voorliggend bestemmingsplan) van onderdeel van het pakhuis / locatie "Marseille". De locatie is in het verleden al eerder in gebruik geweest als bedrijfslocatie met bebouwing (zie ook navolgende afbeeldingen).



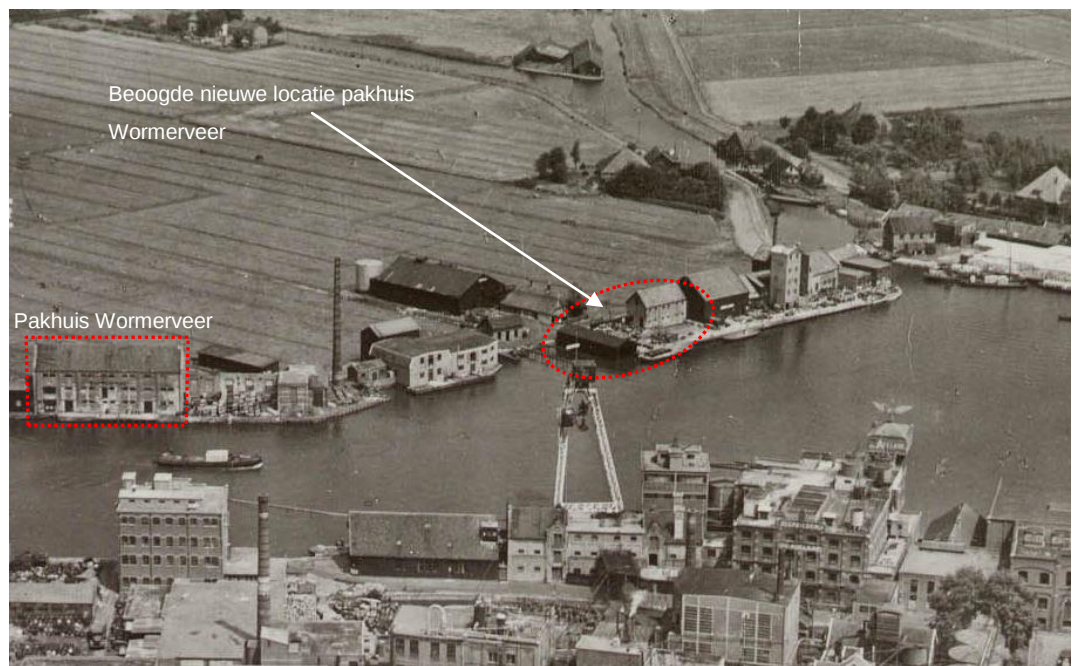
*Situatie omstreeks 1925 - v.l.n.r. pakhuizen Kaapstad, Marseille en Rietvink. Op deze plaats stond oliemolen en later cement- en trasmolen de Rietvink. De windbrief werd gegeven in april 1641. Aan het eind van de 18e eeuw werd hij omgebouwd tot cement- en trasmolen. Hij heeft gestaan aan de Wormerringdijk, buitendijks, en werd gesloopt in 1879 en vervangen door een fabriek (Bron: gemeentearchief Zaanstad 22.07029)*



Luchtfoto omgeving plangebied situatie 1933 (Bron: jaarboek 2013 Historisch Genootschap Wormer met verwijzing naar Gemeentearchief Zaanstad, beeldbank nr. 2205115)



Uitsnede 'kaart van fabrieken en ondernemingen langs de Zaan' situatie omstreeks 1946



*Situatie omstreeks 1940 (Bron: gemeentearchief Zaanstad beeldbank nr. 41.07412)*



*Huidige situatie - zicht de Zaanoevers vanaf Engewormer (Bron: google maps)*

### **Verplaatsing en verruiming gebruiksmogelijkheden - afweging van belangen**

De gemeente Wormerland heeft prachtige monumenten binnen haar grondgebied en heeft als uitgangspunt dit cultureel erfgoed te behouden. Een van de gemeentelijke monumenten betreft het pakhuis Wormerveer. Het monument is gelegen op het terrein van cacaooverwerker Olam Cocoa (voorheen ADM) in Wormer. Voor de bedrijfsvoering van de cacaooverwerker is het pand niet bruikbaar. Het pand staat relatief dicht bij de fabrieksbebouwing. Sloop is overwogen. De gemeente wenst dit gemeentelijk monument evenwel te behouden. Als alternatief voor sloop, is besloten om het pand te verplaatsen en het een functie te geven waarmee verplaatsing en restauratie mogelijk wordt. Toegestaan wordt het gebruik van het pakhuis als magazijn- en opslagruimte van een kledingbedrijf dat thans aan de overzijde van de Zaan in het monumentale pand "De Adelaar" is gevestigd en het bieden van de mogelijkheid tot maximaal 2 aaneengesloten perioden per kalenderjaar van maximaal twee dagen te

gebruiken voor verkoop van restantvoorraden van overjarige confectiekleding aan het publiek. Deze relatief beperkte outletverkoopmogelijkheid dient derhalve het gemeentelijk cultuurhistorisch belang. Om bezoekers vanuit het pand de Adelaar aan de overzijde van de Zaan over te kunnen varen, komt aan de waterzijde van het pand een steiger.



*Huidige situatie, met op de voorgrond pakhuis Wormerveer en op de achtergrond bedrijfsbebouwing van Olam Cacao - voorheen ADM - (Bron: [www.zaans-industrieel-erfgoed.nl](http://www.zaans-industrieel-erfgoed.nl))*

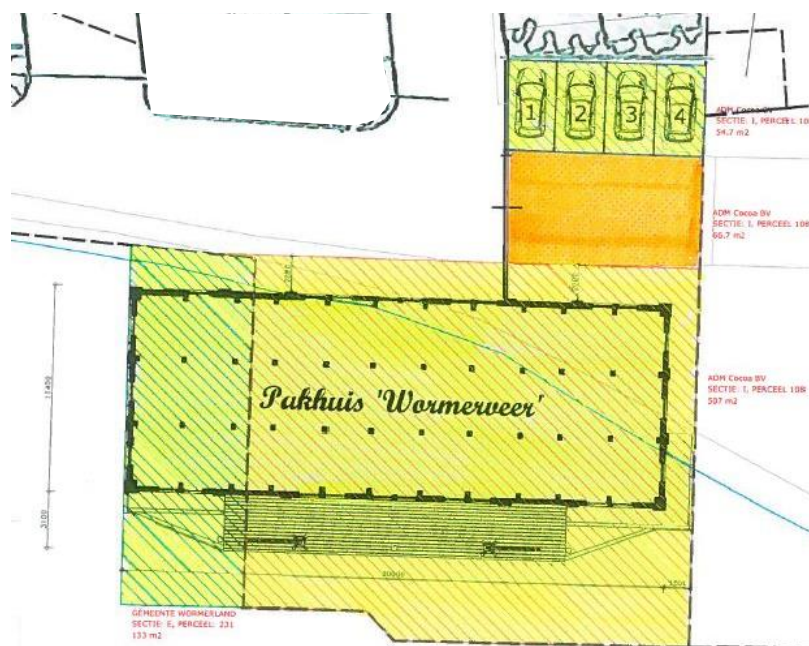


*Situatie - Huidige en nieuwe locatie pakhuis Wormerveer*

## Parkeren

De parkeerbehoefte van het pakhuis, is te berekenen aan de hand van de kengetallen van de CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie":

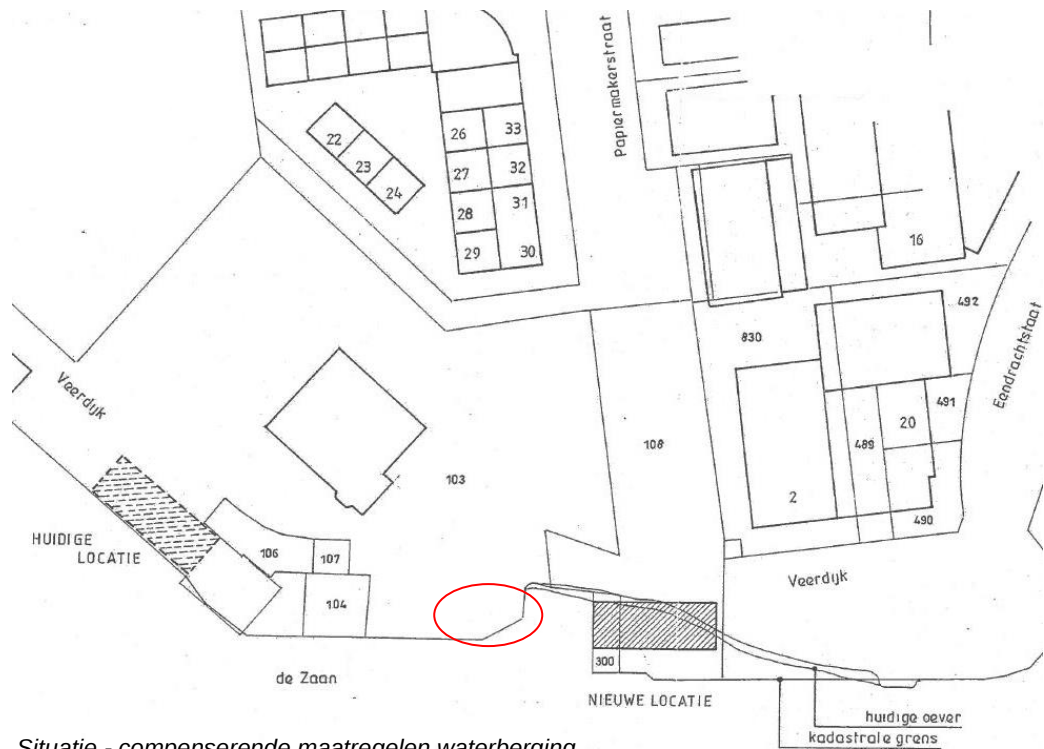
- Bruto vloeroppervlak pakhuis: circa 1.360 m2 bvo;
- Kengetal parkeerbehoefte ("rest bebouwde kom" en "matig stedelijk") in de CROW-publicatie voor wat betreft:
  - Opslag (bedrijf arbeids- en bezoekers extensief) : gem. 1,05 pp / 100 m2 bvo;
  - Outlet 2x per jaar : gem 10,1 pp / 100 m2 bvo;
- Berekening verwachte theoretische parkeerbehoefte:
  - Overwegende situatie (opslag):  $1,05 \text{ pp}/100 \text{ m2 bvo} * 1.360 \text{ m2 bvo} = 14 \text{ pp}$ ;
  - Incidenteel 2x per jaar (outlet):  $10,1 \text{ pp}/100 \text{ m2 bvo} * 1.360 \text{ m2 bvo} = 137 \text{ pp}$ .
- Vertaling van theorie naar praktijk / maatwerk voorliggend initiatief:
  - Opslag: het pand wordt gebruikt voor opslag. Het bedrijf / de bedrijfsvoering vindt elders plaats (kledingbedrijf dat thans aan de overzijde van de Zaan in het monumentale pand "De Adelaar"). Dit betekent dat op de locatie waar de opslag plaatsvindt minder parkeerplaatsen voor personeel benodigd is dan op grond van de theoretische parkeerkencijfers is berekend. Het aantal parkeerplaatsen voor de opslagfunctie wordt ingeschat op maximaal 4 parkeerplaatsen.
  - Outlet 2x per jaar: Zoals hierboven al vermeld vindt er twee keer per jaar een tweedaagse 'outletverkoop' plaats in het pakhuis Wormerveer. Deze sale trekt mogelijk vele bezoekers die allen met de auto hier naar toe komen. Verkoop vindt evenwel gefaseerd plaats over het verloop van de dag. De bezoekers komen dan ook niet gelijktijdig. Het parkeren zal op die momenten plaats moeten vinden in de openbare ruimte, bijvoorbeeld langs de Eendrachtstraat of de iets verder van de locatie gelegen Malerstraat. Bij afgifte van de dan benodigde evenementenvergunning worden waar nodig maatregelen bepaald (bijvoorbeeld inzet verkeersregelaars / routing, planning 'sale'-tijden, etc.).



Situering 4 parkeerplaatsen ten behoeve van opslagfunctie

### **Waterberging - compensatie**

De doelstelling is om het pakhuis op de nieuwe locatie grondgebonden te realiseren. Gevolg hiervan is dat er water van de Zaan gedempt gaat worden welke 1 op 1 gecompenseerd moet worden. De locatie voor deze compensatie ligt net westelijk van de nieuwe locatie van het pakhuis en bevindt zich op kadastraal perceel WMR00 I 103. Dit perceel is in eigendom van Olam Cocoa B.V. (voorheen ADM) welke ook partij is bij het verplaatsen van het pakhuis (zie ook paragraaf 4.3.3).



*Situatie - compenserende maatregelen waterberging*

## **3 Beleid - toetsing geldend beleid**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### ***Beleid***

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kader stellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De regels waarmee in de planvorming en in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### ***Afweging***

Voorliggende plan betreft verplaatsing van een bestaand pand (pakhuis) op een bestaand bedrijfsp perceel van een cacaoverwerkingsbedrijf, over een afstand van circa 110 m. Dit om redenen die verband houden met het behoud en restauratie van het als gemeentelijk monument aangewezen pand. Voor het behoud en financiering restauratie worden de gebruiksmogelijkheden van het pand enigszins verruimd. Nationale belangen worden hiermee niet geschaad.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### ***Beleid***

##### *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 1 november 2010 is de structuurvisie in werking getreden. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

##### *Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland (PRV)*

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe

wetgeving en/of provinciaal beleid. Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Daarin zijn de besluiten van 15 december 2014 en 2 maart 2015 met betrekking tot Wind op land overigens nog niet verwerkt. Op 15 januari 2016 zijn deze wijzigingen in werking getreden.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Uit de kaart van de PRV is op te maken dat onderhavig plangebied binnen het BBG is gesitueerd.

### **Afweging**

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 11 van de PRV (regels voor bedrijventerrein in bestaand bebouwd gebied) is de volgende afweging aan de orde: Het plangebied betreft geen nieuw bedrijventerrein, maar een perceel op een bestaand bedrijventerrein waarvoor geldt dat het vastgestelde gemeentelijk beleid toeziet op revitalisatie. Er is geen sprake van verlies aan bedrijventerrein. Voorliggende plan betreft verplaatsing van een bestaand pand op een bestaand bedrijfsperceel van een cacaooverwerkingsbedrijf, over een afstand van circa 110 m. Voor het behoud van het monumentale pand en financiering van verplaatsing en restauratie worden de gebruiksmogelijkheden van het monumentale pand in beperkte mate verruimd. Naast het behoud van de bestaande gebruiksmogelijkheden van het pakhuis (opslag), wordt een beperkte verruiming betreft het toestaan van maximaal 2 maal per jaar outlet verkoop. Het toestaan van deze mogelijkheid dient de cultuurhistorische beleidsmatige belangen van de gemeente (zie paragraaf 2).

Voorts is voor het plan artikel 5 van de PRV (regels voor detailhandel) van belang. Hierin zijn onder meer regels opgenomen voor nieuwe detailhandel indien de winkelvloeroppervlak groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>. De winkelvloeroppervlak van voorliggend plan is kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup>. In artikel 5 van de PRV is voorts bepaald dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen met uitzondering van onder meer afhaalpunten ten behoeve van internethandel, detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening op grond van het vigerende bestemmingsplan en daarop nauw aansluit. Voorts is onder meer bepaald dat indien het totaal winkelvloeroppervlak van deze volumineuze detailhandel meer dan 1500 m<sup>2</sup> bedraagt, dit aantoonbaar niet mag leiden tot ernstige verstoring of duurzame ontwrichting van de Bestaande detailhandelsstructuur, en dat de regionale adviescommissie hierover een advies moet hebben uitgebracht. Het bestemmingsplan ziet toe op een initiatief voor opslag/magazijn van een kledingbedrijf en incidenteel de verkoop van restanten van de kledingvoorraad. De winkelvloeroppervlak is kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup>. Ontwrichting van de bestaande regionale detailhandel structuur wordt met het maximaal 2x per jaar gedurende maximaal 2 dagen toestaan van verkoop van de restanten van de kledingvoorraad niet verwacht. Geconcludeerd wordt dat provinciale belangen met de verplaatsing van het monumentale gebouw, de restauratie ervan, het toestaan van het gebruik voor opslag en zeer beperkt voor outlet verkoop (maximaal 2 x per jaar gedurende maximaal 2 dagen) niet onevenredig worden geschaad.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurvisie***

Op 21 oktober 2014 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Wormerland 2025 vastgesteld. De structuurvisie is een lange termijn visie op de ruimtelijke toekomst van Wormerland tot 2025. Van de kernen en de linten vormt Wormer hierin de hoofdkern met een uitgebalanceerd voorzieningenniveau in het centrum, een duurzame woon- en werkomgeving en een nieuw dynamisch stedelijk gebied langs de Zaan. In de historische panden wisselen wonen, werken, horeca en recreatie elkaar af. Naast de hoofdkern vormen de kleinere kernen Neck, Jisp, Oostknollendam en Spijkerboor elk een eigen unieke woonwereld met toegesneden voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Op de structuurvisiekaart is het plangebied, overeenkomstig de hiervoor omschreven visie op de toekomst van het stedelijk gebied langs de Zaan, onder meer aangemerkt als “revitalisering industrielandchap langs de Zaan”. Langs de gehele Zaan staan cultuurhistorisch waardevolle (monumentale) panden die het verhaal vertellen van het vroegere industriële karakter van dit gebied. Ook hier bevinden zich typerende (monumentale) houten panden. Hergebruik van deze panden door een nieuwe functie wordt gestimuleerd door de gemeente.

#### ***Afweging***

Voorliggend plan is een uitwerking van bestaand gemeentelijk beleid dat toeziet op stimulatie tot behoud van cultuurhistorisch waardevolle monumentale panden middels het toestaan van een nieuwe functie. Dit omdat de gemeente haar huidige identiteit mede ontleent aan het industriële verleden en dit verleden af te lezen is in de monumentale bebouwing.

## **4 Onderzoek uitvoerbaarheid**

### **4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### ***Kader***

In het nationale ruimtelijke beleid is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking (LvDV) geïntroduceerd. Overheden moeten in een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) elke nieuwe “stedelijke ontwikkeling” motiveren betreffende de behoeftevraag. Dit middels het doorlopen van de stappen van LvDV.

#### ***Afweging en conclusie***

Voorliggende plan betreft verplaatsing van een bestaand pand (pakhuis) op een bestaand bedrijfsperceel van een cacaoverwerkingsbedrijf, over een afstand van circa 110 m. Het betreft derhalve geen nieuw gebouw. Voor het behoud van het monumentale pand en financiering van verplaatsing en restauratie worden de gebruiksmogelijkheden van het monumentale pand in beperkte mate verruimd. Naast het behoud van de bestaande gebruiksmogelijkheden van het pakhuis (opslag/magazijn van kledingbedrijf), ziet het bestemmingsplan toe op incidenteel verkoop van restanten van de kledingvoorraad van het kledingbedrijf. De winkelvoeropervlak is kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup>. De verkoop van restanten van de voorraad vindt maximaal 2x per jaar plaats, gedurende maximaal 2 dagen. Het toestaan van deze mogelijkheid dient de cultuurhistorische beleidsmatige belangen van de gemeente (zie paragraaf 2). Ontwrichting van de bestaande regionale detailhandel structuur wordt met het toestaan van maximaal 2 x per jaar, gedurende maximaal 2 dagen, niet verwacht.

### **4.2 Milieu**

#### **4.2.1 Milieueffect**

#### ***Kader***

In de Wet milieubeheer (art 7.2) en het Besluit milieueffectrapportage 1994 (art 2 lid 5) is verankerd dat er een beoordeling moet worden gemaakt of m.e.r.-procedure doorlopen moet worden als een plan of besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) wordt opgesteld voor één of meerdere activiteiten met mogelijk belangrijke negatieve effecten op het milieu. Activiteiten waarvoor dat het geval is, worden genoemd in de bijlage onderdeel C en D van het Besluit m.e.r.:

- Onderdeel C: Hierin staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is;
- Onderdeel D: Hierin staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is;

#### ***Afweging en conclusie***

Voorliggende plan betreft verplaatsing van een bestaand pand (pakhuis) op een bestaand bedrijfsperceel van een cacaoverwerkingsbedrijf, over een afstand van circa 110 m. Voor het behoud van het monumentale pand en financiering van verplaatsing en restauratie worden de gebruiksmogelijkheden van het monumentale pand in beperkte mate verruimd. Naast het behoud van de bestaande gebruiksmogelijkheden van het pakhuis (opslag), wordt een beperkte verruiming betreft het toestaan van

maximaal 2 maal per jaar gedurende maximaal 2 dagen outlet verkoop. De omvang overschrijdt de plandrempels niet. Wat omvang en aard betreft, is het doorlopen van m.e.r.-procedure niet aan de orde.

#### **4.2.2 Milieuzonering**

##### **Kader**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009).

##### **Afweging en conclusie**

De verplaatsing van het pakhuis vindt niet in de nabijheid van hindergevoelige bestemmingen plaats en is wat aard en omvang betreft van dien aard dat het plan geen hinder veroorzaakt bij nabijgelegen hindergevoelige bestemmingen. Het aspect “milieuzonering” vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmering.

#### **4.2.3 Externe veiligheid**

##### **Kader**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. Er gelden verschillende kaders:

- De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI).
- Voor buisleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb). Het Bevb is van toepassing op buisleidingen voor aardgas (vanaf 16 bar en met een uitwendige diameter groter dan 50 mm);
- De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

##### **Afweging en conclusie**

In 2011 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheids situatie op het bedrijventerrein. De resultaten zijn uiteengezet in de “Rapportage externe veiligheid en verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Bedrijventerreinen; Witteveen+Bos; projectcode WOR-13-1; d.d. 5 december 2011”. Uit deze rapportage is op te maken dat de locatie niet in een invloedsgebied van een transportzone waarin/waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De locatie ligt ook niet in een invloedsgebied van een bedrijf waar activiteiten met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd of van een

hoge druk aardgasleiding. Het plan ondervindt derhalve geen beperkingen op grond van externe veiligheid. Er is dus ook geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Het aspect “externe veiligheid” vormt voor uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmering.

#### **4.2.4 Milieuhygiënische bodemkwaliteit**

##### **Kader**

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

##### **Afweging en conclusie**

De gemeente heeft de bodemsituatie in december 2013 beoordeeld en komt tot de conclusie dat gezien de bestemming het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Voorts is in de beoordeling aangegeven dat op een deel van de Veerdijk ten behoeve van realiseren van funderingsbalken wel in de bodem zal worden gegraven en dat de Veerdijk verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging. Gemeente adviseert dat voorafgaand aan de graafwerkzaamheden op grond van Arbowetgeving bodemonderzoek conform NEN 5740 uit wordt gevoerd. Hiermee kan de benodigde veiligheidsklasse voor de werkzaamheden in de grond worden bepaald en tevens worden bepaald of er een BUS melding bij de provincie moet worden gedaan. Met in achtneming van dit advies wordt geconcludeerd dat aspect “bodem” voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmering vormt.

#### **4.2.5 Geluid**

##### **Kader**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bebouwing niet hoger mag zijn dan 48 dB, dan wel een nader vast te stellen hogere waarde. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder geen wettelijke onderzoekszone.

##### **Afweging en conclusie**

Het plan ziet niet toe een geluidgevoelige bestemming. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is in dat geval niet noodzakelijk. Het aspect “geluid” vormt voor uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmering.

#### **4.2.6 Lucht**

##### **Kader**

Luchtkwaliteitsaspecten zijn verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) en betreffen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de

concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

#### *NSL en Besluit NIBM*

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor hotels en bedrijfsverzamelgebouwen, zoals een broedplaats. Om voor die functies te bepalen wat de bijdrage is als gevolg van de verkeersgeneratie, is de NIBM-rekentool beschikbaar.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

#### ***Situatie plangebied***

##### *Beoordeling (N)IBM*

Het project ziet toe op het verplaatsen van een bestaand pakhuis. Het toegestane gebruik wordt enigszins verruimd door niet alleen de bestaande gebruiksmogelijkheden toe te staan, maar ook maximaal 2 x per jaar outlet verkoop. De verkeersaantrekkende werking van deze verruiming van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de bestaande gebruiksmogelijkheden, is wat aantal motorvoertuigbewegingen betreft te berekenen aan de hand van de kengetallen van de CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie":

- Bruto vloeroppervlak: circa 1.400 m<sup>2</sup> bvo;
- Kengetal verkeersgeneratie ("rest bebouwde kom, weinig stedelijk") van de CROW publicatie voor wat betreft:
  - Huidig toegestane gebruik = bestaand gebouw;  
Opslag/magazijn: gemiddeld 4,8 mvt / 100 m<sup>2</sup> bvo.
  - Uitbreiding gebruik = incidenteel outlet;  
Outlet: gemiddeld 10,4 mvt / 100 m<sup>2</sup> bvo.

- Verkeersaantrekkende werking van de gebruiksverruiming van het incidentele gebruik (outlet): 145,6 mvt / etmaal (maximaal 2x per jaar, gedurende maximaal 2 dagen).

Met behulp van de NIBM-rekentool<sup>1</sup> (versie maart 2015) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) meer is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Wanneer een plan "niet in betekenende mate"(NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk. Op basis van de hiervoor berekende verkeersproductie is met de NIBM-tool bepaald in hoeverre sprake is van "(N)IBM". De resultaten van de berekening zijn hieronder weergegeven.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer  
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                       |                                       |      |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                 |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                          |                                       | 146  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                 |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                       | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,14 |
|                                                                       | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,03 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>            |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                      |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;</b> |                                       |      |
| <b>geen nader onderzoek nodig</b>                                     |                                       |      |

Uit de resultaten van de berekening van NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> lager ligt dan de grenswaarde van 1,2 microgram per m<sup>3</sup>. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekenende mate' toename van NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub> vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

*Gevoelige bestemming in onderzoekszone*

Het bestemmingsplan ziet niet toe op functies die ingevolge het Besluit gevoelige bestemmingen worden aangemerkt als "gevoelige bestemming".

**Conclusie**

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

---

<sup>1</sup> Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

## **4.3 Water**

### **4.3.1 Watertoets**

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of bij nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld.

### **4.3.2 Beleid**

#### ***Rijksbeleid***

##### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet dat in december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Anticiperen op toekomstige klimaatverandering is één van de aanleidingen voor het Nationaal waterplan.

#### ***Provinciaal beleid***

##### *Provinciaal Waterplan*

Voor het plangebied zijn de volgende beleidsvoornemens van belang:

##### *Water medesturend in de ruimte*

De provincie betreft het belang van water bij haar afweging van nieuwe locatiekeuzes voor verstedelijking, landbouw, industrie, infrastructuur en bedrijventerreinen. Daarbij worden de risico's en ook de kosten voor de waterhuishouding, klimaatbestendigheid en de zorg voor de waterkering expliciet meegewogen (de zogenaamde 'risico en kostenanalyse' uit de watertoets).

##### *Klimaatbestendig*

De provincie streeft naar een klimaatbestendige inrichting van het watersysteem, waarbij op een duurzame manier met het beschikbare water wordt omgegaan. Vanaf 2012 verwacht de provincie dat waterschappen watersystemen toetsen aan de nieuwe klimaatscenario's.

#### ***Beleid en taken Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier***

In het Waterbeheersplan 4 zijn de doelstellingen beschreven voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Missie en kerndoelen: De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water.

Het kerndoel is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

#### 4.3.3 Watertoets - situatie plangebied

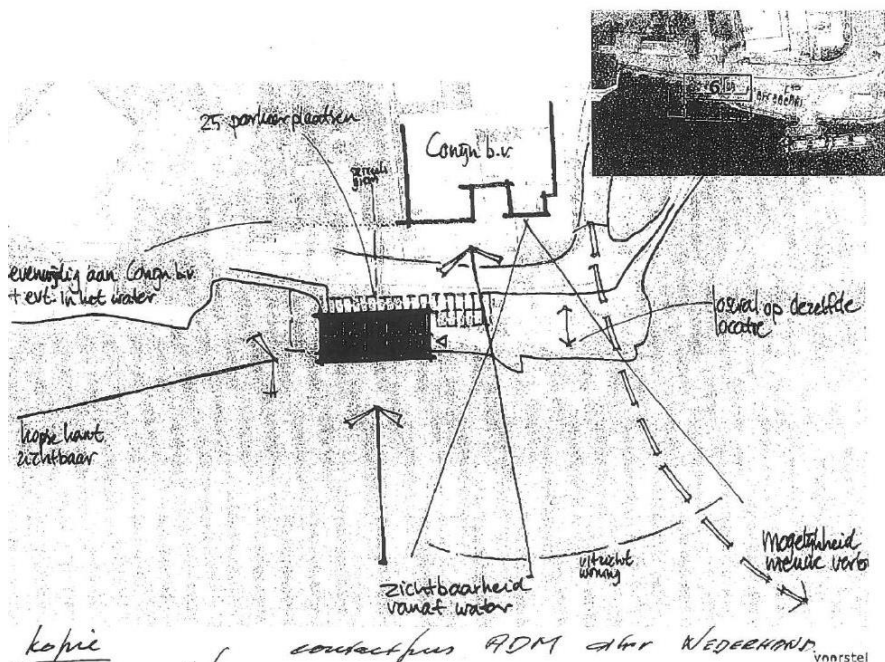
##### **Overleg met waterbeheerder**

Het initiatief is ter beoordeling en voor overleg voorgelegd aan het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de havenmeester Zaanstad.

##### *Havenmeester Zaanstad*

In 2005 heeft overleg plaatsgevonden met de Havenmeester Zaanstad. Bij brief d.d. 11-01-2005 heeft de Havenmeester Zaanstad het resultaat van beoordeling als volgt verwoord:

“Voor de aangegeven locatie zoals blijkt uit een kopie van het plan is er nautisch geen bezwaar”.



kopie  
Zaansover p. lym

contactfus ADM alar WEDERHANS voorstel

Locatie zoals in 2005 besproken met Havenmeester Zaanstad

11/01/2005 TUE 18:08 FAX 075 681 6799 Haven & Vaarwegen  
075 681 6793  
11/01/2005

#### *Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

In 2016 heeft overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. De resultaten van het overleg zijn aldus:

Op 17 maart 2016 is er overleg geweest tussen de gemeente en het hoogheemraadschap over de verplaatsing van een historisch pakhuis langs de Zaan. In 2005 heeft het hoogheemraadschap al eens wateradvies uitgebracht (registratienummer 05.2435). Dit advies is naar aanleiding van het overleg in maart 2016 geactualiseerd. Het nieuwe wateradvies (zie navolgende alinea's) vervangt het oude advies uit 2005.

#### Waterkering

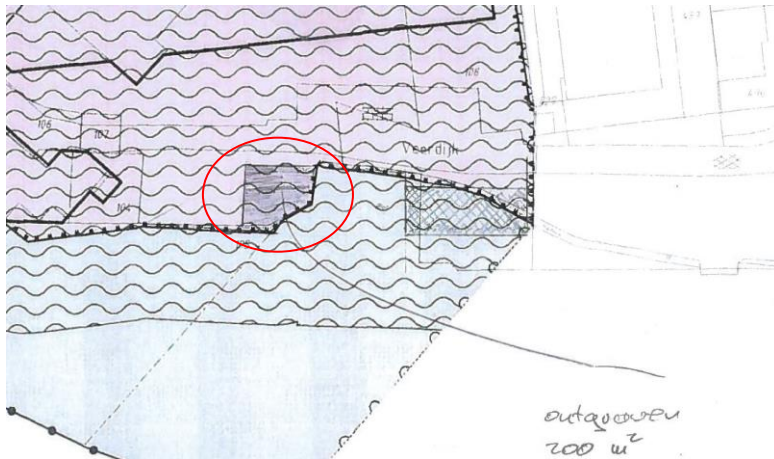
Het pakhuis is een gebouw dat buitendijks komt te liggen binnen de zone waterstaatswerk Waterkering van de regionale waterkering langs de Zaan. Voor het buitendijkse talud/voorland geldt geen bescherming tegen wateroverlast. Het streefpeil van de Zaan/Schermerboezem is NAP-0,50 meter. Dit waterpeil kan periodiek stijgen tot NAP-0,00 meter. Het hoogheemraadschap adviseert daarom het vloerpeil voldoende hoog aan te leggen en minimaal boven de NAP+0,20 meter. Volgens de tekening bevindt het toekomstig vloerpeil van het pakhuis zich op circa NAP+0,7 meter en wordt er aan dit uitgangspunt dus voldaan. Er blijft voldoende ruimte en mogelijkheden aanwezig om de waterkering te verhogen/ te versterken middels een grondconstructie.

De oeververdediging onder een gebouw in het buitentalud van een waterkering is niet te inspecteren of te vervangen. Het hoogheemraadschap stelt daarom de voorwaarde dat de damwand een vervangende waterkering wordt met een levensduur van 100 jaar. Verder dienen de aan te leggen kabels en leidingen te voldoen aan de NEN 3650/3651.

#### Watercompensatie

Bij de inrichting van het nieuwe pakhuis en het advies van 2005 werd uitgegaan van een pakhuis op palen zodat de waterbergende functie van de Zaan niet zou afnemen. De wens is nu om het pakhuis op de nieuwe locatie gewoon grondgebonden te realiseren. Gevolg hiervan is dat er water van de Zaan gedempt gaat worden welke 1 op 1 gecompenseerd moet worden. Een compensatielocatie binnen de Schermerboezem (waar de Zaan van uitmaakt) is lastig te vinden. Een mogelijke locatie voor deze compensatie is net westelijk van de nieuwe locatie van het pakhuis. Dit bevindt zich op kadastraal perceel WMR00 I 103. Dit perceel is in eigendom van OLAM COCOA B.V. welke ook partij is bij het verplaatsen van het pakhuis.

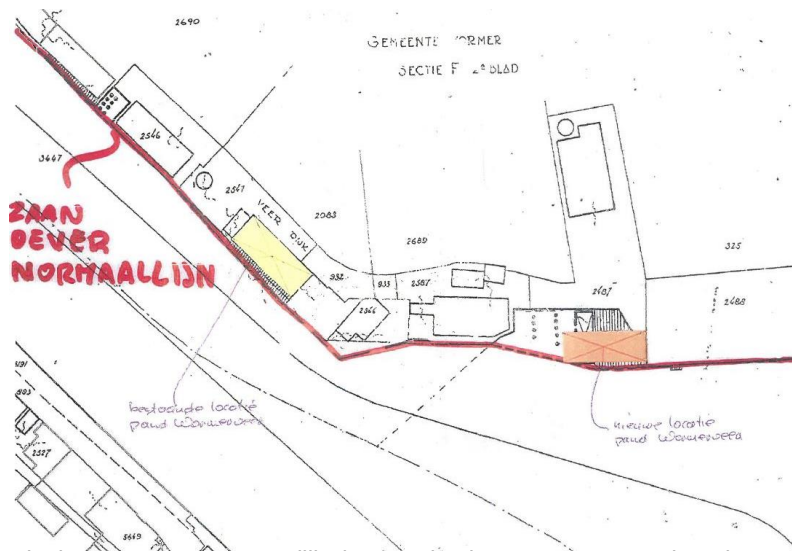
Voor het (eventueel) graven van compensatiewater op deze locatie dient het waterkeringbelang te worden geborgd door voldoende afstand tot de waterkering te houden bij het graven en de oever van een stevige oeverbescherming te voorzien.



Situering nieuw oppervlakte water (compensatie)

### Steiger

Het nieuwe pakhuis krijgt aan de 3 zijden steigers tegen het gebouw aan. Zoals op de ontwerptekening (W B1 d.d. 23-9-2015) van het gebouw is te zien, krijgt de steiger rondom een breedte van 1,20 meter. Daarnaast is centraal aan de waterzijde over een lengte van 20 meter een verbreding van de steiger tot 3 meter. Zolang de steigerconstructie binnen de Zaanoevernormaallijn blijft, kan het hoogheemraadschap instemmen met deze steigerconstructie.



Ligging zaanoever normaallijn (Bron: tekening ontvangen van hoogheemraadschap)

De vergunninghouder/eigenaar van het gebouw is straks zelf onderhoudsplichtig voor het water onder de steiger en 1 meter daar buiten.

### Ontwikkelingen in polder Wormer Jisperveld

Ontwikkelingen aan de noordzijde van de Veerdijk bevinden zich binnen de polder Wormer Jisperveld (peilgebied 5280-1). Aanleg van verharding (bv gebouwen of Parkeerplaats) met een versnelde afvoer van afstromend regenwater dienen binnen dit peilgebied gecompenseerd te worden tegen een compensatiepercentage van 15%.

### **Conclusie**

Met inachtneming van de in deze paragraaf weergegeven voorwaarden van het hoogheemraadschap vormt het aspect 'water' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het naleven van de voorwaarden van het hoogheemraadschap is gebod middels de voor het uitvoeren van de werkzaamheden benodigde watervergunning op grond van de Waterwet. Voorts zijn de watergerelateerde voorwaarden voor het bouwen boven / in water opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Het te graven compensatie water aan de westzijde van het nieuwe pakhuis is onderdeel van het plangebied en heeft de bestemming "Water gekregen".

## **4.4 Ecologie**

### **Kader**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Ontwikkelingen in en in de omgeving van deze gebieden mogen niet leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden. Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied.

### **Afweging en conclusie**

De gemeente heeft de situatie beoordeeld en komt tot de conclusie dat ecologisch onderzoek niet noodzakelijk is en dat het aspect 'ecologie' voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmering vormt.

## **4.5 Archeologie**

### **Beleidskader**

#### *Landelijk beleid - Verdrag van Malta*

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

#### *De Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007)*

Deze wet is in feite de implementatie in de Nederlandse wet van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit geldt voor iedereen die bodemingrepen gaat (laten) uitvoeren: zowel particulieren als bedrijven, projectontwikkelaars en (lokale) overheden.

#### ***Afweging en conclusie***

De gemeente heeft de situatie beoordeeld en komt tot de conclusie dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is en dat het aspect 'archeologie' voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmering vormt.

### **4.6 Cultuurhistorie**

#### ***Kader***

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, wordt per 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond.

#### ***Afweging en conclusie***

Verwezen wordt naar de planbeschrijving in hoofdstuk 2 waaruit is op te maken dat het aspect 'cultuurhistorie' de aanleiding is voor voorliggend bestemmingsplan (verplaatsing en verbreding gebruiksmogelijkheden voor behoud en renovatie van gemeentelijk monument).

### **4.7 Economische uitvoerbaarheid**

#### ***Kaders***

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit is onder meer het geval indien het bestemmingsplan de bouw van één of meer woningen betreft. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan van deze verplichting worden afgezien, indien sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, en;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

#### ***Beoordeling en conclusie***

De verplaatsing en restauratie wordt uitgevoerd door een particuliere initiatiefnemer. Onderdeel van ontwikkeling is grondtransactie welke bij overeenkomst is geregeld. Bij overeenkomst zijn overige gemeentelijke kosten geregeld. Voorts geven de resultaten van de onderzoeken naar de uitvoerbaarheid geen aanleiding voor het stellen van eisen aan de fasering en/of het in een exploitatieplan vastleggen van specifieke locatie-eisen die aanvullend werken op hetgeen in voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd. Een exploitatieplan hoeft dan ook niet te worden vastgesteld voor dit plan.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 5.2 Methodiek

#### ***Verbeelding***

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

#### ***Planregels***

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

##### 1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

## 2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

## 3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het bestemmingsplan ziet toe op de verplaatsing van een bestaand gebouw. Aan het perceel waar dit gebouw naartoe verplaatst wordt is de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' toegekend. Dit geldt ook voor het deel waar parkeervoorzieningen zijn voorzien ten behoeve van de functie opslag. Voorts is aan de gronden waar de steiger is voorzien de bestemming Water toegekend en de dubbelbestemming 'Waterstraat - Waterkering'.

### *Bedrijventerrein - 2*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag en beperkte detailhandel' zijn de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' uitsluitend bedoeld voor opslag en detailhandel in de vorm van de verkoop van restantvoorraden van overjarige confectiekleding. Deze verkoop mag maximaal twee keer per jaar plaatsvinden voor een periode van maximaal twee aaneengesloten dagen per keer. Dit is bedoeld voor outletverkoop van restantvoorraden van kleding.

Met een bouwvlak op de verbeelding is aangegeven waar de nieuwe locatie van het gebouw is voorzien en met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is bepaald hoe hoog het gebouw maximaal mag zijn.

De locatie waar parkeervoorzieningen zijn voorzien voor de opslagfunctie is onderdeel van het plangebied. Deze locatie is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'parkeerterrein'. Voor het aantal parkeerplaatsen is in hoofdstuk 3 van de regels een algemene regeling opgenomen. Hierin wordt verwezen naar de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In deze algemene regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor maatwerk. Zoals uit paragraaf 2 onder "parkeren" is op te maken, is voor het voorliggend plan een specifieke afweging gemaakt over de parkeeroplossing. Bij aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, is afwijking van de algemene parkeerregels onderdeel van de

omgevingsvergunningprocedure. Afwijking is mogelijk op grond van hetgeen hierover in paragraaf 2 onder “parkeren” is overwogen.

#### *Water*

De locatie waar de steiger is voorzien is bestemd tot ‘Water’ met de aanduiding ‘aanlegsteiger’. Dit geldt ook voor de locatie waar het compensatie water is voorzien (zie paragraaf 4.3.3).

#### *Waterstaat - Waterkering*

De gronden met de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Op deze gronden mag alleen ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn dat wel tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Gebouwen ten behoeve van de primaire bestemming zijn uitsluitend toegestaan bij omgevingsvergunning. Omdat voorliggend bestemmingsplan de bouw van het pakhuis mogelijk maakt, is het bouwverbod van de dubbelbestemming niet van toepassing verklaard op de beoogde locatie van het pakhuis.

## **6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1 Overleg**

Het plan is in voorgelegd aan het hoogheemraadschap en de Havenmeester Zaandstad. Het resultaat is weergegeven in paragraaf 4.3.3. Voorts is het concept van het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. De omgevingsdienst heeft geen opmerkingen.

### **6.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. De resultaten worden in een separate bijlage of in deze paragraaf opgenomen.