

**BESTEMMINGSPLAN WATERGANG -
BEDRIJVENTERREIN DE DOLLARD**

VASTGESTELD

**Bestemmingsplan Watergang -
bedrijventerrein De Dollard**

Code 1012109 / 25-04-13

GEMEENTE WATERLAND 1012109 / 25-04-13
BESTEMMINGSPLAN WATERGANG - BEDRIJVENTERREIN DE
DOLLARD

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	5
2. 3. Landschappelijke inpassing	9
3. BELEID	11
3. 1. Rijksbeleid	11
3. 2. Provinciaal beleid	11
3. 3. Gemeentelijk beleid	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	15
4. 1. Ecologie	15
4. 2. Archeologie	16
4. 3. Water	17
4. 4. Milieuzonering	18
4. 5. Bodem	19
4. 6. Geluid	19
4. 7. Luchtkwaliteit	19
4. 8. Externe veiligheid	20
4. 9. M.e.r.-beoordeling	21
5. JURIDISCHE PLANOPZET	23
5. 1. Algemeen	23
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	23
6. UITVOERBAARHEID	25
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	25
6. 3. Grondexploitatie	25
7. VOOROVERLEG	27
8. RAADSVASTSTELLING	28

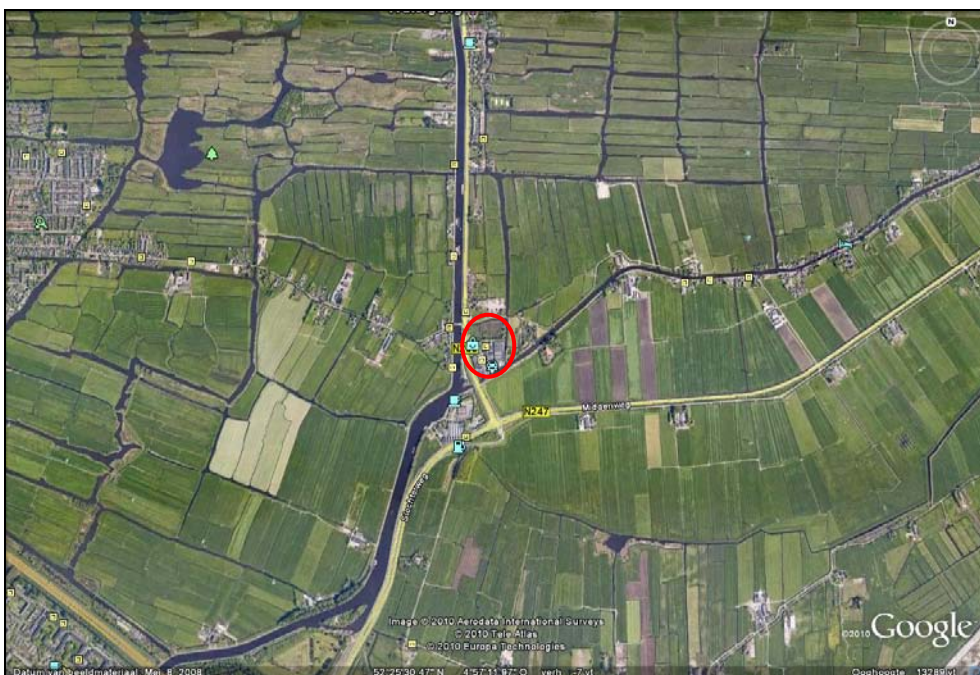
BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Verkeersonderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Aanvullend verkeersonderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Verkennend bodemonderzoek
<u>Bijlage 6</u>	Geluidsonderzoek
<u>Bijlage 7</u>	Luchtkwaliteitsonderzoek
<u>Bijlage 8</u>	Risicoberekening vervoer gevaarlijke stoffen
<u>Bijlage 9</u>	Reactienota vooroverleg

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein De Dollard in Watergang. Dit bedrijventerrein wordt in noordelijke richting uitgebreid. Het bestemmingsplan heeft betrekking op zowel het bestaande terrein als de uitbreiding. Het bedrijventerrein ligt ten oosten van de Kanaaldijk (N235) en ten noorden van de Broekervaart. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

De wens om uitbreiding van het bedrijventerrein ontstaat enerzijds om Waterlandse bedrijven te huisvesten, die vanwege herstructurering van bestaande terreinen binnen de gemeente moeten verplaatsen. Het gaat hierbij onder meer om de herstructurering van het bedrijventerrein Hellingweg in Broek in Waterland. Anderzijds bestaat de mogelijkheid voor andere (lokale) bedrijven zich hier te vestigen.

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied Landsmeer* (vastgesteld op 14 november 1977 en goedgekeurd op 15 mei 1979). In dit plan heeft de beoogde uitbreiding de bestemming 'Natuurgebied II'. De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein is binnen deze bestemming niet toegestaan. Bovendien is het gewenst om een vernieuwde juridische regeling te hebben voor het bestaande gebied.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de huidige situatie en de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid. Tenslotte wordt in de hoofdstukken 7 en 8 een beschrijving gegeven van respectievelijk de fase van vooroverleg en de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het bedrijventerrein De Dollard ligt in het veenweidegebied. Dit landschap wordt gekarakteriseerd door ontginningsassen van natuurlijk of gegraven water langs een weg. Haaks op de ontginningsas zijn evenwijdige sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. Rondom het bedrijventerrein zijn deze karakteristieke lijnen nog duidelijk in het landschap zichtbaar.

De Dollard ligt ten zuiden van het lintdorp Watergang. Lintdorpen zijn zeer karakteristiek voor het waterrijke deel van Waterland. Deze dorpen zijn organisch gegroeid langs de ontginningsassen. Door de relatief grote afstand tot het lintdorp heeft De Dollard op dit moment geen ruimtelijke relatie met Watergang.

Het bedrijventerrein De Dollard is begin jaren negentig van de vorige eeuw ontwikkeld op de plaats van de voormalige scheepswerf 'De Dollard'. Het is een klein bedrijventerrein, waarop circa 25 bedrijven zijn gevestigd. Het gaat om bedrijven in de sectoren handel, dienstverlening, productie, bouw en opslag.

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van Amsterdam en Purmerend. De toegang tot het terrein wordt verschaft via een afrit van de N235. Vanaf de toegangsweg wordt de route in tweeën opsplitst en biedt een rondgang over het bedrijventerrein. De richting van de kavels op het terrein is divers. Dit geeft een onsaamhangend beeld.

Het bestaande bedrijventerrein vormt voor het merendeel één geheel door de eenheid in vormgeving, gevelindeling, materiaalgebruik en kleur. De meeste panden hebben een lichte kleur (grijs) gecombineerd met primaire kleuren (rood, geel, blauw) voor kozijnen en deuren. Het materiaalgebruik is overwegend betonsteen.

De entree van De Dollard wordt gemarkeerd door een aantal grote populieren aan beide zijden van de afslag. Het huidige bedrijventerrein heeft een besloten ligging. Het terrein wordt aan drie zijden omzoomd door groen. Hierdoor ligt het terrein beschut in het open veenweidelandschap. Verspreid over het terrein is tevens groen in de openbare ruimte aanwezig.

Het perceel waarop de uitbreiding van De Dollard komt, ligt direct ten noorden van het huidige bedrijventerrein. Dit perceel is momenteel natuurlijk ingericht met ruigte en bebossing. Ook is er een watergang op dit perceel aanwezig.

Het gehele plangebied wordt aan drie zijden begrensd door water. Aan de westkant ligt het plangebied tegen het talud van de N235 aan. Ten noorden wordt het woningbouwproject 't Schouw ontwikkeld. Het natuurgebied Varkensland ligt ten noordoosten van het plangebied. Op circa 70 meter ten oosten van het bedrijventerrein liggen enkele woonboten in het groen.

Tussen de woonboten en het bedrijventerrein ligt een weiland dat als buffer tussen beide functies dient.

Het gezicht van het huidige bedrijventerrein De Dollard bevindt zich aan de zuidkant. Aan de Broekervaart werden vroeger de schepen geladen en gelost. Aan deze zijde grenzen de bedrijven direct aan het water en kijkt men vanuit De Dollard naar het open weidelandschap. De verschillende elementen die hierboven beschreven zijn, zijn op onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 2. De omgeving van het plangebied

2. 2. De ontwikkeling

Het plan voor De Dollard betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. De uitbreiding is primair bedoeld om Waterlandse bedrijven (primair van de Hellingweg) ruimte te geven. De uitbreiding vindt plaats op het perceel ten noorden van het huidige bedrijventerrein. Het doel is ook om met de ontwikkeling van het nieuwe gedeelte een kwaliteitsimpuls voor het bestaande terrein teweeg te brengen. In eerste instantie uit zich dit met name door een inspanning in de inrichting van de openbare ruimte. De wegprofielen van het nieuwe deel zullen aansluiten op het bestaande terrein. Daarnaast uit de kwaliteitsverbetering zich in de aard en uitstraling van de bebouwing.

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein is rekening gehouden met de ontwikkeling van het woningbouwproject 't Schouw. Dit woningbouwproject wordt ten noorden van de uitbreiding van het bedrijventerrein ontwikkeld. Met de toekomstige ontwikkeling van de twee projecten De Dollard en 't Schouw krijgt de zuidelijke toegangsweg van het dorp Watergang, De Dollard genaamd, een nieuw aanzicht. Uitzicht, aanzicht en doorzicht zijn belangrijke aandachtspunten.

Deelgebieden bebouwing

Voor de bebouwing wordt een goede ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. De ruimtelijke kwaliteit die wordt beoogd, hangt af van de locatie op het terrein. Hiervoor worden drie deelgebieden onderscheiden. Tussen de drie deelgebieden vindt onderlinge afstemming in terreininrichting, bedrijfskavels en gebouwen plaats. De onderlinge afstemming is gericht op het realiseren van een samenhangend eindbeeld. Het terrein als geheel krijgt zo een harmonieuze en evenwichtige uitstraling. Hierbinnen is er wel individualiteit voor bedrijven mogelijk.

Het bedrijventerrein presenteert zich met name langs de Kanaaldijk, richting 't Schouw, en langs de interne ontsluitingswegen. Langs de randen worden hogere kwaliteitseisen gesteld. Op het bedrijventerrein worden de drie deelgebieden onderscheiden. Deze indeling in deelgebieden is intern gericht. In elk deelgebied wordt een andere ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. Onderdeel hiervan is de maximale hoogte. Nadere informatie over de hoogte is hieronder, onder het kopje 'Bouwhoogte', gegeven. Het gaat om de volgende deelgebieden:

- **etalage:** dit is de zone langs de Kanaaldijk. In deze zone wordt de meeste architectonische kwaliteit en uitstraling verlangd. Het betreft een zichtlocatie die gelegen is aan de hoofdstructuur, met een extern karakter. De kavels hebben hier een representatieve zijde, gericht op de Kanaaldijk en een entreezijde waar de kavelontsluiting is gesitueerd. Hier wordt een bijzondere architectuur nagestreefd. De bouwhoogte in dit gebied is maximaal 12 meter, met een maximale goothoogte van 9 meter. Aan de zijde van 't Schouw is de maximale hoogte overigens 9 meter;

- **schouwzijde:** deze zone ligt aan de noordzijde van het nieuwe bedrijventerrein en levert een bijdrage aan een zorgvuldige overgang naar het woongebied.
Dit betekent dat er lagere bedrijfsgebouwen en kleinere kavelmatten worden gehanteerd. Hier mag tot maximaal 9 meter hoog worden gebouwd. De kavelmatten worden verkleind door transparantie tussen de bouwblokken. Buitenopslag is in dit deel niet toegestaan. Als overgang naar 't Schouw zijn in deze zone bedrijfswoningen mogelijk, wanneer die uit milieutechnische overwegingen zijn toegestaan;
- **bedrijfsveld:** de kavels in deze zone zijn gelegen aan de interne wegenstructuur van het bedrijventerrein. Uitstraling en representativiteit van bebouwing en terreininrichting zijn vooral gerelateerd aan de infrastructuur. Bedrijfsgebouwen mogen hier maximaal 12 meter hoog worden met een maximale goothoogte van 9 meter. Aan de oost- en deels zuidzijde geldt een goothoogte van maximaal 9 meter.

Bouwhoogte

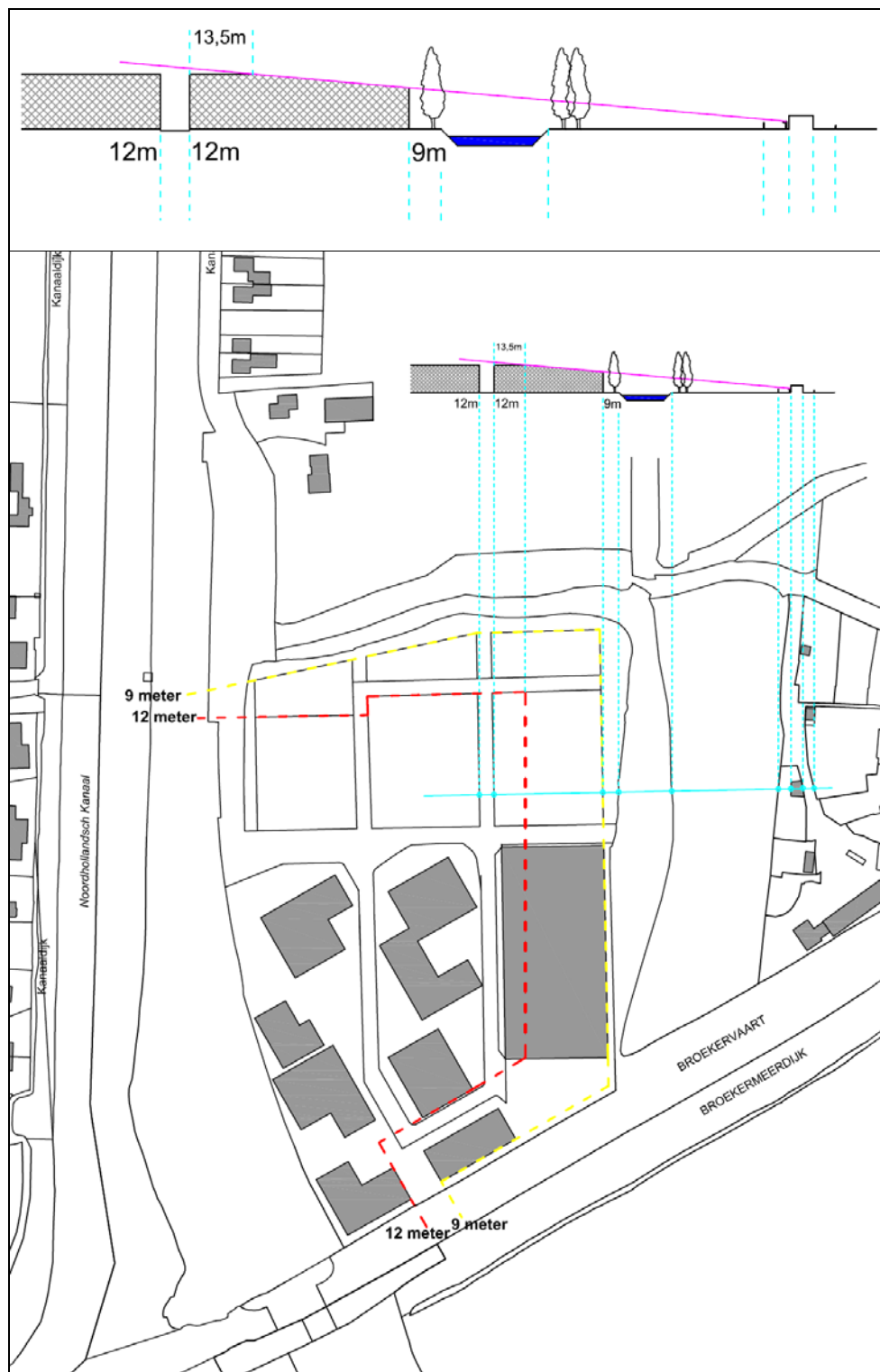
Het bestaande bedrijventerrein heeft een hoogte van 2 lagen. Hier hoort een bouwhoogte van overwegend 7,20 meter bij. In dit bestemmingsplan, waarin ook de uitbreiding is meegenomen wordt een bouwhoogte van 9 en 12 meter toegestaan. Het is van belang dat vanuit het noorden, oosten en zuiden alleen gebouwen van 9 meter hoogte te zien zijn. Langs deze randen is er daarom een bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Op de binnenzijde van het terrein en op de meest westelijke kavel van de zuidelijke rand zijn bouwhoogtes tot 12 meter toegestaan. Vanaf de buitenzijde (noord, oost en zuid) wordt de hoogte van 12 meter niet ervaren. In figuur 3 wordt dit gevisualiseerd. Daarnaast toont figuur 3 de scheiding tussen de gebieden met een bouwhoogte van 9 en 12 meter. Overigens wordt in het gebied met een bouwhoogte van 12 meter een goothoogte van 9 meter gehanteerd. De maximaal te hanteren dakhelling is hierbij 45 graden.

De toegestane hoogte biedt bedrijven de mogelijkheid de ruimte intensief te gebruiken. Het gebruik van hoge bedrijfsgebouwen draagt bij aan een beperktere oppervlakte van bedrijfsgebouwen. Zo kunnen er meer bedrijven op hetzelfde terrein gehuisvest worden. Hierdoor is er een geringere inbreuk op de omgeving.

Kwaliteitsverbetering bestaande Dollard

Het doel is om op termijn door middel van gevelrenovatie, het primaire kleur- en materiaalgebruik beter aan te laten sluiten op de nieuwe Dollard (gedekte en natuurlijke kleuren). Met name langs de oostwand is gevelrenovatie een aandachtspunt. Bij nieuwbouw is aan deze zijde een groene rand wenselijk.

De wegen zijn op het bestaande terrein zijn in gezamenlijk eigendom en beheer. Parkeren wordt op eigen erf opgelost. Het uitgangspunt is het handhaven van deze situatie, waarbij meer eenheid in het erfroen kan worden aangebracht. Wanneer bedrijven vanaf het bestaande terrein verhuizen, ontstaan mogelijkheden om op de achtergebleven locatie een kwaliteitsslag te laten plaatsvinden.



Figuur 3. Hoogtelijnen op De Dollard

Ontsluiting

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de bestaande toegang vanaf de ventweg. De ingang wordt verbreed, waardoor het een fraaie, maar vooral veilige invulling krijgt. Bovendien ontstaat er hierdoor een goede aansluiting op het bestaande bedrijventerrein.

De nieuwe entree bestaat uit twee rijbanen met een middenberm. De interne ontsluiting van het nieuwe terrein heeft een breedte van 7 meter en sluit direct aan op de bestaande weglus. Door het onderscheid in entree-laan (hoofdweg) en rondweg (ontsluitingslus) ontstaat een heldere en veilige routing over het terrein. De bedrijven zijn gesitueerd langs de rondweg.

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat de ontsluiting van het bedrijventerrein goed over de bestaande structuren kan plaatsvinden. Een voetpad naar de bushalte en een maatregel ter hoogte van de aansluiting van het fietspad zijn gewenst. Deze conclusie komt ook naar voren naar aanleiding van een aanvullend verkeersonderzoek (zie bijlage 2).

Parkeren

Parkeren moet opgelost worden binnen de erven van de bedrijfspanden, zoals ook op het bestaande terrein gebeurt. Omdat het soort bedrijven nog niet bekend is, wordt vooraf geen parkeernorm meegegeven. De richtlijnen van de CROW zijn uitgangspunt. Per bouwplan zal de parkeernorm worden bepaald. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor ondergronds parkeren.

Bezoekers kunnen wel in de semi openbare ruimte parkeren. Dit gebeurt bij voorkeur haaks op de weg, in combinatie met de groenstructuur langs de weg. Het langdurig parkeren van vrachtwagens in de openbare ruimte is niet toegestaan.

Hierdoor wordt de parkeervraag binnen het bedrijventerrein volledig opgelost. Er ontstaat dan ook geen parkeerdruk vanuit De Dollard naar de omgeving.

Milieuzonering

Bij het toestaan van soorten bedrijven op het terrein, is rekening gehouden met de huidige en toekomstige bewoners rondom het plangebied. Dit zijn de woonbootbewoners (oosten), de woningen aan de Broekermeerdijk (zuiden), de woningen aan het Noordhollandsch Kanaal (ten westen en ten noorden) en de toekomstige woningen in 't Schouw. Door middel van een goede milieuzonering kan bij deze woningen en woonboten een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Meer informatie over de milieuzonering staat in paragraaf 4.4.

Flexibiliteit

Het terrein moet voldoende ruimte bieden aan diverse bedrijven. Dit betekent dat een flexibele opzet gewenst is. De flexibiliteit uit zich in de verkavelingsmogelijkheden op het terrein en de mogelijkheden voor verschillen-

de soorten bedrijven, binnen het kader van de milieuzonering. Een voorbeeld hoe de inrichting van het terrein zou kunnen worden is te zien in figuur 4.

Watercompensatie

Als gevolg van de toename van het verhard oppervlak, dient er watercompensatie plaats te vinden.



Figuur 4. Een voorbeeld van de inrichting van De Dollard

De watercompensatie vindt plaats aan de rand van het plangebied. Daarnaast worden de mogelijkheden voor watercompensatie elders in het peilgebied verkend. De watercompensatie is nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.

2. 3. Landschappelijke inpassing

De flexibiliteit in de ontwikkeling van de bebouwing op het terrein maakt het noodzakelijk dat er een stevig groen raamwerk wordt ontwikkeld. De openbare ruimte (buitenruimte) bepaalt immers voor een belangrijk deel de uitstraling van het terrein. Met name de noord- en oostzijde van De Dollard worden daarom ingericht met groen. Met het reeds aanwezige water ontstaat hier een groen-blauwe zone. De bestaande beplanting aan de westzijde van het terrein blijft gehandhaafd en wordt mogelijk versterkt.

De uitbreiding van het bedrijventerrein voorziet zowel aan de zuid- (de aansluiting op het bestaande terrein) als aan de noordzijde (de aansluiting op 't Schouw) in een ruime, open zone. Hierdoor blijft een deel van de aanwezige visuele relatie vanaf de Kanaaldijk richting achterland behouden.

Op een aantal strategische plekken worden bomen aangeplant om het terrein een groene uitstraling te geven. Er worden alleen boomsoorten geplant

die passen in het Waterlandse landschap, zoals wilg, els, berk en populier. Daarnaast zijn bomen toegestaan die het terrein een extra accent in dorpse sfeer geven, zoals prunus of pyrus (fruitboom). De straten hebben minimaal één groene zijde door middel van een haagbeplanting of bomen in gras of beplanting. Dit gebeurt op eigen terrein en ondersteunt de parkeerfunctie.

Hierdoor ontstaan losse bedrijfsgebouwen in het groen. Bebouwing en omliggend erf dienen, gezien vanaf de weg waarop ze zijn georiënteerd, zo veel mogelijk een representatief karakter te hebben. Opslag aan deze zijde dient vermeden te worden. Samenhang in kleur- en materiaalgebruik is gewenst. De voorkeur gaat uit naar zachtere kleuren en aardtinten.

Op het terrein zelf zijn de zichtlijnen vanaf de wegen naar 't Schouw van belang. De bestaande noord-zuid liggende wegen worden doorgetrokken. In het verlengde van deze wegen dient het bedrijvensvlak vrij te blijven van bebouwing.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens zal het Rijks-, het provinciaal en het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het projectgebied beschreven worden.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en treedt begin 2012 in werking. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaardwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

3. 2. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld door Provinciale Staten op

21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de structuurvisie uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

De provincie is verantwoordelijk voor de afstemming van de planning, realisatie, beheer en herstructurering van bedrijventerreinen. De provincie wil het aanbod aan bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk laten aansluiten op de vraag. Een zorgvuldige planning van bedrijventerreinen gaat uit van de SER-ladder. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar de noodzaak van een nieuwe locatie op basis van een realistische vraag naar nieuwe terreinen en de mogelijkheden van herstructurering en intensivering van bestaande locaties, voordat gekozen wordt om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen.

Zowel het bestaande bedrijventerrein als de uitbreiding zijn aangewezen als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen bestaand bebouwd gebied is ruimte voor nieuwe bedrijventerrein of een uitbreiding van bestaande terreinen.

In de structuurvisie wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Laag Holland, waarin de gemeente Waterland ligt. Dit gebied is van belang voor het behoud en de ontwikkeling van groen om de stad. In dit gebied hebben de functies recreatie, natuur en landschap voorrang. In de verordening worden regels gesteld aan de verdere verstedelijking van Nationale Landschappen.

In Nationale Landschappen bepaald de verordening dat nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies alleen is toegestaan als deze geen significant negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten van het gebied.

Conclusie

Het uitbreiden van De Dollard past binnen het beleid van de SER-ladder, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan uitbreiding van bestaande terreinen boven de aanleg van nieuwe terreinen. De gronden waarop de uitbreiding is voorzien, zijn ook al jaren aangegeven als zijnde uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. De locatie ligt binnen bestaand bebouwd gebied.

Naast De Dollard kent de gemeente Waterland een aantal andere bedrijventerreinen en plannen voor bedrijventerreinen. In Monnickendam ligt bedrijventerrein Galgeriet. Dit bedrijventerrein is momenteel vol. Het bedrijfserf in Katwoude is uitsluitend bestemd voor bedrijven die moeten wijken

voor stedelijke vernieuwing in de binnenstad van Monnickendam. Er is geen ruimte voor andere bedrijven.

Verder heeft Waterland in Broek in Waterland enkele bedrijfslocaties. Het gaat om bedrijventerrein Hellingweg en bedrijfslocaties aan het Zuideinde 20 en de Molengouw 24. In het bestemmingsplan voor Broek in Waterland zijn voor deze locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen, omdat er plannen bestaand deze gebieden te herstructureren. In dit bestemmingsplan krijgen bedrijven van de Hellingweg met voorrang de mogelijkheid zich te vestigen op De Dollard.

Het uitbreiden van De Dollard verdient de voorkeur boven het opknappen van bedrijventerrein Hellingweg. Op bedrijventerrein Hellingweg zitten diverse bedrijven in een te hoge milieucategorie. Gezien de ligging van het terrein, naast de woonbebouwing van Broek in Waterland, is deze situatie niet wenselijk. Bovendien is het voor de bedrijfsvoering van de bedrijven niet wenselijk het terrein te herstructureren.

Ook de bedrijven die gevestigd zijn aan het Zuideinde 20 en de Molengouw 24 moeten verplaatst worden in verband met knelpunten in de milieuzoneringsring.

Naast de hiervoor genoemde bedrijventerreinen beschikt de gemeente niet over andere bedrijventerreinen. Gesteld kan worden dat er voor de uitbreiding van De Dollard geen aanvaardbaar alternatief voorhanden is en de uitbreiding van groot openbaar belang is.

Door de uitbreiding van het bedrijventerrein worden het groene karakter en de recreatieve mogelijkheden van deze locatie niet wezenlijk aangetast.

3. 3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Waterland heeft geen vestigingsbeleid. De gemeente acht het wel wenselijk Waterlandse bedrijven binnen de gemeente te kunnen huisvesten. Als gevolg van de herstructurering van bedrijventerrein Hellingweg naar een woongebied, moet een aantal Waterlandse bedrijven binnen de gemeente worden geherhuisvest.

Het terrein van De Dollard biedt daarom ruimte voor het uitplaatsen van bedrijven van de Hellingweg. Dit betekent dat het een divers terrein moet worden, waarop ook deze bedrijven een plek kunnen krijgen. Als er geen bedrijven van de Hellingweg meer zijn dit zich op De Dollard willen vestigen kunnen ook andere bedrijven in de gemeente die een milieuknelpunt vormen worden verplaatst. Hiervoor wordt een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

In de *Welstandsnota Waterland* (2004) is de uitbreiding van De Dollard meegenomen in de welstandscriteria. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit. Een belangrijk aandachtspunt is dat de nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een aantasting van het omliggende

landschap. Nieuwe bebouwing dient bij te dragen aan de lokale uitstraling van het gebied.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Dit gebied grenst aan het plangebied. Het Natura 2000-gebied maakt ook deel uit van de EHS.

Om de effecten van de uitbreiding van het bedrijventerrein op beschermde natuurgebieden na te gaan, is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat de kwetsbare natuur van het Natura 2000-gebied niet in de directe omgeving van het plangebied aanwezig of te verwachten is. Aan de hand van de effectindicator is beoordeeld of er sprake kan zijn van significante effecten op het Natura 2000-gebied. De ecologische hoofdstructuur is gelijk gesteld aan de Natura 2000-gebieden.

Er zijn tijdelijke effecten als gevolg van bouwactiviteiten mogelijk, vooral vanwege de noodzaak tot heien. De effecten op het Natura 2000-gebied zijn niet significant en tijdelijk van aard. Er is geen vergunning ex artikel 19 Natuurbeschermingswet noodzakelijk.

De Ecologische Hoofdstructuur ligt buiten het plangebied. Op een uitloper van de Ecologische Hoofdstructuur is het inrichten van een waterberging voor het woningbouwproject 't Schouw en (deels) de uitbreiding van De Dollard voorzien. Door het kiezen van een natuurlijke inrichting van deze waterberging, blijft het functioneren als Ecologische Hoofdstructuur goed mogelijk. Er is daardoor geen negatief effect te verwachten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden.

Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Door middel van het eerder genoemde ecologisch onderzoek zijn de effecten op beschermde soorten nagegaan. Tijdens het onderzoek zijn buiten het plangebied enkele vleermuizen waargenomen. Het betreft een waarneming van de Meervleermuis en van de Ruige Dwergvleermuis. Er is geen sprake van een kraamkolonie of een andere vaste verblijfplaats. Binnen het plangebied (buiten het Natura 2000-gebied) is een broedende Bruine Kiekendief waargenomen. Deze is beschermd via de Flora en faunawet, terwijl de Natuurbeschermingswet niet van toepassing is. Er zijn geen andere beschermde dieren of planten waargenomen binnen het plangebied. Wel broeden er verschillende vogels.

Aan de hand van de effectindicator is beoordeeld of er sprake kan zijn van schade aan soorten die beschermd zijn via de Flora en faunawet. Tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijke effecten op vleermuizen binnen het plangebied mogelijk. Daarnaast zijn geringe effecten op weidevogels in het naastliggende weiland mogelijk. Ook het gebruik van bouwlampen kan een effect veroorzaken.

Om de effecten te minimaliseren zijn de volgende adviezen gedaan:

- het starten van de werkzaamheden buiten de broedtijd (maart - juni);
- niet heien tijdens de kwetsbare perioden (broedtijd en de winterperiode) en bij voorkeur met gebruik van technieken die geen of zeer weinig geluid en trillingen produceren;
- geen of zeer beperkt gebruik maken van bouwlampen;
- het integreren van een groene afscherming in het plan;
- zorgen dat er geen verspreiding van bouw materiaal buiten de bouwplaats plaatsvindt (uitspoeling en verwaaien).

Met deze adviezen wordt rekening gehouden. Daarom is er geen schade te verwachten op beschermde soorten die via de Flora- en faunawet beschermd worden. Er is geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

4. 2. Archeologie

Op grond van de *Wet op de archeologische monumentenzorg* dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het projectgebied.

Het plangebied is onderzocht op archeologische waarden (zie bijlage 4). Op basis van het bureauonderzoek werden binnen het plangebied mogelijke bewoningslagen op het veen verwacht die dateren in de periode vanaf de Late-Middeleeuwen.

In de boringen zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen. Geconstateerd is dat er in het plangebied zeer waarschijnlijk geen (intacte) archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn en dat de bodem

niet overal intact is gebleven. Het gehele plangebied krijgt om deze reden een lage archeologische verwachting. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt daarom geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

4. 3. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Met het hoogheemraadschap is overleg gevoerd over de waterhuishoudkundige randvoorwaarden voor het plan. Hierbij zijn de uitbreiding van De Dollard en de ontwikkeling van woningbouwlocatie 't Schouw gezamenlijk beschouwd.

In het gebied wordt een gescheiden riolering aangelegd. Regenwater dat op verharding valt, dient te worden afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van regenwater. Deze versnelde afvoer dient gecompenseerd te worden in nieuw oppervlaktewater.

Als gevolg van de uitbreiding van De Dollard neemt het verhard oppervlak toe met circa 11.500 m². Het hoogheemraadschap hanteert in dit gebied een compensatiepercentage van 15%. Bij dit percentage is er vanuit gegaan dat er geen doorlatende verharding wordt aangelegd. Als later blijkt dat er wel doorlatende verharding wordt aangelegd, kan dit percentage in overleg met het hoogheemraadschap verminderen. Voor dit gebied komt dat neer op circa 1.700 m².

Naast de toename van het verhard oppervlak moet water dat gedempt wordt, één op één gecompenseerd worden. Op het perceel van de uitbreiding van De Dollard ligt een watergang die gedempt wordt. Deze watergang heeft een oppervlakte van circa 200 m². Hiermee komt de totale watercompensatie uit op circa 1.900 m².

De exacte situering van de watercompensatie wordt later nader uitgewerkt. Hierbij is het hoogheemraadschap nauw betrokken. Bij deze uitwerking worden de mogelijkheden voor compensatie elders in het peilgebied ook betrokken.

Bij het ontwerpen van nieuwe watergangen, worden de uitgangspunten voor onderhoud nauw betrokken. Bij nieuwe watergangen met een breedte tussen 2,20 en 4 meter is onderhoud vanaf de kant, vanaf één zijde, mogelijk. Bredere waterlopen moeten vanaf twee zijden bereikbaar zijn. Bij onderhoud vanaf de kant dient rekening gehouden te worden met een obstakelvrije zone aan één of twee zijden van de watergang. Bij watergangen die breder zijn dan 6,00 meter gaat de voorkeur uit naar varend onderhoud. Hiervoor geldt een waterdiepte van 1,00 meter. In veenweidegebieden geldt deze waterdiepte als maximale waterdiepte.

In verband met de waterkwaliteit, worden er geen uitloogbare bouwmaterialen, zoals koper en zink, op het terrein toegepast. Dergelijke materialen lossen op in het regenwater en worden daardoor verspreid in het watersysteem.

Afvalwater wordt afgevoerd via een persleiding onder het Noordhollandsch Kanaal door. Er wordt onderzocht of deze persleiding voldoende capaciteit heeft. Indien de persleiding onvoldoende capaciteit heeft, worden maatregelen getroffen.

In en rond watergangen is de Keur van toepassing. De Keur bepaalt dat voor werkzaamheden aan en in watergangen een watervergunning nodig is.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de onderbouwing bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Bij de indeling van het bedrijventerrein is rekening gehouden met omliggende, milieugevoelige functies. Daarom is er op het bedrijventerrein een zonering ingesteld. Het uitgangspunt bij deze milieuzonering wordt gevormd door de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In verschillende zones worden bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 3.2 toegestaan. Voor deze bedrijven gelden volgens de VNG-uitgave de volgende afstanden ten opzichte van milieugevoelige functies (in dit geval de woningen in 't Schouw en de woonboten ten oosten van het plangebied):

- milieucategorie 2: 30 meter;
- milieucategorie 3.1: 50 meter;
- milieucategorie 3.2: 100 meter.

In de VNG-uitgave is tevens voorzien in een gemengd gebied. Bedrijfswoningen op een bedrijventerrein worden gezien als functiemenging, waardoor een dergelijk gebied gezien kan worden als gemengd gebied. De VNG-uitgave bepaalt dat in een gemengd gebied bedrijven één afstandsstap minder afstand hoeven te hebben ten opzichte van woningen. In een gemengd gebied moeten woningen daarom minimaal 30 meter afstand hebben ten opzichte van bedrijven.

Dit betekent dat langs de noordzijde van het bedrijventerrein bedrijfswoningen zijn toegestaan. De zone waar bedrijfswoningen zijn toegestaan, alsmede de verschillende milieuzones van de bedrijven, zijn op de verbeelding weergegeven.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de uitbreiding van De Dollard is bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Tijdens het onderzoek zijn zowel in de grond als in het grondwater, lichte verhogingen aangetroffen. Daarnaast is er een sterk verhoogd PAK-gehalte aangetroffen. Dit betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat in meer dan 25 m³ grond de PAK-gehalten boven de I-waarde liggen. In het kader van het bouwproject wordt de sterk verontreinigde grond verwijderd en afgevoerd. Hiervoor moet een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) worden gedaan. De BUS-melding moet ter goedkeuring aan de Dienst Milieu en Bouwtoezicht van de gemeente worden gestuurd.

De lichte verhogingen leiden niet tot beperkingen voor het toekomstige gebruik als bedrijventerrein. Aanvullend bodemonderzoek is niet nodig.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In het kader van de voorgenenomen activiteit is verkeerslawaaï van belang.

Bedrijven worden volgens de *Wet geluidhinder* niet gezien als geluidsgevoelige objecten. Wel bestaat er de mogelijkheid bedrijfswoningen op te richten. Bedrijfswoningen worden wel gezien als geluidsgevoelige objecten.

Voor de ontwikkeling van 't Schouw is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Binnen dit onderzoek is de afstand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB-contour) en de maximale ontheffingswaarde (63 dB-contour) berekend. De 63 dB-contour ligt op een afstand van gemiddeld 10 meter vanaf de N235. De 48 dB-contour ligt gemiddeld op 80 meter vanaf de N235.

Binnen een zone van 80 meter vanaf de N235 zijn geen bedrijfswoningen mogelijk. Dit betekent dat er voor de bedrijfswoningen geen belemmeringen zijn vanuit de *Wet geluidhinder*.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van de ontwikkeling van De Dollard en drie andere projecten aan de N235 ('t Schouw, Stiereveld en De Coöperatie) is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Uit het onderzoek blijkt dat de vier projecten ‘niet in betekenende mate bijdragen’ aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen en dat deze concentraties naar verloop van tijd aanzienlijk afnemen. Aangezien langs de maatgevende wegen wordt voldaan aan de grenswaarden, zal dit ook ter plaatse van de verschillende ontwikkelingslocaties en in de verdere omgeving van het plangebied het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate zij verder van de weg zijn gelegen. Er zijn dan ook geen belemmeringen op het punt van de luchtkwaliteit.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over ‘externe veiligheid’ om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelinkt op de kwetsbaarheid van de omgeving. De risico's worden daarbij aan twee verschillende normen getoetst: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenoemde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor de ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een wezenlijke toename teweegbrengen van het GR, moeten (bestuurlijk) worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen

tegen aspecten als externe veiligheid, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Het projectgebied ligt wel aan de N235. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet Weg. Dat houdt in dat er geen risicocontouren overschreden worden.

Wel is onderzoek uitgevoerd naar het PR en het GR van deze weg (zie bijlage 8). Uit de RBMII-berekening blijkt dat geen 10^{-6} /jaar-contour aanwezig is. Dit betekent dat het PR ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N235, geen belemmering vormt voor het mogelijk maken van de nieuwe ontwikkelingen.

Het groepsrisico neemt als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe. Dit wordt veroorzaakt door de extra personen die binnen het invloedsgebied van de N235 aanwezig zijn. Vanwege de toename van het groepsrisico is de wettelijk verplichte invulling van de verantwoordingsplicht noodzakelijk. In de rapportage in bijlage 8 is een aanzet voor de verantwoording opgenomen.

In de verantwoording is aangegeven dat functies met hoge personendichtheid bij voorkeur verder van de N235 geplaatst moeten worden. Tussen de N235 en het nieuwe deel van De Dollard is een watergang voorzien. Daardoor komen de bedrijven al op grotere afstand van de N235 te liggen. In het kader van dit bestemmingsplan is hier niet in te sturen. Alle percelen krijgen een bestemming 'Bedrijventerrein'. De hoeveelheid personen per bedrijf is met dit bestemmingsplan niet te sturen.

Verder wordt in de verantwoording het aspect vluchtwegen genoemd. Een brug als vluchtwegen over het water naar het oosten is niet mogelijk omdat de gronden aan de overzijde van het water andere eigenaren kent, die niet toestaan dat hun (agrarische) gronden op deze wijze bereikbaar worden. Verder stroken bruggen niet met de noodzakelijk beveiliging van het bedrijventerrein zelf.

Voor het overige wordt de lichte verhoging van het groepsrisico geaccepteerd.

4. 9. M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn (Richtlijn 85/337/EEG) zijn de harde grenzen vanaf wanneer een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd, komen te vervallen. In ieder bestemmingsplan moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordeling.

Het plangebied ligt in een gevoelig gebied. Met het ecologisch onderzoek is beoordeeld of er sprake is van significante effecten op Natura 2000-gebieden en de EHS. Hieruit blijkt dat er sprake is van tijdelijke effecten die

niet significant zijn. Uit de overige milieu- en omgevingsaspecten blijkt dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. Daarom is een m.e.r.-beoordeling niet nodig.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Bedrijventerrein

De bedrijvenkavels op het bedrijventerrein zijn onder de bestemming 'Bedrijventerrein' gebracht. Binnen deze bestemming is er een onderverdeling gemaakt in de zwaarte van de bedrijven die worden toegestaan. Deze onderverdeling komt voort vanuit de milieuzonering ten opzichte van de woningen in 't Schouw en de woonboten ten oosten van het plangebied. Langs de noordzijde van het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Daarachter ligt een zone waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 mogen. Vervolgens ligt er aan de binnenzijde een zone waar ook bedrijven van milieucategorie 3.2 zich mogen vestigen. De laatste twee zones zijn op de verbeelding aangeduid.

Met een omgevingsvergunning kunnen ook bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met deze bedrijven, worden toegestaan. Het kan namelijk zo zijn dat er in de toekomst nieuwe bedrijven en/of nieuwe productieprocessen ontstaan, die passen binnen deze milieuzonering.

Op de bedrijfskavels zijn ruime bouwvlakken gelegd, zodat er flexibele mogelijkheden zijn om bedrijven te vestigen. Het terrein is onderverdeeld in twee hoogtematen. Langs de noord-, oost- en zuidrand is de maximale bouwhoogte 9 meter. Aan de binnenzijde is de maximale bouwhoogte 12 meter en maximale goothoogte 9 meter. Beide hoogtegebieden zijn aangeduid. Voor het gehele terrein geldt een maximale dakhelling van 45 graden. Middels een binnenplanse afwijking met een omgevingsvergunning kunnen ook grotere dakhellingen worden toegestaan. Ook is er een tweede bouwlaag toegestaan, mits deze, vanaf de gevel gezien, 3 meter naar binnen ligt. Hiermee is een fictieve dakhelling van 45 graden nagestreefd.

Langs de noordzijde van het terrein zijn in een zone van 10 tot 15 meter bedrijfswoningen toegestaan. Deze zone is op de verbeelding aangeduid.

Middels een omgevingsvergunning kan één winkel op het terrein worden toegestaan. De maximale oppervlakte is 250 m².

Groen

De noordzijde van het terrein wordt ingericht met groen. Dit groen is daarom onder de gelijknamige bestemming gebracht. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Verkeer - Verblijf

De wegen op het terrein zijn als 'Verkeer - Verblijf' bestemd. Naast de verkeersfunctie hebben deze wegen namelijk ook een verblijfsfunctie. Naast wegen zijn ook voet- en fietspaden, groen, parkeervoorzieningen en dergelijk toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

Ten noorden van het bedrijventerrein wordt water gegraven ten behoeve van watercompensatie. Dit water is onder de gelijknamige bestemming gebracht. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Voorafgaand aan de wettelijke procedure is het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het totale gebied is ongeveer 1,5 hectare, waarvan uiteindelijk rond de 1,2 hectare uitgeefbaar is. In de gemeente Waterland zijn relatief weinig gronden beschikbaar voor het stimuleren en mogelijk maken van bedrijfsverplaatsingen van bestaande bedrijven. Doordat elders binnen de gemeente gronden voor bedrijven verdwijnen, is de verwachting dat er veel vraag komt naar bedrijfskavels in Waterland.

Bovendien is er een inventarisatie uitgevoerd naar bedrijven binnen Waterland die voor bedrijfsverplaatsing in aanmerking komen. Hieruit blijkt dat het totaal ruim de 1,2 hectare overtreft. Van leegstand of braakliggende gronden op langere termijn zal dan ook geen sprake zijn. Dit maakt de uitgifte van een terrein met een totale grootte van 1,2 hectare economisch haalbaar.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van meerdere hoofdgebouwen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. In deze exploitatieovereenkomst is onder andere vastgelegd dat de exploitatiekosten, waaronder de kosten van voorbereiding, planvorming, bouwrijp maken en uitgifte van het gebied voor rekening van de ontwikkelaar zijn. Daarnaast is afgesproken dat de wegen, watergangen en (groen)voorzieningen worden opgenomen binnen de op het bestaande terrein geldende mandeligheid. Er zal geen gemeente-eigendom of openbaar terrein worden toegevoegd.

Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

7. VOOROVERLEG

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. De provincie, de VROM-Inspectie, het hoogheemraadschap, de brandweer en Vereniging Dorpsgemeenschap Watergang hebben een inhoudelijke reactie toegestuurd. In bijlage 9 zijn de reacties samengevat. Op onderdelen hebben de overlegreacties geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de bijlage is per reactie aangegeven welke aanpassingen zijn voorgesteld.

Op basis van het stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) zijn burgers en belangenorganisaties eerder in de gelegenheid gesteld hun inspraakreactie op het plan te geven. Het vastgestelde SPVE is rechtstreeks doorvertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Om die reden is er op het voorontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheid tot inspraak geboden.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de overlegreacties stelt de gemeente een ambtshalve wijziging voor. In de bijlage is aangegeven om welke wijziging het gaat.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Daarnaast stelt de gemeente een aantal ambtshalve wijzigingen voor. Het bestemmingsplan is op de volgende onderdelen aangepast:

- het aanvullend verkeersonderzoek wordt als bijlage bij de toelichting het bestemmingsplan opgenomen.
- in de regels is het begrip bedrijfswoning opgenomen. Het begrip is als volgt gedefinieerd: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- in de regels is de verplichting om eerst bedrijven die afkomstig zijn uit reconstructiegebied Hellingweg gewijzigd. Deze verplichting vervalt niet 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan, maar 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Artikel 3.4 sub b luidt dan als volgt: het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsvestiging anders dan voor bedrijven die vanwege herstructureringsgebied Hellingweg, dienen te worden verplaatst naar het plangebied, met dien verstande dat deze beperking vervalt 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;
- op het bedrijventerrein aan De Dollard 28b wordt 29, 30 en 31 december vuurwerk verkocht. Omdat detailhandel (met uitzondering van een afwijking voor één winkel in de foodsector) nadrukkelijk is uitgesloten op het terrein is deze functie op deze plaats aangeduid. De aanduiding in artikel 3.4 sub a luidt als volgt: het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, anders dan de verkoop van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop vuurwerk' gedurende maximaal 3 dagen in de periode tussen Kerst en Oud en Nieuw;
- in artikel 10 lid a is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Er mag tot 15% worden afgeweken van de maten, afmetingen en percentages. Voorwaarde hierbij is dat dit van belang is voor technische realisering van bouwwerken in aansluiting op bestaande bouwwerken. Deze bepaling biedt onvoldoende flexibiliteit. Verder sluit deze bepaling niet aan op de flexibeler afwijkingsbevoegdheid zoals die al is opgenomen in bestaande bestemmingsplannen, zoals dat van Broek in Waterland en IJpendam (afwijken kan niet alleen om technische redenen, maar ook om esthetische redenen). Deze bevoegdheid werkt al jaren naar tevredenheid en is ook geïmplementeerd bij de actualisering van de bestemmingsplannen. De voorwaarde dat dit van belang is voor technische realisering van bouwwerken in aansluiting op bestaande bouwwerken is daarom geschrapt. Artikel 10 sub a luidt nu als volgt: de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen, percentages, tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;

- in de toelichting is de motivering ten aanzien van de SER-ladder aangepast, omdat de plannen ten aanzien van het bedrijventerrein Galgeriet zijn gewijzigd. Deze toelichting luidt nu als volgt: Naast De Dollard kent de gemeente Waterland een aantal andere bedrijventerreinen en plannen voor bedrijventerreinen. In Monnickendam ligt bedrijventerrein Galgeriet. Dit bedrijventerrein is momenteel vol. Het bedrijfserf in Katwoude is uitsluitend bestemd voor bedrijven die moeten wijken voor stedelijke vernieuwing in de binnenstad van Monnickendam. Er is geen ruimte voor andere bedrijven;
- in de bouwverordening van de gemeente wordt verwezen naar de parkeernorm gebaseerd op het CROW. In het bestemmingsplan is deze verwijzing ook nog opgenomen. Dit is dubbel. Deze verwijzing wordt daarom verwijderd;
- in het ontwerpbestemmingsplan was een regeling opgenomen om de groenstroken achter de doodlopende wegen bereikbaar te houden. Deze regeling wordt geschrapt. In lijn daarmee wordt de aanduiding van de verbeelding gehaald, wordt de regeling uit de regels geschrapt en wordt de toelichting hierop aangepast.

Vanwege de wijzigingen in het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 25 april 2013 gewijzigd vastgesteld.

===