

bestemmingsplan

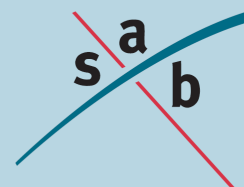
Bedrijventerreinen

gemeente Wormerland

NL.IMRO.0880.BP9668200000-0401

Versie: 17 april 2018

projectnummer 61347.03



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	LEESWIJZER TOELICHTING	2
2	HET PLAN - HUIDIGE SITUATIE	3
2.1	INLEIDING	3
2.2	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
2.3	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED E.O.	3
3	HET PLAN - HERONTWIKKELINGEN	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	PROJECTEN "ZAANBOCHT"	12
3.3	VEERDIJK 18: LOCATIE OLAM COCOA B.V. (VOORHEEN ADM)	25
3.4	GELUIDZONE INDUSTRIETERREIN NIEUWEG, ZUID-WEST EN CROKLAAN	25
3.5	CONCLUSIE V.W.B. ONTWIKKELINGEN IN DIT BESTEMMINGSPLAN	26
4	HET PLAN - BEHEER VAN DE BESTAANDE SITUATIE	27
4.1	ONDERSCHIED IN "BEDRIJVENTERREIN" EN "GEMENGD"	27
4.2	BESTEMMINGEN BEDRIJVENTERREIN-1 EN BEDRIJVENTERREIN-2	28
4.3	BESTEMMING GEMENGD	37
4.4	HORECA - CATEGORIEËN	39
4.5	BESTEMMINGEN WONEN EN TUIN	41
4.6	OPENBARE RUIMTE: VERKEER, VERBLIJF, GROEN, WATER, ETC.	42
4.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	43
5	TOETS UITVOERBAARHEID - BELEID EN BEPERKINGEN	44
5.1	INLEIDING	44
5.2	BELEID	44
5.3	MILIEUEFFECT	55
5.4	MILIEUZONERING	59
5.5	GELUID INDUSTRIELAWAAI	61
5.6	GELUID RAIL- EN WEGVERKEERSLAWAAI	68
5.7	LUCHTVAART	73
5.8	GEUR	73
5.9	BODEM	77
5.10	LUCHTKWALITEIT	81
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	83
5.12	WATER	86
5.13	DUURZAAMHEID	93
5.14	ECOLOGIE	94
5.15	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	97
5.16	VERKEER	99
5.17	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	101
5.18	HANDHAAFBAARHEID	103

6	WIJZE VAN BESTEMMEN	104
6.1	INLEIDING	104
6.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	106
II 7	DE PROCEDURE	108
7.1	INLEIDING	108
7.2	OVERLEG	109
7.3	ZIENSWIJZEN	109
7.4	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	109

BIJLAGEN

- 1 Randvoorwaardenkaart Zaandriehoek en Zaanoevers
- 2 SAB (2018), Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wormerland. Projectnummer: 61347.02, 24 januari 2018
- 3 Memo - Hogere waarde Bedrijventerreinen industrielaan en wegverkeerslaan te Wormerland; Omgevingsdienst IJmond; d.d. 31-01-2017
- 4 Akoestisch onderzoek i.h.k.v. bestemmingsplan Bedrijventerreinen, Verkeer; SAB; Projectnummer 61347.03; d.d. 07 april 2017
- 5 Geuronderzoek Lassie locatie Wormer; Process Engineering Sara Lee/Douwe Egberts d.d. mei 1994
- 6 Nader bodemonderzoek Zaanbocht te Wormer, deellocaties B, D, E; Wareco; AB09a.011ss.rap.doc; d.d. 6 juni 2001
- 7 Saneringsplan terrein Zaandriehoek te Wormer; Wareco; Kenmerk AB09c.009js.rap; d.d. 2 juli 2002
- 8 Nader onderzoek Veerdijk 63 te Wormer; T&A Survey BV; d.d. 24 oktober 2006; Wbb-code NH/382/0034/850; documentnummer 1482-103
- 9 Verkennend bodemonderzoek Veerdijk 58 Wormer; APS - Milieu B.V.; projectcode R12-B468; d.d. november 2012
- 10 BUS-melding van Veerdijk 56-58; APS Milieu BV; kenmerk R12-B485; d.d. 18 december 2012
- 11 Notitie: Bus-melding van Veerdijk 58; APS Milieu BV; kenmerk R12-B468; d.d. 13 februari 2017
- 12 Rapportage asbestinventarisatie Type-A (Volledig) (conform SC-540), Veerdijk 58A te Wormer; Adebo Milieu Advies BV; Projectnr: 20170301; d.d. 16 februari 2017
- 13 Rapportage Verkennend bodemonderzoek aan de Bruynvisweg te Wormer; Eco Control BV; Projectnummer 99079; d.d. 1 juni 1999
- 14 Memo bestemmingsplan Bedrijventerreinen - externe veiligheid; Milieudienst Waterland; d.d. 7 april 2010
- 15 Rapportage externe veiligheid en verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Bedrijventerreinen; Witteveen+Bos; projectcode WOR-13-1; d.d. 5 december 2011
- 16 Advies externe veiligheid Voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Gemeente Wormerland; Brandweer Zaanstreek-Waterland; revisie 1.1 d.d. 23 januari 2018
- 17 Quick scan Natuur Zaanbocht Wormer, onderdeel Zaandriehoek en Zaanoevers; SAB; projectnummer 61347.04; d.d. 20 juli 2016, geactualiseerd 16 februari 2017
- 18 Nader onderzoek Vleermuizen, kleine modderkruiper, bittervoorn, ringslang, rugstreeppad Zaanbocht Wormer, onderdeel Zaandriehoek en Zaanoevers; SAB; Projectnummer 61347.04; d.d. 2 december 2016, geactualiseerd 16 februari 2017
- 19 Voortoets Wet natuurbescherming Zaanbocht Wormer, onderdeel Zaandriehoek en Zaanoevers; SAB; d.d. 16 februari 2017
- 20 Nota van zienswijzen
- 21 Getekend besluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 6 maart 2018

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient de bestemming van gronden binnen een periode van tien jaar, telkens opnieuw te worden vastgesteld. Een deel van de vigerende bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Wormerland is ouder dan 10 jaar. De gemeente Wormerland heeft dan ook besloten haar bestemmingsplannen te actualiseren. Op 10 september 2013 is om die reden het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen (NL.IMRO.0880.BP2011001001-0104) door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het op 10 september 2013 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. In de uitspraak van 21 januari 2015 stelt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de milieugevolgen van het bestemmingsplan onvoldoende in beeld zijn gebracht en vernietigt om die reden het bestemmingsplan. Dit betekent dat de gemeenteraad opnieuw een bestemmingsplan moet vaststellen. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling om daar in te voorzien. Het plan is in net als het in 2015 vernietigde bestemmingsplan in beginsel gericht op het beheren en het opnieuw vastleggen van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie. Wijzigingen daarin worden alleen mogelijk gemaakt voor zover zij passen binnen de reeds bestaande geformuleerde beleidslijnen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied betreft in hoofdzaak de bestaande bedrijventerreinen Eenhoorn, Bruynvis en Westerveer in het zuidwestelijk en zuidelijk deel van Wormer. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied

De bedrijventerreinen liggen aan de Zaanoevers tussen de woonpercelen van de Knollendammerstraat en de Zaanbrug én tussen de Zaanbrug en Bartelsluis. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de gemeentegrens in het midden van de Zaan, door de achterzijden van de woonpercelen aan de Knollendammerstraat, de Zandweg en Nieuweweg en door de Mercuriusweg en Rigastraat.

1.3 LEESWIJZER TOELICHTING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In dat hoofdstuk is aangegeven wat de bestaande situatie is die middels voorliggend bestemmingsplan wordt beheerd.

In hoofdstuk 3 wordt het resultaat weergegeven van de inventarisatie van de initiatieven voor herontwikkeling. Hierin wordt ook aangegeven wat de status is en of de status van dien aard is, dat ze met dit bestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt. Voor die gronden geldt dat het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht zal zijn.

In hoofdstuk 4 worden de planologische en beleidsmatige afwegingen uiteengezet die aan de basis liggen van het ruimtelijk-juridische kader voor het beheer van de bestaande situatie.

In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het beheergedeelte van voorliggend bestemmingsplan kan worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor de concrete (her)ontwikkelingen die met dit plan worden mogelijk gemaakt.

In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

2 HET PLAN - HUIDIGE SITUATIE

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt beschreven waar het plangebied uit bestaat. Beschreven wordt welke functies zich binnen het plangebied bevinden en wat de ruimtelijke structuur is. Hiervoor geldt dat het bestemmingsplan in beginsel beheergericht, conserverend van aard is, behoudens de locaties waarvoor geldt dat herontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Die locaties zijn weergegeven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de achtergronden bij het beheer van de bestaande situatie. Voor het beheergerichte deel is met name de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek van belang. Het is de beleidsmatige motivering voor de manier waarop de beheerfunctie van dit bestemmingsplan wordt ingevuld.

2.2 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

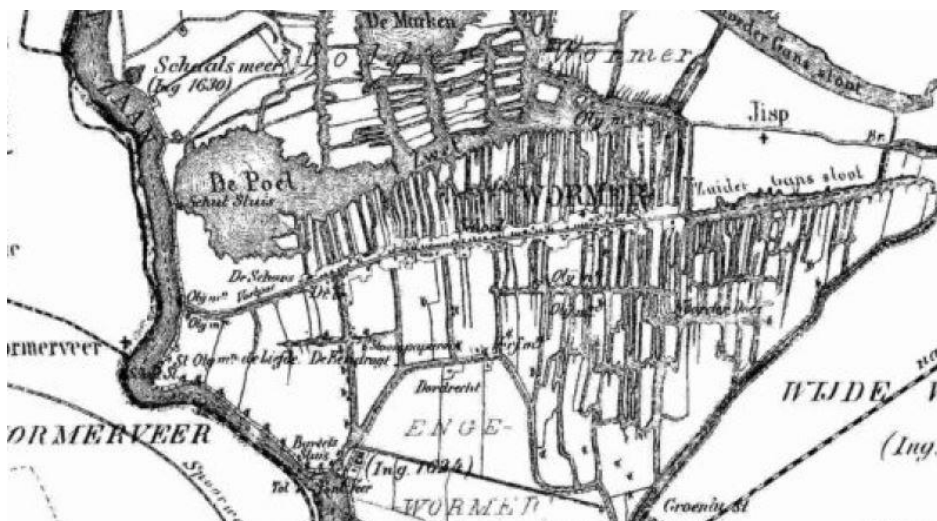
Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen. Dit zijn:

- Knollendammerstraat - “alleen geldend voor woonbebouwing”, vastgesteld door de raad op 12 november 1973 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 maart 1975;
- Knollendammerstraat - “alleen geldend voor industrie”, vastgesteld door de raad op 26 april 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 maart 1977;
- Nieuweweg, vastgesteld door de raad op 26 april 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 juli 1977;
- Ontsluiting bedrijfsterrein Nieuweweg, vastgesteld door de raad op 21 maart 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 november 1988;
- Zuid-West II, vastgesteld door de raad op 28 maart 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 juli 1994;
- Zuid-West, vastgesteld door de raad op 27 februari 1984 en goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 23 april 1990;
- Remmert Dekker 1996, vastgesteld door de raad op 27 januari 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 september 1998;
- Bestemmingsplan Pakhuis Wormerveer, vastgesteld door de raad op 13 september 2016.

2.3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED E.O.

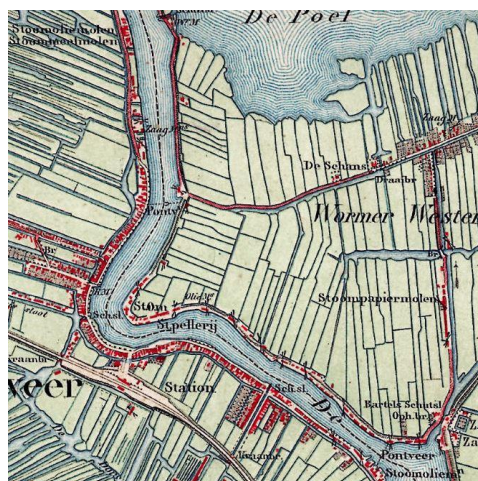
2.3.1 Omgeving

Wormer behoort tot een van de oudste plaatsen van de Zaanstreek. Het is aannemelijk dat er in de 11e eeuw al bewoning was. Kenmerkend voor bijna alle dorpen in de regio is de oorspronkelijke lineaire bebouwingstructuur met een overwegend regelmatig patroon. Hierbij zijn de diepe kavels in het lint typerend. Het oude lint van Wormer, bestaande uit de Verlengde Zandweg, de Zandweg, de Dorpsstraat, het Oosteinde en het Weiver, is nog duidelijk herkenbaar aanwezig. Het lint is in de loop der jaren steeds meer verdicht en gegroeid.



Omgeving plangebied circa 1870

De ligging aan de Zaan heeft Wormer veel bedrijvigheid gebracht. De bedrijventerreinen van Wormer liggen aan de rivier de Zaan. De rivier de Zaan is van oudsher een belangrijke vervoersas en heeft een belangrijke stempel gedrukt op dit gebied. Zo werd reeds in de 14^e en 15^e eeuw veel op de Zaan gevisd. Deze vis werd voor een groot deel verhandeld in Amsterdam. Het vervoer geschiedde over water. Deze visserij en het visvervoer deed een beperkte scheepsbouw ontstaan langs de oevers van de Zaan. Later werd deze scheepsbouw, met in het kielzog daarvan de ontstane aanverwante bedrijvigheid (zoals scheepsbeschuitbakkerijen), steeds belangrijker. De ligging ten opzichte van Amsterdam, de uitvinding van de windmolen en het gebruik ervan als houtzaagmolen zorgde voor een grote impuls voor dit gebied. Na de houtzaagmolen werden ook andere windmolens ontwikkeld, zoals de oliemolens, de papiermolens, de verfmolens, de cacaomolens, etc.. In de 18^e eeuw nam de welvaart in Wormer evenwel weer af totdat deze aan het eind van de 19^e eeuw enigszins herstelde door de industrialisatie. De molens werden vervangen door imposante fabrieksgebouwen, die het beeld van de Zaanoevers op hun beurt zijn gaan bepalen.



Circa 1880



Circa 1950

De grotere gebieden tussen de monumentale industriële bebouwing langs de Zaan en het historische lint van Wormer (Zandweg-Dorpsstraat, Zaandammerstraat) en lintbebouwing van latere datum (Oostknollendamstraat, Nieuweweg), zijn in de naoorlogse periode bebouwd met planmatig opgezette uitbreidingsbuurten en de bedrijventerreinen Eenhoorn, Bruynvis en Westerveer.



Circa 1980



Circa 2000

2.3.2 Ruimtelijk - functionele structuur plangebied Bedrijventerreinen

Deelgebieden

Het plangebied betreft een langgerekte zone van bedrijvigheid aan de oever van de rivier de Zaan. Het is een zone die onderbroken wordt door smalle linten van woonbebouwing aan de Knollendammerstraat en de Zandweg, een overblijfsel van het bebouwingslint dat de kern van Wormer met de Zaan verbond. Ook de Nieuweweg met de Zaanbrug zorgt ruimtelijk gezien voor een onderbreking in deze Zaanoeverszone. Hierdoor zijn drie bedrijfsgebieden te onderscheiden, namelijk "Eenhoorn", "De Bruynvis" en het meest recent ontwikkelende bedrijventerrein "Westerveer". Verder is het beleid voor het deelgebied de "Zaanbocht" (zuidwesthoek van het plangebied) al langere tijd gericht op een combinatie van wonen en werken. Dit is inmiddels zichtbaar doordat hier grote appartementengebouwen zijn gebouwd aan de Merckenrif en Veerdijk ("de Slinger" en torens langs de Zaan). Tevens bevinden zich hier (woon)schepenligplaatsen.



Globale gebiedsindeling: bedrijvigheid (paars), wonen (geel), functiemengingsgebied (oranje), maatschappelijk (bruin), groenstroken (groen)

Ruimte¹

Een flink deel van het bedrijfsgebied heeft een grootschalig karakter, met name Eenhoorn, De Bruynvis en het westelijke deel van Westerveer. De ruimtelijke opbouw van het gebied bestaat uit een eenvoudige opzet met een bijna altijd functionele, rechthoekige ruimtelijke opbouw, waarlangs de gebouwen staan. In zowel oudere als nieuwere gebieden is gewerkt met strakke rooilijnen wat zorgt voor een zekere mate van eenheid. De ruimte tussen de openbare ruimte of straat en de gebouwen is veelal opgevuld met parkeerplaatsen, laad- en losstroken of opstelruimte voor goederen. Een deel van het deelgebied van de Zaanbocht is in de huidige situatie onbebouwd.

Bebouwing

In het algemeen geldt dat de bebouwing op de bedrijventerreinen overwegend bestaat uit de typerende karakteristiek van losstaande, grootschalige gebouwen die vrij op een kavel staan. De gebouwen verschillen in omvang en hoogte sterk, vaak ook binnen kleinere deelgebieden; de volumes variëren van (oude) kleine werkplaatsen tot silo's en hallen en loodsen, maar de hoofdvorm is een blokvorm. Het betreft zowel solitaire hallen als complexen van hallen die aan elkaar geschakeld zijn. De gebouwen hebben een eenvoudig karakter, staan op zichzelf en hebben zodoende een eigen identiteit. De entreezijde van het gebouw is veelal op de weg gericht. Soms in de vorm van een aantal laad- en losdeuren, in andere gevallen door de oriëntatie van het representatieve deel, zoals een showroom of kantoor, op de straat. Deze onderdelen van het bouwvolume hebben dikwijls een meer verzelfstandigde positie. Door de tussenstraten ter ontsluiting van de verschillende zijden van de bedrijfshallen, is er binnen het gebied een groot aantal blinde gevels. In het meer recentere Westerveer is een grotere mate van eenheid met vooral een verbijzonderde positie van kantoren en ontvangstruimten, alsmede samenhang in vormtaal en kleurgebruik.

Zeer kenmerkend voor de Zaanstreek is de aanwezigheid van houten pakhuizen en loodsen en stenen pakhuizen en fabrieken direct aan de Zaan. Ze dien(d)en voor opslag van grondstoffen en voor de productie van goederen. Het zijn gebouwen die nadrukkelijk verwijzen naar het industriële verleden van het gebied en zodoende de identiteit bepalen.

In de Zaanbocht staat langs de Zaan een viertal hogere appartementengebouwen van 9 bovengrondse bouwlagen met daarachter een langgerekt slingervormig appartementengebouw van 5 bouwlagen.

2.3.3 Inventarisatie van de functies

Bedrijven

In het plangebied zijn circa 200 bedrijven gevestigd. Vormen van bedrijvigheid die veelvuldig voorkomen zijn bouw(gerelateerde) bedrijven, producenten van (onderdelen van) machines, drukkerijen en (groot)handelbedrijven. In het algemeen geldt dat de zwaardere bedrijvigheid gevestigd is in de westelijke plangebiedsdelen "Eenhoorn", "De Bruynvis" en langs de Zaan, zoals twee cacaofabrieken (ADM t.p.v. Veerdijk 18; Gerken/Carrgill t.p.v. Veerdijk 82), een rijstfabriek (Lassie B.V. t.p.v. Lassiestraat 1) en een extractiefabriek/vetverwerking (Groot's extractie t.p.v. Veerdijk 79). In het oostelijke plangebieds-

¹ bron: Welstandnota Wormerland 2004; opgesteld i.o.v. gemeente Wormerland door de stichting Welstandszorg Noord-Holland i.s.m. Bureau Middelkoop.

deel "Westerveer" is meer de wat lichtere bedrijvigheid gevestigd. Hier bevinden zich onder andere enkele autogarages.

Knelpuntenanalyse bedrijventerrein Bruynvisweg

In december 2009 is door de Kamer van Koophandel en de bedrijvenvereniging Wormerland voor het deelgebied "De Bruynvis" een knelpuntenanalyse uitgevoerd. Dit deelgebied heeft een omvang van circa 5 hectare, waar een 50-tal bedrijven zijn gevestigd. Het betreft slechts enkele grote bedrijven en vooral kleinschalige bedrijvigheid. Het grootste aandeel bedrijfsvestigingen valt binnen de sectoren Industrie en Bouwnijverheid. Het terrein vertoont tekenen van veroudering en heeft enkele leegstaande panden. Het parkeren geschiedt op eigen terrein waardoor er, met uitzondering van de Veerdijk, weinig auto's in de openbare ruimte staan.

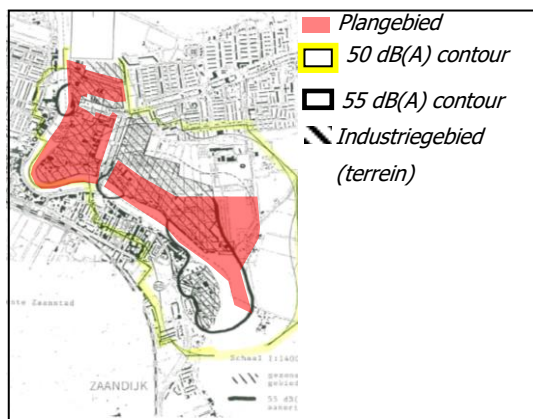
Het terrein is in regionaal opzicht vanwege de beperkte omvang van minder groot belang. Op het terrein zijn enkele bedrijven gevestigd die de nationale en internationale markt bedienen. Het grootste gedeelte betreft echter lokaal gerichte en kleinschalige bedrijvigheid. Grote bedrijfsmatige ontwikkelingen komen terecht in Purmerend of Zaanstad, bijvoorbeeld op de grotere bedrijventerreinen Noorderveld en Molletjesveer.

In de knelpuntenanalyse wordt geconstateerd dat vooral uitbreidingsmogelijkheden en zichtbaarheid/profileringmogelijkheden door de huidige eigenaren/gebruikers als negatief wordt ervaren, maar ook het onderhoud, de inrichting, voorzieningen en promotie worden slecht beoordeeld.

In de knelpuntenanalyse van de bedrijvenvereniging en Kamer van Koophandel is een toekomstvisie opgenomen zoals de bedrijvenvereniging en Kamer van Koophandel dat voor ogen heeft. Deze toekomstvisie zoekt aansluiting bij het nationale en provinciale beleid om zorgvuldig met bestaande bedrijventerreinlocaties om te gaan. Uitgangspunt voor de toekomstvisie is het beter benutten van het bestaande bedrijventerrein. Dit kan door in het gebied rondom de Bruynvisweg *ruimte te blijven bieden aan bedrijven in industrie, bouw en handel. In deze visie staat het behoud van de bestaande bedrijfsfunctie van het gebied derhalve voorop.*

Geluidzone

De bestaande bedrijventerreinen kennen een wettelijk vastgestelde geluidzone die voorbij de plangrens van het plangebied reikt. Het betreft de geluidzone "industriegebieden Croklaan, Nieuweweg en Wormer Zuid-West". Met voorliggend bestemmingsplan vindt aanpassing van de geluidzone plaats. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en paragraaf 5.5.



Geluidzone Croklaan, Nieuweweg, Wormer Zuid-West 1990

Kantoren, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel

Op het bedrijventerrein is een aantal zelfstandige kantoren aanwezig. Deze bevinden zich onder andere langs de Zaan, waar historische industriële bebouwing is verbouwd tot kantoorruimte. Op het bedrijventerrein Westerveer bevinden zich met name langs de parallelwegen van de Rigastraat enkele kantoren en maatschappelijke functies zoals het gemeentehuis (Koetserstraat 3) en brandweerkazerne (Koetserstraat 2). Verder staat aan de Eenhoornweg een hoge zendmast van datacenter Alticom.

Aan de Bordewalserstraat 5 bevindt zich een kringloopwinkel. Op de locatie Koetserstraat 1 is een supermarkt gevestigd.

Horeca en cultuur&ontspanning

In het plangebied is op een aantal locaties horeca aanwezig, namelijk een hotel (Bordewalserstraat 1), een lunchroom (Eendrachtstraat 27) en café annex theater/museum/mulimedia/speelautomaten/fitness/fysiotherapie/sport (Veerdijk 39).

Wonen / bedrijfswoningen

In de zuidwesthoek van het plangebied (Veerdijk en Merckenrif) staat een aantal appartementengebouwen. Ook wordt er gewoond in een monumentaal pand aan de Veerdijk 42 en Veerdijk 43. Voor de locaties Veerdijk 57 (voor en achter), Veerdijk 59 en Veerdijk 41 is een omgevingsvergunningprocedure doorlopen voor verbouw van de bestaande panden tot appartementen. Er is een aantal bedrijfswoningen aanwezig op de bedrijven-terreinen. De bestaande bedrijfswoningen zijn:

- Bruynvisweg 16;
- Papiermakerstraat 2;
- Eendrachtstraat 6;
- Eendrachtstraat 9;
- Eendrachtstraat 10;
- Bordwalserstraat 4;
- Spekhuysstraat 5;
- Veerdijk 26;
- Veerdijk 57;
- Veerdijk 59;
- Pakhuisplein 40;
- Koetserstraat 1;
- Koetserstraat 21b;
- Koetserstraat 23;
- Koetserstraat 18;
- Malerstraat 4c;
- Malerstraat 18;
- Malerstraat 24;
- Malerstraat 7c;
- Eendrachtstraat 1;
- Eendrachtstraat 3L;
- Eendrachtstraat 15a;
- Eendrachtstraat 19;
- Eendrachtstraat 21;
- Eendrachtstraat 23;
- Eendrachtstraat 27;

(Woon)schepen

In de Zaan liggen aan de Veerdijk ter hoogte van de Zaanbocht woonschepen en recreatieschepen. In totaal betreft het 24 ligplaatsen.

2.3.4 Infrastructuur

Wegen

De bedrijventerreinen Eenhoorn, De Bruynvis en Westerveer zijn via een tweetal routes ontsloten, namelijk via de Veerdijk richting de Prins Clausbrug en via de Rigastraat-Rouwenweg-Noordweg richting de Prins Clausbrug. Via deze routes is dit deel van Wormer in westelijk richting naar het regionale wegennet ontsloten (N203, N246). Daarnaast fungeert de oude verbinding via de Mercuriusweg over de Zaanbrug, nog steeds als belangrijkste ontsluiting voor auto's en langzaamverkeer in zuidelijke richting. Deze route via de Mercuriusweg verwerkt ruim 40% van het verkeer van/naar Wormer. Voor dit verkeer in zuidelijke richting vormt de route via de Prins Clausbrug een omweg. Wel is (ter beperking van de leefbaarheidshinder) de Zaanbrug voor vrachtverkeer afgesloten.

Vaarwegen

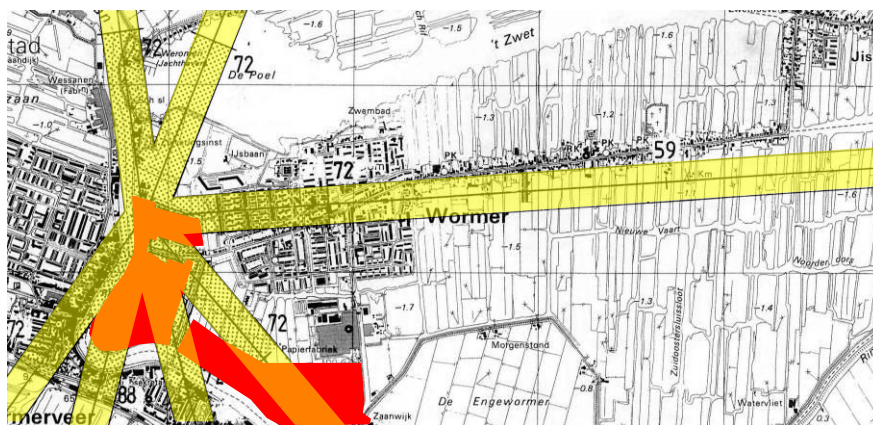
De bedrijventerreinen liggen aan de Zaan. In het midden van de Zaan ligt de gemeentegrens. De plangrens van dit bestemmingsplan is op deze grens gelegd. Dit betekent dat een deel van de Zaan deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. De provincie Noord-Holland wil met het project "Vaart in de Zaan" zorgen voor een betere toegang tot het waternetwerk van Noord-Holland en betere en efficiëntere aan- en afvoer over water voor bedrijven van bulk en containers. Hiervoor moeten maatregelen worden genomen als het verbreden van de doorvaartbreedte en diepte, de vervanging van de Julianabrug, Zaanbrug, en Prins Bernhardbrug. Overigens lift de opwaardering van de Zaan hier mee met de noodzakelijke vervanging van de bruggen.

Openbaar vervoer

Op circa 500 meter van het plangebied, ligt ten zuiden en aan de overzijde van de Zaan, het NS-station Wormerveer. Dit station is bereikbaar via de Zaanbrug.

Straalpaden

Aan de Eenhoornweg staat een zendmast. De straalpaden van deze zendmast doorkruisen het plangebied. De ligging van de straalpaden is weergegeven op navolgende afbeelding. Binnen de straalpaden van de zendmast gelden beperkingen voor de maximale bouwhoogte. In het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen vastgelegd wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Deze hoogten zijn nergens hoger dan hetgeen maximaal is toegestaan vanwege de zendmast.

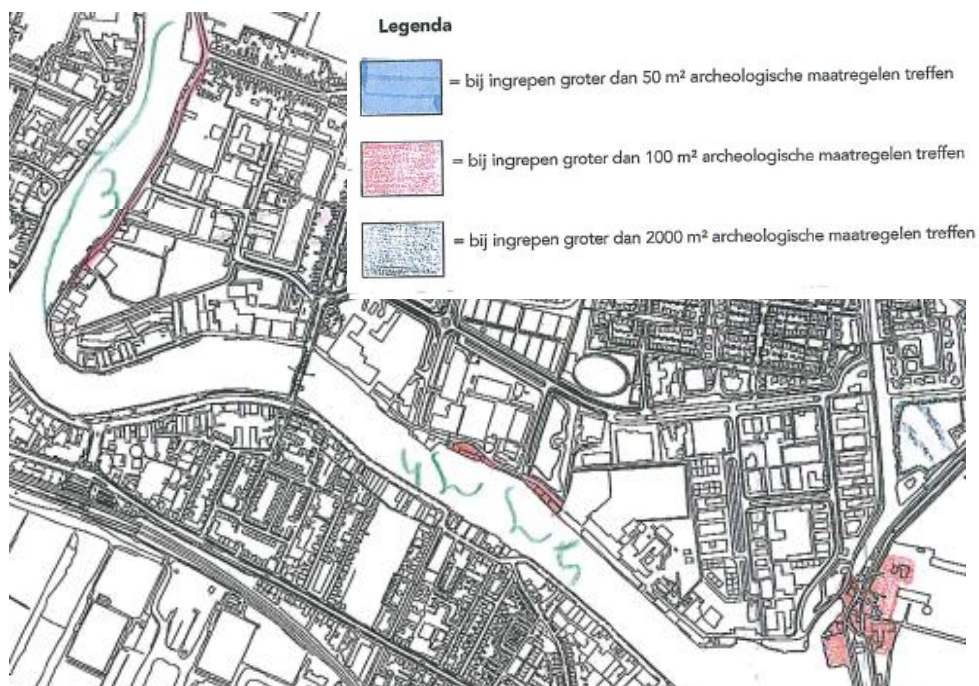


Straalverbindingstrajecten (geel) en plangebied (rood)

2.3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Binnen het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Wel zijn er langs de Zaan gebieden waar de mogelijkheid bestaat dat er nog archeologische resten aanwezig zijn in de bodem. Deze gebieden zijn weergegeven op de kaart van de gemeentelijke Archeologienota 2010 (zie navolgende afbeelding).



Uitsnede kaart behorende bij de gemeentelijke Archeologienota 2010

Cultuurhistorie

Voor cultuurhistorie geldt dat de Zaanoever waardevol is. Langs de beide oevers van de Zaan hebben vanaf ongeveer 1500 tot heden allerlei industriële activiteiten plaatsgevonden. De ligging aan de Zaan zorgde voor welvaart binnen Wormer en Wormerland. De handel over het water, de productie in de fabrieken en de visserij zorgden voor inkomsten en rijkdom. De fraaie pakhuizen en fabrieken langs de Zaan vertellen nu nog het verhaal van deze rijke historie. Wormerland heeft dus naast het landelijke karakter, ook een heel duidelijk industrieel karakter. De neerslag van deze activiteiten is in de bebouwing langs de oevers als een staalkaart zichtbaar. Goed herkenbaar is de samenhang met de oude achterliggende verkavelingsstructuur, die haaks op de Zaan staat.

3 HET PLAN - HERONTWIKKELINGEN

3.1 INLEIDING

Onder een "herontwikkeling" wordt verstaan een initiatief voor de realisatie van een nieuwe functie en/of een fors groter bouwwerk dat op grond van de huidige bestemmingsplannen (die met voorliggend bestemmingsplan zijn/worden herzien) en verleende vrijstellingen / ontheffingen / afwijkingen niet is toegestaan. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een inventarisatie gemaakt welke ontwikkelingen er op het moment van het vervaardigen van het bestemmingsplan spelen.

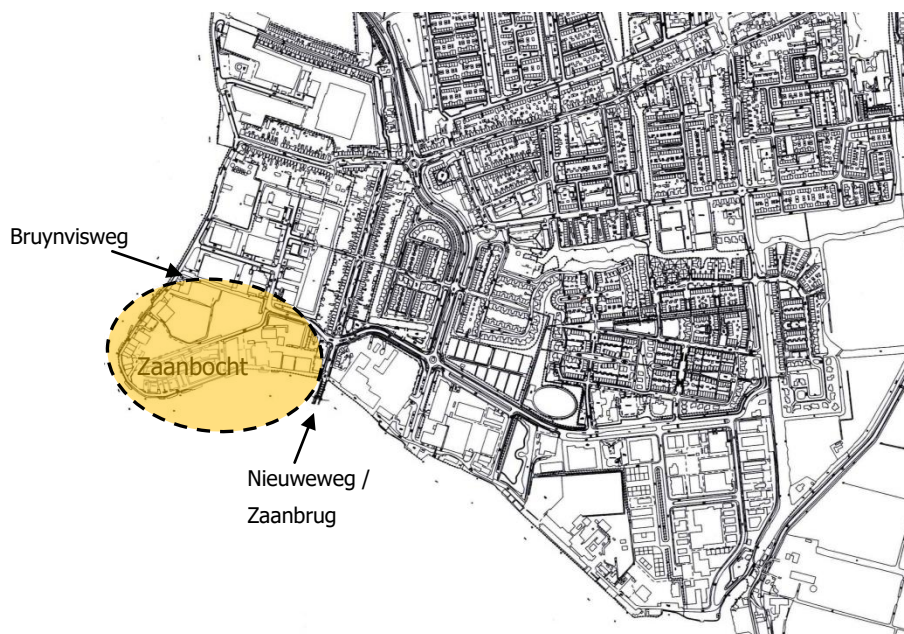
Het opstellen van een actualiseringsbestemmingsplan is een momentopname. Niet elke ontwikkeling is nu al concreet genoeg onderzocht, ruimtelijk onderbouwd en/of afgewogen gemotiveerd om wettelijk gezien, mee te kunnen nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Omdat de bestemmingsplanprocedure uit meerdere fasen bestaat, namelijk eerst voorontwerp, dan ontwerp, en daarna vaststelling en het denkbaar is dat gedurende deze fasen, parallel gewerkt wordt aan initiatieven voor herontwikkeling, worden in het kader van dit actualiseringsbestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de wijze waarop e.e.a. vertaald wordt in het bestemmingsplan:

1. Plannen die voldoende concreet zijn bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan worden met dit bestemmingsplan juridisch - planologisch mogelijk gemaakt. Daarvoor dient er een concreet bouwplan, vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing, door initiatiefnemers te zijn ingediend voor de fase waarin het voorontwerp bestemmingsplan wordt opgesteld. De planologische aanvaardbaarheid en ruimtelijke inpasbaarheid moeten zijn aangetoond en onderbouwd. Dat geldt ook voor de uitvoerbaarheid. Hiervoor moet middels onderzoek zijn aangetoond dat aspecten als (bedrijfs)hinder, geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, archeologie, watertoets, verkeer & parkeren en financiële haalbaarheid geen belemmering zijn.
2. Plannen waarvan de gemeente weet dat ze gedurende de onderzoeksfase (voorontwerpbestemmingsplan) van het bestemmingsplanproces in de maak zijn, maar waarvan bij aanvang van het planproces de verwachting is dat ze gedurende het planproces voldoende concreet worden (zie punt 1), worden in het voorontwerp bestemmingsplan nog niet bestemd. Het zijn "witte vlekken" op de verbeelding. Wel wordt in de toelichting aandacht gevraagd voor de komende ontwikkeling. In het vervolgtraject van de procedurefase (ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen bestemmingsplan) wordt, naar gelang de ontwikkeling door de initiatiefnemer is geconcretiseerd, vervolgens de keuze gemaakt tussen punt 1, punt 3 of het buiten het plangebied laten van de locatie waardoor ter plaatse het oude regime blijft gelden.
3. Plannen die onvoldoende concreet zijn, worden niet meegenomen in het beheerge-richte bestemmingsplan. Hiervoor dient te zijner tijd een aparte procedure te worden gevolgd in de vorm van een afwijkingsbesluit (volgens de nieuwe Wabo) en/of met partiële bestemmingsplanherzieningen. Voor deze locaties geldt dat in het bestemmingsplan de huidige situatie wordt bestemd en in de toelichting aandacht wordt gevraagd voor de komende ontwikkeling.

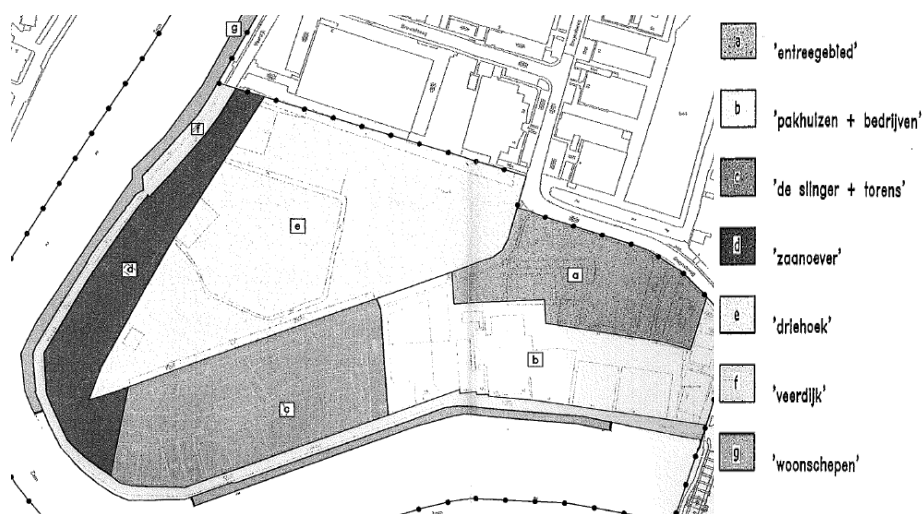
Op basis van bovenstaande uitgangspunten heeft voor het ontwerpbestemmingsplan een inventarisatie plaats gevonden van initiatieven voor herontwikkeling. De resultaten zijn in navolgende paragrafen weergegeven.

3.2 PROJECTEN "ZAANBOCHT"

Al langere tijd wordt gewerkt aan meerdere herontwikkelingen in het gebied van de "Zaanbocht". Dit gebied ligt tussen de Nieuweweg, Bruynvisweg, Veerdijk en de Zaan.



Zaanbochtgebied



Globaal te onderscheiden stedenbouwkundige deelgebieden Zaanbocht (Bron: Nota van uitgangspunten Zaanbocht d.d. juni 2000)



Impressie bestaande woningen aan de Veerdijk en Merckenrif in transformatiegebied Zaanbocht

De hoofddoelstelling zoals weergegeven in de Nota van uitgangspunten Zaanbocht d.d. juni 2000, is ervoor te zorgen dat het gebied zich ontwikkelt tot een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkgebied, met onderscheid in een gemengd gebruik van wonen, bedrijvigheid / kantoren in het entreegebied (gebied ten westen van de rotonde Nieuwe-weg- Bruynvisweg), de bestaande historische pakhuizen (gebied Veerdijk 39- 44) en het Zaanoevergebied (gebied Veerdijk 56-70), appartementengebouwen in de vorm van woontorens en een slingervormig gebouw, hoofdzakelijk grondgebonden woningen op het gebied tussen Merckenrif, de bebouwing aan de Zaan en de huidige bedrijvigheid aan de Bruynvisweg en woonschepen langs de Veerdijk.

De grond van het "Zaanbochtgebied" is in eigendom van meerdere eigenaren. Herontwikkeling vindt mede daardoor, niet in één keer plaats. Een deel van de herontwikkelingen is inmiddels gerealiseerd, zoals de appartementengebouwen langs de Zaan (woontorens Zaan-slinger) en verkeersmaatregelen aan en langs de Veerdijk en de Zaan. Voor een deel geldt evenwel dat het herontwikkelingsproces nog niet is afgerond. In de navolgende paragrafen wordt uiteengezet welke ontwikkelingen / initiatieven er op dit moment spelen. Tevens wordt aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan voorziet in die ontwikkelingen in de Zaanbocht.

3.2.1 ***Verplaatsing en herschikkingsplan voor de schepen aan de Veerdijk***

De gemeente heeft door middel van het vaststellen van de Algemene Plaatselijke Verordening door de gemeenteraad, het gebied tussen de Zaanbrug en de Bruijnvisweg aan de Veerdijk aangewezen als ligplaats voor woonschepen en recreatieschepen. Het betreft 24 schepen, waarvan 11 woonschepen en 12 recreatievaartuigen, die al lange tijd op deze locatie in de Zaan liggen. Doel is de bestaande schepen in dit relatief ruime gebied te herschikken.

Het betreft de volgende recreatie- en woonschepen (zie ook de afbeelding op pagina 15):

1. Maria-Anna, recreatieschip
2. Vita nova, recreatieschip
3. Theunis-Jacob, woonschip
4. Verwisseling, woonschip
5. Imago (Lord Nelson), woonschip
6. Zeus, woonschip
7. Noorderkroon, recreatieschip
8. Risico, woonschip
9. Atlas, recreatieschip
10. De Hoop, woonschip
11. Goede Verwachting, recreatieschip
12. Zaanstroom, woonschip
13. Terrasboot, recreatieschip
14. Maid Marian, woonschip
15. Eureka, woonschip
16. Sloep behorende bij 62
17. Aquarius, woonschip
18. Alberdina, woonschip
19. Vertrouwen, woonschip en recreatieschip
20. Elja, recreatieschip
21. De Grijze Draeck, recreatieschip

22. Ringvaart, recreatieschip

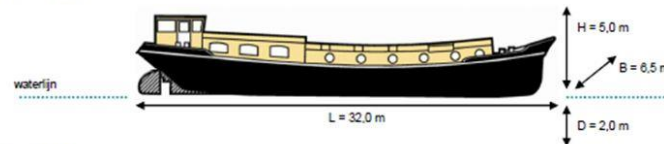
23. Dex, recreatieschip

Dit bestemmingsplan

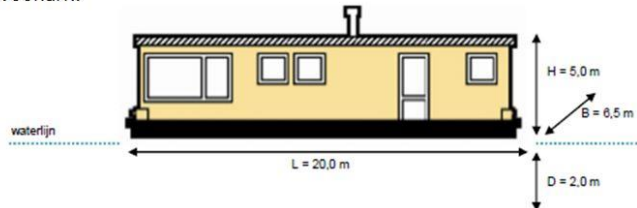
Omdat het bestemmingsplan de uitvoering van het verplaatsingsplan van de bestaande schepen niet in de weg wil staan, is gekozen voor het bestemmen van het gebied waarbinnen de verplaatsing kan worden uitgevoerd. In dit bestemmingsplan worden de volgende uitgangspunten ten aanzien van de ligplaatsen voor woon- en recreatieschepen gehanteerd:

- Herschikking van de 24 woon- en recreatieschepen vindt zoveel mogelijk plaats vanuit het verplaatsingsplan uit 1997;
- De nautische zone en de zone ter hoogte van Adriaan Dekker (Bruijnvisweg 2) worden vrijgehouden van woonschepen;
- Vanwege brandveiligheidseisen geldt tussen woonschepen een minimale afstand van 3 m;
- Uitsluitend woonschepen zijn toegestaan, geen woonarken;
- Maximale maten woonschepen: lengte maximaal 25 m, breedte maximaal 6,5 m, diepte maximaal 2 m, met dien verstande dat de schepen welke op het moment van vaststellen van voorliggend bestemmingsplan reeds een toestemming hebben op een grotere maatvoering die afwijkende afmetingen mogen behouden (overgangsrecht);
- Maximale maten recreatieschepen: lengte maximaal 15 m, breedte maximaal 6,5 m, diepte maximaal 2 m, met dien verstande dat de schepen welke op het moment van vaststellen van voorliggend bestemmingsplan reeds een toestemming hebben op een grotere maatvoering die afwijkende afmetingen mogen behouden (overgangsrecht).

Woonschip:



Woonark:



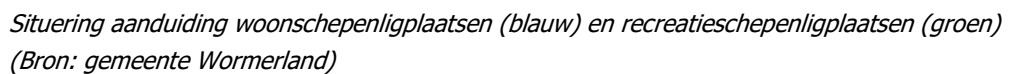
Woonboot

Drijvend of varend object te water dat herkenbaar is aan de romp en de opbouw als schip, en dat wordt gebruikt als of is bestemd voor woonverblijf.

Woonark

Drijvend object, in het algemeen niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een betonnen casco met vierkante of rechthoekige opbouw, of dat bestaat uit een casco dat herkenbaar is als van een originele varende schip, waaronder begrepen een dekschuit of ponton, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, dat wordt gebruikt als of is bestemd voor woonverblijf.

SAB | BESTEMMINGSPAN BEDRIJVENTERREINEN |



3.2.2 (Her)gebruik van de pakhuizen Veerdijk 39 t/m 43



Ligging Veerdijk 39 t/m 43 (Bron: Google Earth)

Zoals in paragraaf 2.3.2 en 2.3.5 al is aangegeven, bevinden zich langs de Zaanoevers een aantal karakteristieke, historische voormalige pakhuizen. De bestemming, het gebruik en de inrichting van de voormalige pakhuizen dienen afgestemd te worden op de eisen en wensen van deze tijd. Het pand Batavia (Veerdijk 39) heeft op dit moment een horeca-functie. De rest van de panden worden op dit moment overwegend voor bedrijfsmatige- en opslagdoeleinden gebruikt, met dien verstande dat Veerdijk 40 mede mag worden gebruikt als ruimte voor beoefenen van en les geven in lichaamsbewegingsleer zoals yoga en pilateslessen, in het pand Bassein (Veerdijk 41) zijn appartementen toegestaan en Veerdijk 42 is onder andere in gebruik als creativiteitscentrum / theater. Het pand Java (Veerdijk 43) heeft op dit moment alleen een woonfunctie en heeft daarom in zijn geheel een woonfunctie gekregen.



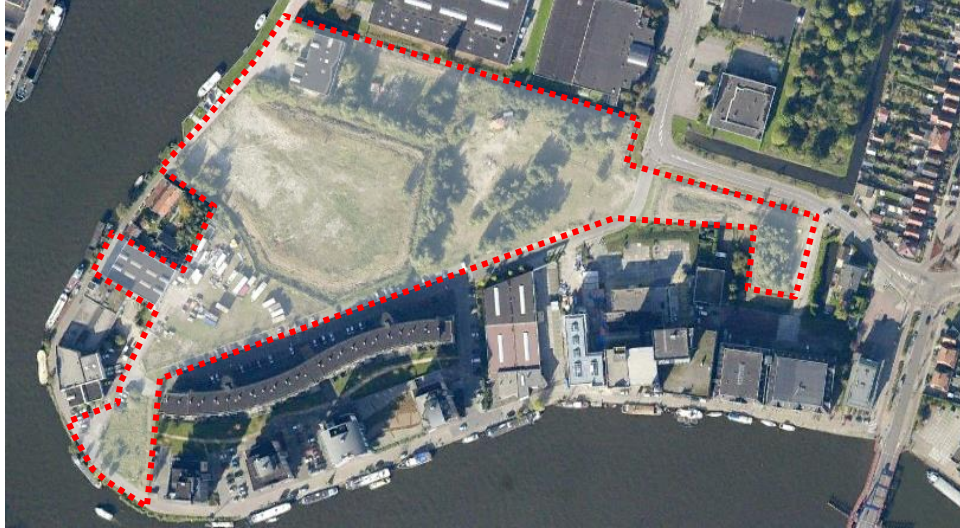
Huidige situatie Veerdijk 43 t/m 39

Dit bestemmingsplan

Leegstand van de karakteristieke, historische voormalige pakhuizen moet worden voorkomen omdat verval van deze waardevolle karakteristieke panden dan op de loer ligt. Daarom wordt aan deze bestaande panden een ruimere (multifunctionele) bestemming toegekend, namelijk de bestemming Gemengd (zie ook paragraaf 4.1) en wordt het bestaande afwijkende gebruik specifiek geregeld (betreft specifieke aanduidingen op de verbeelding voor bijvoorbeeld wonen, theater, creativiteitscentrum, etc.).

Aanleiding wijzigingsbevoegdheden

Al langere tijd bestaat het voornemen om in het gebied tussen de Bruynvisweg en de nieuwe appartementen van de Slinger onder meer woningen te realiseren. Dit gebied staat ook wel bekend als de Zaandriehoek. Momenteel ligt de locatie grotendeels braak. Voor de gronden van de beoogde herontwikkelingslocatie "De Zaandriehoek", is in voorliggende bestemmingsplan, in overeenstemming met het op 10 september 2013 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan dat in 2015 door de Raad van State is



Ligging Woningbouwlocatie "Zaandriehoek" (Bron: Google Earth)

vernietigd bestemmingsplan (zie paragraaf 1.1), een bevoegdheid opgenomen voor het college om de bestemming Gemengd te zijner tijd te wijzigen in bestemmingen voor een nieuw woongebied. Omdat de exacte toekomstige inrichting van het gebied op dit moment nog niet bekend is, worden in voorliggende bestemmingsplan alleen de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd waaraan bij uitoefening van de wijzigingsbevoegdheden zal moeten worden voldaan. In navolgende paragrafen wordt het plan nader uiteengezet.

Voorwaarde voor het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheden is dat de ontwikkeling die door de wijzigingsbevoegdheden mogelijk wordt gemaakt, plaats vindt op basis van een goede ruimtelijk ordening. Om deze reden stelt dit bestemmingsplan integrale stedenbouwkundige voorwaarden vast waaraan de herontwikkeling van verschillende te onderscheiden deelgebieden dient te voldoen, indien deze via de wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt. Om dezelfde reden toont dit bestemmingsplan aan dat de ontwikkelingen die door de wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt, voldoen aan de diverse haalbaarheidsaspecten. In dit hoofdstuk komt eerst de toelichting op het integrale plan en de stedenbouwkundige randwoorden per deelgebied aan bod. Vervolgens wordt in de haalbaarheidsparagrafen van deze toelichting ingegaan op de haalbaarheidsaspecten van herontwikkeling van het Zaandriehoekgebied.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden- ruimtelijk raamwerk versus nadere concretisering

Flexibiliteit - fasering in concretisering van de plannen

Om tot stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Zaandriehoek te komen is er een ruimtelijk raamwerk ontworpen. Binnen dat raamwerk zijn velden aangebracht waarop de

(woon)bebouwing een plaats kan krijgen. Dit ruimtelijke raamwerk is afgestemd op de context van de locatie. Bepalend daarbij is de Zaan, het beeld van een front van pakhuizen aan de zuid- en westzijde en het bedrijventerrein aan de noordzijde. Ook bepalend voor het ruimtelijke raamwerk is de versnipperde eigendomssituatie in het gebied. Binnen het ruimtelijke raamwerk is een vingeroefening uitgevoerd om inzicht te krijgen in de bouwcapaciteit van het gebied met aandacht voor een goede ruimtelijke kwaliteit.

Dit ruimtelijke raamwerk en deze vingeroefening zijn geen concrete of definitieve plannen, maar dienen als verkennende studie ter vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De daadwerkelijke stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart, die met dit bestemmingsplan wordt vastgesteld, is bewust globaler van aard. De belangrijkste zaken uit het ruimtelijk raamwerk zijn op de randvoorwaardenkaart aangegeven en ook de gegevens die uit de vingeroefening naar voren komen zijn vertaald naar stedenbouwkundige randvoorwaarden. De exacte afbakening van de hoofdstructuren en de uit te geven gebieden is echter niet als harde randvoorwaarde op de kaart aangegeven. Op deze wijze blijft de ontwikkeling flexibel en kan - met inachtneming van de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden op het moment van uitoefening van de wijzigingsbevoegdheden, met alsdan op te stellen gedetailleerde stedenbouwkundig plannen, beeldkwaliteitsplannen en inrichtingsplannen openbare ruimte, nog ingespeeld worden op eventuele wijzigingen in eigendomsgrenzen, voortschrijdende inzichten of faseringsmogelijkheden.

Randvoorwaardenkaart

De randvoorwaardenkaart op navolgende afbeelding en in bijlage 1 van deze toelichting laat een aantal voorwaarden zien ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur. Verwezen wordt naar die bijlage. Navolgend wordt dit nader beschreven.



Randvoorwaardenkaart Zandriehoek en Zaanoevers

Doorzichten

De Zaan is een bepalend element in dit gebied. Vanuit de openbare ruimte van het te ontwikkelen gebied is het daarom wenselijk om doorzichten en doorsteken naar de Zaan en de Zaanoevers te realiseren. Daar waar deze doorzichten of doorsteken gemaakt kunnen worden dient dat ook te gebeuren. De randvoorwaardenkaart (zie bijlage 1) geeft aan waar er op basis van het ruimtelijk kader doorsteken of doorzichten dienen te komen. Belangrijk daarbij is dat ze aansluiten op de openbare ruimte van het nieuwe ge-

bied. De aangegeven locaties voor doorzichten en doorsteken zijn daarom indicatief en niet letterlijk. Uiteindelijke stedenbouwkundige deelplannen, op basis waarvan te zijner tijd de bevoegdheden tot wijzigen van het bestemmingsplan wordt uitgeoefend, bepalen de exacte locaties.

Ontsluiting

Het te ontwikkelen gebied ligt te midden van een bestaande bebouwde omgeving en bestaande wegen en openbare ruimten. De ontsluiting van het nieuwe gebied dient daarop aan te sluiten. Dit betekent dat het Merckenrif aan de zuidzijde samen met een nieuwe weg in het noordelijk deel van de Zaandriehoek voor de hoofdontsluiting van het gebied zullen gaan zorgen. Beide wegen worden met elkaar verbonden door woonstraten en/of openbare ruimten, die, daar waar mogelijk, aansluiten op de doorzichten en doorsteken naar de Zaan. Ook voor deze woonstraten geldt dat zij indicatief op de randvoorwaardenkaart zijn aangegeven, en dat de uiteindelijke stedenbouwkundige plannen op basis waarvan te zijner tijd de bevoegdheden tot wijzigen van het bestemmingsplan zal worden uitgeoefend, de exacte locatie bepaalt.

Accenten

Een aantal locaties in het gebied leent zich voor de realisatie van bebouwingsaccenten die de hoofdstructuur markeren. Deze bebouwingsaccenten zijn dan ook gekoppeld aan de hiervoor beschreven hoofdstructuur voor de ontsluiting. Locaties aan het einde van het Merckenrif, langs het Merckenrif en de nieuwe ontsluitingsweg in het noordelijk deel van het Zaandriehoekgebied lenen zich voor een accent. Ook het punt waar deze wegen samenkomen kan door middel van een bebouwingsaccent benadrukt worden. Tenslotte is het goed denkbaar dat de overgang van het plangebied naar het noordelijk gelegen bedrijventerrein en de watergang die daar thans ligt, door middel van accenten wordt benadrukt.

Stedenbouwkundige eenheden - Zoning

Op basis van de ruimtelijke context, geeft de randvoorwaardenkaart (zie bijlage 1) drie verschillende zones aan, waarvoor verschillende voorwaarden gelden. Dit betreffen:

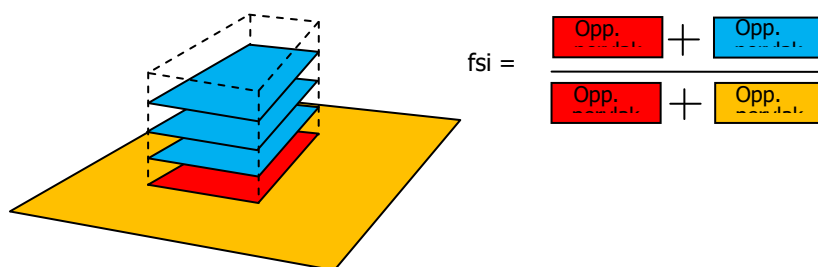
1. Zone Zaanoever. Een zone aan de Zaan, waar een front aan bebouwing in pakhuisstijl de ambitie is en waar een drukkere, levendige sfeer met gemengde functies passend is.
2. Zone Binnengebied. Een zone waar een wat rustiger en meer open bebouwingsbeeld in de sfeer van een Zaadorp de ambitie is.
3. Entreezone. Een zone waarvoor nog twee opties denkbaar zijn. Namelijk aansluiten op het beeld van de Zone Binnengebied óf aansluiten op het meer gemengde en bedrijvige karakter van de aangrenzende Zaanoever en het bedrijventerrein.

Per zone wordt hieronder specifiek ingegaan op de randvoorwaarden die er voor die te zones gelden.

Fasering en gevolgen voor de wijze van bestemmen

Om een gefaseerde ontwikkeling per eigendom mogelijk te maken, zijn de drie zones onderverdeeld in 9 deelgebieden. Die 9 deelgebieden zijn gebaseerd op de huidige eigendomsgrenzen in het gebied. Voor ieder deelgebied gelden de randvoorwaarden voor de zone als geheel. Dit voorkomt scheve verhoudingen, bij een gefaseerde ontwikkeling. Een voorbeeld licht dit toe. Wanneer bijvoorbeeld het ene deelgebied in een eerdere fase wordt ontwikkeld dan de andere deelgebieden in die zone, geldt er voor dat ene deelge-

bied bijvoorbeeld de maximale floor space index² (fsi) en het minimale aandeel sociale woningbouw volgens de voorwaarden van de zone als geheel. Dit voorkomt dat er in dat deelgebied onevenredig veel gebouwd wordt, waardoor de later te ontwikkelen gebieden in dezelfde zone dit moeten compenseren met een lagere bebouwingsdichtheid. Ook voorkomt dit dat er in dat eerste gebied alleen maar dure woningen worden gebouwd en de latere te ontwikkelen gebieden in dezelfde zone dit moeten compenseren door meer sociale woningbouw te realiseren. Voor de wijze van bestemmen heeft dit tot gevolg dat voor elk van de 9 deelgebieden in de 3 zones een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, waarvan de specifieke wijzigingsregels gebaseerd zijn op de hiervoor integraal bepaalde stedenbouwkundige hoofdstructuur zoals zichtbaar gemaakt op de randvoorwaardenkaart (bijlage 1 van deze toelichting).



Toelichting berekening Floor space index (fsi)

Randvoorwaarden zone 1: Zaanoever (4 deelgebieden)

- De bebouwing is gebaseerd op het sferbeeld van de pakhuizen en vormt een front aan de Zaan. Levendigheid, bedrijvigheid, functiemenging en bebouwing in grotere hoogten en dichtheden dan in de andere zones zijn de belangrijkste kenmerken.
- Toegestane functies in deze zone zijn wonen, kantoren, horeca, bedrijven (categorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten) en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen.
- De maximale bouwhoogte voor deze zone bedraagt 18 meter, bebouwingsaccenten uitgezonderd. Daarvoor geldt:
 - De maximale bouwhoogte ter plaatse van het bebouwingsaccent nr. 1 bedraagt 24m.
 - De maximale bouwhoogte ter plaatse van het bebouwingsaccent nr. 2 bedraagt 30m.
- De maximaal te realiseren floor space index (fsi) bedraagt in deelgebied 1, 2, 3 en 4 van deze zone respectievelijk 4.5, 3.0, 3.0 en 3.0.
- Voor deelgebied 3 geldt dat rekening is gehouden met de uitkomsten van een juridische zaak uit 2009 tussen het Hoogheemraadschap en de toenmalige erfpachter. In die zaak is bepaald dat een deel van de gronden niet bebouwd mag worden. Dit wordt voor deze locatie in het voorliggend bestemmingsplan gerespecteerd door hier het bouwvlak af te stemmen op de uitkomst van die zaak.
- Het minimale aandeel van sociale woningbouw bedraagt 30%. Uitwisseling van dit aandeel sociale woningbouw met andere deelgebieden of zones binnen de Zaandriehoek is mogelijk, mits dit vastgelegd en gewaarborgd wordt bij de nadere planvorming.

² Floor space index: de maat die het bruto vloeroppervlak zijnde het totale aantal vierkante meters bebouwing (betreft dus alle bouwlagen bij elkaar) binnen een begreind gebied (in dit geval een wijzigingsgebied) vergelijkt met de totale oppervlakte van dat begreind gebied. De index is dus zowel afhankelijk van de hoogte van de bebouwing als van de oppervlakte die bebouwd is.

- De parkeernorm voor appartementen (zie ook paragraaf 5.16 voor afwegingen en flexibiliteitmogelijkheden) bedraagt:
 - tenminste 1,3 parkeerplaats per appartement voor appartementen sociaal;
 - tenminste 1,3 parkeerplaats per appartement voor senioren appartementen sociaal;
 - tenminste 1,5 parkeerplaats per appartement voor appartementen vrije sector;
- De parkeernorm voor grondgebonden woningen bedraagt gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning.
- Voor de parkeernormen voor de overige functies gelden de normen die zijn aangegeven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Wormerland.
- De toename aan verharding als gevolg van de ontwikkeling dient gecompenseerd met nieuw oppervlaktewater, of alternatieven hiervoor, uitgaande van 15 % van de toename verhard oppervlak (zie ook paragraaf 5.12.5). Dit vindt bij voorkeur plaats in het deelgebied óf in één van de andere deelgebieden of zones van de Zaandriehoek. Uitwisseling van de te compenseren ruimte voor waterberging met andere deelgebieden, zones binnen de Zaandriehoek, locaties binnen het peilgebied (uitgangspunt) of daarbuiten is mogelijk, mits dit vastgelegd en gewaarborgd wordt bij de nadere planvorming en mits de maatregelen die hiervoor genomen moeten worden, zorgen voor een goede waterhuishouding in het peilgebied van de ontwikkelingslocatie en bij compensatie elders, ook in die betreffende gebieden.
- Indien de te compenseren ruimte voor waterberging niet binnen het plangebied van de Zaandriehoek mogelijk is, dient deze ruimte voor waterberging elders in hetzelfde peilgebied plaats te vinden.
- Alvorens van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, dient er een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan en in geval van openbare ruimte, een inrichtingsplan openbare ruimte vastgesteld te worden dat op een concretere wijze ingaat op de te realiseren structuur, bebouwing en openbare ruimte.

Randvoorwaarden Zone 2: Binnengebied (3 deelgebieden)

- De bebouwing is gebaseerd op het karakter van een Zandorp. Een rustige woonomgeving, bescheiden bouwhoogten en bebouwingsdichtheden zijn de kenmerken van deze zone.
- De toegestane functie in deze zone is wonen.
- De maximale bouwhoogte voor deze zone bedraagt 11m, bebouwingsaccenten uitgezonderd. De maximale bouwhoogte ter plaatse van bebouwingsaccenten bedraagt 16m.
- De maximaal te realiseren floor space index (fsi) in deze zone bedraagt 1.5.
- Het minimale aandeel van sociale woningbouw bedraagt 30%. Uitwisseling van dit aandeel sociale woningbouw met andere deelgebieden of zones binnen de Zaandriehoek is mogelijk, mits dit vastgelegd en gewaarborgd wordt bij de nadere planvorming.
- De parkeernorm voor appartementen (zie ook paragraaf 5.16 voor afwegingen en flexibiliteitmogelijkheden) bedraagt:
 - tenminste 1,3 parkeerplaats per appartement voor appartementen sociaal;
 - tenminste 1,3 parkeerplaats per appartement voor senioren appartementen sociaal;
 - tenminste 1,5 parkeerplaats per appartement voor appartementen vrije sector;
- De parkeernorm voor grondgebonden woningen bedraagt gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning.

- De toename aan verharding als gevolg van de ontwikkeling dient gecompenseerd met nieuw oppervlaktewater, of alternatieven hiervoor, uitgaande van 15 % van de toename verhard oppervlak. Watergangen die gedempt worden dienen 1-op-1 te worden gecompenseerd. Dit vindt bij voorkeur plaats in het deelgebied óf in één van de andere deelgebieden of zones van de Zaandriehoek. Uitwisseling van de te compenseren ruimte voor waterberging met andere deelgebieden, zones binnen de Zaandriehoek, locaties binnen het peilgebied (uitgangspunt) of daarbuiten is mogelijk, mits dit vastgelegd en gewaarborgd wordt bij de nadere planvorming en mits de maatregelen die hiervoor genomen moeten worden, zorgen voor een goede waterhuishouding in het peilgebied van de ontwikkelingslocatie en bij compensatie elders, ook in die betreffende gebieden.
- Indien de te compenseren ruimte voor waterberging niet binnen het plangebied van de Zaandriehoek mogelijk is, dient deze ruimte voor waterberging elders in hetzelfde peilgebied plaats te vinden.
- Alvorens van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, dient er een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan en in geval van openbare ruimte, een inrichtingsplan openbare ruimte vastgesteld te worden dat op een concretere wijze ingaat op de te realiseren structuur, bebouwing en openbare ruimte.

Randvoorwaarden Zone 3: Entreezone (2 deelgebieden)

- De bebouwing kan in deze zone gebaseerd zijn op twee aangrenzende locaties. Dit betekent ofwel aansluiting op het woongebied van zone 2, ofwel aansluiting op het meer gemengde karakter van de aangrenzende Zaanoever en het bedrijventerrein.
- Toegestane functies in deze zone zijn wonen, kantoren, horeca, bedrijven (categorie A en B) en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen.
- De maximale bouwhoogte voor deze zone bedraagt 13 m.
- De maximaal te realiseren floor space index (fsi) in deze zone bedraagt 2.5;
- Het minimale aandeel van sociale woningbouw bedraagt 30%. Uitwisseling van dit aandeel sociale woningbouw met andere deelgebieden of zones binnen de Zaandriehoek is mogelijk, mits dit vastgelegd en gewaarborgd wordt bij de nadere planvorming.
- De parkeernorm voor appartementen (zie ook paragraaf 5.16 voor afwegingen en flexibiliteitsmogelijkheden) bedraagt:
 - tenminste 1,3 parkeerplaats per appartement voor appartementen sociaal;
 - tenminste 1,3 parkeerplaats per appartement voor senioren appartementen sociaal;
 - tenminste 1,5 parkeerplaats per appartement voor appartementen vrije sector;
- De parkeernorm voor grondgebonden woningen bedraagt gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning.
- Voor de parkeernormen voor de overige functies gelden de normen die zijn aangegeven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Wormerland.
- De toename aan verharding als gevolg van de ontwikkeling dient gecompenseerd met nieuw oppervlaktewater, of alternatieven hiervoor, uitgaande van 15 % van de toename verhard oppervlak. Dit vindt bij voorkeur plaats in het deelgebied óf in één van de andere deelgebieden of zones van de Zaandriehoek. Uitwisseling van de te compenseren ruimte voor waterberging met andere deelgebieden, zones binnen de Zaandriehoek, locaties binnen het peilgebied (uitgangspunt) of daarbuiten is mogelijk, mits dit vastgelegd en gewaarborgd wordt bij de nadere planvorming en mits de maatregelen die hiervoor genomen moeten worden, zorgen voor een goede water-

huishouding in het peilgebied van de ontwikkelingslocatie en bij compensatie elders, ook in die betreffende gebieden.

- Indien de te compenseren ruimte voor waterberging niet binnen het plangebied van de Zaandriehoek mogelijk is, dient deze ruimte voor waterberging elders in hetzelfde peilgebied plaats te vinden.
- Alvorens van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, dient er een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan openbare ruimte vastgesteld te worden dat op een concretere wijze ingaat op de te realiseren structuur, bebouwing en openbare ruimte.

3.2.4 **Veerdijk 56 en 58 (pakhuis de Hoop)**

Inventarisatie initiatief

De eigenaren van Veerdijk 56 en Veerdijk 58 (locatie pakhuis de Hoop) hebben het initiatief genomen om op de locatie Veerdijk 56 en Veerdijk 58 woningen te realiseren op de locatie van de bestaande bebouwing. De planvorming hiervoor loopt al langere tijd.



Plattegrond huidige situatie Veerdijk 56 en Veerdijk 58

(Bron: Publieke Dienstverlening op Kaart)

Dit bestemmingsplan

Ontwikkelingen kunnen meeliften indien ze concreet zijn (zie punt 1 van paragraaf 3.1). Parallel aan voorliggend bestemmingsplan wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor Veerdijk 56 en Veerdijk 58 doorlopen. De bouwplannen zijn aldus ruimtelijk onderbouwd:

- Veerdijk 56: initiatief ziet toe op sloop van bestaande bedrijfsbebouwing om deze te vervangen door nieuwbouw geïnspireerd op het voormalig stoomoliefabriek De Liefde Veerdijk 55. Daarvoor wordt het bestaande bedrijfspand van 2 bouwlagen en bedrijfsvloeroppervlak van circa 540 m² gesloopt. De huidige hoogte bedraagt overwegend circa 6,5 meter. Het aanzicht van het bestaande pand is weinig inspirerend en detoneert in vergelijking tot de cultuurhistorisch waardevolle panden elders aan de Veerdijk. De nieuwbouw bestaat uit 4 bouwlagen en heeft, uitgezonderd een “toren-

tje" aan de voorzijde, een overwegende bouwhoogte van maximaal circa 12 meter. Het bouwdeel dat hier aan boven uit steekt (het "torentje") heeft een bouwhoogte van maximaal circa 15 meter.

- Veerdijk 58: initiatief om de locatie van het voormalige pakhuislocatie De Hoop aan de Veerdijk 58 te herontwikkelen. Het initiatief betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex met in totaal 40 appartementen. In de huidige situatie bevindt zich op de locatie een bedrijfsgebouw van 1 bouwlaag. In het verleden heeft hier pakhuis De Hoop gestaan. Onderdeel van de nieuwbouw is de realisatie van een halfverdiepte parkeerkelder. Voorts bevinden zich in totaal maximaal 40 appartementen in de nieuwbouw verdeeld over 5 bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt maximaal circa 18 meter.

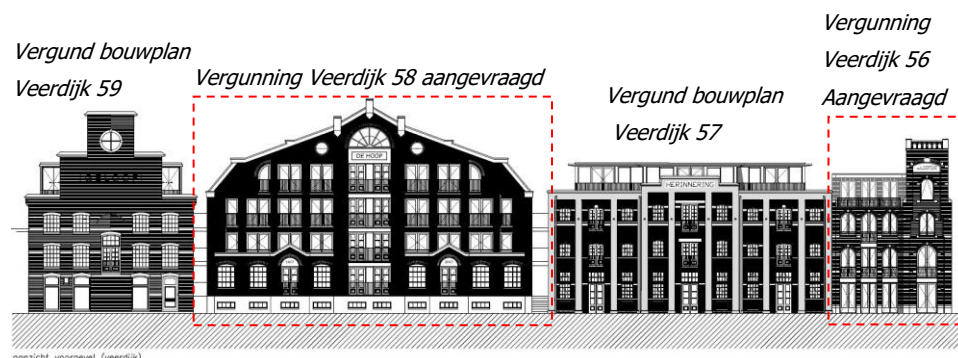


Huidige situatie Veerdijk 56 en Veerdijk 58 e.o.

Vergund bouwplan Veerdijk 59



Impressie vergunde nieuwe situatie Veerdijk 57 en Veerdijk 59



aanzicht voorgevel (veerdijk)

Impressie beoogde toekomstige situatie Veerdijk 56, 57, 58 en 59

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de percelen Veerdijk 56 en 58 door de gronden overeenkomstig de overwegingen die zijn weergegeven in paragraaf 4.3, de bestemming Gemengd te geven en specifiek voor de woonfunctie, aanduidingen op te nemen waarmee in aansluiting op de parallel lopende Wabo-procedure het maximum aantal nieuwe wooneenheden is toegestaan. Daarbij wordt de maximum toegestane hoogte geregeld zoals hiervoor is weergegeven.

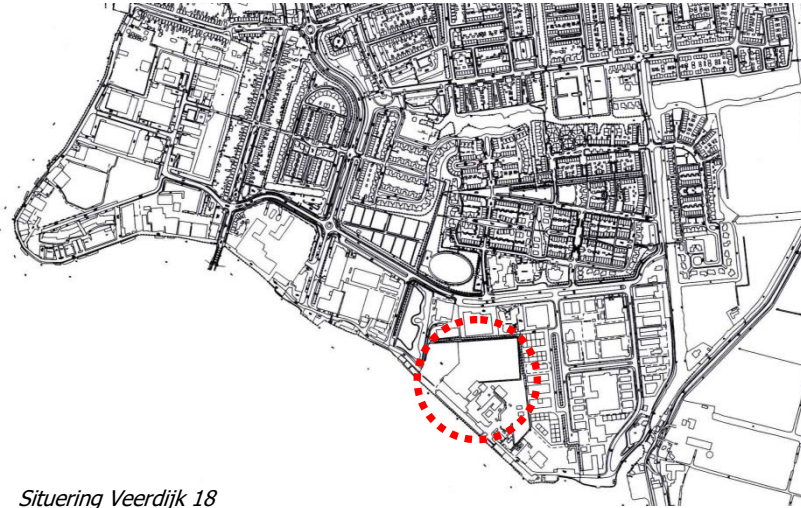
De onderbouwing en uitvoerbaarheid hiervan wordt uiteengezet in hoofdstuk 5.

3.3 VEERDIJK 18: LOCATIE OLAM COCOA B.V. (VOORHEEN ADM)

Inventarisatie initiatief

ADM, thans Olam Cocoa B.V., heeft het initiatief genomen voor enkele ontwikkelingen op het perceel van Olam Cocoa B.V./ADM (Veerdijk 18), namelijk:

- Voor het gehele terrein milieucategorie 5 met een maximale bouwhoogte van 25 m;



Situering Veerdijk 18

Dit bestemmingsplan

Ontwikkelingen kunnen meeliften indien ze concreet zijn (zie punt 1 van paragraaf 3.1). Voor onderdeel "pakhuis Wormerveer" dat ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan nog op het terrein van cacaooverwerker Olam Cocoa B.V. staat is in 2016 een bestemmingsplanprocedure doorlopen voor verplaatsing van het historische pand naar een nieuwe locatie op circa 110 m ten oosten van de huidige locatie. Het bestemmingsplan dat hiervoor op 13 september 2016 is vastgesteld (onherroepelijk d.d. 3 november 2016) is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De overige onderdelen van het initiatief zijn op het moment van het opstellen van het *ontwerp* bestemmingsplan nog niet concreet genoeg onderbouwd, afgewogen gemotiveerd en onderzocht op uitvoerbaarheid en daarom is in het bestemmingsplan gekozen om de locatie voor die delen overeenkomstig de bestaande situatie (zie paragraaf 4.1) te bestemmen. Te zijner tijd dient een eigen procedure te worden gevolgd. Wel wordt vooruitlopend daarop het gedeelte waar een bouwhoogte van 25 m is toegestaan verruimd binnen het huidige bouwvlak.

3.4 GELUIDZONE INDUSTRIETERREIN NIEUWEG, ZUID-WEST EN CROKLAAN

In de huidige situatie ligt het plangebied van dit bestemmingsplan grotendeels binnen de grenzen van het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Nieuwegeweg, Zuid-West en Croklaan (zie paragraaf 2.3.3 onder "geluidzone"). Volgens de Wet geluidhinder is een gezoneerd industrieterrein een terrein, waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein, of een gedeelte daarvan, de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen

categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken ('grote lawaaimakers').

In het verleden zijn uitbreidingen van Wormer (o.a. woongebied ten zuiden van de Spatterstraat) in de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein gerealiseerd en zijn de appartementengebouwen langs Veerdijk en Merckenrif op het gezoneerde industrieterrein gerealiseerd. Nu de al langere tijd van het gemeentelijke beleid onderdeel uitmakende transformatie van de Zaanbocht (o.a. Zaandriehoek) met voorliggend bestemmingsplan wordt voortgezet, is de wijziging nodig om de grens van het gezoneerde industrieterrein meer in overeenstemming te brengen met de onderliggende bestemmingen.

Verkleining van de zone kan alleen plaatsvinden door vaststelling van een bestemmingsplan. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zal daartoe de grens van het gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan worden aangepast zodat deze uitsluitend de terreinen omvat met relatief grootschalige bedrijvigheid (Eenhoorn, De Bruynvis en het westelijke deel van Westerveer. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

3.5 CONCLUSIE V.W.B. ONTWIKKELINGEN IN DIT BESTEMMINGSPLAN

Uit de inventarisatie van de initiatieven voor herontwikkeling blijkt dat de ontwikkelingsprocessen en onderzoekstrajecten nog niet overal voldoende is uitgekristalliseerd om nu al in het actualisatiebestemmingsplan op te kunnen nemen. De ontwikkelingen die dat wel zijn, zijn de volgende:

- Het herschikken van de ligplaatsen van de bestaande schepen langs de Zaan;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Combinatie van sloop-nieuwbouw-verbouw van bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 ten behoeve van gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan;
- Het verkleinen van de geluidzone rondom het gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan.

4 HET PLAN - BEHEER VAN DE BESTAANDE SITUATIE

4.1 ONDERSCHIED IN "BEDRIJVENTERREIN" EN "GEMENGD"

27

Eenhoorn, De Bruynvis, Westerveer en het Zaanbochtgebied zijn bestaande bedrijventerreinen die voor een groot deel grenzen aan woonwijken / woonstraten. De bedrijfsfunctie op deze bedrijventerreinen krijgen een uniforme regeling waar flexibele bouw mogelijkheden zijn gegeven met ruime gebruiksmogelijkheden. Qua gebruiksmogelijkheden is onderscheid gemaakt in een drietal gebieden, namelijk:

- BT-1: Bedrijventerrein-1 (zie paragraaf 4.2);
- BT-2: Bedrijventerrein-2 (zie paragraaf 4.2);
- GD: Gemengd (zie paragraaf 4.3).



Globale hoofdstructuur v.w.b. functiescheiding en functiemenging van hinderveroorzakend en hindergevoelig

Het onderscheid in de bestemmingen "Bedrijventerrein" en "Gemengd" is gemaakt om de bestaande hinderveroorzakende functies en de bestaande hindergevoelige functies op een passende wijze te kunnen voorzien van bestemmingsregels. De gebieden Eenhoorn, De Bruynvis en Westerveer krijgen daarvoor in hoofdopzet een tweetal bestemmingen, namelijk Bedrijventerrein-1 en Bedrijventerrein-2 (zie paragraaf 4.2). Deze bestemmingen gaan uit van het principe van "functiescheiding". Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiescheiding (Staat 1). Voor het bestemmen van het Zaanbochtgebied wordt uitgegaan van het principe van "functiemenging" (zie paragraaf 4.3). Hiervoor krijgt het gebied de bestemming "Gemengd" en wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging (Staat 2).

4.2 BESTEMMINGEN BEDRIJVENTERREIN-1 EN BEDRIJVENTERREIN-2

4.2.1 *Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies*

De bestemmingen Bedrijventerrein-1 en Bedrijventerrein-2 worden gebruikt voor de gronden die nagenoeg geheel worden gebruikt als bedrijventerrein, namelijk Eenhoorn een deel van De Bruynvis en Westerveer. De bedrijvigheid staat in deze gebieden voorop. Ter bescherming van de bedrijvigheid, zijn hier gebruiksregels gewenst die toezien op functiescheiding zodat de aanwezigheid van milieuhindergevoelige bestemmingen in deze gebieden (zoveel mogelijk) wordt voorkomen. Onder bedrijvigheid wordt in dit geval ook verstaan de bestaande detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca- en recreatievoorzieningen op de bedrijventerreinen Eenhoorn, De Bruynvis en Westerveer. Deze functies worden met dit bestemmingsplan bestendigd. De wijze waarop, wordt in navolgende paragrafen toegelicht. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de volgende gebruiksmogelijkheden / functies:

- Bedrijven;
- Bedrijfswoningen;
- Detailhandel;
- Kantoren;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Horeca en recreatie.

Het onderscheid tussen de bestemmingen Bedrijventerrein-1 en Bedrijventerrein-2 komt tot uitdrukking in de mate waarin de functies kantoor, maatschappelijk, horeca en recreatie zijn toegestaan. Dit wordt hierna in de desbetreffende paragrafen nader toegelicht.

4.2.2 *Bedrijven in de bestemmingen Bedrijventerrein -1 en -2*

Milieuzonering

De bedrijventerreinen Eenhoorn, De Bruynvis en Westerveer krijgen een tweetal bedrijventerreinbestemmingen, namelijk Bedrijventerrein-1 en Bedrijventerrein-2. Binnen de bestemmingen "Bedrijventerrein-1" en "Bedrijventerrein-2" wordt via een zonering gezorgd dat het gebruik van een bedrijf niet milieuhinderlijk wordt voor hindergevoelige bestemmingen in de omgeving. Dit is het principe van functiescheiding. De zonering is geënt op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering (2009)" van de VNG. Aan de hand van een "Staat van bedrijfsactiviteiten" (ook gebaseerd op de publicatie VNG) is een lijst opgenomen van bedrijven die toelaatbaar zijn in dit gebied.

Algemene toelichting zoneringsprincipe VNG-publicatie

In de VNG-lijst voor functiescheiding zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in deze VNG-lijst is zes, waarbij categorie 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt.

De grootste (richt)afstand geeft de minimaal aan te houden afstand weer ten opzichte van een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied":

- Rustige woonwijk: Conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wordt onder een rustige woonwijk, een woonwijk verstaan die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor en langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

- Gemengd gebied: Conform de VNG-publicatie wordt onder een gemengd gebied verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevings-type gemengd gebied.

Voor situaties waarin milieuplanologisch gezien sprake is van een rustige woonwijk, respectievelijk gemengd gebied, gelden de volgende (richt)afstanden:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk' (VNG-publicatie)	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied' (VNG-publicatie)
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

De zoneringsmethode van de VNG en de gebruikte Staat van bedrijfsactiviteiten is indicatief. Voor de benodigde flexibiliteit is het daarom toegestaan om onder voorwaarden een ander bedrijf toe te staan dan ter plaatse bij direct recht is toegestaan. Dit mag echter pas nadat hiervoor een afwijkingsprocedure is doorlopen.

Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is op basis van de inventarisatie van de aanwezige niet-woonfuncties en woningen, een afweging gemaakt hoe dit gebied in milieu-planologisch opzicht is te typeren.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is het verkrijgen van bestemmingsregels die enerzijds zoveel mogelijk ruimte geven aan bedrijven voor het uitoefenen van hun bedrijfsvoering en anderzijds ook invulling geven aan het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat het bestemmingsplan toeziet op een bestaande situatie. Dat wil zeggen dat zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de bestaande rechten.

Omgevingstype

Zoals in de toelichting is weergegeven, is het gebied langs de Zaan al eeuwen gekenmerkt door bedrijvigheid. Dat is tegenwoordig nog steeds zo. Op enig moment heeft er echter ook gestaag woningbouw of functiewijziging ten behoeve van wonen plaats gevonden en verdere uitbreiding van de bedrijvigheid. In de huidige situatie liggen de woonstraten (Knollendammerstraat, Zandweg, Nieuwe weg, Veerdijk / Merckenrif) als het ware op de bedrijventerreinen, maar in de straten zelf zijn, met uitzondering van het gebied Veerdijk / Merckenrif, geen bedrijven gevestigd. Dit maakt dat deze straten zelf, met uitzondering van het gebied Veerdijk / Merckenrif, volgens de VNG-publicatie aangemerkt worden als 'rustige woonstraten'. Dit geldt ook voor de woongebieden nabij het bedrijventerrein Westerveer. Voor wat betreft de gebiedstypering van dit deel van Wor-

mer kiest de gemeente ervoor om aan te sluiten bij het beoordelingskader van de VNG-publicatie. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat voor het bepalen van de zones waarin bepaalde bedrijfscategorieën zijn toegestaan, in eerste instantie uitgegaan wordt van de richtafstandsmaten die worden toebedeeld aan omgevingstype 'rustige woonstraten' voor zover de gebieden rondom en nabij de Knollendammerstraat, Zandweg en Nieuwe weg betreft. Voor de omgeving van de woningen aan de Veerdijk / Merckenrif geldt dat gezien de functiemenging aldaar, uitgegaan wordt van de richtafstanden die worden toebedeeld aan omgevingstype 'gemengd gebied'. Vervolgens wordt ook gekeken naar aspecten als bestaande kavelgrenzen en bestaande rechten (zie navolgende paragraaf).

Toegestane categorieën en vertaling naar zones

Zoals hiervoor al is weergegeven zijn in de bestaande situatie in de omgeving en op de bestaande bedrijventerreinen hindergevoelige functies aanwezig. De bestaande bedrijventerreinen grenzen aan bestaande woongebieden en op het terrein zijn bedrijfswoningen aanwezig. De milieucategorieën in dit plan zijn in beginsel beperkt tot 1 tot en met 3.2. Deze categorieën zijn toegestaan in de op de verbeelding aangegeven zones. Het betreft bedrijven die zijn opgenomen in "Staat 1 - Staat van bedrijfsactiviteiten I - functiescheiding". Bij het intekenen van de milieucategoriegrenzen (milieuzonering) op de verbeelding zijn voor dit bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De ligging van de bestaande bedrijfsperven ten opzichte van gevels van de nabijgelegen bestaande woningen is bepalend voor de toegestane bedrijfscategorieën. Hierbij is, met uitzondering van de omgeving van het gemengde gebied van de Veerdijk / Merckenrif, in beginsel uitgegaan de VNG- richtafstanden van een 'rustige woonwijk'. Dat wil zeggen dat:
 - Een categorie 1 bedrijf is toegestaan indien de afstand tussen bedrijfskavel en woninggevel groter is dan 10 meter (Voor het 'gemengd gebied' Veerdijk / Merckenrif geldt een richtafstand van 0 meter).
 - Een categorie 2 bedrijf is toegestaan indien de afstand tussen bedrijfskavel en woninggevel groter is dan 30 meter (Voor het 'gemengd gebied' Veerdijk / Merckenrif geldt een richtafstand van 10 meter).
 - Een categorie 3.1 bedrijf is toegestaan indien de afstand tussen bedrijfskavel en woninggevel groter is dan 50 meter (Voor het 'gemengde gebied' Veerdijk / Merckenrif geldt een richtafstand van 30 meter).
 - Een categorie 3.2 bedrijf is toegestaan indien de afstand tussen bedrijfskavel en woninggevel groter is dan 100 meter (Voor het 'gemengde gebied' Veerdijk / Merckenrif geldt een richtafstand van 50 meter).
- Bij het intekenen van categoriegrenzen (milieuzonering), wordt ook rekening gehouden met de bestaande kavelgrenzen. Indien een bestaand bedrijfspervel op grond van de richtafstanden van de VNG-publicatie in twee of meer verschillende zones van categorieën valt, wordt ervoor gekozen om het gehele perceel binnen de zone op te nemen waartoe het overgrote deel van het perceel wordt toegerekend als uitgegaan wordt van de richtafstanden van de VNG-publicatie. Hierbij wordt ook gekeken naar het type bedrijvigheid die volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dit om bestaande rechten zoveel mogelijk te respecteren (zie hierna).

- De vorige bestemmingsplannen dateren van voor 2009. Sinds 2009 is een nieuwe VNG-publicatie beschikbaar en kiest de gemeente er voor om de staat van bedrijfsactiviteiten te baseren op die VNG-publicatie. Ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen van voor 2009 heeft deze keuze de volgende consequenties:
 - In de Staat van inrichtingen van de vigerende bestemmingsplannen Knolledammerstraat en Nieuwe Weg uit de jaren '70 van de vorige eeuw (geldt voor bedrijventerreinen Eenhoorn en Bruynvis) is geen onderscheid gemaakt in categorie 3.1 en 3.2. In die plannen zijn bedrijven toegestaan in categorie 3 van de staat van dat betreffende bestemmingsplan. Dit betekent dat een vertaling moet worden gemaakt van hetgeen destijds onder categorie 3 werd verstaan. De bedrijfsbeschrijving van de staten uit de jaren '70 van de vorige eeuw komt niet exact overeen met de bedrijfsbeschrijving zoals die tegenwoordig wordt gehanteerd in de VNG-publicatie, maar laat zich vergelijken met de huidige categorie 3.1 bedrijven. Met inachtneming van de richtafstanden van de VNG-publicatie, betekent deze actualisatieslag op de bedrijventerreinen Eenhoorn en Bruynvis op enkele locaties een verruiming van de mogelijkheden voor wat betreft bedrijfscategorieën.
 - Ook voor Westerveer geldt dat het vigerende bestemmingsplan Zuid-West II uit de jaren '90 van de vorige eeuw, geen onderscheid maakt in categorie 3.1 en 3.2 bedrijven. Volgens dat plan zijn op Westerveer overall bedrijven toegestaan in categorie 3 van de bijbehorende staat. In die staat zijn bij categorie 3 zowel bedrijven opgenomen met een afstand van 50 meter als 100 meter. Deze afstandmaten laten zich vertalen naar de huidige categorie 3.1 en 3.2 bedrijven van de huidige VNG-publicatie. Momenteel zijn dus bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 3.2. In de bestaande situatie zijn er bedrijfskavels die dicht bij woningen liggen, bijvoorbeeld nabij de Nieuweweg en nabij Bartelsluis. Als bij het opnieuw bestemmen van dit bedrijventerrein alleen uitgegaan wordt van de richtafstanden die horen bij een rustige woonwijk, dan heeft de actualisatieslag tot gevolg dat er enkele bedrijven zijn die in hun bestaande mogelijkheden zouden worden beperkt. Het is gezien de aanleiding voor dit bestemmingsplan (wettelijke actualisatieverplichting om elke 10 jaar opnieuw een bestemmingsplan vast te stellen) echter geen vooropgezette doelstelling om bestaande bedrijven in hun huidige bedrijfsvoering te beperken. Ook omdat in de toelichting van de VNG-publicatie aangegeven is dat de richtafstanden in beginsel van toepassing zijn voor sturing van nieuwe ontwikkelingen en minder geschikt zijn voor het beoordelen van bestaande situaties. De bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen dan volgens de zonering in nieuwe situaties idealiter gewenst zou zijn, krijgen dan ook een maatbestemming (zie navolgende paragraaf) zodat ze kunnen blijven functioneren. Ook wordt op Westerveer voor de bedrijfslocaties die op relatief kleine afstand van woningen liggen, uitgegaan van de bedrijfscategorie die één stap hoger ligt dan de richtafstanden van een rustige woonwijk. Dit om enerzijds zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande rechten van het vigerende bestemmingsplan en anderzijds om toch ook rekening te houden met het woon- en leefklimaat.

Generiek versus specifiek

Via de zonering krijgen de bedrijventerreinen een generieke bestemming met flexibele gebruiksmogelijkheden. In de zonering is uitgegaan van de richtafstanden (zie voorgaande tabel) die behoren bij gebiedstype van het zuidwesten van Wormer, namelijk "rustige woonwijk". Er is een 12-tal bedrijven die niet past in deze zonering. Hiervan is een 6-tal

bestaande bedrijven, gezien de categorieën (categorie 3.1 / 3.2) wel toegestaan op de bedrijventerreinen, maar deze zijn te dicht bij hindergevoelige bestemmingen gelegen volgens de zonering die wordt gehanteerd bij nieuwe situaties. In een 6-tal gevallen is het betreffende bedrijf (categorie 4.1/5.1/5.2) te "zwaar" voor de bestemming bedrijventerreinen in de kern van Wormer. Deze bedrijven zijn weergegeven in navolgende tabellen. Het feit dat deze bestaande bedrijven niet conform de zonering het terrein gebruiken, is in het algemeen onwenselijk als het om een nieuwe situatie zou gaan, maar leidt in voorliggende bestaande situaties niet tot ongewenste situaties waar tegen opgetreden moet worden. Via de Wet Milieubeheer is het functioneren van deze bedrijven in deze omgeving nader geregeld. Deze bedrijven hebben in dit bestemmingsplan een specifieke bestemming (maatbestemming) gekregen naast de algemene bedrijventerreinbestemming. Zo wordt er voor gezorgd dat deze bestaande bedrijven een positieve bestemming krijgen.

Ten slotte is er in het kader van de voorbereiding van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan beoordeeld (december 2015, geactualiseerd januari 2017) of er bedrijven in het plangebied zijn gevestigd die zijn te beschouwen als activiteit in de zin van het Besluit m.e.r.. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3. Uit de beoordeling volgde dat twee bedrijven formeel gezien in beginsel te kwalificeren zijn als activiteit in de zin van lijst D van de bijlage van het Besluit m.e.r., te weten het bedrijf Drada aan de Malerstraat 12 c (betreft activiteit zoals genoemd in D.18.1: De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor de verwijdering van afval) en het bedrijf Holwedel aan de Bruynvisweg 7 (betreft activiteit zoals genoemd in D32.4: 'De oprichting, wijziging of uitbreiding van een smelterij van ferrometalen'). Omdat het bestemmingsplan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. uitsluit, maar de activiteiten van deze 2 bedrijven wel worden aangemerkt als activiteit op de D-lijst, worden deze twee bedrijven specifiek aangeduid ("sb-avb" en "sb-trb") en geregeld in het bestemmingsplan om deze bestaande bedrijven niet weg te bestemmen. Dit omdat het specifiek aanduiden van de bedrijven, met bijbehorende gebruiks- en bouw mogelijkheden, zich verenigt met de uitgangspunten uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling, en de uitkomst dat voorliggend bestemmingsplan ten aanzien van beide bedrijven geen kader biedt voor een MER-beoordelingsplicht.

SBI-code ³ (1993)	SBI-code (2008)	Bedrijf	Categorie	Aanduiding verbeelding
29	27, 28, 33 .1	Machine- en apparatenfabrieken p.o < 2.000 m2 - Bruynvisweg 26 (Machinehandel Muskopak)	3.2	sb-mf1
2222	1812	Drukkerij - Knollendammerstraat 159 (Remmert Dekker) - Bruynvisweg 2 (Adriaan Dekker BV)	3.2 3.2	sb-drk sb-drk
45	41, 42, 43 .1	Aannemers-/bouwbedrijf b.o. <= 2.000 m2 - Eenhoornweg 7 (M&O Techniek) - Veerdijk 60 (Braam-Minnesma) - Bruynvisweg 28 (Beenders bv)	3.1 3.1 3.1	sb-bwb sb-bwb sb-bwb

³ Toelichting op 'SBI-code': De Standaard Bedrijfsindeling (SBI) is een systematische hiërarchische indeling van economische activiteiten van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Tot 2008 werd de SBI'93 gebruikt die in 1993 is vastgesteld. In 2008 heeft een ingrijpende revisie plaats gevonden van de internationale bedrijfsindelingen en daarmee ook van de daarop gebaseerde SBI.

SBI-code (1993)	SBI-code (2008)	Bedrijf	Categorie	Aanduiding verbeelding
1584 - 1584.1 - 1584.1	10821 - 10821.1 - 10821.1	Cacaofabriek - Veerdijk 82 + Eenhoornweg (Cargill / Gerkens Cacao) - Veerdijk 18 (ADM Cacao / Olam Cacao B.V.)	5.1 5.1	sb-cac sb-cac
252	222 - 222.1	Kunststofverwerkingsfabriek - Koetserstraat 24 (Apollo Plastic bv)	4.1	sb-kun
1589	1089	Voedingsmiddelenfabriek - Lassiestraat 1 (Lassie bv)	4.1	sb-vmf
151 -151.2	101 - 101.2	Vetsmelterijen - Veerdijk 79 (Groot Extractiefabriek bv)	4.2	sb-exf
29	27, 28, 33 .2	Machine- en apparatenfabrieken p.o. > 2.000 m2 - Bruynvisweg 1 (Sollas Holland bv)	4.1	sb-mf2

SBI-code (1993)	SBI-code (2008)	Bedrijf	Categorie	Aanduiding verbeelding
9002.2	382.A2	Afvalverwerkingsbedrijf - Malerstraat 12c	3.2	sb-avb
2821	2529.1	Tank- en reservoirbouwbedrijf p.o. < 2.000 m2 - Bruynvisweg 7	4.2	sb-trb

Bebouwing

Om de bedrijven tegemoet te komen in het kunnen uitoefenen van de bedrijvigheid zijn ruime bouwregels opgenomen. De bebouwing in het westelijke plangebied (Eenhoorn en De Bruynvis) mag overal 9 meter hoog zijn (en ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken hoger), met afwijkingsbesluit 12 meter. Dit is voldoende hoog voor goede werkruimten, maar past ook nog bij de schaal van dit deel van Wormer. Op enkele plaatsen, zoals de monumentale bebouwing langs de zuidelijke Zaanoevers, is de bestaande bebouwing hoger. De toegestane hoogte is hier afgestemd op de bestaande situatie. Voor het oostelijke plangebied (Westerveer) is destijds in voorgaand bestemmingsplan Zuid-West II, vanuit stedenbouwkundig oogpunt een onderverdeling gemaakt in de toegestane bouwhoogten. Deze hoogtes zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Binnen de bedrijfsbestemming geldt op het bouwterrein een bebouwingspercentage van 70% van de bouwpercelen, met afwijking tot maximaal 80%. Hierdoor kan de ruimte op het terrein maximaal benut worden. Aan de afwijkingsbevoegdheid zijn eisen gekoppeld, waaronder veiligheidseisen (bereikbaarheid brandweer). Een hoger bebouwingspercentage is gezien de noodzakelijke bereikbaarheid en veiligheid niet gewenst. Dit intensieve ruimtegebruik komt ook tegemoet aan de wens om zuinig om te gaan met de beperkte ruimte die er is.

4.2.3 **Bedrijfswoningen in de bestemmingen Bedrijventerrein-1 en -2**

De aanwezigheid van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein kan nadelig zijn voor de bedrijfsactiviteiten. Hiervoor is een aantal redenen aan te wijzen:

- het wonen op een bedrijventerrein brengt naar de huidige maatstaven een minder goed leefmilieu met zich mee dan het wonen in een normale woonomgeving;
- bedrijfswoningen op een bedrijventerrein veroorzaken problemen op milieutechnisch gebied, gezien de hindergevoeligheid van de woonfunctie op de overige bedrijven;
- zodra de noodzaak voor een bedrijfswoning vervalt, ontstaat er een illegale situatie. daarentegen werkt de aanwezigheid van bedrijfswoningen in positieve bij aan de sociale veiligheid in het gebied.

Omdat er voor- en nadelen zijn aan bedrijfswoningen op een bedrijventerrein worden in beginsel alleen de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. Deze bestaande bedrijfswoningen mogen alleen aanwezig zijn op de precieze locatie waar ze nu staan. Dit is gedaan om te voorkomen dat een bedrijfswoning verplaatst wordt naar een ander deel van het eigen terrein en zo dicht bij een ander bedrijf komt te staan. Aan dat andere bedrijf zou dan namelijk extra eisen kunnen worden opgenomen via het spoor van de Wet Milieubeheer omdat een bedrijfswoning dichterbij is komen te liggen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein-1 en Bedrijventerrein-2 binnen het gezoneerde industrieterrein niet toegestaan. Buiten het gezoneerde industrieterrein zijn zij conform de genoemde bestemmingen slechts onder voorwaarden toegestaan. In het plan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee nieuwe bedrijfswoningen kunnen worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- uitsluitend voor zover niet liggend op gronden met de aanduiding 'overige zone - industrieterrein';
- uitsluitend voor zover aangetoond wordt dat de uitgeoefende bedrijfsvoering zonder bedrijfswoning ter plaatse, niet kan worden uitgeoefend. Of anders gesteld, aangetoond moet worden dat de bedrijfswoning op het perceel van het bedrijf noodzakelijk is vanwege de aard van de bedrijvigheid / uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering. Persoonlijke omstandigheden, inbraakpreventie of aangeboden 24 uren service vallen hier bijvoorbeeld niet onder. Voorbeelden van situaties die hier wel onder vallen zijn situaties waarin de toezicht, bewaking en controle van de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht vragen van de uitoefenaar van het bedrijfsproces dat het niet meer dan redelijk is dat hiervoor ter plaatse een bedrijfswoning noodzakelijk is en niet elders.
- Op een bedrijfskavel is per bedrijf maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- De bedrijfswoning dient inpandig te worden gerealiseerd. Dat wil zeggen, dat de woning onderdeel moet zijn van het bedrijfsgebouw. Dit om de ondergeschiktheid te benadrukken;
- Aangetoond moet worden dat nabijgelegen bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- Aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting zoals bepaald in de Wet geluidhinder;
- Parkeren dient op eigen terrein te geschieden.

4.2.4 ***Detailhandel in de bestemmingen Bedrijventerrein-1 en -2***

Al lange tijd bestaat de beleidsmatige wens om in het dorpscentrum van Wormer de voorzieningen meer te concentreren en mogelijkheden te bieden voor nieuw- of hervestiging, alsmede uitbreiding van de bestaande vestigingen. Gestreefd wordt naar het bevorderen van het draagvlak van individuele vestigingen en daarmee het functioneren van het centrum van Wormer als geheel. Dit concentratiebeleid betekent dat detailhandel buiten het centrum niet gewenst is. De bedrijventerreinen Eenhoorn, Bruynvis en Westerveer liggen niet in en grenzen niet aan het winkelgebied. *Zelfstandige* detailhandelsvestigingen worden op deze bedrijventerreinen derhalve niet toegelaten (behoudens de bestaande vestigingen die op de verbeelding zijn aangeduid). Voor de bedrijfsfunctie geldt evenwel dat aan de hoofdfunctie *ondergeschikte* detailhandel past bij een bedrijfsfunctie. Deze vorm van detailhandel wordt daarom wel toegestaan. Ondergeschikt wil zeggen dat de detailhandel qua uiterlijke verschijning van het bedrijf ondergeschikt is aan de hoofdfunctie; het mag dus niet erg in het oog springen. Voorts moet de oppervlakte van het bedrijf dat ten dienste staat van de detailhandel veel kleiner zijn dan het oppervlak van de hoofdfunctie. Tot slot moet de intensiteit van de detailhandel duidelijk ondergeschikt zijn aan de intensiteit van de eigenlijke bedrijfsfunctie. Een hoofdfunctie mag de detailhandel dus niet krijgen op het bedrijventerrein. Een voorbehoud wordt echter gemaakt voor detailhandel in zogenaamde *volumineuze goederen* en *tuincentra*. Voorbeelden van volumineuze detailhandel zijn bijvoorbeeld een tapijtcentrum of een winkel in auto's, boten, caravans of keukens. Dergelijke winkels passen niet goed op een andere locatie in de gemeente, maar wel op een bedrijventerrein.

Voor de locatie Bordewalsersstraat 5 geldt dat in het verleden vrijstelling is verleend voor de vestiging van een kringloopwinkel. Het betreft de verkoop van 2^e hands artikelen. Destijds maakte de sociale, maatschappelijk component van deze kringloopwinkel, onderdeel uit van de motivatie om mee te werken aan deze functie op het bedrijventerrein. De verleende vrijstelling wordt in dit bestemmingsplan specifiek bestemd, zodat bestaande rechten hier worden gerespecteerd.

Voor de locatie Koetserstraat 1 geldt dat een afwijkingsbesluit is genomen voor het vestigen van een supermarkt met bedrijfswoning. Bestaande rechten worden hier gerespecteerd. In navolging hiervan wordt het besluit overgenomen in dit bestemmingsplan door ter plaatse van Koetserstraat 1 ook detailhandel en een bedrijfswoning toe te staan.

Verkoop en opslag van vuurwerk

Verwezen wordt naar paragraaf 5.2.4 onder 'Beleidsnota Consumentenvuurwerk'.

4.2.5 ***Kantoren en lesruimte in de bestemming Bedrijventerrein-1 en -2***

Kantoren

Net als bij detailhandel is, *ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie*, een kantoorfunctie bij een bedrijf toegestaan. Deze kantoorfunctie is evenwel aan een maximum gebonden, namelijk maximaal 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 2.000 m² per vestiging.

Op het bedrijventerrein zijn zelfstandige kantoren aanwezig. Gezien de aard en de ligging van de bedrijventerreinen ten opzichte van het openbaar vervoernetwerk zijn *zelfstandige* kantoren in dit gebied niet overal zonder meer toegestaan. In de bestemmingsregeling is onderscheid aangebracht in delen waar dit wel is toegestaan en waar dit niet is toegestaan.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De kantoorfunctie is een functie die vanwege de verkeersaantrekkende werking in principe specifiek thuishoort in goed en tegelijkertijd op verschillende manieren (multimodaal⁴) ontsloten stedelijk gebied⁵. Hierbij is een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer dus van belang. Voor het plangebied geldt dat met name het deel rondom de Zaanbrug binnen het (loop)bereik ligt van het NS-station in Wormerveer.
- In het oostelijke deel (Westerveer) is lichtere bedrijvigheid gevestigd. Hier staan met name langs de parallelwegen van de Rigastraat, in de huidige situatie enkele kantoren en maatschappelijke functies.
- Voor de historische industriële bebouwing langs de zaanoever geldt dat het behoud ervan vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt nagestreefd. Hiervoor is het noodzakelijk (gebleken) om aan deze panden een nieuwe bestemming toe te kennen. Verbouw tot kantoorunits wordt gezien als een mogelijkheid om deze karakteristieke bebouwing te behouden.
- In de zuidwesthoek van het plangebied is het beleid van de gemeente al langere tijd gericht op de realisatie van een combinatie van wonen en werken (Zaanbocht).

Deze uitgangspunten hebben er toe geleid om in het plan een tweedeling aan te brengen:

- in het gebied rondom de Zaanbrug en in het noordoostelijke deel van Westerveer zijn zelfstandige kantoren toegestaan. Deze gronden hebben de bestemming "Bedrijventerrein-1" gekregen,
- in de overige gebieden zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan. Deze gronden hebben de bestemming "Bedrijventerrein-2" gekregen. De bestaande zelfstandige kantoren die binnen het gebied met de bestemming "Bedrijventerrein-2" liggen zijn positief bestemd en daarvoor aangeduid op de plankaart / verbeelding.

Lesruimte (kanoschool)

Voor de locatie Stofkruipstraat 1 (unit I) 1 geldt dat ontheffing is verleend voor de vestiging van een kanoschool met kantoor, werkplaats, opleidingsruimte en opslagplaats. Bestaande rechten worden hier gerespecteerd. In navolging hiervan wordt het ontheffingsbesluit overgenomen in dit bestemmingsplan door ter plaatse van Stofkruipstraat 1 ook een kanoschool (specifieke vorm van bedrijf - kanoschool) toe te staan.

4.2.6 Maatschappelijk in de bestemmingen Bedrijventerrein-1 en -2

Op het bedrijventerrein zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig, en dan met name langs de parallelwegen van de Rigastraat (Westerveer). Net als de kantoorfunctie is de vestiging van nieuwe solitaire maatschappelijke voorzieningen niet overal toegestaan. Voor de gebiedsindeling waar wel en geen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, is aangesloten bij de indeling die voor de kantoorfunctie wordt gehanteerd, respectievelijk "Bedrijventerrein-1" en "Bedrijventerrein-2". Dit betekent dat:

- in het gebied rondom de Zaanbrug en in het noordoostelijke deel van Westerveer zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Deze gronden hebben de bestemming "Bedrijventerrein-1" gekregen,

⁴ Volgens de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt onder multimodaal ontsloten locaties verstaan: locaties waarbij verschillende vervoerswijzen samenkomen en geïntegreerd zijn, bijvoorbeeld (vracht)auto, trein, schip, vliegtuig, tram, metro, bus, fiets en lopen).

⁵ Bron: Een goede plek voor ieder bedrijf - naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland; beleidsnota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 26 april 2005.

- in de overige gebieden zijn geen maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Deze gronden hebben de bestemming “Bedrijventerrein-2” gekregen.

4.2.7 **Horeca en recreatie in de bestemmingen Bedrijventerrein-1 en -2**

Voor de gebiedsindeling waar wel en geen ondersteunende horeca en recreatieve voorzieningen zijn toegestaan, is aangesloten bij de indeling die voor de kantoorfunctie wordt gehanteerd, respectievelijk “Bedrijventerrein-1” en “Bedrijventerrein-2”. Hierbij wordt tevens aangesloten op de bepalingen van de vigerende bestemmingsplannen. Dit betekent dat het volgende:

- Ondersteunende horeca of andere ondersteunende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een snackbar of fitness-/sportcentrum zijn bij recht toegestaan op de gronden met de bestemming “Bedrijventerrein-1”. Dit overeenkomstig de regeling uit het vigerende bestemmingsplan Zuid-West II. Daarbij geldt dat deze voorzieningen voorzien in een behoefte op grotere werklocaties, bijdragen aan een intensivering van het ruimtegebruik en veelal gebruik wordt gemaakt van reeds aanwezige parkeervoorzieningen. Deze horeca betreft horeca van categorie 1. Bestaande horeca die in een hogere categorie valt, wordt op de verbeelding specifiek aangeduid (Betreft hotel aan de Bordwalserstraat 1). Voor een nadere toelichting op de horeca categorisering wordt verwezen naar paragraaf 4.4. Verder zijn recreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld dansscholen, sauna’s, muziekoefencentra op het bedrijventerrein toegestaan, omdat dergelijke voorzieningen mogelijk elders in een woonomgeving voor ongewenste overlast kunnen zorgen.
- Ondersteunende horeca of andere horecavoorzieningen zijn niet toegestaan op de gronden met de bestemming “Bedrijventerrein-2”

4.3 **BESTEMMING GEMENGD**

4.3.1 **Menging van milieubelastende en milieugevoelige functies**

De bestemming Gemengd wordt gebruikt voor het gebied waarvoor het gemeentelijke beleid al enige jaren gericht is op het verschuiven van de hoofdzakelijke bedrijfsfunctie richting een “functiemengingsgebied” of “gemengd woon-werkgebied”, namelijk het deel van De Bruynvis / Westerveer dat ook bekend staat als de Zaanbocht / Zaandriehoek. Deze verschuiving vindt geleidelijk plaats. Een deel van de plannen hiervoor is al gerealiseerd, een deel wordt met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt (zie ook paragraaf 0 en 3.2.4) en een deel van de plannen zal te zijner tijd nog nader worden geconcretiseerd (zie ook paragraaf 3.2.3). Op dit moment bestaan milieuhinderveroorzakende en milieuhindergevoelige bestemmingen in dit gebied al naast elkaar. Appartementengebouwen en woonboten staan en liggen hier naast bedrijfspanden. Tevens is in dit gebied kantoorruimte en horeca aanwezig. Deze bestaande functies worden met dit bestemmingsplan bestendigd. Dit betekent dat de volgende functies in dit gebied zijn toegestaan:

- Bedrijven (zie hierna onder Bedrijven: Staat 2: Staat van bedrijfsactiviteiten II - functiemenging), alsmede detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsfunctie (zie paragraaf 4.2.4);
- Kantoren (zie hierna onder Kantoren);
- Horeca tot en met horecacategorie 2 (zie paragraaf 4.4);
- Op enkele locaties bestaande bedrijfswoningen en bestaande en nieuwe appartementen (zie paragraaf 0 en 3.2.4).

4.3.2 *Bedrijven in de bestemming Gemengd*

Binnen gemengde gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden die toezien op functiescheiding (zoals gehanteerd in de bestemmingen Bedrijventerrein - 1 en Bedrijventerrein - 2) zijn in die gebieden niet toepasbaar. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is een aparte lijst opgenomen die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Bij toepassing ervan wordt niet gewerkt met richtafstanden, maar met het principe van aanpandigheid en bouwkundige afscheiding. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- **Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.**
Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- **Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.**
Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- **Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.**
Activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. de productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Voor dit principe van functiemenging wordt een eigen Staat van bedrijfsactiviteiten gebruikt (Staat 2: Staat van bedrijfsactiviteiten II - functiemenging). Deze staat is afgeleid van de staat zoals die gebruikt wordt bij functiescheiding (richtafstanden), waarbij naast bovenstaande randvoorwaarden 1 tot en met 4, de volgende criteria zijn gehanteerd:

- Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- Voor categorie B gaat het om activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen).
Voor deze index gaat de VNG-publicatie uit van 1 "potentieel geringe verkeersaantrekkende werking", 2 "potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking" en 3 "potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking".
- Voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, echter met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen). Voor deze index gaat de VNG-publicatie uit van 1 "potentieel geringe verkeersaantrekkende werking", 2 "potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking" en 3 "potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking".

Voor de ontsluiting van het Zaanbochtgebied geldt dat in de huidige situatie, ter beperking van de leefbaarheidshinder, de Zaanbrug voor vrachtverkeer is afgesloten. Dit maakt dat het gebied niet direct aan de hoofdinfrastructuur van Wormer ligt en dat er voor gekozen wordt om in het Zaanbochtgebied alleen categorie A en categorie B bedrijven toe te staan.

4.3.3 ***Kantoren in de bestemming Gemengd***

Voor de historische industriële bebouwing langs de zaanoever geldt dat het behoud ervan vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt nagestreefd. Hiervoor is het noodzakelijk (gebleken) om aan deze panden een nieuwe bestemming toe te kennen. Verbouw tot kantoorunits wordt gezien als een mogelijkheid om deze karakteristieke bebouwing te behouden.

4.3.4 ***Horeca in de bestemming Gemengd***

Voor horeca geldt dezelfde redenering als voor de kantoorfunctie in de bestemming Gemengd. Voor het behoud van de historische industriële bebouwing langs de zaanoever geldt dat het noodzakelijk is (gebleken) om aan deze panden een nieuwe bestemming toe te kennen. Verbouw tot horecavoorziening wordt gezien als een mogelijkheid om deze karakteristieke bebouwing te behouden.

4.3.5 ***Cultuur en ontspanning en theater in de bestemming Gemengd***

Voor de locatie Veerdijk 39 geldt dat in het verleden vrijstelling is verleend voor de vestiging van theater / museum / multimedia / speelautomatie / fitness / fysiotherapie / sport. Destijds heeft hiervoor een raadplegend referendum plaatsgevonden. De uitkomst van het referendum was dat een ruime meerderheid van de uitgebrachte stemmen voor het totale invullingsplan voor het gebouw "Batavia" was. De verleende vrijstelling wordt in dit bestemmingsplan specifiek bestemd, zodat bestaande rechten hier worden gerespecteerd.

Voor de locatie Pakhuisstraat 44 geldt dat in het verleden ontheffing is verleend voor het medegebruik van de locatie als theater. Bestaande rechten worden hier gerespecteerd. In navolging hiervan wordt het besluit overgenomen in dit bestemmingsplan door ter plaatse van Pakhuisstraat 44 ook een theater toe te staan.

4.4 **HORECA - CATEGORIEËN**

4.4.1 ***Algemeen***

De horecafunctie is een diverse functie. Zo is bijvoorbeeld een theesalon horeca, maar ook een bar/dancing. De aard en ruimtelijke uitstraling van de horecagelegenheden kunnen onderling sterk verschillen. Het gaat hierbij om aspecten als bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking, parkeren, geluid, omvang, bezoekersaantallen en het moment van open zijn. Omdat de verschillende horecagelegenheden van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van het woon- en leefmilieu en dus op de ruimtelijke kwaliteit, is er voor gekozen om binnen horeca een differentiatie aan te brengen met onderscheid in lichte horeca (horecacategorie 1), reguliere horeca (horecacategorie 2) en zware horeca (horecacategorie 3).

Horecacategorie-1

Een licht horecabedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

Horecacategorie-2

Regulier horecabedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, snackbar, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

Horecacategorie-3

Een zwaar horecabedrijf waar hoofdzakelijk in de avonden en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

Het exacte functioneren, waaronder bijvoorbeeld de openingstijden, wordt geregeld via de APV en de Wet milieubeheer en is niet via een bestemmingsplan te regelen. Het bestemmingsplan gaat over de functie en niet direct over de openingstijden. Ter verduidelijking: een café (reguliere horeca / horecacategorie 2) mag volgens de APV doordeweeks geopend zijn tot 1.00 uur en op vrijdag, zaterdag en zondag tot 2.00 uur. Mocht het café onverhoeds (en met ontheffing van de APV) eens een uurtje langer open zijn, dan is het café niet meteen "zwarte horeca" (horecacategorie 3). De aard van het café is en blijft immers reguliere horeca, ook als er eens een keer na 2.00 nog klanten aanwezig zijn.

4.4.2 Dit bestemmingsplan*Horecafuncties*

Het huidige functioneren van de aanwezige horecafuncties wordt met de driedeling in horecacategorisering, qua bestemming en gebruik vastgelegd. Daartoe worden de toegestane horecacategorieën in de regels van de betreffende bestemmingen "Bedrijventerrein-1" (horecacategorie-1) en "Gemengd" (horecacategorie-2) bij recht toegestaan of met de eigen bestemming Horeca met een aanduiding voor de aanwezige horecacategorie.

Horecaterrassen

Omdat horeca bij recht is toegestaan in enkele bestemmingen en het denkbaar is dat horecaterrassen niet overal gewenst zijn, worden de bestaande vergunde horecaterrassen in dit bestemmingsplan specifiek bestemd (in de bestemming Bedrijventerrein-1, Verkeer en Water) en is in dit bestemmingsplan een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen indien ook elders terrassen toe zijn gewenst en passend worden gevonden. Daartoe is een ruimtelijke afweging noodzakelijk. Dit betreft onder meer de verkeersveiligheid en de eventuele invloed op de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies. Het exacte functioneren wordt geregeld via de APV.

4.5 BESTEMMINGEN WONEN EN TUIN

Wonen

Naast de appartementen in de Zaanbocht (zie paragraaf 0), komt in het plangebied ook de woonfunctie voor 'gewone' woningen op een enkele plaats voor. De grenzen aan de bebouwing zijn in dit plan bepaald op basis van hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal aanvaardbaar wordt gevonden bij de diverse categorieën. Door dit maximum wordt bereikt dat het karakter van de diverse straten en wijken in stand blijft (een dicht bebouwd gebied zal dus dichtbebouwd blijven). Is het maximum van de bouwmassa bereikt, en wordt om bepaalde redenen alsnog meer bebouwing gewenst dan dient hiervoor een afweging te worden gemaakt. Hierbij kan specifiek worden gekeken naar het bouwplan, de omgeving en de reden waarom het bouwplan wordt gewenst. Dit kan bij afwijking middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo (dit geldt ook voor andere functies dan de woonfunctie), met dien verstande dat deze bevoegdheid zeer terughoudend zal worden toegepast. Daarna dient gebruik te worden gemaakt van een herzieningsprocedure.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, maar dienen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Een uitzondering hierop zijn uitbouwen in de vorm van erkers die ook voor de woningen mogen worden gerealiseerd (in de tuinbestemming middels afwijking van de bouwregels).

Mantelzorg past binnen de woonfunctie. Als hiervoor extra ruimte nodig is bij een bestaande woning, dan kunnen Burgemeester en wethouders besluiten om bij omgevingsvergunning af te wijken voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de oppervlakten met 20 m², uitsluitend in verband met het gebruik van genoemde bouwwerken als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg.

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde "aan huis verbonden beroepen" mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundig adviseur gaat (of de notaris, de pedicure, de huisarts). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of -buurt kent. Belangrijk is wel dat het ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen zorgt ook voor wat levendigheid in de wijk en het straatbeeld, en dat is gewenst.

Dit plan biedt ook de mogelijkheid om "aan huis verbonden bedrijvigheid" toe te staan bij de woning. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert en die bijvoorbeeld in de garage bij de eigen woning een kleine voorraad aan spullen heeft liggen welke nodig zijn voor het werk. Omdat bij aan huis verbonden bedrijvigheid de risico's voor de inpasbaarheid in de omgeving groter zijn dan bij aan huis verbonden beroepen is er voor gekozen deze bedrijvigheid pas toe te staan na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces vindt plaats via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep of bedrijf dat wordt uitgeoefend zijn uiteraard niet toegestaan.

Tuinen

De tuinen bij de woningen in het plangebied zijn particuliere, niet openbare gronden, waar nauwelijks of geen bebouwing en verhardingen vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en/of civiel technisch oogpunt zijn toegestaan; gronden dus die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. Daartoe is voor de betreffende gronden (veelal de tuin aan de straatzijde) de tuinbestemming opgenomen.

4.6 OPENBARE RUIMTE: VERKEER, VERBLIJF, GROEN, WATER, ETC.

Verkeer / Verblijf, Groen

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen. Het openbare gebied blijft na een herinrichting nog steeds een openbaar gebied. De grotere groene gebieden zoals een plantsoen zijn wel als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat het plantsoen er blijft.

De Zaan - Water

De Zaan maakt deel uit van het landelijke Basisrecreatietoervaarnet. Het landelijke beleid is gericht op het verbinden van de belangrijke vaargebieden van Nederland voor de recreatievaart. Nieuwe bestemmingsplannen mogen er niet toe leiden dat de huidige doorvaarkwaliteit van dit net, uitgedrukt in doorvaarthoogte, -diepte en -breedte, er slechter op wordt. In navolging hiervan krijgt de Zaan in dit bestemmingsplan de bestemming Water waarvoor geregeld wordt dat verkeer op en over water is toegestaan. De bestaande elementen in de Zaan worden als volgt geregeld: uitsluitend bestaande steigers zijn toegestaan, alsmede ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats" één steiger per ligplaats voor het aanmeren en betreden van de schepen en met dien verstande dat de bouwhoogte van de steigers niet meer mag zijn dan 1m. Het hoogheemraadschap geeft voor toekomstige initiatieven voor bouwactiviteiten in de Zaan aan, dat bij de afweging over het al dan niet toestaan van bouwactiviteiten in de Zaan, ook rekening gehouden moet worden met de uitgangspunten van het document 'Zorg voor de Zaan'. Dit documenten van het hoogheemraadschap is onder meer bedoeld om inzicht te krijgen in de raakvlakken van verschillende beheren op en rondom de Zaan en de verschillende beherende overheden. Onderdeel in het beheer is dat wildgroei van kleine activiteiten langs de oever van de Zaan moet worden voorkomen met het oog op het kwantiteitsbeheer. Voor een goede kwantiteitsbeheersing is het noodzakelijk dat de oevers in goede staat gehouden (kunnen) worden en dat het belemmeren van de waterstroming wordt voorkomen. In de keur van het hoogheemraadschap zijn daarom verbodsbepalingen opgenomen met betrekking tot het maken van werken in, langs en over de Zaan. Dit betekent dat ten aanzien van bijvoorbeeld de aanleg van steigers bij woonboten, niet alleen rekening gehouden moet worden hetgeen vanuit ruimtelijke overwegingen in het bestemmingsplan is bepaald, maar ook met de kwantiteitsaspecten die met de Keur van het hoogheemraadschap zijn gereguleerd. Zie hiervoor ook de toelichting onder 'waterkering'.

Waterkering

Langs de Zaan ligt een regionale waterkering. In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming "Waterstraat - Waterkering" opgenomen. De regels die hieraan zijn verbonden, zien toe op bescherming van de waterkering door bouwwerkzaamheden en grondroerende werkzaamheden pas toe te staan nadat de waterbeheerder hierover is gevraagd om advies.

Gasleiding

In het plangebied liggen twee hoge druk gastransportleidingen. In dit bestemmingsplan is hiervoor de dubbelbestemming "Leiding - Gas" opgenomen. De regels die hieraan zijn verbonden zien toe op bescherming van de gasleiding door in een bepaalde zone geen bouwwerkzaamheden en grondroerende werkzaamheden toe te staan. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. Hiervoor wordt om advies gevraagd van de leidingbeheerder.

4.7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE*Archeologie*

Op grond van het verdrag van Malta is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit op grond van onder meer de Erfgoedwet en het Besluit ruimtelijke ordening te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. De gemeente Wormerland ligt midden in de regio Zaanstreek-Waterland, in een waardevol gebied met veel bodemschatten. De gemeente zet zich in voor het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Met de Archeologienota 2010 heeft de gemeente Wormerland aangegeven hoe dat te doen. In beeld is gebracht waar zich bepaalde archeologische waarden bevinden of waar deze te verwachten zijn. Dit is doorvertaald naar een kaart waarop is aangegeven voor welke gebied welk beleid van toepassing is. Daarmee is de kaart een middel geworden om in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ontwikkelingen de archeologische waarden in te schatten. Een uitsnede uit de kaart is weergegeven in paragraaf 2.3.5. Hieruit is op te maken dat voor enkele gebieden langs de Zaan archeologische waarden / resten verwacht kunnen worden. Om bij herontwikkelingen in die gebieden te voorkomen dat eventuele waarden verstoord worden, is in de Nota een beschermingsregime bepaald dat er op toe ziet dat bij ingrepen grote dan 100 m² en dieper dan 80 cm eerst archeologisch onderzoek plaats moet vinden alvorens er gebouwd mag worden. In dit bestemmingsplan wordt dit beleidsaspect opgenomen met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting". De gebieden die deze dubbelbestemming krijgen zijn overgenomen van de kaart van de Archeologienota 2010 (zie paragraaf 2.3.5).

Cultuurhistorie

Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.3 en 4.3.4.

5 TOETS UITVOERBAARHEID - BELEID EN BEPERKINGEN

5.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook dit bestemmingsplan is getoetst op uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.2 BELEID

5.2.1 *Rijksbeleid*

Inleiding

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. De nationale belangen die juridische doorwerking vragen, worden geborgd door een algemene maatregel van bestuur.

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. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hiervoor wordt verwezen naar navolgende paragraaf "Besluit ruimtelijke ordening (Bro) / Ladder voor duurzame verstedelijking".

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De regels waarmee in de planvorming en in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voorliggend plan raakt niet aan nationale belangen waarvoor in het Barro (beschermende) regels zijn opgenomen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) / Ladder voor duurzame verstedelijking

In het nationale ruimtelijke beleid is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking (LvDV) geïntroduceerd. Deze houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke verordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van drie treden die in de Ladder zijn opgenomen. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro.

De ladder omvat de volgende treden:

1. Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Beschrijving in hoeverre binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

In eerste instantie moet worden bepaald of in dezen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro).

De ontwikkelingen in onderhavig plan betreffen de volgende:

- Het herschikken van de ligplaatsen van de bestaande schepen langs de Zaan;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk.
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoevergebied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan;
- Het verkleinen van de geluidzone rondom het gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan.

In het geval van het hergebruik van karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk (het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik) geldt dat hier sprake is van functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag. Daarnaast is de planologische bestemmingswijziging dusdanig (van de bestemming "Industriële bedrijven met bijbehorende erven" naar de bestemming "Gemengd") dat wat betreft de bedrijfsmatige functies geen sprake is van een 'zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wat betreft de toegelaten woonfunctie binnen de bestemming 'Gemengd' geldt dat het hier gaat om de volgende locaties:

- Veerdijk 56 en 58: respectievelijk 6 appartementen en 40 appartementen in nieuwbouw ter vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing;
- Daarnaast geldt voor de Zaandriehoek een wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming 'Gemengd' voor realisatie van woningen.

Stap 1: Regionale behoefte?

In het kader van het brengen van meer balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is door de provincie het Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011- 2015 (RAP) opgesteld. Om de voortgang van de Verstedelijkingsopgave bij te houden wordt jaarlijks de Monitor woningbouwcapaciteit Metropoolregio van de Metropoolregio uitgevoerd in opdracht van de provincie Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam (SRA). Hierin wordt steeds de capaciteit van de verschillende (nieuw)bouwlocaties in de Metropoolregio opgenomen om te bezien of er voldoende planlocaties in ontwikkeling zijn om op termijn aan de woningbouwopgaven te kunnen voldoen. Uit de monitor van 2013 bleek dat de demografische ontwikkeling van de SRA wordt gekenmerkt door een groei van de bevolking. De SRA had als doelstelling opgenomen om 32.517 woningen toe te voegen aan de voorraad in de eerste RAP periode 2011-2015. Inmiddels is een nieuwe RAP opgesteld voor de periode 2016 t/m 2020. Deze is op het moment van opstellen van voorliggende bestemmingsplan (maart/april 2016) nog niet formeel goedgekeurd door de provincie. Dat laat onverlet dat de inhoud ervan wel inzicht geeft in de actuele regionale behoefte. De SRA is als samenwerkingsverband op het gebied van wonen en economie per 1 januari 2017 gestopt. De samenwerking op het gebied van wonen is per 1 januari 2017 voortgezet in drie deelregio's, namelijk 'Amsterdam', 'Amstel-Meerlanden' en 'Zaanstreek-Waterland' en in de versterkte samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam. De inhoudelijke ambities en doelstellingen van het voormalige samenwerkingsverband SRA zoals verwoord in het RAP Wonen 2016 t/m 2020 blijven ongewijzigd. In het RAP is met het oog op trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LvDV) voor de gehele RAP-regio de actuele regionale behoefte in beeld gebracht, zowel in kwantitatieve zin, als in kwalitatieve zin. Uit het RAP 2016 t/m 2020 is op te maken dat er op dit moment een tekort is aan 'harde' plannen (onherroepelijke bestemmingsplannen voor woningbouw) en dat er nog ruimte is, of beter gezegd, noodzaak is voor het vaststellen van nieuwe plannen. Voorts is uit het RAP 2016 t/m 2020 op te maken dat voor binnenstedelijke plannen die voorzien zijn in de periode t/m 2020 de actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in het RAP is aangetoond (trede 1 LvDV). Dit op basis van de provinciale prognose 2015, het WiRA 2015 en de monitor plancapaciteit 2016. In het RAP 2016 t/m 2020 is aangegeven dat de RAP gebruikt kan worden voor de onderbouwing van woningbouwplannen in het kader van de LvDV. In het RAP is voor binnenstedelijke plannen (Monitor plancapaciteit 2016) de actuele kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aangetoond (trede 1) en is regionaal afgestemd. De mogelijkheden voor woningbouw in dit bestemmingsplan maken hier voor zover het Veerdijk 58 en de Zaandriehoek betreft deel van uit. Veerdijk 56 is aangemeld voor de Monitor plancapaciteit. Met medeweging van de opgave zoals geschetst in het RAP 2011-2015 en de versnellingsopgave zoals die ook in het RAP 2016-2020 is verwoord, wordt geconcludeerd dat ook de 6 appartementen van Veerdijk 56 voorzien in de actuele regionale behoefte.

Stap 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

De locaties van de woningen bevinden zich in het bestaand stedelijk gebied. De initiatieven dragen deels bij aan het voorzien in een regionale behoefte middels hergebruik/transformatie van bestaande gebouwen. Dit in lijn met de doelstelling van de LvDV. De LvDV is derhalve met goed gevolg doorlopen.

Structuurvisie 2040

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer 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 schets ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De aspecten die van toepassing zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wormer worden hieronder verder toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie is de kracht van Noord-Holland. De provincie wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. De "Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen" (ARO) adviseert Gedeputeerde Staten over ruimtelijke ontwikkelingen met impact buiten het bestaand bebouwd gebied. De ARO heeft als doel te adviseren over de kwaliteit van beoogde uitbreiding en kwaliteit van de landschappelijke inpassing.

Beoordeling plangebied: Het plangebied valt binnen "bestaand bebouwd gebied" zoals verwoord in de structuurvisie (N.B. in verordening wordt hiervoor het begrip "bestaand stedelijk gebied" gehanteerd). Verder geldt dat het plangebied geen deel uit maakt van gebieden die zijn aangemerkt als gebied met aardkundige waarden.

Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden

Noord-Holland is bijzonder door zijn grote diversiteit van natuur- en cultuurlandschappen: bossen, heidevelden, duinen, veenweiden, open polders, kwelders en grote wateren als de Waddenzee en het IJsselmeer. Ook in de toekomst wil de Provincie een groen, aantrekkelijk en toegankelijk Noord-Holland waarborgen. Dit doet zij door het realiseren van

een provinciale groenstructuur voor mensen, dieren en planten. Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN, waar ook natuurbruggen, natuurverbindingen en Nationale Parken deel van uitmaken, vormt een samenhangend netwerk van (inter-)nationaal belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Het NNN wordt in de periode tot en met 2027 gerealiseerd. Het NNN wordt beschermd op grond van onze Provinciale Ruimtelijke Verordening. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura2000, het Europese natuurnetwerk dat op grond van de Natuurbeschermingswet wordt beschermd.

Beoordeling plangebied: Het plangebied valt niet binnen het gebied dat is aangemerkt Natuurnetwerk Nederland en/of als weidevogelgebied.

Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

Het landelijk gebied in de metropoolregio moet zich ontwikkelen tot het recreatieve uitloopgebied van de metropool. De provincie stelt een geïntegreerd programma op voor behoud en ontwikkeling van deze zogenaamde 'metropolitane landschappen'. Hierbij gaat de provincie uit van een intensieve inrichting bij de steden, een extensievere inrichting op grotere afstand van de stad. In de provincie komen naast Metropolitane Landschappen ook zogenaamde 'bufferzones' voor. Doel van de bufferzones in Noord-Holland is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. De bufferzones zijn een belangrijk onderdeel van de hierboven beschreven metropolitane landschappen.

Beoordeling plangebied: Het plangebied valt niet binnen het gebied dat is aangemerkt als bufferzone.

Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand stedelijk gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw en knooppunten van openbaar vervoer (OV-knooppunten). Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de Provincie Noord-Holland dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. De Provincie Noord-Holland wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten.

Beoordeling plangebied: Het plangebied is een divers bestaand bebouwd gebied / bestaand stedelijk gebied waarin meerdere, soms strijdige, belangen aan de orde zijn.

Enerzijds is er het belang van de werkgelegenheid in Wormer e.o. en anderzijds het belang van de huisvesting in Wormer e.o.. Zoals in paragraaf 4.1 is weergegeven zijn daarom in dit bestemmingsplan, vanuit het oogpunt van 'goede ruimtelijke ordening' afgewogen keuzen gemaakt ten aanzien van onder meer bedrijvigheid, detailhandel, kantoorvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en wonen. De afwegingen hebben er toe geleid dat de bestaande bedrijventerreinen als zodanig worden bestemd en dat

hierin onderscheid wordt gemaakt in gebieden waar in hoofdzaak alleen bedrijvigheid is toegestaan en in gebieden waar in mindere en meerdere mate, functiemenging mogelijk is. Aandachtspunt hierin is het gebied "De Zaandriehoek". Het gemeentelijke beleid is al langere tijd gericht op transformatie van dit gebied in een woon / woon-werk gebied (zie hierna - 'huisvesting').

Duurzaam ruimtegebruik - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede.

Beoordeling plangebied: Het gemeentelijk beleid is langere tijd gericht op het transformeren van de "Zaandriehoek" in woon / woon-werk gebied. Deze locatie ligt in bestaand bebouwd gebied / bestaand stedelijk gebied. Doel van de herontwikkelingen is het voorzien in een woningbehoefte.

Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 juni 2010 is tegelijk met de structuurvisie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Op 1 maart 2017 treedt de meest recente herziening van de verordening in werking. Aangezien de vaststelling van het bestemmingsplan na 1 maart 2017 plaats vindt, is de versie van de verordening beschouwd zoals die bij opstellen van deze paragraaf beschikbaar is en waarvan de provincie heeft aangegeven dat die op 1 maart 2017 in werking treedt. In de verordening staan ge- en verboden. Voor dit bestemmingsplan is het volgende van belang:

Artikel 5a Nieuwe Stedelijke ontwikkeling

In de herziene versie van de ruimtelijke verordening (In werking vanaf 1 maart 2017) is onder meer onderscheid gemaakt in bestaand stedelijk gebied (bsg) en landelijk gebied en zijn onder meer regels opgenomen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De provincie heeft een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als 'ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening' (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen).

Beoordeling bestemmingsplan: Het bestemmingsplan ziet toe op 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen', namelijk:

- Veerdijk 56 en 58: totaal 46 appartementen ter vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing;
- Daarnaast geldt voor de Zaandriehoek een wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming 'Gemengd' voor realisatie van woningen.

De geplande nieuwe woningbouw ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is hier mogelijk wanneer deze past binnen de regionale afspraken.

De geplande woningbouw is onderdeel van de regionale afspraken (zie navolgende paragraaf 5.2.3).

Artikel 5b Detailhandel

Nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties is niet toegestaan, met uitzondering van:

- a. een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;
- b. detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening op grond van het vigerende bestemmingsplan en daarop nauw aansluit;
- c. brand- of explosiegevaarlijke detailhandel, of;
- d. volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit het oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is.

Beoordeling bestemmingsplan: de afwegingen die gemaakt zijn voor de regels in dit bestemmingsplan zijn weergegeven in paragraaf 4.2.4. Hieruit is op te maken dat voor nieuwvestiging van volumineuze detailhandel, grootschalige (perifere) detailhandel en kantoren op de bedrijventerreinen voldaan wordt aan de bepalingen uit de provinciale verordening.

Artikel 8a Meerlaagse veiligheid

De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming, en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. Het beleid van meerlaagse veiligheid is gebaseerd op 3 pijlers:

1. Preventie
2. Duurzame ruimtelijke planning en inrichting
3. Crisisbeheersing op orde

In de ruimtelijke ordening is met name de tweede laag van belang. Deze laag is erop gericht overstromingsrisico's expliciet mee te wegen bij de locatiekeuze en de inrichting van gebieden, infrastructuur en gebouwen.

Beoordeling bestemmingsplan: Dit bestemmingsplan ziet toe op het formuleren van een actuele juridische regeling voor bestaande bedrijventerreinen met bijbehorende bebouwing. Grootschalige nieuwe inrichting c.q. herstructurering waarbij rekening kan of moet worden gehouden met eventuele overstromingsrisico's is daarbij dan ook niet aan de orde. Hetzelfde geldt voor de functiewijziging van bestaande pakhuizen langs de Zaan. Voor de transformatie van de Zaanlandhoek tot woonwerk-locatie is een duurzame planning en inrichting, onder andere om risico's van en bij overstroming te voorkomen of te beperken, relevant. De wijzigingsregels bevatten dan ook specifieke bepalingen ten aanzien van de waterrelevante aspecten die zullen moeten blijken uit het stedenbouwkundig plan.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Beoordeling bestemmingsplan: Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat de inzet van duurzame energie niet verplicht wordt voorgeschreven en dat bij het ontwerp van de nieuwe bebouwing rekening wordt gehouden met de bepalingen van onder meer het Bouwbesluit, waarin ook duurzaamheid een rol speelt.

5.2.3 **Regionaal beleid**

De gemeente Wormerland ligt in de Stadsregio Amsterdam (SRA) waarvan het samenwerkingsverband op het gebied van wonen en economie per 1 januari 2017 is gestopt. Daarvoor in de plaats is de samenwerking op het gebied van wonen per 1 januari 2017 voortgezet in drie deelregio's, namelijk 'Amsterdam', 'Amstel-Merlanden' en 'Zaanstreek-Waterland' en in de versterkte samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam. De gemeente Wormerland ligt in de deelregio 'Zaanstreek-Waterland'. Voorliggend bestemmingsplan ziet onder meer toe op transformatie van een werkgebied in een gemengd woon- en werkgebied. Voor het Regionaal Actieprogramma Wonen van de Stadsregio Amsterdam met daarin deelregio Zaanstreek-Waterland wordt verwezen naar paragraaf 5.2.1 onder "Besluit ruimtelijke ordening (Bro) / Ladder voor duurzame verstedelijking". Hieruit is op te maken dat de transformatieopgave passend is in het regionale beleid.

5.2.4 **Gemeentelijk beleid**

In hoofdstuk 4 is weergegeven wat het gemeentelijk beleid is voor het beheren van de bestaande situatie van het plangebied. Verder is het huidige gemeentelijk beleid onder andere vastgelegd in de Structuurvisie Wormerland 2025 (2014) en de woonvisie "Wormerland vitaal en groen, woonvisie Wormerland 2007 - 2020".

Structuurvisie Wormerland 2025 (vastgesteld 21 oktober 2014)

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.

Wonen

Wormer vormt de hoofdkern binnen de gemeente op het gebied van voorzieningen. De kern kent een grote diversiteit aan woonmilieus variërend tot landelijk dorps in het lint, sub urbaan in de kern, tot 'stedelijk industrieel' langs de Zaan. De gemeente wil de komende structuurvisie periode de diversiteit aan woonmilieus verder uitbouwen. Dit door binnenstedelijke ontwikkelingen te realiseren, maar ook kleinschalige woningbouwontwikkelingen in de linten met oog voor de karakteristieke doorzichten vanuit deze linten op het omliggende landschap.

De Zaandriehoek betreft de op een na grootste woningbouwlocatie in de gemeente met ongeveer 200 woningen. De locatie is gelegen direct aan de bocht in de Zaan. Hiermee heeft de locatie een unieke ligging, dat kansen biedt voor een gevarieerd 'stedelijk' landschap. Op de locatie zullen niet uitsluitend woningen ontwikkeld worden, maar zal een nieuw dynamisch 'stedelijk' gebied ontwikkeld worden waar wonen, werken, recreatie en horeca elkaar afwisselen. De ontwikkeling van de locatie zal omstreeks 2020 zijn afgerond.

Werken

De gemeente Wormerland en meer specifiek de kern Wormer kent een rijk industrieel verleden. Dit is nog goed zichtbaar aan de industriële panden langs de Zaan. De heden-

daagse bedrijventerreinen van de gemeente zijn eveneens gelegen langs deze Zaan en betreffen de bedrijventerreinen Eenhoorn, Bruynvis en Westerveer. Het totale oppervlak van de terreinen betreft ongeveer 20 hectare en er zijn circa 200 bedrijven gevestigd. De zwaardere bedrijvigheid is vooral gevestigd in de westelijke delen 'Eenhoorn' en 'Bruynvis' en langs de Zaan, zoals de twee cacaofabrieken (ADM en Cargill Cacao) en de rijstfabriek Lassie. In het oostelijk deel 'Westerveer' is de wat lichtere bedrijvigheid gevestigd (o.a. enkele autogarages).

In de structuurvisieperiode wordt aantal ontwikkelingen op of direct nabij de bedrijventerreinen voorzien. Twee belangrijke ontwikkelingen betreffen de realisatie van woningbouw in de Poort van Wormer en de herontwikkeling van de Zaandriehoek. Hierdoor verandert het karakter van deze gebieden naar een overwegend woongebied, respectievelijk een nieuw dynamisch stedelijk gebied met de functie wonen, werken en recreatie. De ontwikkeling van deze beide gebieden zal er echter niet toe leiden dat de bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Recreatie

Verder is recreatie binnen de gemeente van belang. Ook hierin is diversiteit belangrijk om er voor te zorgen dat er een breed en variërend aanbod aan recreatieve voorzieningen wordt ontwikkeld. Dit varieert van de ontwikkeling van een hotel langs de Zaan tot zeer kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie in de linten, zoals bed & breakfast voorzieningen dan wel boerderijkamers. Recreatie biedt voldoende potentie gezien de diversiteit en aantrekkelijkheid van het omliggende veenweidegebied. De bestaande recreatieve vaarroute van de Zaanhopper, vanaf de Zaanse Schans wordt doorgetrokken tot de Poelboerderij en zal ook een stop hebben bij het nieuw te ontwikkelen hotel langs de Zaan. Gezien de transformatie van de Zaandriehoek tot een nieuw dynamisch 'stedelijk' gebied, is het goed mogelijk het aantal aanlegplaatsen voor boten verder uit te breiden. Zo kan de passerende recreant aanleggen om gebruik te maken van de nieuwe recreatieve functies langs de Zaan.

Beoordeling van dit bestemmingsplan:

De transformatie van de Zaandriehoek wordt concreet genoemd in de structuurvisie. Het wordt een nieuw dynamisch 'stedelijk' gebied waar wonen, werken, recreatie en horeca elkaar afwisselen. Het bestemmingsplan sluit met het opnemen van wijzigingsbevoegdheden naar wonen aan op de doelstellingen zoals opgenomen in Structuurvisie Wormerland 2025.

Wormerland vitaal en groen, woonvisie Wormerland 2007 - 2020

De woonvisie van de gemeente Wormerland geeft de ambities en inzet weer van de gemeente Wormerland op het terrein van wonen. Het uitgangspunt van de woonvisie is dat Wormerland ook in de toekomst aantrekkelijk blijft om in te wonen, en dus haar vitaliteit ook voor de langere termijn behouden blijft. Met deze woonvisie geeft de gemeente aan hoe zij aankijkt tegen wonen in Wormerland en waar de prioriteiten liggen. De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

- de woonvisie geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- de woonvisie verwoordt de ambities van de gemeente op het terrein van wonen;
- de woonvisie is een kader voor de uitvoering;
- de woonvisie legt de basis voor samenwerking met derden, waaronder prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De woonvisie geeft de richting aan voor de lange termijn en biedt voldoende ruimte om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. De woonvisie bevat tevens concrete doelen en maatregelen voor de korte en middellange termijn. De gemeente Wormerland wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken. Belangrijke kernelementen van de gemeentelijke visie op het wonen in gemeente Wormerland zijn:

- inspelen op veranderende wensen van de (vergrijzende) bevolking;
- binden van jonge huishoudens met het oog op de vitaliteit van de gemeente;
- groei van het woonaanbod met respect voor het groene en rustige karakter;
- vergroten van de keuzevrijheid voor de woonconsument met bijzondere aandacht voor starters, betaalbaarheid en wonen met zorg;
- behoud van leefbaarheid van kernen en wijken met oog voor kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen;
- versterken van de regierol van de gemeente.

Nieuwbouwprogramma

De omvang en de samenstelling van het gemeentelijk nieuwbouwprogramma, in de gemeente Wormerland, is gebaseerd op:

- de ambities in de woonvisie ten aanzien van vitaliteit en het vergroten van de kansen van verschillende aandachtsgroepen;
- de woningbehoefte zoals die naar voren is gekomen uit de woningmarktverkenning Wormerland (maart 2007);
- de herstructureringsplannen;
- de huidige nieuwbouwprogrammering;
- de ontwikkelingen en nieuwbouw in de regio (m.n. Zaanstad).

Omvang gemeentelijk programma

De gemeente wil in de periode 2007 tot 2020 circa 1.000 à 1.200 woningen bouwen, inclusief vervangende nieuwbouw voor sloop. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige woningbehoefte op basis van ontwikkelingen in de eigen bevolking (circa 570 woningen tot 2020). Daarnaast biedt het ruimte voor de plannen van Wormerwonen wat betreft de vernieuwing van de voorraad. Ook geeft het programma ruimte voor extra nieuwbouw met het oog op een vitale gemeente. De nieuwbouwplannen voor de komende jaren, de zogenaamde plancapaciteit, tellen op tot 1.000 à 1.200 woningen, dit is exclusief locaties die vrijkomen bij herstructurering. De Poort van Wormer, *de Zaandriehoek* en het WSV'30 terrein zijn de drie grootste locaties, tezamen goed voor circa driekwart van alle nieuwbouw. De resterende nieuwbouw is gepland op kleinere locaties.

Samenstelling nieuwbouwprogramma

De genoemde aantallen woningen en percentages voor specifieke doelgroepen in de Woonvisie van de gemeente Wormerland zijn richtinggevend en niet bedoeld als strak keurslijf. De gemeente Wormerland heeft wel de ambitie om 30% sociale huur te realiseren. De 30/70-verhouding geldt in zijn algemeenheid dus gemeentebreed voor alle locaties met meer dan 10 woningen. Het programma geeft de richting aan voor de periode tot 2020. Het is denkbaar dat er per locatie een specifiek programma wordt opgesteld. De woonvisie zal hierom periodiek worden herijkt om de het programma te actualiseren.

Beoordeling van dit bestemmingsplan:

De Zaandriehoek wordt in de Woonvisie specifiek genoemd als locatie waar nieuwbouw van woningen is voorzien. Het bestemmingsplan sluit met het opnemen van wijzigingsbevoegdheden naar wonen aan op de doelstellingen zoals opgenomen in de woonvisie.

Beleidsnota Consumentenvuurwerk

Om regulerend op te kunnen treden aangaande de hoeveelheid verkooppunten en de grootte daarvan is deze nota opgesteld en zijn beleidsregels gemaakt. Deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Doelstelling is om de beleidsregels te vertalen in nieuwe bestemmingsplannen. Regulering vindt plaats in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Hierin is geregeld dat het verboden is in de uitoefening van een bedrijf of nevenbedrijf consumentenvuurwerk ter beschikking te stellen dan wel voor het ter beschikking stellen aanwezig te houden, zonder vergunning van het college. Een vergunning kan alleen worden geweigerd in het belang van de openbare orde en in het belang van het voorkomen of beperken van overlast. Deze weigeringsgronden zien dus niet op het reguleren van de hoeveelheid verkooppunten of de grootte van de opslag. Daarom wordt in het bestemmingsplan geregeld waar detailhandel (vuurwerk verkoop valt daaronder) is toegestaan. Hiervoor gelden de volgende beleidsuitgangspunten ten aanzien van consumentenvuurwerk (aanvullend op de eisen van het Vuurwerkbesluit):

1. In nieuwe of herzieningen van bestemmingsplannen waar detailhandel is toegestaan, wordt de opslag en verkoop van vuurwerk alleen middels een binnenplanse ontheffing mogelijk gemaakt;
2. De vestiging van nieuwe bedrijven die consumentenvuurwerk opslaan en verkopen is mogelijk, mits er sprake is van minimaal en maximaal één bufferbewaarplaats en/of een opslagcapaciteit van maximaal 2.000 kg;
3. De uitbreiding van bestaande bedrijven die consumentenvuurwerk opslaan en verkopen is mogelijk, mits er sprake is van minimaal en maximaal één bufferbewaarplaats en/of een opslagcapaciteit van maximaal 2.000 kg;
4. Opslag/verkooppunten van consumentenvuurwerk door bedrijven die een opslagcapaciteit hebben tussen de 2.000 en 10.000 kg consumentenvuurwerk, worden alleen toegestaan op bedrijventerreinen, mits de verkeerssituatie is gewaarborgd gedurende de verkoopperiode;
5. Verkoop van vuurwerk gedurende de wettelijke drie dagen per jaar wordt beschouwd als inherent en ondergeschikt aan de opslag. Een detailhandelsbestemming is daarom geen voorwaarde.

Beoordeling van dit bestemmingsplan: Dit bestemmingsplan betreft de bedrijventerreinen van Wormer. In navolging van de beleidsnota wordt in het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg. Voorwaarde voor het gebruiken van deze bevoegdheid is dat aangetoond moet worden dat de verkeerssituatie is gewaarborgd. Reeds bestaande verkooppunten worden aangeduid op de verbeelding (in dit geval Koetsersstraat 21B).

5.3 MILIEUEFFECT

5.3.1 Wettelijk kader

M.e.r.-plicht voor bestemmingsplannen

Een bestemmingsplan dat activiteiten in zich houdt als genoemd in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. kan zowel plan-m.e.r.-plichtig als project-m.e.r.-plichtig worden. Het bestemmingsplan is plan-m.e.r.-plichtig wanneer het een kader stelt voor m.e.r. (-beoordelings)plichtige besluiten als genoemd in de vierde kolom van de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan is besluit-m.e.r.-plichtig wanneer uit een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling blijkt dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten of wanneer de omvang van de activiteit boven de drempelwaarden als opgenomen in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft.

Wanneer een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu, is op grond van het Besluit m.e.r. dus een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Voorgaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedure ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.
- Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

Toetsing bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wormerland

Er is voorafgaand aan het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan eind 2015 (nadien als gevolg van de looptijd van het vervaardigen van het ontwerp geactualiseerd in 2017 en naar aanleiding van zienswijzen verduidelijkt in 2018) getoetst⁶ op basis van welke gronden mogelijk sprake kan zijn van een m.e.r.-(beoordelings)plicht bij het Bedrijventerrein Wormerland. Er zijn daarbij drie mogelijke ingangen, namelijk activiteit industrieterrein, bestaande specifieke bedrijven op het bedrijventerrein en mogelijkheid voor woningbouw.

Activiteit 'industrieterrein'

Er kan sprake zijn een m.e.r.-plicht omdat het wijzigen c.q. uitbreiden van een bedrijventerrein / industrieterrein staat genoemd als m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteit in onderdeel C en D van de bijlagen van het Besluit m.e.r. (categorie D.11.3). De drempelwaarde bij deze activiteit is een oppervlakte van 75 hectare of meer.

Omdat er geen sprake is van een uitbreiding van het bedrijventerrein, is nader beoordeeld of er sprake is van een wijziging van het bedrijventerrein. Dit is beoordeeld aan de hand van het zogenaamde "opzet en vormgeving" criterium.

In de huidige situatie zijn er veel bedrijven aanwezig die vallen binnen een lagere milieucategorie volgens de VNG brochure. Als ten opzichte hiervan de mogelijkheden die het bestemmingsplan maximaal biedt worden benut, inclusief de opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, moet worden geconcludeerd dat er sprake is van een wijziging van een industrieterrein in de zin van het Besluit m.e.r..

Het totale bedrijventerrein, dat als zodanig wordt bestemd in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wormerland, is circa. 41 ha groot (globaal genomen de oppervlakte van de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1' en 'Bedrijventerrein - 2'). Daarmee blijft de oppervlakte onder de drempelwaarde van 75 ha. De oppervlakte van het totale plangebied (inclusief alle andere bestemmingen, zoals wonen, groen en water) is circa 58 ha. Ook dit blijft nog onder de drempelwaarde.

Specifieke bedrijven

Er is in beeld gebracht welke bedrijven op het bedrijventerrein aanwezig zijn, die voorkomen als m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op de C- en D-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd is dat er twee van dergelijke bedrijven zijn, namelijk Drada (Malerstraat 12c) en Holwedel (Bruynvisweg 7). Deze bedrijven worden hieronder kort besproken.

Drada

Drada Schroothandel/Kabelverwerking is gevestigd aan de Malerstraat 12 c. Het kan worden ingeschaald als een afvalverwerkingsbedrijf (SBI Code 382.A0). Het bedrijf is gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw.

Het bedrijf kan worden beschouwd als activiteit zoals genoemd in D.18.1: 'De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor de verwijdering van afval'. De drempelwaarde is 'een installatie met een capaciteit van 50 ton per dag of meer'.

⁶ SAB (2018), Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wormerland. Projectnummer: 61347.02, 24 januari 2018.

Uit het milieudossier blijkt dat op 15 oktober 2012 een omgevingsvergunning beperkte milieutoets aangevraagd is voor het oprichten van een inrichting 'voor de opslag van schroot, met inbegrip van autowrakken' als bedoeld in artikel 2.2a eerste lid onder b van het Besluit omgevingsrecht. Verder blijkt dat Drada onder de productiecapaciteit van 50 ton per dag (de drempelwaarde) blijft.

Gelet op de locatie waar het bedrijf gevestigd is, heeft het bedrijf niet zodanige uitbreidingsmogelijkheden, dat het qua omvang boven de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. zou kunnen komen. Om die reden kan voor dit bedrijf met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

Holwedel

Het betreft het bedrijf Wim Holwedel BV, zoals gevestigd aan de Bruynvisweg 7. Het betreft een bedrijfspand met hierachter een erf. Het perceel is ca. 3.500 m² groot, het gebouw ca. 900 m². Het bedrijf valt onder de categorie Tank en reservoirbouwbedrijven: p.o. < 2.000 m² (SBI Code 2529.1).

Het bedrijf valt onder de activiteit 'De oprichting, wijziging of uitbreiding van een smelterij van ferrometalen' (D32.4). De drempelwaarde is als volgt gedefinieerd: 'een productieoppervlak van 50.000 m² of meer in een gesloten gebouw dan wel 10.000 m² of meer buiten een gesloten gebouw'. Gezien de omvang van de bedrijfskavel en het bedrijfsgebouw is duidelijk dat de drempelwaarde niet gehaald wordt. Om die reden kan voor dit bedrijf met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

Mogelijkheid voor woningbouw

Naast ruimte voor bedrijvigheid staat het bestemmingsplan enkele stedelijke ontwikkelingen toe. Het betreft de realisatie van appartementen aan de Veerdijk 56 en 58. Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het onder meer mogelijk maakt om in het gebied de Zaandriehoek wonen toe te staan (het maximum aantal woningen is hierbij niet numeriek gekwantificeerd, maar gemaximeerd middels begrenzing van de zogenaamde floor space index). Deze ontwikkelingen gezamenlijk kunnen worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in onderdeel D van de bijlagen van het Besluit m.e.r., categorie D.11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Het bestemmingsplan is in principe aan te merken als het besluit op grond waarvan de ontwikkeling kan worden uitgevoerd, maar ook als kaderstellend plan, gelet op de wijzigingsbevoegdheid. Maar wanneer er sprake is van een gecombineerd bestemmingsplan, dan behoeft op grond van jurisprudentie niet zowel een plan-m.e.r. als besluit-m.e.r. te worden doorlopen. Er kan dan worden volstaan met een besluit m.e.r..

De bij deze activiteit behorende drempelwaarden zijn 'een oppervlakte van 100 hectare of meer', 'een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen' en 'een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer'. De genoemde planonderdelen vallen allemaal ruim onder de aangegeven drempelwaarden.

Het totale gebied de Zaandriehoek (waarbinnen zich ook Veerdijk 56 en 58 bevinden) is ca. 7,3 ha groot en hiermee ruim kleiner dan 100 ha. Hiernaast is het aantal woningen ruim minder dan de 2.000 woningen. Uitgaande van een zeer theoretische maximale invulling met 60 woningen per hectare (een richtgetal voor hoogstedelijke dichtheden) dan zou het theoretisch maximale aantal woningen hier 438 bedragen. Hierbij moet worden aangetekend dat dit naar verwachting ruim meer is dan de woningaantallen die

daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. In het Regionale Actie Programma (RAP) is een aantal opgenomen van 180 woningen.

Het bovenstaande betekent dat voor wat betreft deze ontwikkeling bij toetsing aan het Besluit m.e.r. geconcludeerd wordt dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.3.2 *De vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag te beoordelen of bij het te nemen besluit belangrijke nadelige gevolgen kunnen optreden. In dit geval is het bevoegd gezag de gemeenteraad van Wormerland. De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden, te weten:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen niet worden uitgesloten: er is dan een vervolgtraject noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen wel worden uitgesloten: er wordt gemotiveerd aangegeven dat geen m.e.r. wordt doorlopen.

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r., ingegaan op de volgende onderdelen:

- a. de kenmerken van het project;
- b. de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- c. de kenmerken van het potentiële effect.

De in het kader van dit bestemmingsplan opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling⁷ betreft enerzijds bedrijfsactiviteiten (wijziging van de bedrijventerreinen Wormerland en het toestaan van een afvalverwerkingbedrijf en een bedrijf dat ferrometalen smelt) en anderzijds de woningbouwontwikkeling die nabij dit terrein wordt toegestaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn beide zaken apart beschouwd. Daar waar sprake is van onderlinge beïnvloeding is dit specifiek aangegeven.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

De volledige vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlage. Uit de toetsing blijkt dat zich ten aanzien van de plannen wel nadelige gevolgen voor het milieu voordoen, met name voor het aspect geluid, maar dat deze gevolgen niet als zodanig belangrijk zijn te kwalificeren dat zij om een nadere toetsing vragen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten.

Aspecten	Effecten bedrijven	Effecten woningen	Effecten totaal
Geluid	-	0	-/0
Geur	0	0	0
Luchtkwaliteit	0	0	0
Externe veiligheid	0	0	0
Archeologie	0	0	0
Natuur	0	0	0/-
Cultuurhistorie en landschap	0	+	0/+

⁷ SAB (2018), Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wormerland. Projectnummer: 61347.02, 25 januari 2018.

Uit de vormvrije m.e.r. wordt opgemaakt dat er in het kader van het Besluit m.e.r. voor deze bestemmingsplanactualisatie geen (plan)MER hoeft te worden opgesteld.

5.4 MILIEUZONERING

Beheer bestaande situatie

Het bestemmingsplan betreft bestaande bedrijventerreinen in de nabijheid van bestaande woonstraten als de Zandweg, Knollendammerstraat, Nieuweweg en Merckenrif e.o.. In het plan wordt met milieuzonering geregeld waar, welke bedrijf/milieu categorieën aan bedrijvigheid is toegestaan. De achterliggende gedachte is in de paragrafen 4.2 en 4.3 beschreven.

Met de milieuzonering wordt zowel de bestaande situatie, als de mogelijke bedrijfsactiviteiten, vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Omdat in de bepalingen rekening is gehouden met de bestaande situatie, komt het bijvoorbeeld voor dat bestaande bedrijven en bestaande woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgave 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG). De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer / Activiteitenbesluit wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

Ontwikkelingslocaties

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken, namelijk:

- Het herschikken van de ligplaatsen van de bestaande schepen langs de Zaan;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk.
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan;
- Het verkleinen van de geluidzone rondom het gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan.

Ontwikkelingen met directe eindbestemming

Voor de woonschepen geldt dat het milieuhindergevoelige functies betreft die op deze locatie al langere tijd aanwezig zijn (feitelijk bestaande situatie), maar nog niet eerder in

een bestemmingsplan zijn geregeld. Voor het hergebruik van de pakhuizen geldt dat dit bestemmingsplan toeziet op het toestaan van een menging van niet-woonfuncties, namelijk bedrijven, kantoren en horeca van categorie 2. Op enkele locaties wordt naast deze menging van niet-woonfuncties, tevens een woonfunctie in de betreffende panden mogelijk gemaakt (Veerdijk 56 en 58).

De bestaande woonboten liggen in de nabijheid van bestaande bedrijfspercelen, waaronder de pakhuizen aan de Veerdijk, die in dit bestemmingsplan de bestemming Gemengd krijgen. De afweging die daarvoor is gemaakt, is weergegeven in paragraaf 4.3. Daaruit is op te maken dat het gemeentelijk beleid voor het gebied van de Zaanbocht al langere tijd gericht is op een functionele verandering, namelijk van een gebied met hoofdzakelijke bedrijfsfunctie in een woongebied. Hierdoor is een gebied ontstaan dat ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan gekenmerkt wordt als een gemengd woon-werk gebied. Appartementengebouwen en woonboten staan en liggen hier naast bedrijfspannen. Tevens is in dit gebied kantoorruimte en horeca aanwezig. Binnen gemengde gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden die toezien op functiescheiding (zoals gehanteerd in de bestemmingen Bedrijventerrein - 1 en Bedrijventerrein - 2) zijn in die gebieden niet toepasbaar. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is een aparte lijst opgenomen die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. In dit bestemmingsplan wordt deze lijst gehanteerd voor de bedrijven in de nabijheid van de woonboten en de nieuwe appartementen van Veerdijk 56 en 58. Bij toepassing ervan wordt niet gewerkt met richtafstanden, maar met het principe van aanpandigheid en bouwkundige afscheiding. Omdat de bestaande woonboten op enige afstand liggen van de bestaande bedrijfspercelen, wordt geconcludeerd dat de bestaande woonboten, in milieuplanologisch opzicht, geen belemmering zijn voor de aanwezige bedrijven en dat het formeel bestemmen van de woonbootfunctie hier passend is. Dit wordt gezien de afstand van de locatie Veerdijk 56 en 58 tot de bestaande bedrijvigheid op het bedrijventerrein De Bruynvis (meer dan 190 m) ook geacht te gelden voor de nieuwe appartementen van Veerdijk 56 en 58 waarin nieuwe appartementen worden gerealiseerd.

Wijzigingsbevoegdheden

In voorliggend plan worden wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het gebied "De Zaandriehoek" te transformeren in een woongebied en voor een deel in gemengd woon-werkgebied. Voor het gebied "De Zaandriehoek" geldt dezelfde karakterisering van de omgeving als hetgeen in voorgaande paragraaf is weergegeven. Het gemeentelijke beleid voor het gebied van de Zaanbocht is al langere tijd gericht is op een functionele verandering, namelijk van een gebied met hoofdzakelijke bedrijfsfunctie in een woongebied. Hierdoor is een gebied ontstaan dat ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan gekenmerkt wordt als een gemengd woon-werk gebied. Appartementengebouwen en woonboten staan en liggen hier naast bedrijfspannen. Tevens is in dit gebied kantoorruimte en horeca aanwezig. Binnen gemengde gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden die toezien op functiescheiding (zoals gehanteerd in de bestemmingen Bedrijventerrein - 1 en Bedrijventerrein - 2) zijn in die gebieden niet toepasbaar. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is een aparte lijst opgenomen die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Deze lijst is opgenomen voor het gebied van de Zaandriehoek. Dit betekent dat woningbouw en bedrijvigheid in dit gebied op korte afstand van elkaar kunnen worden gerealiseerd en

kunnen functioneren. Aan de noordzijde van het gebied ligt evenwel het bedrijventerrein De Bruynvis. Zoals in paragraaf 4.2.2 is weergegeven, geldt voor het gebied van De Bruynvis dat nabij het gebied Veerdijk / Merckenrif ligt, een Staat van Bedrijfsactiviteiten die uitgaat van functiescheiding en omgevingstype "gemengd gebied". Dit betekent dat bij transformatie van de Zaandriehoek naar een woongebied rekening gehouden met de richtafstanden zoals weergegeven in de tabel in paragraaf 4.2.2 behorende bij omgevingstype "gemengd gebied". Direct aan de noordzijde van het wijzigingsgebied zijn bedrijven toegestaan tot categorie 3.1 en is op een locatie (Bruynvisweg 2) een drukkerij toegestaan die in de VNG-publicatie wordt aangemerkt als categorie 3.2. De aan te houden afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bedrijfspercelen is 30 meter voor de locaties waar categorie 3.1 bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en 50 meter voor de locatie waar een categorie 3.2 bedrijfsactiviteit is toegestaan. Het is voorstelbaar dat bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen woningbouw ook binnen deze afstand mogelijk is. In de wijzigingsregels wordt daarom opgenomen dat de aan te houden afstand 30 meter, respectievelijk 50 meter is en als aangetoond kan worden dat de nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en sprake is van een goed woon- en leefklimaat, woningbouw ook dicht bij de desbetreffende bedrijfspercelen mag worden gerealiseerd. Volledigheidshalve is voor de wijzigingsbevoegdheden onderzocht of het uitoefenen van die bevoegdheden te zijner tijd mogelijk is. Hiervoor wordt verwezen naar navolgende paragraaf.

5.5 GELUID INDUSTRIELAWAAI

5.5.1 *Wettelijk kader*

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde'), dan wel een nader bepaalde hogere waarde (de zogenaamde 'hogere grenswaarde'). Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Gezoneerde industrieterreinen

Op 1 september 1982 trad het hoofdstuk Industrielawaai van de Wet geluidhinder in werking (hoofdstuk IV en V). Deze wet schreef voor dat wanneer er op een bedrijventerrein een bedrijf of activiteit voorkwam die genoemd werd in het Besluit Categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder, dat terrein werd aangemerkt als gezoneerd industrieterrein. In 1993 is het Besluit Categorie A-inrichtingen ingetrokken en werden de bedrijven die in belangrijke mate geluid kunnen veroorzaken, aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer (Ivb). Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is dat artikel op zijn beurt komen te vervallen en zijn categorieën inrichtingen die als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, opgenomen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De Wet geluidhinder voorziet in een zonegrenswaarde (= een vastgestelde zone waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te

boven mag gaan) en in een maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen die zijn gelegen binnen de (geluids)zone, maar buiten het industrieterrein. Navolgend zijn de verschillende mogelijke situaties uiteengezet:

Op het industrieterrein - Binnen de Zone Industrieterrein / Gezoned industriegebied

- (Bedrijfs)woningen die op het gezondeerde industrieterrein (= binnen het gebied "Gezoneerd industrieterreingebied" / "Zone industrieterrein") staan worden niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder. Deze wet voorziet niet in grenswaarden voor woningen die gelegen zijn op het gezondeerde industrieterrein.

Gevolgen van de zone - Binnen de geluidszone maar buiten de Zone Industrieterrein

- De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (spreektaal 'voorkeursgrenswaarde') vanwege het betrokken industrieterrein, van de gevel van woningen binnen de "50 dB(A)"-zone is 50 dB(A).
- Voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (=50 dB(A)), kan een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor geprojecteerde woningen⁸ niet meer mag zijn dan 55 dB(A) en voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen niet meer mag zijn dan 60 dB(A).
- Binnen de 55 dB(A)-contour van het industrieterrein mogen geen nieuwe geluidsgoelieve bestemmingen mogelijk worden gemaakt.

Gevolgen van de zone - Buiten de geluidszone

Buiten een bestaande geluidszone (de 50 dB(A)-zone / 50 dB(A)-geluidscontour) mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

Wettelijke gronden voor de vaststelling van de zone

Met ingang van 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet in werking getreden. Als gevolg daarvan is artikel 1 van de Wgh aangepast. Hierin wordt onder industrieterrein verstaan: *'terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken'.*

Met deze definiëring wordt beoogd dat de gemeente in het bestemmingsplan de afbakening van het industrieterrein met een zekere beleidsvrijheid kan kiezen.

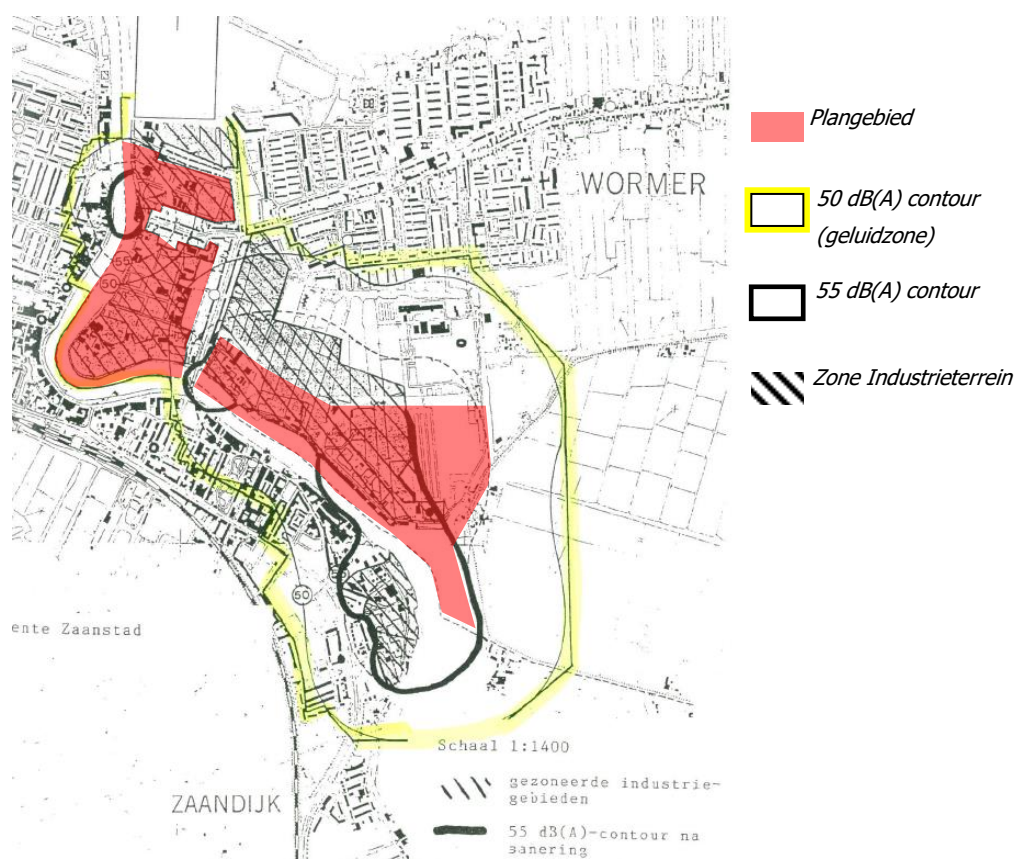
5.5.2 ***Inventarisatie huidige wettelijke geluidzones industrieterreinen in Wormer***

Huidige situatie - Industrieterrein "Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan"

In het kader van een eerste zonering "bestaande situaties" Wet geluidhinder is bij koninklijk besluit van 19 juli 1990, nr. 90.016882 een geluidzone vastgesteld rond het industrieterrein "Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan" binnen de gemeenten Wormerland en Zaanstad. Op het terrein bevonden zich weliswaar geen zogenaamde A-inrichtingen (zogenaamde "grote lawaaimakers"), maar het bestemmingsplan sloot deze categorie ook niet uit. Vandaar dat destijds de zoneplicht gold.

⁸ Geprojecteerde woning = bestemmingsplan laat de woning toe, maar de woning is er nog niet = bestaande bouwtitel.

In het plangebied zijn in de bestaande situatie geen inrichtingen zoals weergegeven in bijlage I, onderdeel D van het Bor (de zogenaamde "grote lawaaimakers") aanwezig. De in 1990 vastgestelde geluidszone ligt nog wel steeds om het industrieterrein "Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan" en valt in meerdere bestemmingsplangebieden. Het betreft een (geluids)zone waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein - dat wil zeggen, van alle bedrijven bij elkaar opgeteld - de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan. Een hogere waarde kan worden vastgesteld voor geprojecteerde woningen of te projecteren woningen tot 55 dB(A). Omdat er destijds bij de vaststelling van de geluidszone, woningen waren die een gevelbelasting hadden die hoger was dan de wettelijk toegestane 55



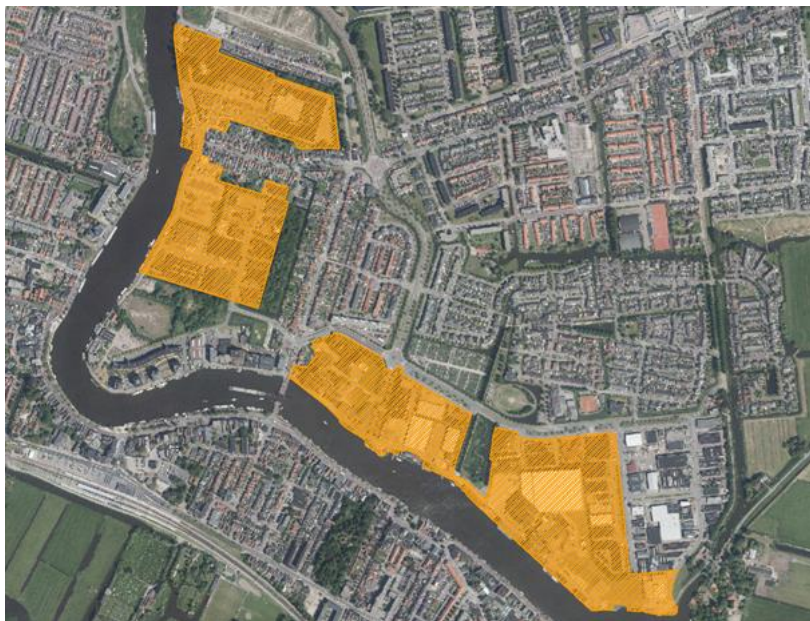
Huidige Geluidzone(s) en grens Zone Industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan 1990

dB(A) is in 1996 een saneringsprogramma uitgevoerd om de gevelbelasting te beperken tot maximaal 55 dB(A) en zijn voor een groot aantal woningen hogere waarden vastgesteld tot 55 dB(A).

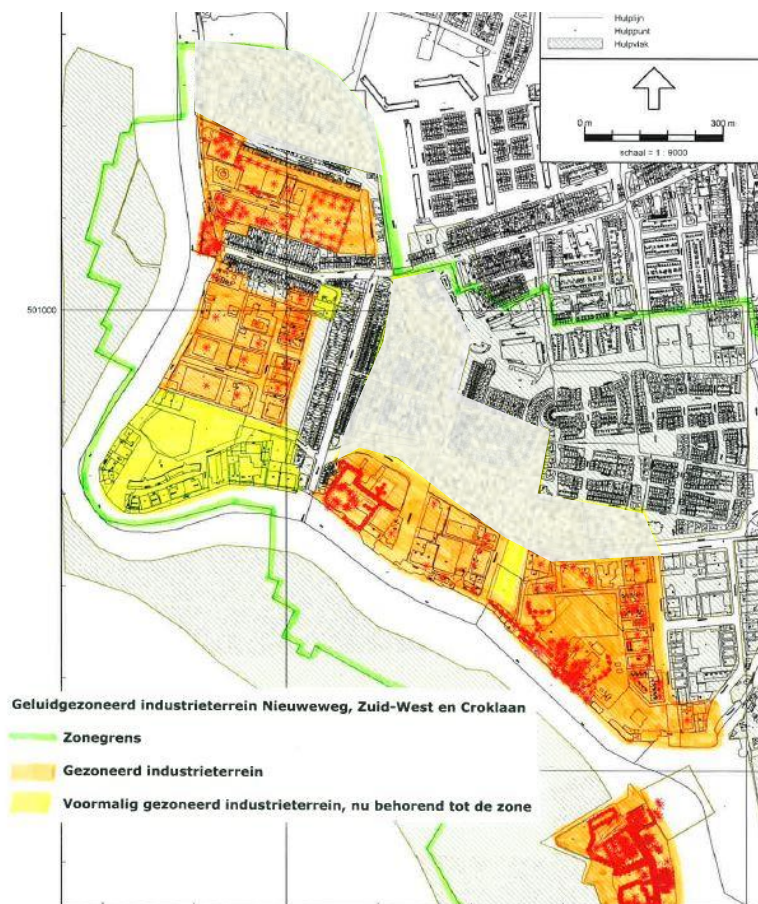
Nieuwe situatie - Industrieterrein "Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan"

Met dit bestemmingsplan wordt de grens van het gezoneerde industrieterrein aangepast. Deze aanpassing heeft uitsluitend betrekking op de Zaandriehoek. De industrieterreingrens aan de oostzijde blijft ongewijzigd. De Omgevingsdienst IJmond heeft daartoe voor voorliggend bestemmingsplan het geluidsonderzoek uitgevoerd en de navolgende kaders voor het bestemmingsplan geformuleerd voor de nieuwe zonering:

"In dit bestemmingsplan wordt de grens van het gezoneerde industrieterrein aangepast aan de nieuwe planologische situatie. De grens wordt zo gelegd dat het gezoneerde industrieterrein uitsluitend terreinen omvat waar bedrijven zijn bestemd en niet waar woningen zijn bestemd. Woongebieden die aanwezig zijn of zijn voorzien zullen buiten het gezoneerde industrieterrein komen te liggen en daarmee in de geluidszone.



Nieuwe begrenzing van de Zone Industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan



Nieuwe ligging geluidzone / 50 dB(A)-contour (groene lijn: "Zonegrens")

Aan de oostzijde blijft de industrieterreingrens (N.B. grens van het gezoneerde industrieterrein) ongewijzigd⁹. Dit heeft tot gevolg dat dat deel van het plangebied dat inmiddels ontwikkeld is tot bedrijventerrein¹⁰ in de zone (N.B. geluidzone) blijft liggen. Het gezoneerde industrieterrein is niet uitgebreid met dit deel van het bedrijventerrein om te voorkomen dat de daar aanwezige bedrijfswoningen de bescherming van de Wet geluidhinder verliezen.

De grens van het gezoneerde industrieterrein (aanduiding "overige zone - industrieterrein") en het deel van het plangebied dat in de zone ligt (aanduiding "geluidzone - industrie") of komt te liggen is op de verbeelding weergegeven. De buitenste begrenzing van de geluidzone, de zonegrens, ligt merendeels buiten het plangebied. Alleen aan de westkant van het plangebied ligt de zonegrens gedeeltelijk op de grens van het plangebied, tevens de gemeentegrens."

5.5.3 **Beheer bestaande situatie**

Industrielawaai

Door de wijziging van de grens van het gezoneerde industrieterrein komen bestaande woningen die voorheen op het gezoneerde industrieterrein lagen, in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein te liggen. Dit betreft bestaande woningen in:

- de Zaanbocht (Merckenrif en Veerdijk),
- Het Laantje,
- Lisboa/Bassein/Carré, Accra/De Lely en
- woningen in Koningsbergen ten zuiden van De Pijl
- de school in De Balk.

Het merendeel van deze woningen en de school in De Balk ligt buiten het plangebied.

Omdat deze woningen op het gezoneerde industrieterrein niet geluidgevoelig waren voor zover het industrielawaai betrof en liggend in de geluidzone wel geluidgevoelig zijn, beschouwt de Wgh dit als een nieuwe situatie. Voor deze woningen moet daarom de geluidbelasting vanwege industrielawaai worden bepaald en indien nodig hogere waarden voor de geluidbelasting worden vastgesteld. Voor industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Bij een hogere geluidbelasting is het mogelijk tot en met 55 dB(A) een hogere waarde in het kader van de Wgh vast te stellen. De Omgevingsdienst IJmond heeft het akoestisch onderzoek¹¹ verricht naar de gevolgen van de wijziging van de zone van het industrieterrein.

Navolgend zijn de resultaten opgenomen:

Bestaande woningen in de Zaanbocht

Nu het gebied in de Zaanbocht buiten het gezoneerde industrieterrein en in de geluidzone komt te liggen, komen de bestaande woningen aan de Merckenrif en Veerdijk in dit gebied in de geluidzone te liggen. Op alle locaties langs Merckenrif en de Veerdijk in de Zaanbocht met een bestemming waar ook wonen wordt toegestaan blijkt de geluidbelasting gelijk of lager dan 50 dB(A). Ook op de gevels van de panden waar woningen gerealiseerd kunnen worden, is de geluidbelasting doordat de geluidbronnen van naastgelegen

⁹ N.B. het oostelijke deel van het bedrijventerrein Westerveer maakt in de huidige situatie geen deel uit van het gezoneerde industrieterrein "Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan" van 1990.

¹⁰ N.B. Eendrachtstraat e.o.

¹¹ Memo - Hogere waarde Bedrijventerreinen industrielawaai en wegverkeerslawaai te Wormerland; Omgevingsdienst IJmond; d.d. 31-01-2017.

bedrijven niet meer tot het gezoneerde industrieterrein behoren, niet hoger dan 50 dB(A). In de Zaanbocht hoeven daarom voor de bestaande woningen geen hogere waarden voor de geluidbelasting vanwege industrielawaai te worden vastgesteld.

Bestaande woningen Het Laantje 1 tot en met 19 (oneven) (buiten plangebied)

Deze woningen liggen dicht bij de nieuwe grens van het gezoneerde industrieterrein. Voor al deze woningen moet een hogere waarde van 55 dB(A) worden vastgesteld op de naar het industrieterrein gerichte gevels.

Bestaande woningen Lisboa/Bassein/Carré (buiten plangebied)

De woningen aan de wegen Lisboa, Bassein en Carré komen buiten het gezoneerde industrieterrein te liggen. Bij geen van deze woningen wordt door het gezoneerde industrieterrein de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden.

Accra/De Lely en Koningsbergen, ten zuiden van De Pijl (buiten plangebied)

Op de woningen die in de eerste lijn aan het industrieterrein liggen, ligt de geluidbelasting rond de 50 dB(A). Om ruimte voor veranderingen op het industrieterrein te houden wordt hier een geluidbelasting van 52 dB(A) vastgesteld. De vaststelling is voor alle woningen aan Accra, De Lely en Koningsbergen 1 t/m 19 (oneven ten zuiden van de weg De Pijl).

De Balk 2A (buiten plangebied)

Op de gevels van het schoolgebouw op dit adres moet een hogere waarde van 55 dB(A) worden vastgesteld. Omdat het een school betreft mag de optredende geluidbelasting in de nachtperiode buiten beschouwing worden gelaten.

Navolgend schema toont de vast te stellen hogere waarden voor de geluidbelasting vanwege industrielawaai voor de bestaande locaties vanwege de wijziging van de geluidzone.

Hogere waarden voor de geluidbelasting vanwege industrielawaai voor bestaande locaties	
<i>Locatie</i>	<i>Vast te stellen geluidbelasting vanwege industrielawaai</i>
Het Laantje 1 t/m 19 (buiten plangebied)	55 dB(A)
Woningen ten zuiden van De Pijl aan Accra, De Lely en Koningsbergen (buiten plangebied)	52 dB(A)
De Balk 2A, school (buiten plangebied)	55 dB(A)

5.5.4 **Ontwikkelingslocaties**

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Een deel van deze ontwikkelingen ziet toe op nieuwe woningen / woonsituaties, namelijk:

- Heterschikken van de ligplaatsen van de bestaande schepen langs de Zaan;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;

- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan; De Omgevingsdienst IJmond heeft in het akoestisch onderzoek¹² ook onderzoek verricht deze ontwikkelingen. Navolgend is het resultaat opgenomen:

Aangewezen ligplaatsen voor woonboten

Langs de oever van de Zaanbocht vindt een herschikking van bestaande ligplaatsen voor woonboten plaats, hetgeen met dit bestemmingsplan juridisch-planologisch wordt bestendigd. Voor deze ligplaatsen moet de geluidbelasting vanwege industrielawaai worden bepaald en indien nodig hogere waarden voor de geluidbelasting worden vastgesteld.

Voor de meest noordelijke aangewezen ligplaatsen voor woonboten wordt, over een lengte van 50 meter, 55 dB(A) vanwege het gezoneerde industrieterrein vastgesteld. Ter plaatse van de overige ligplaatsen voor woonboten wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege het gezoneerde industrieterrein niet overschreden.

Onderstaand schema toont de vast te stellen hogere waarden voor de geluidbelasting vanwege industrielawaai voor de ontwikkelingslocaties vanwege de wijziging van de geluidzone.

Hogere waarden voor de geluidbelasting vanwege industrielawaai	
<i>Locatie</i>	<i>Vast te stellen geluidbelasting vanwege industrielawaai</i>
Meest noordelijk aangewezen ligplaatsen voor woonboten, over een lengte van 50 meter	55 dB(A)

Veerdijk 56 en 58

Op de gevels van de panden waar woningen gerealiseerd kunnen worden, is de geluidbelasting industrielawaai niet hoger dan 50 dB(A).

Wijzigingsgebieden Zaandriehoek en-oever

In de Zaanbocht zijn 9 wijzigingsgebieden opgenomen die gewijzigd kunnen worden in een gemengd woon- en werkgebied. Omdat hier mogelijk nieuwe woningen worden bestemd is het gebied in de Zaanbocht buiten het gezoneerde industrieterrein en in de zone gelegd.

In de bestemmingsplanregels is voor de wijzigingsgebieden als voorwaarde opgenomen dat bij het mogelijk maken van woningen een afstand van 50 meter tot de naastgelegen specifieke bestemming 'drukkerij' en 30 meter tot de overige bedrijfsbestemmingen moet worden aangehouden.

Op grond van de wijzigingsplannen zullen de geluidbelastingen op de gevels van nieuwe woningen moeten worden bepaald vanwege industrielawaai. Indien nodig zal gelijktijdig met de procedure voor het wijzigingsplan een procedure voor het vaststellen van hogere waarden moeten worden gevoerd.

¹² Rapport Hogere waarde Wet geluidhinder; Omgevingsdienst IJmond; d.d. 31 januari 2017.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn voor de wijzigingsgebieden de geluidbelastingen voor industrielawaai niet verder bepaald. Wel is door de zonebeheerder (de Omgevingsdienst) vastgesteld dat op 50 meter afstand van de bedrijfsbestemmingen een geluidbelasting van 55 dB(A) niet overschreden zal worden. Op 30 meter afstand tot de bedrijven is het volgens de zonebeheerder niet uitgesloten dat op bepaalde gevelhoogten de geluidbelasting van 55 dB(A) wordt overschreden en maatregelen nodig zijn om op die locatie woningen te kunnen bouwen. Bepalingen in de wijzigingsregels zien hier ook op toe.

5.6 GELUID RAIL- EN WEGVERKEERSLAWAAI

5.6.1 *Wettelijk kader*

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting als gevolg van de verschillende geluidbronnen. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde'), dan wel een nader bepaalde hogere waarde (de zogenaamde 'hogere grenswaarde'). Wanneer de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde valt, worden de effecten van geluid zonder meer toelaatbaar geacht. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting de ten hoogste toelaatbare geluidwaarde niet te boven gaat, is de overschrijding na een afweging, toelaatbaar.

Railverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde van een nieuwe woning in de zone van een spoorlijn 55 dB. Voor scholen geldt een voorkeursgrenswaarde van 53 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden en geluidsreducerende maatregelen zijn redelijkerwijs niet of onvoldoende mogelijk, kan een verzoek tot hogere grenswaarden worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Wegverkeerslawaaï

Wegen hebben volgens de Wgh aan weerszijden zones. Een zone kan, afhankelijk van de situatie, een breedte hebben van 100 tot 600 m. Binnen deze wettelijke zones geldt het grenswaardensysteem van de Wgh voor het toetsen van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen.

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk wanneer geluidgevoelige bestemmingen nieuw in de wettelijke zones worden geprojecteerd.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is 48 dB. Bij een hogere geluidbelasting is het in een binnenstedelijke situatie, onder voorwaarden, mogelijk tot en met 63 dB een hogere waarde voor de geluidbelasting vast te stellen voor nieuwe woningen. Voor nieuwe geluidgevoelige terreinen bedraagt de maximale vast te stellen hogere waarde 53 dB.

Algemeen

Voor voorliggend bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar (spoor)weggeluid. Het onderzoek richt zich in eerste instantie op de nieuwe woningen in de Zaanoevers die bij direct recht worden mogelijk gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan (en/of bij omgevingsvergunning op grond van de Wabo). Voor deze woningen is akoestisch onderzoek op basis van de Wgh noodzakelijk. Dit betreft Veerdijk 56 en 58. Ook wordt er een waarneempunt in het model opgenomen voor een potentiële nieuwe locatie welke mogelijk/eventueel 'meelift' in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen, namelijk Veerdijk 29-30.

In tweede instantie is, in navolging van advies van de Omgevingsdienst IJmond, ook de geluidsbelasting van wegverkeer van bestaande wegen op de bestaande woningen en andere geluidgevoelige objecten die na wijziging niet meer op het gezoneerde industrieterrein zijn gelegen, inzichtelijk gemaakt. Op basis van de Wgh is akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen en woonschepen) voor wat betreft het geluid van bestaande wegen niet noodzakelijk. De geluidsbelastingen op bestaande geluidsgevoelige bestemmingen zijn dan ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt. Dit geldt ook voor de woonschepen in de Zaan. Ligplaatsen van woonschepen worden ingevolge artikel 1.2 lid 3 Besluit geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelig terrein. Een uitzondering wordt gemaakt voor 'bestaande' ligplaatsen die na de inwerkingtreding van het wetsvoorstel 'modernisering instrumentarium geluidbeleid' (d.d. 7 december 2009) voor het eerst in een bestemmingsplan worden bestemd, maar eerder op grond van een gemeentelijke verordening, waaronder ook bijvoorbeeld de APV wordt verstaan, al wel toegestaan waren. Voor de woonschepen van Wormer geldt dat deze voor 1 juli 2012 op grond van de APV waren toegestaan. Conform de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder is akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai voor deze 'bestaande' woonschepen voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer is toch verricht in navolging van advies van de Omgevingsdienst IJmond.

Railverkeerslawaai

Ten zuiden van de locatie Zaanbocht is de spoorlijn Zaandam - Uitgeest gelegen. De wettelijke zone van een spoorweg is afhankelijk van de toegestane geluidbelasting op het referentiepunt uit het geluidregister (op afstand van 100, 200, 300, 600, 900 en 1.200 m geldt als hoogste geluidbelasting respectievelijk 56 dB, 56-61 dB, 61-66 dB, 66-71 dB, 71-74 dB en 74 dB). Vanwege de spoorlijn wordt een geluidbelasting berekend van hoogstens 53 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Wegverkeerslawaai

Bestaande geluidgevoelige bestemmingen in geluidszones van bestaande wegen

Woonschepen

De ligplaatsen voor woonschepen liggen in één of meer geluidszones van de Zaanbrug, Zaanweg en Noordeinde. De geluidbelasting vanwege deze wegen moet op de grens van de aangewezen ligplaatsen voor woonschepen bepaald worden

Het Laantje 1 tot en met 19 (oneven) (buiten plangebied)

De omliggende wegen van deze woningen hebben een maximumsnelheid van 30 km/u. De woningen worden door de omliggende bebouwing afgeschermd van verder weg gelegen gezoneerde wegen. De geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï hoeft daarom voor deze woningen ingevolge de Wgh niet te worden bepaald.

Lisboa, Bassein, Lucullus en Carré (buiten plangebied)

De woningen aan Lisboa, Bassein en Lucullus liggen in de geluidszone van de Rouenweg. De woningen aan Carré liggen eveneens in de geluidszone van de Rouenweg. De overige direct omliggende wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/u. De woningen worden door de omliggende bebouwing afgeschermd van verder weg gelegen gezoneerde wegen.

Voor de woningen met zicht op de Rouenweg moet de geluidbelasting vanwege deze wegen, bij navolging van hetgeen door de Omgevingsdienst is aangegeven (zie hiervoor), worden bepaald.

Accra en Koningsbergen, ten zuiden van De Pijl (buiten plangebied)

De woningen die ten zuiden van de weg De Pijl aan Accra en Koningsbergen liggen, liggen in de geluidszone van de Rouenweg en de Rigastraat. De overige direct omliggende wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/u. De woningen worden door de omliggende bebouwing afgeschermd van verder weg gelegen gezoneerde wegen.

Voor de woningen met zicht op de Rouenweg en de Rigastraat moet de geluidbelasting vanwege deze wegen bij navolging van hetgeen door de Omgevingsdienst is aangegeven (zie hiervoor), worden bepaald.

De Balk 2 (buiten plangebied)

Dit perceel betreft een schoolgebouw. Het gebouw ligt in de geluidszone van de Rigastraat. Andere omliggende wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/u. Het schoolgebouw wordt door de omliggende bebouwing afgeschermd van verder weg gelegen gezoneerde wegen.

Voor het schoolgebouw moet de geluidbelasting vanwege de Rigastraat bij navolging van hetgeen door de Omgevingsdienst is aangegeven (zie hiervoor), worden bepaald.

Onderzoek

Door SAB is in april 2017 een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï¹³ uitgevoerd.

Woonschepen

Ter plaatse van de nieuwe ligplaatsen voor woonschepen welke ingevolge het Besluit omgevingsrecht als 'bestaande ligplaatsen' mogen worden aangemerkt en daardoor niet onderzoeksplchtig zijn voor wat betreft het verkeersgeluid, bedraagt de geluidbelasting hoogstens 54 dB, inclusief aftrek artikel 110 Wgh. Deze geluidbelasting wordt berekend vanwege de Zaanweg en de Zaanbrug. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee overschreden. Tevens wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Het Besluit geluidhinder ziet er op toe dat voor bestaande ligplaatsen die voor het eerst formeel worden bestemd in een bestemmingsplan geen onderzoeksplcht geldt (en daarmee de mogelijkheid voor vaststellen Hgw) als de ligplaatsen voor 1 juli 2012 waren toegestaan volgens een gemeentelijke verordening, waar in dit geval ook een APV wordt verstaan.

¹³ Akoestisch onderzoek i.h.k.v. bestemmingsplan Bedrijventerreinen, Verkeer; SAB; Projectnummer: 61347.03; d.d. 07 april 2017.

Dit laatste is het geval in onderhavige situatie. Dit betekent dat de woonschepen in voorliggend bestemmingsplan bestemd kunnen worden zonder dat de Wet geluidhinder daarvoor een belemmering vormt.

Woningen

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van verschillende bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege de bestaande wegen Zaanweg, Rouenweg en/of de Rigastraat. De hoogste geluidbelasting bedraagt 59 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, en wordt veroorzaakt door de Rouenweg ter plaatse van de Rouenweg 2 t/m 20. Ter plaatse van de school (Balk 2a) bedraagt de hoogste geluidbelasting 56 dB, inclusief aftrek artikel 110 Wgh, en wordt veroorzaakt door de Rigastraat. Voor bestaande woningen in het plangebied gelden de volgende geluidsbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde:

- Merckenrif 1 t/m 83: 51 dB ten gevolge van de Zaanweg;
- Veerdijk 43 en 43 a: 50 dB ten gevolge van de Zaanweg;
- Veerdijk 57 en 59: respectievelijk 53 en 52 dB ten gevolge van de Zaanweg;
- Veerdijk 56 en 58: 53 dB ten gevolge van de Zaanweg/Noordeinde;
- Veerdijk 61 en 62: 51 dB ten gevolge van de Zaanweg;
- Veerdijk 42 t/m 42 v: 50 dB ten gevolge van de Zaanweg;

Geconcludeerd wordt dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden ter plaatse van de bestaande woningen en de bestaande school. Opgemerkt wordt dat, gezien de beperkte schaal van dit plan, het niet mogelijk of wenselijk is om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

5.6.3 **Ontwikkelingslocaties**

Algemeen

In dit bestemmingsplan zijn diverse ontwikkellocaties opgenomen waar nieuwbouw kan plaatsvinden, meestal met geluidgevoelige functies volgens de Wet geluidhinder. Voor de locaties waar sprake is van de toevoeging van geluidgevoelige functies zal onderzocht moeten worden of de Wet geluidhinder een knelpunt oplevert, of dat met vaststelling van hogere waarden de ontwikkeling mogelijk is. Voor die locaties waar hogere waarden vastgesteld moeten worden zal dit gelijktijdig met de ontwerpbestemmingsplanprocedure worden gedaan.

Railverkeerslawaaï

Ten zuiden van de locatie Zaanbocht is de spoorlijn Zaandam - Uitgeest gelegen. Deze spoorlijn heeft een zone van 300 meter. Vanwege de spoorlijn wordt een geluidbelasting berekend van hoogstens 53 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Wegverkeerslawaaï

Sloop/nieuwbouw voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58

Op grond van de Wet geluidhinder mogen op gevels van woningen als voorkeursgrenswaarde niet meer dan 48 dB worden geproduceerd als gevolg van wegverkeer indien deze woningen in de zone van een weg liggen. Dit geldt echter niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Uit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan blijkt dat het gebied waartoe de Veerdijk behoort als 30 km/u c.q. verblijfsgebied is aangewezen. Voor deze weg geldt ingevolge de Wgh geen wettelijke onderzoekszone. Voorts geldt dat de Veerdijk in dit deel van Wormer relatief rustig is. De Wet geluidhinder vormt voor deze nieuwe woonfunctie wat de Veerdijk betreft, geen belemmering.

De projectlocatie ligt binnen de onderzoekszone van de Zaanweg/Noordeinde aan de overzijde van de Zaan en de spoorlijn Zaandam-Alkmaar. Uit het onderzoek is het volgende op te maken wat gevelbelastingen ter plaatse van het vlak Veerdijk 56 en 58 betreft:

Adres	Geluidbelastingen (Lden) in dB				
	Zaanweg/Noordeinde	Spoorlijn			
Veerdijk 56	54	49			
Veerdijk 58	54	52			

Tabel. Geluidbelastingen weg- en railverkeerslawaaï

De gevelbelasting ten gevolge van de spoorlijn ligt onder de voorkeursgrenswaarde. Daarentegen ligt de gevelbelasting vanwege de Zaanweg/Noordeinde wel boven de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat voor de nieuwe appartementen een hogere waarde vastgesteld moet worden. De vast te stellen waarden bedraagt maximaal 54 dB ten gevolge van het geluid van wegverkeer op de Zaanweg/Noordeinde. Deze waarde ligt onder de maximaal vast te stellen waarde van 63 dB (art. 83 lid 2 Wgh).

Overwegingen voor het vaststellen van de hogere waarde:

Wanneer de geluidbelasting niet terug te brengen is tot de voorkeursgrenswaarde, dan kan een hogere waarde worden verleend door de gemeente. Bij het treffen van maatregelen geldt een voorkeursvolgorde: bron, overdracht en ontvanger. Ten opzichte van het bestaande asfalt van de Zaanweg/Noordeinde is een geluidreductie van 3 dB mogelijk door het toepassen van een dunne deklaag B. Door het toepassen van dit wegdek wordt de voorkeursgrenswaarde nog steeds overschreden ter plaatse van Veerdijk 56 en 58. Het wegdek dient vervangen te worden over een groot deel van de wegvakken (> 300 meter). Het vervangen van het huidige wegdek door een stiller wegdek is daarmee niet doeltreffend en, gezien de omvang van het plan, financieel onrendabel. Daarnaast zal een dergelijk stiller (en dus ook opener) wegdek problemen opleveren bij het beheer (de levensduur van deze stillere wegdekken is naar verwachting korter). Om de geluidbelasting te reduceren tot maximaal de voorkeursgrenswaarde zijn afschermingen nodig van 5 meter of hoger. Het realiseren van een afscherming tussen de Zaanweg/Noordeinde en Veerdijk 56 en 58 is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Voorts laat het zich beredeneren dat er op het perceel Veerdijk 56 en 58 onvoldoende ruimte is om het bouwblok verder van de weg af te projecteren om een gevelbelasting te krijgen die onder de 48 dB komt te liggen. Bovendien is dit vanuit stedenbouwkundige redenen minder passend als in ogenschouw genomen wordt dat de bebouwing gerealiseerd wordt op de footprint van het voormalige pakhuis De Hoop en de footprint van de bestaande bedrijfsbebouwing aan Veerdijk 56.

Conclusie:

Voor de nieuwbouw van appartementen op het perceel Veerdijk 56 en 58 dient een hogere waarde besluit genomen te worden. De maximale hogere waarde ten gevolge van wegverkeer op de Zaanweg/Noordeinde bedraagt in dit geval 54 dB.

Wijzigingsbevoegdheden Zaandriehoek en-oever

Op grond van de wijzigingsplannen zullen de geluidbelastingen op de gevels van nieuwe woningen moeten worden bepaald vanwege wegverkeer. Indien nodig zal gelijktijdig met de procedure voor het wijzigingsplan een procedure voor het vaststellen van hogere waarden voor de geluidbelasting moeten worden gevoerd. In het kader van dit bestemmingsplan moet worden aangetoond of het opnemen van de wijzigingsbevoegdheden ruimtelijk aanvaardbaar is in het kader van de Wet geluidhinder.

5.7 LUCHTVAART

Rondom luchthavens zijn gebieden aangewezen waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwbouw van geluidgevoelige functies. Het wettelijk kader voor de geluidbelasting rond Schiphol wordt gevormd door de Wet luchtvaart en twee daarop gebaseerde luchthavenbesluiten, te weten het Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Voor nieuwbouw van geluidgevoelige functies wordt gekeken of dit is gelegen binnen het beperkingengebied bebouwing zoals is opgenomen in de kaart van bijlage 3 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). Voor bebouwing binnen dit beperkingengebied gelden regels ten aanzien van veiligheid en geluidsbelasting. Het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen ligt niet binnen de wettelijke zones in verband met luchthaven Schiphol. Het aspect "luchtvaart" vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.8 GEUR

Wettelijk kader

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan waarin geurgevoelige objecten (zoals woningen) mogelijk worden gemaakt moet het geuraspect meewegen. Landelijk geldt voor geur de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht). In het NeR staat de systematische bepaling van het acceptabele hinderniveau beschreven. De NeR is bedoeld om de vergunningverlening voor het compartiment lucht te harmoniseren. De NeR is opgesteld door de gezamenlijke overheden - provincies, gemeenten en Rijk - en heeft geen wettelijke status. Uit de jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat de rechter de NeR beschouwt als een belangrijke richtlijn voor de vergunningverlener en dat afwijken van de NeR derhalve adequaat moet worden gemotiveerd. De provincies en gemeenten hebben de mogelijkheid separaat geurbeleid te hanteren.

De provincie Noord-Holland heeft haar geurbeleid beschreven in het Milieubeleidsplan 2015-2018. De daarin geformuleerde doelstelling betreft het toewerken naar een verwaarloosbare geurhinder in Noord-Holland. Hiertoe heeft de provincie – naast de reeds bestaande juridische instrumenten als vergunningverlening en handhaving – provinciaal geurbeleid ontwikkeld. Concrete grens- en richtwaarden voor geurbelasting scheppen duidelijkheid, wat naleving vergemakkelijkt. Het door de provincie gehanteerde beschermingsniveau staat een geurbelasting bij geurgevoelige objecten – zoals huizen en scholen – van $0,5 \text{ OU}_E(\text{H})/\text{m}^3$ toe. Dit betreft de totale geurbelasting van een inrichting, waarbij voor iedere afzonderlijke geurbron de aard van de geur is meegewogen. Bij deze geurbelasting is nauwelijks of geen geur waarneembaar en zijn geurklachten onwaarschijnlijk, waardoor sprake is van een verwaarloosbare geurhinder.

De kans op geurhinder wordt vaak beoordeeld aan de hand van geurcontouren. Een geurcontour geeft een geurimmissieconcentratie in combinatie met een bepaalde overschrijdingsfrequentie (uitgedrukt als percentielwaarde) weer. Voor aaneengesloten woonbebouwing wordt in de Bijzondere Regelingen de 98-percentielwaarde toegepast (de begrenzing van het gebied waarbinnen een geurconcentratie van $1 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ meer dan 2% van de tijd wordt overschreden). Voor verspreid liggende woningen en voor bedrijfs-woningen wordt vaak een ruimere toetsingswaarde gehanteerd dan voor aaneengesloten woonbebouwing, bijvoorbeeld de 95-percentielwaarde.

Een geurconcentratie van $1 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ is gedefinieerd als geurconcentratie waarbij van een groep mensen met een gemiddeld reukvermogen de helft van de mensen de geur nog net kan onderscheiden van geurvrije lucht.

Van de normering van $0,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde kan onderbouwd worden afgeweken, bijvoorbeeld op basis van de verwachte hinderlijkheid van de geur. De hinderlijkheid kan worden gekwantificeerd door middel van hedonische metingen.

Situatie plangebied

Binnen de bestemmingen Bedrijventerrein-1, Bedrijventerrein-2 en Gemengd wordt via een zonering gezorgd dat het gebruik van een bedrijf niet milieuhinderlijk wordt voor hindergevoelige bestemmingen in de omgeving. De zonering is geënt op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering (2009)" van de VNG. Het aspect "geur" is een van de factoren die bepalend zijn voor de milieuzonering die in dit bestemmingsplan is gebruikt. Er is een 12-tal bedrijven dat niet past in deze zonering. Deze worden specifiek bestemd omdat het bestemmingsplan toeziet op het bestendigen van een bestaande situatie, de bedrijven zijn immers aanwezig, en de gevoelige bestemmingen ook. Via de Wet milieubeheer / Activiteitenbesluit wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. Een inventarisatie van de geurrelevante activiteiten in en nabij het plangebied leidt tot de volgende relevante bedrijven. Navolgend wordt het resultaat weergegeven van een verkennende inventarisatie van de in dit gebied bekende geursituatie.

Lassie

Het bedrijf Lassie betreft een voedingsmiddelenfabriek (SBI-code 1089). Deze fabriek kent conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand voor geur van 200 m. Voor dit bedrijf is in het kader van een revisievergunning een geuronderzoek¹⁴ uitgevoerd. De voor Lassie geldende norm is $1 \text{ GE}/\text{m}^3$ bij 98 percentiel¹⁵. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geurimmissie vanwege Lassie gelijk is aan $0,1 \text{ GE}/\text{m}^3$ bij 98 percentiel. Dit komt overeen met $0,05 \text{ OU}_E(\text{H})/\text{m}^3$. In de beoordeling wordt geconcludeerd dat dit ruimschoots binnen de geldende norm ligt. Het geuronderzoek is opgenomen in de bijlage.

ADM / Olam

Dit bedrijf betreft een cacaofabriek (SBI-code 10821.1). Op basis van de NeR is de geursituatie rondom dit bedrijf als volgt:

¹⁴ Afdeling Process Engineering Sara Lee/Douwe Egberts (1994), Geuronderzoek Lassie locatie Wormer. Mei 1994.

¹⁵ De van oorsprong Nederlandse [geureenheid](#) (GE) wordt langzamerhand vervangen door de Europese odour unit (ou_E). Alhoewel de odour unit in de technische omschrijving afwijkt geldt per definitie dat $1 \text{ ou}_E = 2 \text{ ge}$.



Geurbelasting ADM / Olam (98 percentiel in OU_E/m^3)

Op het moment van het voorbereiden van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan wordt de productie binnen het bedrijf aangepast aan de invoering van de Bijzondere Regelingen. In dit verband worden de luchtkwaliteit en de geuremissies worden verbeterd. Hiertoe is inmiddels gestart met een revisievergunning. Voor vaststelling van dit bestemmingsplan zal een beoordeling plaatsvinden aan de hand van de geactualiseerde gegevens.

Gerkens/Cargill

Voor het bedrijf Gerkens/Cargill is in 2007 een revisiemilieuvergunning afgegeven. Wat betreft het aspect geur zijn daarin de volgende overwegingen opgenomen:

Om de geurhinder naar de omgeving te voorkomen, dan wel in voldoende mate te beperken zijn aan de vergunning voorschriften verbonden waarbij is aangesloten bij de NeR. Om de geursituatie bij cacaooverwerking vast te stellen is door SGS Environmental Services een geuronderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de geuremissie berekend aan de hand van emissiekentallen uit brancheonderzoek. De geuremissie is vervolgens inzichtelijk gemaakt aan de hand van verspreidingsmodellen. Op een kaart zijn contouren ingetekend van uurgemiddelde geuremissieconcentraties (meestal als 98-percentielwaarde). Bij een 98-percentielwaarde is er sprake van overschrijding van de betreffende emissieconcentratie gedurende 2% van het jaarlijks aantal uren (175 uur/jaar).

In de NeR is voor de cacao-industrie een bijzondere regeling opgenomen. Hierin staat aangegeven welke maatregelen getroffen kunnen worden. De bijzondere regeling is bedoeld voor het gehele cacaooverwerkingsproces, dus de verwerking van de boon tot en met de eindproducten cacaoboter en cacaopoeder.

Op de onderhavige locatie vindt alleen het laatste deel van het proces plaats. Het bedrijf verwerkt cacaomassa tot cacaopoeder en cacaoboter. De daarbij optredende geuremissie is minder dan 2% van de totale geuremissie die vrijkomt bij de totale cacaobonenverwerking. De in de NeR genoemde maatregelen zijn daarom niet één op één van toepassing op deze locatie. Op basis van het onderzoek blijkt dat de gemiddelde geuremissie 300 MOU_E/h bedraagt (MOU_E/h = miljoen odeurunits per uur). Aan de zuidzijde van de inrichting liggen geurge-



Vergunde geurimmissieconcentratie (98 percentiel in OUE/m^3) Cargill/Gerkens

voelige objecten (woningen Zandweg) binnen de 98 percentiel van 12 OU_E/m^3 (OU_E/m^3 = odeurunit per kubieke meter). Aan de noordzijde liggen geurgevoelige objecten (Knolledammerstraat) op deze emissieconcentratie. Omdat er ten tijde van het afgeven van de vergunning op geen van deze locaties klachten bekend waren, zijn deze emissieconcentraties beschouwd als het niveau, waar geen ernstige hinder optreedt. Deze berekende contour is dan ook in de vergunningsvoorschriften vastgelegd.

Het voorgaande houdt in dat in de voorschriften ten aanzien van geur is opgenomen dat, om geurhinder te voorkomen, de geurimmissieconcentratie (98 percentiel in OU_E/m^3) op de geurgevoelige objecten niet meer mag bedragen dan aangegeven door de contouren in voorgaande figuur. Binnen deze contouren zijn – conform onderhavig bestemmingsplan – geen nieuwe geurgevoelige ontwikkelingen voorzien.

Overweging bestaande situatie

Van directe invloed op de woongebieden in Wormer en Wormerveer is de cacaoverwerkende industrie. Op de cacaobonen verwerkende industrie is de Bijzondere Regeling (BR) B6 van de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR) van toepassing. Door toepassen van de bijzondere regeling nemen de emissies aan VOS en ammoniak van de cacaobranche af met circa 60% en verbetert de geursituatie als gevolg van de emissies van cacaobonenverwerkende bedrijven. Op dit moment is de hierbij behorende resterende geurbelasting gedefinieerd als het acceptabel hinderniveau. Bij toekomstige uitbreidingen en/of wijzigingen van de bedrijven wordt opnieuw het acceptabel hinderniveau bepaald. Daarbij geldt in beginsel 5 ouE/m^3 als 98-percentiel als milieuhygiënische referentiewaarde. Is de hoogste geurbelasting op geurgevoelige objecten lager dan 2,5 ouE/m^3 als 98-percentiel dan hoeft geen afweging van het acceptabel hinderniveau meer plaats te vinden.

Op termijn is de verwachting dat door de geurbeperkende maatregelen, die zullen worden opgenomen in de verschillende milieuvergunningen c.q. in het kader van, de geuremissie van de bedrijven nog verder zal afnemen. Hierdoor zal de mate van geurhinder ook geleidelijk afnemen.

Ontwikkelingslocaties

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Een deel van deze ontwikkelingen ziet toe op nieuwe woningen / woonsituaties, namelijk:

- Het herschikken van de ligplaatsen van de bestaande schepen langs de Zaan;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan

Voor de te bestemmen woonboten, appartementen Veerdijk 56 en 58 en transformatiegebied De Zaandriehoek geldt dat deze buiten de contour liggen die beleidsmatig gezien als gemiddelde wordt gehanteerd om te bepalen of sprake is van "ernstige geurhinder". Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering is voor de ontwikkelingen.

5.9 BODEM

Beheer bestaande situatie

In het algemeen geldt dat de bodemkwaliteit in het kader van een bestemmingsplan van belang is als er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het conserverende, beheergerichte deel van bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen specifiek milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Ontwikkelingslocaties

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen v.w.b. nieuwbouw / nieuwe functies concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken:

- Herschikken en bestemmen van de woon- en recreatieschepenligplaatsen;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan;

Woon- en recreatieschepenligplaatsen en gebruik bestaande pakhuizen

Bodemverontreiniging is bij woonboten / recreatieschepen en hergebruik van pakhuizen niet aan de orde.

Veerdijk 56 en 58

Voor onder andere de locaties Veerdijk 56 en 58 zijn in de loop der tijd verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken en beoordelingen van de onderzoeken zijn onder andere in 2001 en 2002 uiteengezet in de rapporten "Nader bodemonderzoek Zaanbocht te Wormer deellocaties B, D, E"¹⁶ en "Saneringsplan terrein Zaandriehoek te Wormer"¹⁷. In die rapporten worden onder andere de locaties Veerdijk 56 en 58 aangeduid als deellocatie D. Voor deellocatie D werd geconcludeerd dat in het verleden industriële activiteiten zijn uitgevoerd op de locatie. Langs de Veerdijk hebben de volgende bedrijvigheden plaatsgevonden: oliefabriek, tabak- en nicotinefabriek, auto-spuiterij, garagebedrijf, zeefdrukkerij, winkel, kanoverkoop en machinefabriek. De industriële activiteiten zijn rond 1906 begonnen. De bodemonderzoeken die hadden plaatsgevonden voor 2001, waren aanleiding om in 2001 een nader onderzoek uit te voeren met als doel het vaststellen van de horizontale verspreiding van de in de sterk puinhoudende toplaag aangetroffen verontreinigingen met zink en PAK's, het bepalen van de kwaliteit van de toplaag en het vaststellen van de horizontale en verticale verspreiding van de aangetroffen verontreinigingen met xylenen, minerale olie en tetrachlooretheen in het grondwater. Uit het nader onderzoek in 2002 bleek dat ter plaatse van het noordelijk gedeelte van deellocatie D, zich een geval van ernstige bodemverontreiniging in de toplaag (0-1,0 m - mv) bevond met een bodemvolume van circa 1.700 m³. De oorzaak van de verontreiniging werd geweten aan de aanwezigheid van verontreinigd puin. Verder werd geconstateerd dat zich lokaal verschillende cacaoschillen in de bodem bevonden beneden 1,0 m - mv. Deze laag werd gekwalificeerd als licht tot ernstig verontreinigd met minerale olie. Verder werd ter plaatse van een tweetal boorlocaties op een diepte van 1,4-2,0 m - mv ernstige bodemverontreiniging met minerale olie aangetroffen. De situatie was van dien aard dat in 2002 voorgesteld werd om de volgende sanering uit te voeren ter plaatse van deellocatie D:

Ter plaatse van het noordelijke gedeelte van deellocatie D wordt de ernstig verontreinigde toplaag (0-1,0 m - mv) verwijderd. Indien de mobiele verontreiniging (plaatselijk) dieper aanwezig is, wordt dieper afgegraven. Alle mobiele verontreiniging wordt verwijderd. De ontgraving wordt aangevuld met schoon zand. De dieper gelegen ernstige mobiele verontreiniging wordt niet verwijderd.

De resultaten van de onderzoeken en saneringsplan zijn aanleiding om voor de locaties waar grondwerkzaamheden plaatsvinden, nader onderzoek uit te voeren. Het betreft in dit geval de locatie "Veerdijk 58", waar het bouwplan voorziet in de realisatie van een half verdiept gelegen parkeerkelder. In november 2012 is op deze locatie een verkennend onderzoek¹⁸ uitgevoerd op basis van de hypothese 'verdacht'. Deze hypothese wordt door het verkennende onderzoek bevestigd. In de rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

¹⁶ Nader bodemonderzoek Zaanbocht te Wormer, deellocaties B, D, E; Wareco; AB09a.011ss.rap.doc; d.d. 6 juni 2001.

¹⁷ Saneringsplan terrein Zaandriehoek te Wormer; Wareco; Kenmerk AB09c.009js.rap; d.d. 2 juli 2002.

¹⁸ Verkennend bodemonderzoek Veerdijk 58 Wormer; APS - Milieu B.V.; projectcode R12-B468; d.d. november 2012.

De aangetroffen sterke verontreiniging met zink in de ondergrond geeft formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Met het oog op de historische gegevens wordt een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Aangenomen wordt dat de verontreiniging redelijk homogeen in de ondergrond van de locatie aanwezig is. Indien er ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden graafwerkzaamheden moeten worden verricht tot 1,0 - mv of dieper, dient er een melding BUS gedaan te worden bij de provincie Noord-Holland. De situatie op deze locatie Veerdijk 56 t/m 59 is in december 2012, nader beschouwd door APS Milieu BV¹⁹. Geconcludeerd wordt dat middels maatregelen in de vorm van het creëren van een leeflaag van minimaal 1 meter dik ter plaatse van de toekomstige buitenruimten en afdekking met beton van de gronden onder de panden, de locatie geschikt kan worden gemaakt voor de nieuwe woonfunctie. In de exploitatie van de ontwikkeling is ruimte voor deze maatregelen. Daarmee wordt geconcludeerd dat de bodemsituatie geen onoverkomelijke belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Omdat periode tussen 2012 en het moment van opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing meer dan 2 jaar is verstreken, is de conclusie van destijds volledigheidshalve door APS Milieu BV beoordeelt op actualiteit en zijn de resultaten daarvan vervat in een notitie²⁰. Hierin wordt geconcludeerd dat de beoordeling van destijds nog steeds actueel is. Wel wordt aandacht gevraagd voor asbest onderzoek. Asbest inventarisatie heeft plaatsgevonden in februari 2017. Uit de rapportage²¹ is op te maken dat de aanwezigheid van asbest niet is geconstateerd.

Conclusie: met in achtneming van de bevindingen uit 2012 (o.m. leeflaag) wordt geconcludeerd dat het aspect bodem de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg staat.

Wijzigingsbevoegdheden Zaandriehoek en-oever

Voor het gebied van De Zaandriehoek en -oever zijn in de loop der tijd verschillende onderzoeken en saneringen uitgevoerd. De betreffende saneringen zijn uitgevoerd volgens het concept:

- Verwijderen van mobiele verontreinigingen;
- Aanbrengen van een schone leeflaag van 1 meter.

De resultaten van de onderzoeken en beoordelingen van de onderzoeken zijn uiteengezet in onderzoeken voor verschillende deelgebieden. Navolgend wordt per deelgebied uiteengezet wat de meest actuele inzichten zijn.

Veerdijk 60, Terrein achter Veerdijk 56 t/m 59 (wijzigingsgebied 1 en 5):

Voor het terreindeel Veerdijk 60, gelegen achter Veerdijk 56 t/m 59, zijn in de loop der tijd verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken en beoordelingen van de onderzoeken zijn onder andere in 2001 en 2002 uiteengezet in de rapporten "Nader bodemonderzoek Zaanbocht te Wormer deellocaties B, D, E"²² en "Saneringsplan terrein Zaandriehoek te Wormer"²³. In die rapporten wordt het terrein Veerdijk 60, gelegen achter Veerdijk 56 t/m 59, aangeduid als deellocatie E. Voor deellocatie E

¹⁹ BUS-melding van Veerdijk 56-58; APS Milieu BV; kenmerk R12-B485; d.d. 18 december 2012.

²⁰ Notitie: Bus-melding van Veerdijk 58; APS Milieu BV; kenmerk R12-B468; d.d. 13 februari 2017.

²¹ Rapportage asbestinventarisatie Type-A (Volledig) (conform SC-540), Veerdijk 58A te Wormer; Adebo Milieu Advies BV; Projectnr: 20170301; d.d. 16 februari 2017.

²² Nader bodemonderzoek Zaanbocht te Wormer, deellocaties B, D, E; Wareco; AB09a.011ss.rap.doc; d.d. 6 juni 2001.

²³ Saneringsplan terrein Zaandriehoek te Wormer; Wareco; Kenmerk AB09c.009js.rap; d.d. 2 juli 2002.

werd geconcludeerd dat er sprake is van een ophooglaag van circa 1 m en dat een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig is in de toplaag. Op de deellocatie is circa 175 m³ ernstig vervuilde grond aanwezig. De oorzaak van de verontreinigingskern is de aanwezigheid van verontreinigd puin.

Veerdijk 63 (Wijzigingsgebied 3 en 6):

Uit het rapport "nader onderzoek Veerdijk 63 te Wormer"²⁴, opgesteld in oktober 2006, blijkt dat de locatie in 1998 is gesaneerd door het aanbrengen van een leeflaag van 1 meter dikte op geotextiel. Verder is in de rapportage aangegeven dat daaronder zich een puin- en sintelhoudende laag bevindt met een dikte van 0,3 tot 1,0 meter. Aansluitend ligt daaronder een vliegasaag met een dikte van 0,5 tot 1,5 meter. Deze lagen zijn verontreinigd met voornamelijk zware metalen. In de rapportage uit 2006 wordt aangegeven dat de provincie Noord Holland destijds de conclusies uit een evaluatierapportage d.d. 14 augustus 1997 heeft onderschreven en gesteld heeft dat de locatie geschikt is geworden voor woningbouw. In 2006 is nader onderzoek verricht om vast te stellen wat de mate en omvang was van de grondwaterverontreiniging met naftaleen op het westelijk terreindeel en om vast te stellen door welke stoffen een verhoogde EOX werd veroorzaakt in de mengmonster die representatief waren voor de aanwezige puinlaag onder het geotextiel. Verder is beoordeeld of zich asbestverdachte materialen aanwezig waren. De resultaten van het nadere onderzoek waren van dien aard dat geconcludeerd werd dat er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu is en dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt wordt geacht voor het huidige grondgebruik en de geplande nieuwbouw.

Veerdijk 70 (wijzigingsgebied 4 en een deel van 7)

Voor de locatie Veerdijk 70 zijn in de loop der tijd verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken en beoordelingen van de onderzoeken zijn onder andere in 2001 en 2002 uiteengezet in de rapporten "Nader bodemonderzoek Zaanbocht te Wormer deellocaties B, D, E"²⁵ en "Saneringsplan terrein Zaandriehoek te Wormer"²⁶. In die rapporten wordt de locatie Veerdijk 70 aangeduid als deellocatie B. Voor deellocatie B werd geconcludeerd dat de toplaag uit schoon zand bestaat. Daaronder bevindt zich het oorspronkelijk maaiveld. Op de deellocatie is een bodemvolume van circa 480 m³ ernstig met arseen verontreinigd grondwater aanwezig. In het saneringsplan uit 2002 werd aangegeven dat de arseenverontreiniging waarschijnlijk van natuurlijke herkomst is en dat die niet wordt gesaneerd. Na 2002 is de bebouwing op het perceel afgebrand. Het is mogelijk dat met het bluswater verontreinigingen in de bovengrond en/of grondwater zijn terechtgekomen.

Terrein achter Veerdijk 40 (wijzigingsgebied 9)

In 1999 is een verkennend onderzoek²⁷ uitgevoerd kadastraal perceel 4860, gelegen achter Veerdijk 40. Aanleiding van het onderzoek was een bouwplan voor een bedrijfsbebouwing met bovenwoningen. In het onderzoek werd zowel in de bovengrond als in het

²⁴ Nader onderzoek Veerdijk 63 te Wormer; T&A Survey BV; d.d. 24 oktober 2006; Wbb-code NH/382/0034/850; documentnummer 1482-103.

²⁵ Nader bodemonderzoek Zaanbocht te Wormer, deellocaties B, D, E; Wareco; AB09a.011ss.rap.doc; d.d. 6 juni 2001.

²⁶ Saneringsplan terrein Zaandriehoek te Wormer; Wareco; Kenmerk AB09c.009js.rap; d.d. 2 juli 2002.

²⁷ Rapport Verkennend bodemonderzoek aan de Bruynvisweg te Wormer; Eco Control BV; Projectnummer 99079; d.d. 1 juni 1999.

grondwater lichte verontreinigingen met zware metalen aangetroffen. Er was geen aanleiding voor nader onderzoek. Wel werd aangegeven rekening te houden met extra kosten indien de grond ten behoeve van de nieuwbouw afgevoerd moet worden. De grond werd, gezien het verontreinigingsniveau, niet zonder meer vrij toepasbaar geacht te zijn.

Conclusie voor wat betreft de uitvoerbaarheid van de verschillende wijzigingsbevoegdheden:

Uit de verscheidende onderzoeksrapporten, waar onder het Saneringsplan terrein Zaan-driehoek te Wormer; Wareco; Kenmerk B09c.009js.rapd.d. 2 juli 2002, is op te maken dat bij de realisatie van de stedenbouwkundige plannen, op verschillende plaatsen en momenten ernstig verontreinigde grond zal vrijkomen (bodemsaneren), zoals bij het graven van watergangen, egalisatie van het terrein, de aanleg van riolen, de aanleg van ondergrondse parkeerkelders en dat om milieukundige redenen grond zal moeten worden verwijderd, dan wel leeflagen moeten worden aangelegd Dit is mede aanleiding om voor het aspect bodem, specifieke regels op te nemen als voorwaarde aan het uitoefenen van de wijzigingsbevoegdheid.

5.10 LUCHTKWALITEIT

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is 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 (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. 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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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 lucht-vervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Beheergerichte deel

Het bestemmingsplandeel waarvoor geldt dat de bestaande situatie wordt bestemd is conserverend van aard. De bestaande ruimtelijk-functionele situatie wordt opnieuw vastgelegd. De ruimtelijke structuur en functies zijn reeds gerealiseerd. De Wet luchtkwaliteit vormt voor dit deel van het bestemmingsplan geen belemmering. Verder geldt dat in navolging van de EG Richtlijn luchtkwaliteit, op bedrijfsterreinen geen beoordeling plaatsvindt voor wat betreft de grenswaarden.

Om inzicht te geven in de feitelijke luchtkwaliteit is de monitoringstool²⁸ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreft hier de hoogste concentraties uit een selectie van rekenpunten in en rondom het plangebied. De hoogste concentraties zijn gelegen langs de Wandelweg.

Zichtjaar	Concentraties ter hoogte van het plangebied		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2,5}), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2015	26.2 µg/m ³	20.6 µg/m ³	11.5 µg/m ³
2020	22.0 µg/m ³	22.2 µg/m ³	12.6 µg/m ³
2030	15.6 µg/m ³	21.1 µg/m ³	11.3 µg/m ³
Grenswaarden	40.0 µg/m ³	40.0 µg/m ³	25.0 µg/m ³

Ontwikkelingslocaties

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen v.w.b. nieuwbouw / nieuwe functies concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken:

- Herschikken en bestemmen van de woon- en recreatieschepenligplaatsen;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;

²⁸ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan;

Woon- en recreatieschepenligplaatsen en gebruik bestaande pakhuizen

Het bestemmen van de woon- en recreatieschepenligplaatsen wordt aangemerkt als “niet in betekende mate”. Voor het (her)gebruik van de pakhuizen geldt dat het *bestaande bedrijventerrein* betreft, waarvoor geldt dat ingevolge de EG Richtlijn geen beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse hoeft plaats te vinden. Het aspect luchtkwaliteit vormt voor deze ontwikkelingen geen belemmering.

Veerdijk 56 en 58

Voor woningbouw zijn in bijlage 3a van de Regeling NiBM als niet in betekende mate aangewezen, woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto per locatie niet meer dan 1.500 woningen omvatten. Voor de nieuwe appartementen in de bebouwing van Veerdijk 56 en 58 geldt dat het 46 woningen betreft zodat ten aanzien van luchtkwaliteit de woningen worden geacht niet in betekende mate bij te dragen aan de luchtkwaliteit. Bovendien gaat het hier niet om nieuwbouw van woningen maar om bestaande panden waarin thans reeds bedrijfs- en kantoorfuncties aanwezig zijn. Derhalve kent het huidige gebruik ook al een verkeersaantrekkende werking. Wanneer het pand in gebruik wordt genomen voor woningen zal dit in de plaats treden van de bedrijfs- en kantoorfunctie. Om voormelde redenen past het toevoegen van woningen binnen de regels met betrekking tot luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het aspect lucht geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit planonderdeel.

Wijzigingsbevoegdheden Zaandriehoek en-oever

In voorliggend plan worden wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het gebied “De Zaandriehoek en -oever” te transformeren in een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan. Voor de nieuwe woningen in dit gebied geldt dat er minder woningen zullen worden gerealiseerd dan 1.500. De beoogde woningbouwopgave in dit gebied draagt derhalve niet negatief in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het aspect lucht geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit planonderdeel.

5.11 EXTERNE VEILIGHEID

Wettelijk kader

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Beheer bestaande situatie

De milieudienst Waterland heeft de externe veiligheidssituatie van het plangebied in beeld gebracht. De resultaten zijn weergegeven in de memo "bestemmingsplan Bedrijventerreinen" van de milieudienst²⁹. Overigens wordt in het memo nog gesproken over de aanwezigheid van een LPG tankstation aan de Papiermakerstraat 5 als risicobron. Inmiddels levert het bedrijf geen lpg meer af en is de vergunning ingetrokken. Om die reden is hier niet langer sprake van een risicobron. De passages in het memo ten aanzien van het LPG tankstation zijn dan ook niet langer relevant. De memo is een bijlage bij deze toelichting. Hierin is het beleidskader weergegeven, alsmede de resultaten van inventarisatie van de aanwezige risicobronnen. Voor de beschrijving van het beleidskader en de risicobronnen wordt verwezen naar de bijlage. Wat betreft de overgebleven risicobron, de Hogedruk gasleidingen tracé W-570-04 (o.m. Papiermakerstraat-Stofkuijstraat-Eendrachtstraat-Bartelsluis) met aantakend tracé W-570-30 (zuidzijde plangebied, in de Zaan) concludeert de milieudienst het volgende:

- Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico dient berekend te worden voor wat betreft de aanwezige gasleiding W-570-04.

²⁹ Memo bestemmingsplan Bedrijventerreinen; Milieudienst Waterland; d.d. 7 april 2010.

In navolging van het advies van de milieudienst is in 2011 door Witteveen+Bos onderzoek uitgevoerd naar groepsrisico en plaatsgebonden risico van de gasleiding. De rapportage van het onderzoek³⁰ is een bijlage bij deze toelichting³¹. Voor een toelichting op het externe veiligheidsbeleid, berekeningen en verantwoording groepsrisico wordt verwezen naar het rapport in de bijlage. Voor wat betreft de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geldt dat in de rapportage de volgende conclusies worden getrokken m.b.t. de gasleiding:

Gasleiding (tracé W570-04)

- het bestemmingsplan levert geen knelpunten op voor wat betreft de externe veiligheid;
- het bestemmingsplan is in lijn met de geldende regelgeving voor externe veiligheid;
- het groepsrisico wordt niet overschreden;
- het bestemmingsplan leidt niet tot een wijziging van het groepsrisico.

Vuurwerk

Ingevolge het Vuurwerkbesluit dient ook via het spoor van ruimtelijke ordening expliciet aandacht te worden besteed aan de veiligheidsafstanden die gelden voor vuurwerkopslag:

- Kleine opslagplaatsen < 10.000 kg: In situaties waarbij niet meer dan 10.000 kg aan consumentenvuurwerk wordt opgeslagen hoeft in het kader van dit bestemmingsplan, wat betreft veiligheidsafstanden, geen extra aandacht te worden besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand van 8 m van de deuropening van de opslagplaats tot kwetsbare of geprojecteerde kwetsbare objecten is dusdanig klein, dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan. In sommige gevallen dienen bouwkundige maatregelen te worden getroffen. Opslagplaatsen tot maximaal 10.000 kg aan consumentenvuurwerk ten behoeve van verkoop van vuurwerk tijdens de oudejaarsperiode is dan ook toegestaan in de bestemmingen Bedrijventerrein-1 en Bedrijventerrein-2, mits de veiligheidsafstand, gemeten vanaf de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats in voorwaartse richting, tot een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object en een geprojecteerd beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object in acht kan worden genomen.
- Grote opslagplaatsen > 10.000 kg: Voor opslagplaatsen van meer dan 10.000 kg aan consumentenvuurwerk geldt op basis van het Vuurwerkbesluit, afhankelijk van de hoeveelheid aan opslag en grootte van de deuropening, een veiligheidsafstand van 20 m of meer vanaf de deuropening van de opslagplaats tot kwetsbaar of geprojecteerde kwetsbare objecten. Opslagplaatsen van meer dan 10.000 kg aan consumentenvuurwerk ten behoeve van verkoop van vuurwerk tijdens de oudejaarsperiode, zijn mede vanwege de afstandseisen, niet bij recht toegestaan in dit bestemmingsplan.

³⁰ Rapportage externe veiligheid en verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Bedrijventerreinen; Witteveen+Bos; projectcode WOR-13-1; d.d. 5 december 2011.

³¹ Het Advies externe veiligheid van de Brandweer Zaanstreek-Waterland, zoals opgenomen in bijlage I van de Rapportage externe veiligheid van Witteveen + Bos is gereviseerd waarbij de effectafstanden zijn geactualiseerd omdat het scenarioboek externe veiligheid verder is ontwikkeld. Voorts is het advies aangepast omdat er niet langer sprake is van opslag en verkoop van LPG. Het gereviseerde Advies externe veiligheid d.d. 23 januari 2018 is opgenomen in de bijlage.

Ontwikkelingslocaties

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen v.w.b. nieuwbouw / nieuwe functies concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken:

- Herschikken en bestemmen van de woon- en recreatieschepenligplaatsen;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan;

Woon- en recreatieschepenligplaatsen, gebruik bestaande pakhuizen en Veerdijk 56 en 58

De woon- en recreatieschepenligplaatsen en de herontwikkelingslocaties langs de Veerdijk vallen buiten de invloedzone van de gasleiding. Op grond van de memo van de milieudienst wordt geconcludeerd dat het aspect "externe veiligheid" voor dit deel van het bestemmingsplan geen belemmering vormt.

Wijzigingsbevoegdheden Zaandriehoek en-oever

In voorliggend plan worden wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het gebied "De Zaandriehoek en -oever" te transformeren in een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan. Dit gebied valt buiten de invloedzone van de gasleiding. Op grond van de memo van de milieudienst wordt geconcludeerd dat het aspect "externe veiligheid" voor dit deel van het bestemmingsplan geen belemmering vormt.

5.12 WATER

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter waarbij de huidige ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. Water is een van de ruimtelijke aspecten. In het kader van de watertoets heeft op 14 september 2005 overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De resultaten zijn weergegeven in paragraaf 5.12.5.

5.12.1 **Beleid**

Europese Kaderrichtlijn

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Voor de implementatie van dit beleid is het Nationaal Bestuursakkoord Water op 25 juni 2008 geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanning beschreven om de waterhuishou-

ding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. De waterbeheerder conformeert zich aan dit geactualiseerde bestuursakkoord.

Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekent. Deze Startovereenkomst is in 2003 vervangen door het Nationaal Bestuursakkoord Water dat op 25 juni 2008, onder andere in verband met de implementatie van de Kaderrichtlijn Water is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de Kaderrichtlijn Water en de klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat er overleg plaats moet vinden met de waterbeheerder en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De waterbeheerder conformeert zich aan dit geactualiseerde bestuursakkoord.

Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2)

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Provinciaal beleid

In West-Nederland is de manier waarop met water wordt omgegaan, bepalend voor het grondgebruik. De beperkingen die het water geeft, zijn tot op zekere hoogte technisch oplosbaar. Om wateroverlast tot het aanvaardbare te beperken en voor behouden of verkrijgen van een goede waterkwaliteit, stelt de provincie eisen aan nieuwe ontwikkelingen. Het doel is het realiseren van robuuste en veerkrachtige watersystemen. Uitgangspunt voor het voorkomen van wateroverlast en watertekorten is eerst het water vasthouden, dan pas bergen en in laatste instantie afvoeren. Voor het verbeteren van de waterkwaliteit gaat het om schoonhouden, dan scheiden van waterstromen (zoet-zout, slechte-goede kwaliteit) en tenslotte zuiveren. Dit geldt voor zowel het landelijk gebied als het stedelijk gebied.

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.

Uitgangspunten

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- Het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- Dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- Alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- Watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- Problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- Met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- Niet alles kan overal;
- Samenwerking staat centraal;
- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigt, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement. Het hiervoor genoemde beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

5.12.2 *Huidig watersysteem*

Het oppervlaktewater in het plangebied bestaat uit de Zaan en uit watergangen / sloten op het bedrijventerrein. De Zaan heeft een functie voor het scheepvaartverkeer. De sloten / watergangen op het bedrijventerrein hebben de functie van stedelijk water.

De Veerdijk is een boezemkade. De kade heeft een waterkerende functie. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor een goede waterkerende functie van de boezemkade. Middels de keur kan zij zonodig maatregelen treffen om de waterkerende functie te waarborgen. Hierbij gelden ge- en verboden voor werkzaamheden op en nabij de waterkering en beschermingszone van de waterkering. In navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op het beheerregime voor het beschermen van de waterkerende functie.

Met het overwegende conserverende, beheergerichte deel van het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Voor water geldt dat al het stedelijk water in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aan veel bestemmingen naast de waterbestemming onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid van de diverse overheden, w.o. het Hoogheemraadschap, ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan. Verder wordt voor de gebieden die een functie hebben als waterkering een dubbelbestemming opgenomen die er op toe ziet dat het uitvoeren van werken en het realiseren van bebouwing niet zonder meer is toegestaan. De ligging en afmetingen van de zone is aangeleverd door het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Binnen die zone geldt in principe een bouwverbod. Afwijking van het bouwverbod is evenwel mogelijk, met dien verstande dat een afwijkingsbesluit door het college niet wordt genomen alvorens de waterbeheerder is gehoord. Die hanteert daarvoor haar keur. De dubbelbestemming in dit bestemmingsplan waarmee geregeld wordt dat nieuwe bouwwerken in de waterkeringszone niet zonder meer zijn toegestaan, heeft dan ook enkel een signaleringsfunctie met het oog op de waterbelangen. Het is immers de keur van het hoogheemraadschap en het hoogheemraadschap als bevoegd gezag, die met het oog op de bescherming van de aanwezige waterkering, bepaalt wat wel en wat niet is toegestaan in de gebieden waarvoor de keur geldt. Navraag bij het hoogheemraadschap leert dat de ligging en afmetingen van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, zoals thans in het bestemmingsplan is opgenomen, gebaseerd is op algemene 'vuistregels'. Het hoogheemraadschap acht het voorstelbaar dat deze zone, op bepaalde locaties afwijkt van de gegevens zoals die nu voor het bestemmingsplan zijn aangeleverd. Per initiatief bestaat dan ook de mogelijkheid om middels het uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek, te bepalen wat de werkelijke ligging en afmeting van de beschermingszone ter plaats is. De gemeente zal in die gebieden waarvoor de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" is opgenomen, dan ook bij omgevingsvergunningaanvragen, het hoogheemraadschap om advies vragen, alvorens te beslissen op de aanvragen. Initiatiefnemers voor het bouwen op gronden waarvoor op verzoek van het hoogheemraadschap de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" is opgenomen, dienen dan ook rekening te houden met de mogelijkheid dat zij in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag, ook een geohydrologisch onderzoek dienen aan te leveren. In dit bestemmingsplan is ten aanzien van de grootte en de begrenzing van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" rekening gehouden met de meest recente (en gewijzigde) legger voor waterkeringen zoals ontvangen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

5.12.4 **Ontwikkelingen**

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen v.w.b. nieuwbouw / nieuwe functies concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken:

- Herschikken en bestemmen van de woon- en recreatieschepenligplaatsen;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;

- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan.

Woon- en recreatieschepenligplaatsen, gebruik bestaande pakhuizen en Veerdijk 56 en 58

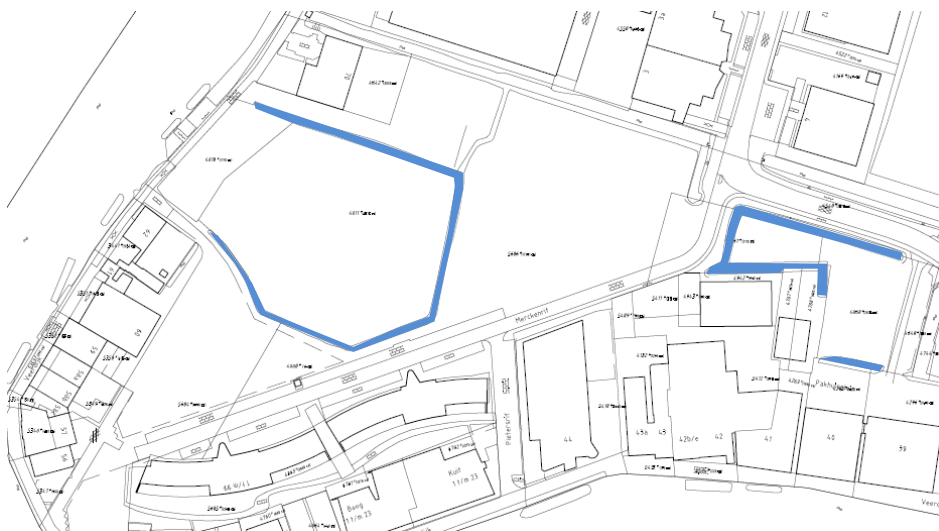
Voor de woon- en recreatieschepenligplaatsen geldt dat deze in de huidige situatie al aanwezig zijn en dat deze met dit bestemmingsplan formeel worden voorzien van een juridisch-planologische regeling. Hierdoor verandert de plaatselijke waterhuishoudkundige situatie niet. Dit geldt ook voor het (her)gebruik van de pakhuizen aan de Veerdijk. Het aspect "water" vormt voor dit bestemmingsplandeel geen belemmering. Dit geldt in feite ook voor de sloop-nieuwbouw-verbouw van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58. Omdat hier evenwel ook sloop en vervangende nieuwbouw-werkzaamheden gaan plaatsvinden en deze panden in de beschermingszone van een regionale waterkering liggen, zal voor deze plannen een watervergunning nodig zijn. Voor deze sloop-verbouw-nieuwbouwplannen zullen dan ook niet alleen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen nodig zijn, maar ook watervergunningen voor het uitvoeren van werken in een beschermingszone van een regionale waterkering. De keur van het hoogheemraadschap is hiervoor het toetsingskader. Zonder het hoogheemraadschap gehoord te hebben, is het realiseren van de bouwplannen niet toegestaan. De initiatiefnemer van het bouwen in de beschermingszone dient daarom voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning advies te vragen aan het hoogheemraadschap. De initiatiefnemer zal in de bouwplannen rekening moeten houden met het advies. De dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" in het bestemmingsplan ziet er dan ook op toe dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet zonder meer verleend wordt. Het benodigde advies van het hoogheemraadschap en de wijze waarop het bouwplan voorziet in het advies, zal worden meegewogen in de afwijkingsprocedure die nodig is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Wijzigingsbevoegdheden Zaandriehoek en-oever

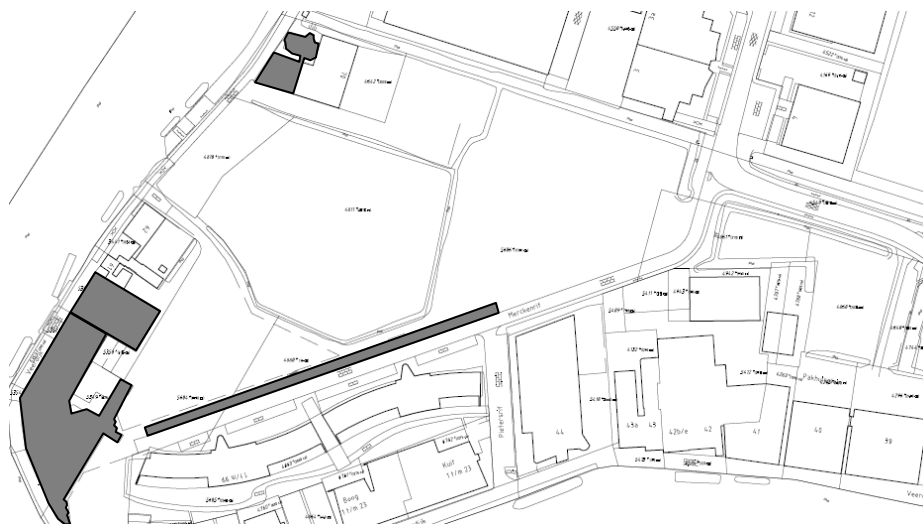
In voorliggend plan worden wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het gebied "De Zaandriehoek en -oever" te transformeren in een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan.

In de huidige situatie is op enkele locaties oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen. Dit situering van de watergangen is aangegeven op navolgende afbeelding. De totale oppervlakte (zie navolgende afbeeldingen) bedraagt circa 1.400 m².

Het huidige verharde oppervlakte in het Zaandriehoekgebied en het gebied Veerdijk 56 t/m 59 (zie voorgaande afbeeldingen) bedraagt circa 4.100 m².



Huidige situatie oppervlaktewater in Zaandriehoekgebied



Huidige situatie verhard oppervlak in Zaandriehoekgebied

De Zaandriehoek maakt onderdeel uit van het relatief kleine peilgebied 5280-03 met een streefpeil van NAP-1,48 meter in het vigerend peilbesluit.

Langs de Zaan ligt een regionale waterkering. Op basis van algemene vuistregels, heeft het hoogheemraadschap de breedte van de beschermingszone bepaald. Deze is weergegeven op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Daaruit is op te maken, dat de zone voor circa 40 meter over het gebied van de Zaanoevers/Zaandriehoek valt. Middels nader geohydrologisch onderzoek kan bepaald worden, in hoeverre de zone van 40 meter daadwerkelijk noodzakelijk is voor het beschermen van de waterkering, of dat volstaan kan worden met een kleinere zone.

Bij herontwikkeling van het gebied zal moeten worden voorzien in een goede waterhuishouding. Voorwaarden hiervoor worden gesteld door het hoogheemraadschap. Zo ziet het beleid van het hoogheemraadschap er onder andere op toe dat:

- het dempen van bestaande watergangen moet worden gecompenseerd
- de toename van het verharde oppervlakte moet worden gecompenseerd.

- het niet zonder meer mogelijk is om in een beschermingszone van een waterkering te bouwen.

Bepalingen in de wijzigingsregels zien er op toe dat bij het uitoefenen van de wijzigingsbevoegdheid, rekening gehouden wordt met deze waterbelangen en dat de plannen toezien op een goede waterhuishouding.

5.12.5 *Overleg*

Er zijn meerdere contactmomenten geweest met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op 14 september 2005 heeft overleg plaatsgevonden in het kader van de actualisatieslag van de bestemmingsplannen tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Afsproken is dat de functie van water in de toelichting van het bestemmingsplan moet worden beschreven. De watergangen moeten de bestemming "water" krijgen. In de planregels van het bestemmingsplan kan een koppeling met de keur van de waterbeheerder en een aanlegvergunningstelsel (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van ander-werken) voor zones langs watergangen in dit plangebied, achterwege worden gelaten. Verder geldt dat de gemeente en het hoogheemraadschap schriftelijk afspraken maken over de compensatie van de verwachte verharding die in het bestemmingsplan optreedt in de planperiode. Gezamenlijk zal worden uitgemaakt waar nieuw water moet worden gerealiseerd binnen de planperiode. In 2007 is een wateradvies uitgebracht en het voorontwerpbestemmingsplan van het op 10 september 2013 vastgestelde in 2015 door de Raad van State vernietigde bestemmingsplan (zie paragraaf 1.1) is in 2010 voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de waterbeheerder. Deze volgende herontwikkelingen zijn in een overleg met het hoogheemraadschap d.d. 19 november 2012 besproken:

- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;

In het overleg heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat de keur bepalend is voor de ontwikkelmogelijkheden in het gebied. De bescherming van de waterkering staat in dit gebied voorop. Daarbij zullen watergangen die gedempt worden 1-op-1 dienen te worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterbergende voorzieningen (oppervlaktewater / afvoervertragende voorzieningen). Verder zal rekening moeten worden gehouden met de eisen die het hoogheemraadschap stellen aan een toename van het verharde oppervlakte. Deze eisen zijn afhankelijk van het peilgebied. Naar aanleiding van het overleg d.d. 19 november 2012 heeft het hoogheemraadschap bij mail d.d. 7 december 2012 aangegeven dat het bestaande watersysteem kwetsbaar is en dat er bij de toekomstige inrichting gestreefd moet worden om het bestaande watersysteem (of in ieder geval de belangrijke onderdelen ervan), in tact te laten om wateroverlast te voorkomen. Het hoogheemraadschap geeft aan dat het uitgangspunt is om de compenserende waterberging in het peilgebied te realiseren en ziet de bestaande waterloop aan de noordzijde van de Zaandriehoek en de groenstrook langs de Nieuweweg als mogelijkheden voor extra waterberging in het peilgebied. Verder geeft het hoogheemraadschap als aandachtspunt aan dat er ook aandacht dient te zijn voor de saneringen die in het verleden in het gebied hebben plaatsgevonden en dat bij de toekomstige inrichting van het gebied, de (toekomstige) waterlopen bereikbaar dienen te zijn voor onderhoud (varend of vanaf een onderhoudstrook op de kant). Op basis van deze uitgangspunten heeft het hoogheemraadschap in deze fase, het

compensatiepercentage voor de toename van de verharding, bepaald op 15%. Mogelijk dat infiltratiestroken in het gebied worden aangelegd om een vertraagde afvoer te realiseren. Hierbij is ook aangegeven dat de exacte berekening van de bestaande en toekomstige verharding op basis van de aangeleverde gegevens nog een nadere uitwerking vergt. Dit is aanleiding om in de wijzigingsregels voor ieder wijzigingsgebied, bepalingen op te nemen die er op toezien dat in de latere deelaspecten van de stedenbouwkundige plannen, rekening gehouden wordt met de randvoorwaarden die het hoogheemraadschap zal stellen. De compensatie-eis geldt dan voor ieder deelgebied. Het is evenwel voorstelbaar dat bij het combineren van verschillende deelaspecten, er in het ene gebied, meer waterberging plaats vindt dan in het andere en dat dit onderling kan worden verdisconteerd. Ook is het voorstelbaar dat dan met onderzoek aangetoond kan worden dat de waterberging ook elders in het peilgebied, of zelfs daarbuiten, kan worden gerealiseerd. Daarvoor zal dan advies worden ingewonnen bij het hoogheemraadschap en dat advies zal worden meegewogen in de beslissing op de wijzigingsbevoegdheid.

5.13 DUURZAAMHEID³²

Circulaire economie

Op dit moment gebruiken we onze grondstoffen en fossiele energiebronnen nog te vaak alsof ze onuitputbaar zijn. 'We maken producten zo goedkoop mogelijk en gooien die na gebruik te vaak weg. In de circulaire economie gaan we veel slimmer om met onze grondstoffen. We gebruiken en verbruiken zo min mogelijk en gaan grondstoffen maximaal hergebruiken. We ontwikkelen producten die zuiniger zijn en vinden nieuwe, slimme manieren om ze te produceren.

In een Circulaire economie worden alle gebruikte materialen in een product nuttig ingezet in hetzelfde of een ander product zonder kwaliteitsverlies. Als alle restproducten hergebruikt worden en de producten milieuneutraal zijn is deze kringloop compleet. Daarna gaan we slimmer met ze om, door ze te delen en door te geven. Zo bouwen we samen een circulaire economie. In 2050 moet deze circulaire economie in Nederland een feit zijn.

In de praktijk zien we dat het begrip duurzame ontwikkeling is gesteld tot statische duurzaamheid. Dat uit zich ondermeer in een woud van voornamelijk sectorale regels en milieunormen. Daarmee is in de praktijk de norm de kwaliteit geworden (bijvoorbeeld normen voor stoffen in water) terwijl we kwaliteit (schoon water) als norm zouden willen. Kansrijke mogelijkheden blijven soms liggen. Met Cradle to Cradle als inspiratiebron proberen we terug te keren tot het principe van duurzame ontwikkeling om naar nieuwe wegen te zoeken voor de vastlopende praktijk, lerende van de ervaringen in de praktijk van gebiedsontwikkeling.

Om het circulaire denken te bevorderen hanteren we voor dit bestemmingsplan de onderstaande uitgangspunten.

- Afval = voedsel: meer dan tot op heden redeneren vanuit stromen en levenscycli.
- Gebruik zonne-energie: houdt in het ontwerp rekening met zowel passief als actief gebruik van zonne energie.
- Zorg voor diversiteit: geen sectoraal geregelde, gecontroleerde blauwdrukken, maar gebiedseigen integrale benadering.
- Ontwerp toekomstig hergebruik: investeer in waarde creatie op lange termijn in plaats van kosten en baten op korte termijn.
- Zorg voor binding met leefomgeving: meer aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en haar eindgebruikers.

³² Bron: tekstbijdrage Omgevingsdienst IJmond (d.d. april 2017).

5.14 ECOLOGIE

Algemeen

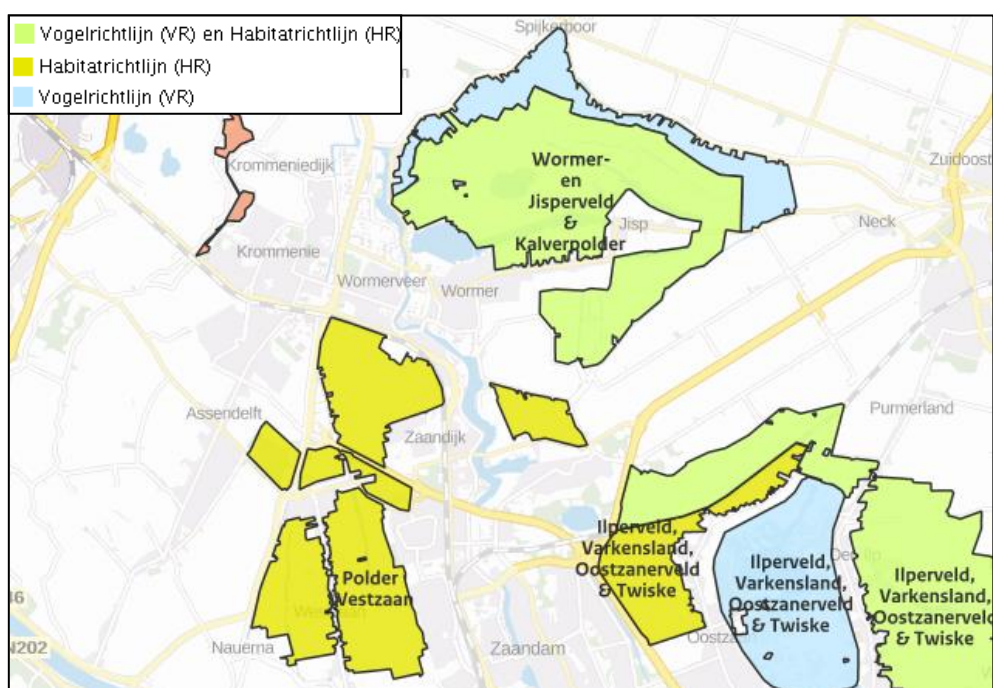
Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via de provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Beheer bestaande situatie

Gebiedsbescherming

Het plangebied is een binnenstedelijk gebied dat in de buurt ligt van een tweetal Natura 2000-gebieden. Dit betreffen Natura 2000-gebied Polder Westzaan en Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van het NNN (Natuurnetwerk Noord-Holland), een natuurverbinding, een weidevogelleefgebied of een ganzenfoerageergebied.

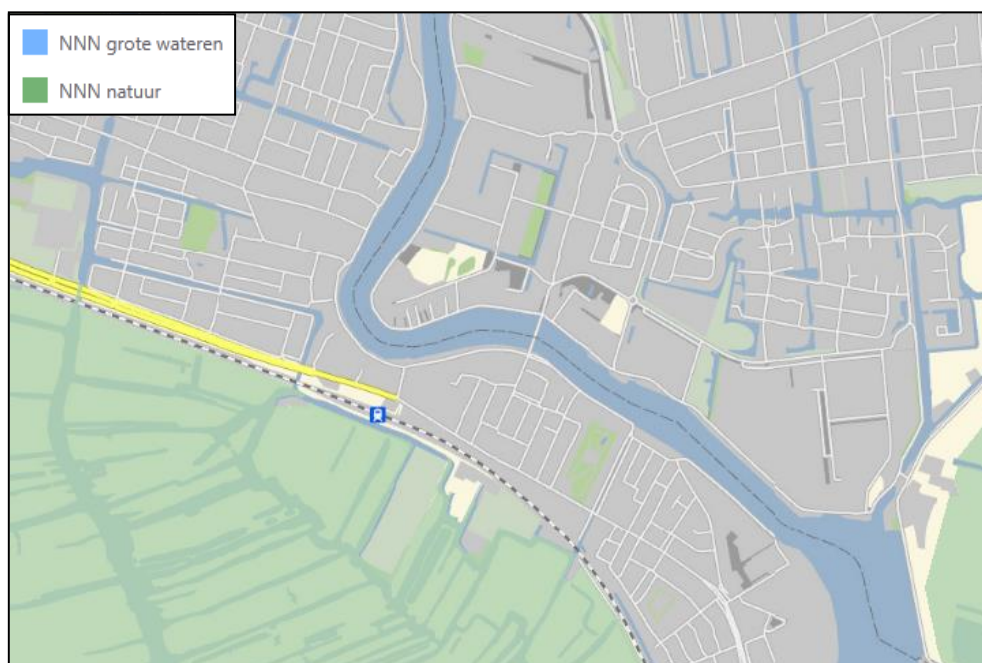
Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en ten opzichte van het NNN.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Bron: Aerius

In het plangebied zijn diverse functies aanwezig, maar gezien de ligging ten opzichte van deze gebieden is geen van deze functies verstorend op deze gebieden. Een actief optreden richting een van de aanwezige functies is derhalve niet noodzakelijk. De wetgeving rondom de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden houdt rekening met bestaande functies en staat deze toe mits zij geen significante effecten hebben op de waarden in de speciale beschermingszones.



Ligging plangebied ten opzichte van het NNN

Bron: Natuurbeheerplan 2016, provincie Noord-Holland

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming. Binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan geldt ook het bepaalde in deze wet (deze wet geldt namelijk altijd en overal). Dit betekent dat bij elke nieuwe ontwikkeling (een nieuwe woning, een nieuw bedrijf, een nieuwe weg) in principe altijd gekeken moet worden naar de ecologische aspecten. Er moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Wet natuurbescherming die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

Ontwikkelingslocaties

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen v.w.b. nieuwbouw / nieuwe functies concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken:

- Herschikken en bestemmen van de woon- en recreatieschepenligplaatsen;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan;

Woon- en recreatieschepenligplaatsen en gebruik bestaande pakhuizen

Voor het bestemmingsplanonderdeel 'bestemmen van bestaande woon- en recreatieschepenligplaatsen' en het onderdeel 'toestaan van ander gebruik van bestaande panden' is ecologisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet specifiek aan de orde. Dit omdat het enkel het wijzigen van het toegestane gebruik betreft en geen bouwactiviteiten en/of andere activiteiten zoals graven, kappen, etc. betreft.

Veerdijk 56 en 58

Ten behoeve van de combinatie van sloop-nieuwbouw van bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 is door SAB in juli 2016 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze quick scan is in januari 2017 wat toelichting op wet- en regelgeving betreft, geactualiseerd³³ vanwege de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming in januari 2017 (voorheen was e.e.a. geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet). Uit de rapportage d.d. 16-02-2017 van de quick scan welke medio 2016 is uitgevoerd is inzake soortenbescherming op te maken dat strikt beschermde vaatplanten, vogels, vissen, insecten en overige ongewervelden in de projectlocatiegebieden niet worden verwacht. De aanwezigheid van gebruiksfuncties voor vleermuizen, ringslang en rugstreeppad waren medio 2016 niet op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek in de zomer van 2016³⁴ heeft echter over de aanwezigheid van deze soorten uitsluitend gegeven. Beschermde soorten worden als gevolg van het voorgenomen initiatief niet verstoord. Voorts werd de hermelijn onder de Flora- en faunawet niet beschermd, maar is dat wel ingevolge de Wet natuurbescherming het geval. Tijdens de veldbezoeken op deze locatie zijn echter geen sporen van de hermelijn waargenomen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Inzake gebiedsbescherming is door SAB ten behoeve van deze ontwikkeling een voortoets Wet natuurbescherming³⁵ uitgevoerd. Daarbij is tevens de transformatie van de Zaandriehoek (door middel van de wijzigingsbevoegdheden in voorliggend bestemmingsplan) naar wonen als relevante ontwikkeling meegenomen. Uit de voortoets blijkt dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden op voorhand zijn uitgesloten. Om die reden is nadere toetsing van dit bestemmingsplan in de vorm van een passende beoordeling niet noodzakelijk.

Wijzigingsbevoegdheden Zaandriehoek en -oever

De wijzigingsgebieden in de Zaandriehoek en -oever zijn meegenomen in de hiervoor genoemde natuuronderzoeken. De in de vorige paragraaf opgenomen conclusie is dan ook tevens van toepassing op deze wijzigingsgebieden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

³³ Quick scan Natuur Zaanbocht Wormer, onderdeel Zaandriehoek en Zaanoevers; SAB; projectnummer 61347.04; d.d. 20 juli 2016, geactualiseerd 16 februari 2017.

³⁴ Nader onderzoek Vleermuizen, kleine modderkruiper, bittervoorn, ringslang, rugstreeppad Zaanbocht Wormer, onderdeel Zaandriehoek en Zaanoevers; SAB; Projectnummer 61347.04; d.d. 2 december 2016, geactualiseerd 16 februari 2017.

³⁵ Voortoets Wet natuurbescherming Zaanbocht Wormer, onderdeel Zaandriehoek en Zaanoevers; SAB; d.d. 16 februari 2017.

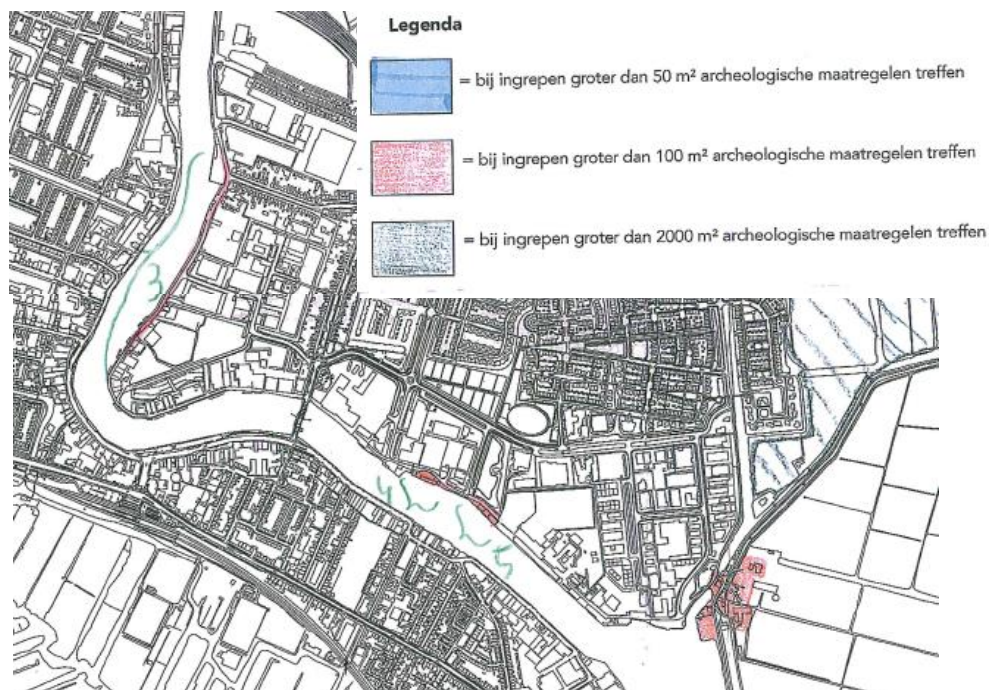
5.15 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Bij veranderingen van de bestaande bestemming dient naar het aspect van de archeologie te worden gekeken. Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, zal bekeken moeten worden of het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van het onderzoek kan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd.

Beheer bestaande situatie

Archeologie

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverende, beheergericht bestemmingsplan. In paragraaf 2.3.5 is de archeologische situatie van het plangebied weergegeven. In het kader van het opstellen van het conserverende, beheergerichte deel van dit bestemmingsplan geldt voor archeologie dat er geen archeologisch veldonderzoek is uitgevoerd omdat met dit bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd en er niet direct nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarmee bodemroerende activiteiten zijn gemoeid. Zoals in paragraaf 4.7 is aangegeven, krijgen de gebieden waar archeologische waarden verwacht kunnen worden, een dubbelbestemming die er op toe ziet bij bepaalde bodemingrepen eerst archeologisch onderzoek moet plaats vinden.



Uitsnede kaart behorende bij de gemeentelijke Archeologienota 2010

Cultuurhistorie

Voor cultuurhistorie geldt dat de Zaanoever conform de provinciale cultuurhistorische waardekaart wordt aangemerkt als een structuur met "hoge waarde". Langs de beide oevers van de Zaan hebben vanaf ongeveer 1500 tot heden allerlei industriële activiteiten plaatsgevonden. De neerslag van deze activiteiten is in de bebouwing langs de oevers als een staalkaart zichtbaar. Goed herkenbaar is de samenhang met de oude achterliggende verkavelingstructuur, die haaks op de Zaan staat. Dat geldt ook voor de straten waarop de kavels zijn ontsloten. Doordat dit bestemmingsplan de bestaande wegenstructuur vastlegt met de verkeer- en verblijfbestemming, blijft deze structuur intact. Verder geldt dat voor cultuurhistorisch waardevolle panden langs de Zaan de mogelijkheid is opgenomen voor functieverandering, waardoor behoud van deze oorspronkelijk industriële panden mogelijk is. Veelal betreft het monumenten. Via de Monumentenwet wordt de monumentale waarde van het betreffende object gewaarborgd. Een specifieke juridische regeling in de planregels is hiervoor dan ook niet opgenomen.

Ontwikkelingslocaties

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen v.w.b. nieuwbouw / nieuwe functies concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken:

- Herschikken en bestemmen van de woon- en recreatieschepenligplaatsen;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoevergebied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan;

Woon- en recreatieschepenligplaatsen, gebruik bestaande pakhuizen

Voor de woon- en recreatieschepenligplaatsen geldt dat deze in de huidige situatie al aanwezig zijn en dat deze met dit bestemmingsplan formeel worden voorzien van een juridisch-planologische regeling. De ontwikkeling is van dien aard dat archeologisch onderzoek niet aan de orde is. Dit geldt ook voor het (her)gebruik van de pakhuizen Veerdijk.

Veerdijk 56 en 58

Uit het gemeentelijke archeologiebeleid (zie paragraaf 2.3.5 en 4.7) is op te maken dat de ontwikkelingslocaties Veerdijk 56 en 58 niet in gebied ligt waar archeologische waarden verwacht kunnen worden en dat archeologisch onderzoek niet aan de orde is. Het aspect "archeologie" vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.

Wijzigingsbevoegdheden Zaandriehoek en-oever

Uit het gemeentelijke archeologiebeleid (zie paragraaf 2.3.5 en 4.7) is op te maken dat de wijzigingslocatie "De Zaandriehoek en-oever" niet in gebied ligt waar archeologische waarden verwacht kunnen worden.

5.16 VERKEER

Beheer bestaande situatie

Het beleid van de gemeente is al langere tijd gericht op het aanpassen van de wegen aan de principes van Duurzaam Veilig. Dit principe gaat uit van een heldere wegenstructuur voor alle weggebruikers. In het plangebied zijn alleen wegen aanwezig met een erftoegangsfunctie (verblijfsgebied). Het inrichten van de wegen conform de principes van "Duurzaam Veilig" betreft het aanpassen van aspecten als markering, voorrangswegmarkeringen, snelheidsremmende maatregelen, etc.. De bestaande wegen zijn in dit plan conform het huidige gebruik c.q. functie van de gronden/wegen bestemd, dat wil zeggen dat ze de bestemming "Verkeer" hebben gekregen. Binnen deze bestemming is het uitvoeren van de verkeersveiligheidsmaatregelen van "Duurzaam Veilig" toegestaan.

Ontwikkelingslocaties

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen v.w.b. nieuwbouw / nieuwe functies concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken:

- Herschikken en bestemmen van de woon- en recreatieschepenligplaatsen;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan;

Woon- en recreatieschepenligplaatsen, gebruik bestaande pakhuizen

Voor de woon- en recreatieschepenligplaatsen geldt dat deze in de huidige situatie al aanwezig zijn en dat deze met dit bestemmingsplan formeel worden voorzien van een juridisch-planologische regeling. Dit geldt ook voor het (her)gebruik van de pakhuizen Veerdijk.

Veerdijk 56 en 58

Voor de sloop-nieuwbouw-verbouw van bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 geldt het volgende:

De percelen Veerdijk 56 en 58 worden en mogen thans gebruikt worden voor bedrijfsmatige / commerciële functies met verkeersaantrekkende werking en bijbehorende parkeerbehoefte. De omvang van de bestaande gebouwen is aldus:

- Veerdijk 56 : 540 m² bvo;
- Veerdijk 58 (De Hoop) : 520 m² bvo;

Het initiatief voor deze locaties ziet toe op het vervangen van de huidige bedrijfsmatig-commerciële functie door een nieuw gemengd gebruik met een andere verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte. Voor het gemengde gebruik wordt aangesloten met de mogelijkheden die conform de bestemming "Gemengd" zijn toegestaan. De omvang van de gebouwen en de functies zijn in de nieuwe situatie aldus:

- Veerdijk 56: 180 m² bvo bedrijfsruimte en maximaal 6 appartementen;
- Veerdijk 58: parkeerkelder (20 parkeerplaatsen) en maximaal 40 appartementen.

In navolgende parkeerbalans wordt bepaald hoe de parkeerbehoefte verandert ten opzichte van de bestaande parkeerbehoefte. Uitgangspunten hiervoor zijn de gemeentelijke parkeerkencijfers zoals weergegeven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Wormerland d.d. 3 november 2008, in samenhang met de jurisprudentie over het voorzien in parkeerbehoeften bij herontwikkelingen. Jurisprudentie leert dat bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden, rekening gehouden moet worden met de toename van de parkeerbehoefte. De onderzoeksopzet in deze notitie is daarom enerzijds gericht op de bestaande parkeersituatie in en om het plangebied en anderzijds op de functionele en programmatische verandering die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Voor het berekenen van de bestaande parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde van de gemeentelijke kencijfers voor "commerciële functies" voor gebied met het kenmerk "rest bebouwde kom", zijnde 3,05 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor het berekenen van de nieuwe parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de functies die binnen de bestemming Gemengd als toegestane niet-woonfuncties, zijn toegestaan, namelijk een menging van bedrijfsruimte (zelfde kencijfer als voor bestaande situatie wordt gebruikt, zijnde 3,05 parkeerplaats per 100 m² bvo) en horeca. Om te voorzien in de parkeerbehoefte van een horecafunctie dient volgens de parkeerkencijfers van het GVVP, minimaal uitgegaan te worden van 4 à 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de woonfunctie wordt uitgegaan van kencijfers zoals die voor de Zaandriehoek door de gemeente zijn bepaald, waarbij geldt dat een deel van de appartementen vrije sector zal zijn en een deel sociaal. De gemeentelijke parkeernormen voor de Zaandriehoek zijn voor appartementen aldus:

- Appartementen sociaal: 1,2 parkeerplaats per appartement;
- Senioren appartementen sociaal: 1,2 parkeerplaats per appartement;
- Appartementen vrije sector: 1,5 parkeerplaats per appartement.

Parkeerbalans				
Locatie Veerdijk Nummer	Huidig		Toekomstig	
	Omvang * Parkeerkental (parkeerplaats / m ² bvo)	Parkeer- behoefte	Omvang * Parkeerkental (parkeerplaats per m ² bvo of per woning)	Parkeer- behoefte
56	540 m ² bvo bedrijf * 0,0305	17 p.p.	180 m ² bvo bedrijf * 0,0305	5 p.p.
			6 appartementen * 1,5	9 p.p.
58	520 m ² bvo bedrijf * 0,0305	16 p.p.	40 appartementen * 1,5	60 p.p.
Totalen		33 p.p.		74 p.p.

Uit de parkeerbalans volgt dat er een toename is van de parkeerbehoefte van 41 parkeerplaatsen. Om hierin te kunnen voorzien wordt onder de bebouwing van Veerdijk 58 een halfverdiepte parkeergarage aangelegd met ruimte voor 22 parkeerplekken. Daarnaast worden op maaiveld 22 parkeerplaatsen aangelegd.

Wijzigingsbevoegdheden Zaandriehoek en-oever

In voorliggend plan worden wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het gebied "De Zaandriehoek" te transformeren in een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan. Bepalingen in de wijzigingsregels zien er op toe dat bij het uitoefenen van de wijzigingsbevoegdheid, rekening gehouden wordt met het voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Voor de vraag wat onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan, geldt dat voorzien moet worden in de nu nog niet bekend zijnde toekomstige parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte van een nog te ontwikkelen gebied waarvan de exacte inrichting nog moet worden bepaald, is op voorhand niet

exact te bepalen. De gemeente gaat daarom op dit moment uit van een verwachte minimale parkeerbehoefte die gebaseerd is op de algemene kencijfers van het huidige Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan en die toegespitst is op deze specifieke locatie en deze specifieke ontwikkeling. Hierbij is in ogenschouw genomen dat de ruimtelijk niet relevante functieduiding van het GVVP ("woning duur", "woning midden", "woning goedkoop", "serviceflat/aanleunwoning" en "kamerverhuur") niet correspondeert met de ruimtelijk relevante functieomschrijvingen die in bestemmingsplannen worden gehanteerd ("grondgebonden woningen", "appartementen", "sociale huur" en "sociale koop") en dat het GVVP ruimte laat voor maatwerk. Voor de wijzigingsbevoegdheden zijn de navolgende minimale parkeernormen door de gemeente als uitgangspunt opgelegd, waarbij het voor het voldoen aan de parkeerbehoefte, te zijner tijd, uiteraard ruimte is om de plaatselijke situatie zoals die zich op dat moment voor doet, meegewogen kan worden. Voor dit laatste geldt dat in de regels van de wijzigingsbevoegdheid, een bepaling wordt opgenomen waarmee afgeweken kan worden van de hieronder weergegeven normen, als uit parkeeronderzoek blijkt dat op andere wijze in de parkeerbehoefte van dat moment, kan worden voorzien. Als uitgangspunt voor de parkeerbehoefte stelt de gemeente nu de volgende parkeernormen:

- Appartementen sociaal: minimaal 1,2 parkeerplaats per appartement;
- Senioren appartementen sociaal: minimaal 1,2 parkeerplaats per appartement;
- Appartementen vrije sector: minimaal 1,5 parkeerplaats per appartement.
- Grondgebonden woningen: minimaal gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning;

Voor de toekomstige inrichting van de zuidelijk gelegen wijzigingsgebieden die grenzen aan Merckenrif, zal het huidige gebruik van de openbare parkeerplaatsen van Merckenrif een aandachtspunt zijn. Het is voorstelbaar dat door herinrichting van de Merckenrif, extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Om die reden is er nu voor gekozen om dat deel van de Merckenrif, onderdeel te laten zijn van de desbetreffende wijzigingsgebieden.

5.17 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan, waaronder de financiële uitvoerbaarheid van een plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Beheer bestaande situatie

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisatieslag van het bestemmingsplannenbestand van de gemeente Wormerland. Het conserverende, beheergerichte deel van het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Financiële uitvoerbaarheid van ontwikkelingen is wat dat betreft niet aan de orde. Voor dat deel van het bestemmingsplan geldt dat geen sprake is van een bouwplan en derhalve geen exploitatieplan vastgesteld wordt.

Ontwikkelingen

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen v.w.b. nieuwbouw / nieuwe functies concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken:

- Herschikken en bestemmen van de woon- en recreatieschepenligplaatsen;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Sloop-nieuwbouw ter plaatse van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 in twee te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6 en 40 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan;

Woon- en recreatieschepenligplaatsen, gebruik bestaande pakhuizen

De eerste twee ontwikkelingen zijn geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie.

Veerdijk 56 en 58

Grondexploitatieplannen en onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid zijn in dit geval niet nodig. Voor de sloop-nieuwbouw-verbouw van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56 en 58 geldt dat het bouwplannen betreffen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Gemeentelijke kosten zijn bij deze inpandige verbouwing en functieverandering evenwel niet aan de orde. Kostenverhaal is ook voor die bouwplannen niet aan de orde en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Wat betreft de financiële uitvoerbaarheid geldt dat de verbouw tot en verkoop van appartementen op deze locatie geacht wordt haalbaar te zijn.

Wijzigingsbevoegdheden Zaandriehoek en-oever

Voor de financiële uitvoerbaarheid geldt dat de exploitatieopzet voor de wijzigingsgebieden een positieve verwachting kent voor wat betreft het financiële resultaat. Verder geldt conform de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dat ook voor een wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan wordt opgesteld als de wijziging toeziet op een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro en dat een dergelijk exploitatieplan niet verplicht is als het verhaal van de gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12 lid 2 Wro). Een exploitatieplan behoeft voor voorliggend bestemmingsplan niet te worden vastgesteld. Die verplichting of het alternatief (kostenverhaal op andere wijze regelen) geldt voor het moment van het uitoefenen van de wijzigingsbevoegdheid.

5.18 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn star en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (met name hoofdstuk 4) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 INLEIDING

104

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: Het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
 - 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook er belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Onderdelen*

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. 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 zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, 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.

6.1.3 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemming gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode ect.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' 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 een eigen artikel hebben.

6.1.4 *Hoofdstukopbouw van de 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 hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een bevoegdheid voor het verlenen van een "omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden" (voorheen 'aanlegvergunning') en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. 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 van hetgeen is geregeld.
- 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 bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene 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.

6.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

6.2.1 *De bestemmingen (hoofdstuk 2 van de planregels)*

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwplanregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen voor het conserverende, beheergerichte deel: "Bedrijventerrein - 1", "Bedrijventerrein - 2", "Gemengd", "Groen", "Horeca", "Tuin", "Verkeer", "Water", "Wonen". Het bestemmingsplan kent ook drie zogenaamde dubbelbestemmingen, namelijk "Waterstaat - Waterkering", "Leiding - Gas" en "Waarde - Archeologische verwachting". Deze dubbelbestemmingen beschermen een specifiek belang. Verder zijn er aanduidingsgebieden van toepassing, namelijk "geluidzone - industrie" en "overige zone - industrieterrein". Ter bescherming van de betreffende belangen zijn naast de bepalingen van de "reguliere bestemmingen" nadrukkelijk ook de bepalingen van de dubbelbestemmingen en zone bestemmingen van toepassing, in dit geval dus waterkering, gasleidingen archeologie.

De overwegingen welke gemaakt zijn voor de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingsgebied hebben geleid tot de planregels zoals opgenomen in dit plan staan beschreven in hoofdstuk 4 en paragraaf 5.5. Verwezen wordt naar dat hoofdstuk en die paragraaf.

Verbeelding van dit plan

De verbeelding van het bestemmingsplan betreft de bedrijventerreinen van Wormer. De analoge versie van de verbeelding bestaat uit een 3-tal kaartbladen.

6.2.2 *Algemene regels (hoofdstuk 3 van de planregels)*

De algemene regels betreffen de anti-dubbeltelbepaling, een bepaling voor de bestaande afmetingen, afstanden en percentages, een bepaling over ondergronds bouwen, een bepaling over de relatie van het bestemmingsplan tot de bouwverordening, algemene gebruiksbepalingen en algemene ontheffing- en wijzigingsregels en algemene procedure regels. Hieronder worden enkele regels nader toegelicht:

- Op de verbeelding en in de planregels zijn de maximaal toegestane afmetingen, afstanden en bouwpercentages geregeld. Voor bestaande legale bebouwing die deze maten overstijgen, is een specifieke regeling opgenomen om te voorkomen dat deze bouwdelen niet worden wegbestemd.
- Ter bescherming van bepaalde waarden zijn algemene regels opgenomen voor ondergronds bouwen en karakteristieke bouwwerken. Het ondergronds bouwen en het veranderen of (gedeeltelijk) slopen van karakteristieke bouwwerken is niet direct toegestaan, maar pas nadat hiervoor ontheffing is verleend.
- Algemene afwijkingsbevoegdheden. Het opnemen van afwijkingsbevoegdheden in een bestemmingsplan is toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 3.6 onder c van de Wet ruimtelijke ordening. Een afwijkingsbevoegdheid geeft aan wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunne afwijken van de regels van het plan. Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit meegegeven.

- In het artikel Algemene wijzigingsregels is de mogelijkheid opgenomen wijzigingen in het plan aan te brengen. Overeenkomstig jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan objectieve grenzen gebonden. De wijzigingsmogelijkheden komen inhoudelijk nagenoeg overeen met die in de algemene ontheffingsregels met dat verschil dat de afwijking bij toepassing van de algemene wijzigingsregels groter kan zijn.

6.2.3 **Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4 van de planregels)**

In het artikel Overgangsregels worden regels gegeven m.b.t. het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken in afwijking van de bepalingen van het plan. Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht kunnen door het overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet wordt vergroot. Als uitzondering op het overgangsrecht is opgenomen gebruik welke reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

In het artikel Slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan opgenomen.

7 DE PROCEDURE

7.1 INLEIDING

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient de bestemming van gronden binnen een periode van tien jaar, telkens opnieuw te worden vastgesteld. Een deel van de vigerende bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Wormerland is ouder dan 10 jaar. De gemeente Wormerland heeft dan ook besloten haar bestemmingsplannen te actualiseren. Op 10 september 2013 is om die reden het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen (NL.IMRO.0880.BP2011001001-0104) door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het op 10 september 2013 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. In de uitspraak van 21 januari 2015 stelt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de milieugevolgen van het bestemmingsplan onvoldoende in beeld zijn gebracht en vernietigt om die reden het bestemmingsplan. Dit betekent dat de gemeenteraad opnieuw een bestemmingsplan moet vaststellen. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling om daar in te voorzien. Het plan is in net als het in 2015 vernietigde bestemmingsplan in beginsel gericht op het beheren en het opnieuw vastleggen van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie. Wijzigingen daarin worden alleen mogelijk gemaakt voor zover zij passen binnen de reeds bestaande geformuleerde beleidslijnen. Ten opzichte van het vernietigde bestemmingsplan welke destijds voor inspraak, overleg en zienswijze ter inzage is gelegd, zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Na de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 januari 2015 waarin het bestemmingsplan dat op 10 september 2013 was vastgesteld werd vernietigd omdat geen inzicht was gegeven in de vraag of het plan al dan niet m.e.r.-beoordeling plichtig of planMER-plichtig was, is in 2015 gestart met de analyse van de vraag in hoeverre het plan m.e.r.-beoordeling plichtig of planMER-plichtig is. Die analyse is vervat in een vormvrije mer beoordeling d.d. 2015 welke als gevolg van de doorlooptijd voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in januari 2017 is geactualiseerd. Het gevolg van de vormvrije mer beoordeling is dat:
 - a. In de regels expliciet is bepaald dat een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. niet is toegestaan, behoudens de bestaande bedrijven met activiteiten die op de D-lijst voor komen;
 - b. Een eerdere wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van bedrijven in een hogere categorie dan thans is toegestaan is komen te vervallen;
2. Omdat het uitvoeren van onderzoek enige tijd met zich meebrengt en in die tijd nieuwe wet- en regelgeving in werking is getreden en zich nieuwe ontwikkelingen in het plangebied hebben voorgedaan, is het bestemmingsplan op onderdelen geactualiseerd en wel voor:
 - a. Tussentijds verleende omgevingsvergunningen en partiele herzieningen zijn als inmiddels bestaande planologisch-juridische situatie geïncorporeerd in de regels van voorliggend bestemmingsplan;
 - b. Het plan is getoetst aan nieuw provinciaal beleid, de nieuwe provinciale verordening, nieuw gemeentelijk beleid en het Regionale Actie Programma;
 - c. Er is nieuw onderzoek verricht in het kader van de wettelijke geluidzone van het industrieterrein en de zone van het industrieterrein is in dat verband aangepast. Vanwege de doorlooptijd van dit onderzoek en omdat in de tussentijd nieuwe wet- en regelgeving in werking is getreden (Wet natuurbescherming) zijn overige onderzoeken eveneens geactualiseerd;

3. Gewijzigde inzichten in wet- en regelgeving voor woonboten zijn aanleiding om nu niet alleen gebruiksregels voor de woon- en recreatieschepen op te nemen, maar ook bouwregels voor de woon- en recreatieschepen.
4. Het deelgebied Bartelsluis is gezien de ligging opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied.
5. Als gevolg van het komen te vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening is een vergelijkbare regeling voor parkeren opgenomen als de parkeerregeling van de bouwverordening.

7.2 OVERLEG

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro niet voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties omdat het hier gaat om een reparatie van het in 2015 vernietigde bestemmingsplan, dat in beginsel gericht is op het beheren en het opnieuw vastleggen van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie.

7.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juli 2017 tot en met 23 augustus 2017 ter visie gelegen. Gedurende de termijn zijn 6 zienswijzen ingediend en ontvankelijk verklaard. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen, alsmede een overzicht van de aanpassingen, wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen in de bijlage.

7.4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het betreft de volgende wijzigingen:

1. De verbeelding is aangepast waarbij de woningen Veerdijk 28 en Veerdijk 28d binnen de aanduiding 'overige zone – industrieterrein' zijn gelegd;
2. In artikel 1.56 is het begrip recreatiewoonschip vervangen door recreatieschip;
3. De artikelen 3.2.1 onder b en 4.2.1 onder b zijn geschrapt;
4. Artikel 7.2.1 onder d is geschrapt;
5. Artikel 8.2.1 is geschrapt;
6. In de toelichting is de naam 'woonschip t/o 48' vervangen door Atlas. Tevens is de kaart op pagina 15 van de toelichting hierop aangepast.

Voor een toelichting op deze wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen in de bijlage.