

REACTIENOTA VOOROVERLEG
BESTEMMINGSPLAN WATERGANG
BEDRIJVENTERREIN DE DOLLARD

**Reactienota Voorverleg
Bestemmingsplan Watergang -
bedrijventerrein De Dollard**

Code 1012109 / 17-01-12

GEMEENTE WATERLAND 1012109 / 17-01-12
REACTIENOTA VOOROVERLEG
BESTEMMINGSPLAN WATERGANG - BEDRIJVENTERREIN DE
DOLLARD

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING	1
2. VOOROVERLEG	2
3. AMBTSHALVE WIJZIGING	20

1. INLEIDING

Op 15 december 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland besloten om het voorontwerpbestemmingsplan Watergang - bedrijventerrein De Dollard vrij te geven voor vooroverleg.

Op 21 december 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Hun is verzocht een eventuele reactie schriftelijk voor 1 februari 2011 kenbaar te maken. Er zijn vijf overlegreacties ingediend. In hoofdstuk 2 wordt hiervan een samenvatting gegeven, met een gemeentelijke beantwoording. Het college heeft tenslotte de behoefte om de tekst van artikel 3.5, sub a van de voorschriften (mogelijkheid van winkel in de foodsector) beter te laten aansluiten op het amendement dat de gemeenteraad hierover eerder heeft aangenomen. In hoofdstuk 3 wordt daarvoor een tekstvoorstel gedaan.

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.

2. VOOROVERLEG

In het kader van het overleg, zoals genoemd in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Watergang - bedrijventerrein De Dollard toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Holland;
2. VROM-inspectie Noord-Holland;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
4. Brandweer Zaanstreek-Waterland;
5. Vereniging Dorpsgemeenschap Watergang;
6. Gemeente Landsmeer;
7. Stadsdeel Amsterdam-Noord;
8. Landschap Waterland;
9. Landschap Laag Holland.

Van de instanties 1 tot en met 5 is een reactie ontvangen. Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen. Verondersteld wordt dat deze instanties zich kunnen vinden in het voorontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ad 1. Provincie Noord-Holland

De provincie kan in beginsel instemmen met de uitbreiding van De Dollard. In de structuurvisie is het gebied aangegeven als 'bestaand bebouwd gebied'. Wel is het nodig dat nut en noodzaak van de uitbreiding wordt onderbouwd. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de provinciale en regionale planningsopgave Plabeka (Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties). Daarbij moeten ook andere bedrijventerreinen waar nog ruimte is in de beschouwing worden betrokken.

Reactie: De toelichting van het bestemmingsplan wordt met de onderbouwing van nut en noodzaak aangevuld. Dit gebeurt mede aan de hand van de zogenaamde SER-ladder, die aangeeft dat alle mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen moeten worden benut voordat er een nieuw terrein wordt aangelegd.

Aanpassing bestemmingsplan

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een onderbouwing van nut en noodzaak van de uitbreiding van De Dollard.

Ad 2. VROM-inspectie Noord-Holland

De inspectie geeft aan dat het plan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap geeft aan dat het beleidskader met betrekking tot de wateraspecten ontbreekt. Het hoogheemraadschap verzoekt daarom passages in het bestemmingsplan op te nemen over de Europese Kader-richtlijn water, het Nationale Waterplan, het Provinciale Waterplan, het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015 en de Keur 2009.

Reactie: Bij dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het huidige waterbeleid. Het gaat dan met name om zaken als watercompensatie, waterkwaliteit, beheer en onderhoud en rioleering. Hoe er invulling wordt gegeven aan deze aspecten is beschreven in paragraaf 4.3 van de toelichting. In paragraaf 4.3 zal nog wel een verwijzing naar de Keur worden gemaakt. Een beschrijving van het algemene waterbeleid heeft verder geen toegevoegde waarde.

In paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over de waterberging. Het hoogheemraadschap stelt voor de zin aan te passen zodat duidelijk wordt dat het gaat om compenserend water voor woningbouwproject 't Schouw en (deels) de uitbreiding van De Dollard.

Reactie: Het tekstvoorstel van het hoogheemraadschap wordt overgenomen.

Voor de uitbreiding van De Dollard wordt een groot deel van de watercompensatie bij 't Schouw gezocht. Het hoogheemraadschap is hierover met de gemeente in overleg. Het hoogheemraadschap wijst erop dat de locatie en inrichting van het compenserende water wel concreet moeten zijn voordat er met de uitbreiding van De Dollard begonnen kan worden.

Er is nu uitgegaan van een compensatiepercentage van 15%. Als er doorlatende verharding wordt aangelegd kan dit percentage omlaag.

Het hoogheemraadschap geeft verder aan dat in het voortraject is afgesproken dat ongeveer 50% van het compenserende water binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Het hoogheemraadschap adviseert dit getal in de toelichting op te nemen. Verder adviseert het hoogheemraadschap om de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plas dras zone' te wijzigen in de bestemming 'Water'. Bij deze plas dras zone is het van belang het onderhoudsaspect bij de uiteindelijke inrichting goed mee te nemen.

Reactie: In het voortraject heeft overleg plaatsgehad tussen de gemeente, het hoogheemraadschap en de ontwikkelaars van De Dollard en 't Schouw. In dat overleg heeft de gemeente als uitgangspunt geformuleerd dat tenminste 50% van de watercompensatie van De Dollard plaats heeft binnen het

plangebied en overigens overeenkomstig het uitgangspunt van het hoogheemraadschap binnen het peilgebied. De daadwerkelijk te realiseren watercompensatie is mede afhankelijk van de planoptimalisatie. De bestemming van de plas dras zone wordt gewijzigd in de bestemming 'Water'. Bij de inrichting van deze zone krijgt het onderhoudsaspect nadrukkelijk aandacht.

Bij waterlopen met een breedte van 2,20 tot 4,00 meter is onderhoud vanaf één zijde mogelijk. Bredere waterlopen moeten vanaf twee zijden bereikbaar zijn. Bij waterlopen breder 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.

Reactie: De toelichting wordt met deze informatie aangevuld. In het plan wordt hier rekening mee gehouden.

Op een bedrijventerrein is de waterkwaliteit van afstromend regenwater soms onvoldoende. Bij het verdere ontwerp moet daarom goed gekeken worden naar het toepassen van eventuele randvoorzieningen of inrichtingsmaatregelen in de riolering. Het hoogheemraadschap adviseert om met de gemeente te onderzoeken of het rioolgemaal Watergang voldoende capaciteit heeft om het extra afvalwater af te voeren.

Reactie: Deze aspecten worden bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken. De gemeente zal hierover in overleg treden met het hoogheemraadschap.

De toegangsweg naar het bedrijventerrein is in beheer bij het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap wijst er op dat eventuele aanpassingen aan deze weg voor rekening komen van de initiatiefnemer. Ook moet nog bekeken worden of de ontwikkeling van De Dollard en 't Schouw leidt tot aanpassing van de grens van de bebouwde kom, waardoor mogelijk een verschuiving van de wegenbeheergrens plaatsvindt.

Reactie: Dit bestemmingsplan gaat over de uitbreiding van De Dollard. In dat kader is een aanpassing van de bebouwde kom grens niet aan de orde. Bij de ontwikkeling van 't Schouw zal dit nader worden gezien. Vooralsnog vindt er geen verschuiving van de wegenbeheergrens plaats.

Ten slotte verwacht het hoogheemraadschap betrokken te blijven bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Het hoogheemraadschap wijst er op dat voor diverse werkzaamheden een watervergunning nodig is.

Reactie: Uiteraard wordt in de vervolgpcedure waar nodig het hoogheemraadschap betrokken. Voor het overige wordt deze reactie voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

- in paragraaf 4.3 van de toelichting wordt een verwijzing naar de Keur gemaakt;
- in de toelichting wordt de tekst in paragraaf 4.1 over de waterberging gewijzigd, conform het tekstvoorstel van het hoogheemraadschap;
- het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plas dras zone' wordt gewijzigd in de bestemming 'Water';
- paragraaf 4.3 van de toelichting wordt aangevuld met de informatie over het onderhoud van watergangen.

Ad 4. Brandweer Zaanstreek-Waterland

De brandweer heeft eerder een advies gegeven over externe veiligheid voor de plannen De Dollard, 't Schouw en Stiereveld. In het advies stond als één van de maatregelen genoemd om de plangebieden te heroverwegen. In deze reactie licht de brandweer dit advies toe. Het advies is namelijk opgesteld vanuit het oogpunt van veiligheid. Zonering is daarbij de meest effectieve maatregel. Het bevoegd gezag heeft echter meerdere belangen waar zij een afweging in moet maken. Indien zonering geen optie is mag het bevoegd gezag in de verantwoording van het groepsrisico van dit advies afwijken, mits dit gemotiveerd gebeurt.

Reactie: De keuze voor de uitbreiding van de locatie is al eerder in andere beleidsstukken gemaakt. De gemeente staat op het standpunt dat het plan niet heroverwogen moet worden. De plannen zijn daarvoor al in een te ver gevorderd. Bovendien kunnen er maatregelen worden getroffen die het groepsrisico aanvaardbaar maken. Bij de nadere uitwerking van het plan worden deze maatregelen betrokken. In de toelichting van het bestemmingsplan is de lichte verhoging van het groepsrisico verantwoord.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 5. Vereniging Dorpsgemeenschap Watergang

Opmerking 1

De onderzoeken bij het bestemmingsplan zijn gericht op de uitbreiding van De Dollard. Over het huidige terrein wordt niets gezegd. Ook de omgeving van het plangebied is niet onderzocht. Zo is op het terrein ten noorden van het plangebied een tank met gasolie in de bodem leeggelopen.

Reactie: Het klopt dat de onderzoeken met name gericht zijn op de uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor het bestaande terrein blijft de huidige functie behouden. Omdat op het huidige terrein de functie ongewijzigd blijft, ontstaat er geen conflict met de omgevingsaspecten.

Er wordt gerefereerd aan een mogelijke bodemverontreiniging ten noorden van het plangebied. De daar aanwezige tank is verwijderd en de bodem gesaneerd. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse van de uitbreiding van De Dollard blijkt dat deze verontreiniging zich niet heeft verplaatst naar het plangebied.

Opmerking 2

De gemeente is verplicht elke vijf jaar een bestemmingsplan te vernieuwen. Het huidige bestemmingsplan is van 1979. Als de gemeente zich had gehouden aan de herzieningsplicht was een dusdanige ingreep nu niet nodig geweest.

Reactie:

Volgens de Wet ruimtelijke ordening bedraagt de herzieningstermijn van bestemmingsplannen tien jaar. Vanaf 1979 is er aan het terrein niets gewijzigd en bij de herindeling in 1991 is het grondgebied van de gemeente Waterland geworden. Nu er sprake is van uitbreiding van het terrein is wel een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Opmerking 3

Voor de uitbreiding van De Dollard heeft altijd als randvoorwaarde gegolden dat de uitbreiding er pas komt als er contracten zijn met 50% van de Waterlandse bedrijven. De vereniging vraagt zich af of deze contracten er al zijn.

Reactie:

De Dollard is inderdaad bedoeld voor Waterlandse bedrijven. Onder deze bedrijven heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er voldoende interesse is naar kavels op De Dollard. Desondanks zijn wij het met de indiener eens dat gewaarborgd moet worden dat zich alleen Waterlandse bedrijven vestigen en in het bijzonder bedrijven uit het reconstructiegebied Hellingweg in Broek in Waterland. Het bestemmingsplan wordt dan ook zodanig gewijzigd dat zich alleen bedrijven uit het reconstructiegebied Hellingweg in het plangebied mogen vestigen. Omdat dit een beperkte hoeveelheid bedrijven is, wordt tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Onder voorwaarden kan worden afgeweken van het verbod in de eerste plaats ten behoeve van bedrijven uit het reconstructiegebied Galgeriet in Monnickendam, dan bedrijven uit de gemeente Waterland die een milieuprobleem vormen, dan bedrijven uit de gemeente en tenslotte pas bedrijven van elders. Om de vrije marktwerking en vrije vestiging van bedrijven niet onnodig lang in te perken, vervallen deze beperkingen van het gebruik binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingaplan. De betreffende bepalingen zijn opgenomen in bijlage 1 van deze reactienota.

Opmerking 4

De vereniging stelt dat de beschreven watercompensatie een farce is. Er is nog nooit compensatie gerealiseerd bij nieuwbouwplannen.

Reactie: Vanaf 2001 is de watertoets wettelijk verplicht geworden. In het kader van de watertoets worden er afspraken gemaakt met het hoogheemraadschap over watercompensatie. Watercompensatie moet altijd plaatsvinden binnen hetzelfde peilvak. De gemeente en het hoogheemraadschap zien er op toe dat deze afspraken worden nageleefd.

Opmerking 5

Het bestemmingsplan is rooskleurig opgezet. Alle risico's en pijnpunten worden afgedaan als binnen de normen. Dit is gebaseerd op eigen aannames.

Reactie: Waar nodig zijn deskundige onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dat is ook het geval bij dit bestemmingsplan. De conclusies hiervan zijn weergegeven in hoofdstuk 4 het bestemmingsplan.

Opmerking 6

Er komen alleen maar bedrijven uit hoge milieucategorieën. Dit grenzend aan een natuurgebied en een nieuw woningbouwgebied. Het feit dat er vluchtroutes moeten komen is zorgwekkend. Deze zijn bovendien niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Reactie: Bij het toestaan van bedrijven is de zonering van de VNG toegepast. De VNG heeft verschillende typen bedrijven aan de hand van hun zwaarte ingedeeld in milieucategorieën. Per milieucategorie is een adviesafstand ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen, gegeven. Hierdoor kunnen er geen zware bedrijven vlak bij woningen komen. Ook de invloed van de bedrijven op de omliggende natuurgebieden is onderzocht. Hieruit blijkt dat er geen knelpunten zijn.

Externe veiligheid gaat om het minimaliseren van mogelijk voorkomende ongevallen. Dat wil niet zeggen dat de kans op een ongeval hier groter is dan elders. De regionale brandweer heeft verschillende maatregelen geadviseerd ter reductie van de risico's, zoals o.a. vluchtwegen. Deze worden zoveel mogelijk meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Opmerking 7

De huidige overlast in Broek in Waterland wordt verplaatst naar Watergang. In principe is verplaatsing naar een bestaand bedrijventerrein als de Baansteer een betere oplossing omdat dit minder ten koste gaat van het (leef)milieu.

Reactie: Zoals reeds bij opmerking 6 van deze reactie is aangegeven, wordt de uitbreiding van De Dollard op een verantwoorde wijze binnen bestaande wet- en regelgeving vormgegeven.

Opmerking 8

Het is de vraag of het project rendabel wordt. In Amsterdam en Landsmeer is al veel leegstand.

Reactie: De uitbreiding van De Dollard biedt alleen aan Waterlandse bedrijven een plaats. Deze bedrijven vinden het minder wenselijk om zich te vestigen in Amsterdam of Landsmeer. Op basis van onderzoek en inventarisatie blijkt er veel vraag te zijn naar dit bedrijventerrein, omdat het voorlopig het laatste terrein is dat kan worden uitgegeven. Hiermee wordt bevestigd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Opmerking 9

Het project past niet in zijn omgeving.

Reactie: Voor de uitbreiding van De Dollard is een stedenbouwkundig programma van eisen (spve) opgesteld. In het spve is deskundig onderzoek verricht naar de beste stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Bij de uitbreiding wordt er aansluiting gezocht bij het bestaande terrein. Hierdoor ontstaat er één bedrijventerrein. Bij de inrichting van met name de randen van het terrein is er rekening gehouden met de omgeving. Dit leidt ertoe dat De Dollard op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast.

Opmerking 10

De vereniging verzet zich tegen de toegestane bouwhoogte van 12 meter, mede in verband met de precedentwerking naar 't Schouw en Stiereveld.

Reactie: De bouwhoogte van 12 meter is gekoppeld aan een gebied op het midden van het terrein. Hierdoor wordt vanuit de bebouwing van Watergang de hoogte van 12 meter niet als zodanig ervaren. Er is sprake van een specifieke afweging, waardoor er geen precedentwerking is naar 't Schouw en Stiereveld. Voor die locaties zijn immers afzonderlijke spve's vastgesteld, waaraan moet worden voldaan.

Opmerking 11

De vereniging vraagt zich af of er sprake is van planschade.

Reactie: Ten behoeve van de inschatting van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, is vooraf een planschaderisicoanalyse van de ontwikkelaar geëist. Planschaderisico's die verwacht worden, zijn afgedekt via de exploitatieovereenkomst en bankgaranties.

Opmerking 12

De dorpsraad is van mening dat het bestuur vooral met zichzelf bezig is. De dorpsraad maakt een verwijzing naar de positie van de burgemeester en interne onenigheden. De vereniging vraagt zich af hoe de belangen van bewoners gewaarborgd zijn.

Reactie: Er is een zorgvuldig proces doorlopen, waarbij eerst een stedenbouwkundig programma van eisen (spve) is opgesteld. Het spve is vertaald in een bestemmingsplan. Hiermee wordt de kwaliteit van het plan voldoende gewaarborgd.

Opmerking 13

Het gebied Zuidoostbeemster is volgens drie aspecten aangewezen als beschermd gebied, namelijk Unesco, Belvédère en Nationaal Landschap Laag Holland. De vereniging vraagt zich af waarom De Dollard buiten minimaal één van deze gebieden valt.

Reactie: De Dollard valt alleen binnen het Nationaal Landschap Laag Holland. De begrenzing van de overige gebieden valt buiten het plangebied. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet in het geding zijn.

Opmerking 14

In de inleiding van het bestemmingsplan is aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Landsmeer is. Op basis van dit bestemmingsplan is de uitbreiding van De Dollard niet toegestaan. De vereniging vraagt zich af hoe het komt dat dit gebied onder Landsmeer valt. Ook vragen ze zich af of het klopt dat de gemeente dit bestemmingsplan wil wijzigen om de uitbreiding mogelijk te maken en wie hiervoor bevoegd is. Ten slotte vraagt de vereniging zich af wat de huidige bestemming 'Natuurgebied II' inhoudt.

Reactie: Het plangebied ligt in de voormalige gemeente Landsmeer. Na de herindeling in 1991 is het plangebied tot de gemeente Waterland gaan behoren. Het klopt dat de gemeente juist vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan dit bestemmingsplan opstelt. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad van Waterland. De bestemming 'Natuurgebied II' is bedoeld voor het behoud of herstel van de voorkomende natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden.

Opmerking 15

Wat houdt maatschappelijke uitvoerbaarheid in?

Reactie: Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het om een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken

Opmerking 16

Het plangebied grenst aan 't Schouw en een wijk met woonboten. Wordt er geen rekening gehouden met de afstand tot 't Schouw en de woonboten?

Reactie: Zoals reeds onder opmerking 6 van deze reactie is aangegeven, is er rekening gehouden met omliggende woongebieden. Het gaat daarbij om alle woongebieden, dus ook de toekomstige woningen van 't Schouw en de bestaande woonboten.

Opmerking 17

In tegenstelling tot wat er in het bestemmingsplan staat, is de vereniging van mening dat het plangebied niet gunstig gelegen is. Al het verkeer moet namelijk over de N235, waar dagelijks lange files staan.

Reactie: Met de gunstige ligging is bedoeld dat de kernen Amsterdam en Purmerend, waar ook veel bedrijvigheid plaatsvindt, dichtbij liggen. Middels een verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng, 4 juni 2010) is onderzocht of de projecten aanvaardbaar zijn vanuit verkeersoogpunt. Hieruit is gebleken dat de infrastructuur voldoende is om deze plannen doorgang te laten vinden.

Opmerking 18

De vereniging vraagt de gemeente hoe de zorgvuldige overgang naar het woongebied wordt vormgegeven. Dit mede in relatie tot de bouwhoogte van 12 meter.

Reactie: Het bedrijventerrein wordt ruimtelijk gescheiden van het woongebied door de bestaande watergang en de insteekweg. Daarnaast is het zo dat de noordelijke grens van het bedrijventerrein met groen wordt ingericht. De bouwhoogte van het noordelijk deel van De Dollard is 9 meter. Dit sluit aan bij de bestaande mogelijkheden en de bouwhoogte in 't Schouw. De bouwhoogte van 12 meter geldt alleen meer zuidelijk op het terrein. Vanaf 't Schouw is deze bouwhoogte niet waarneembaar.

Opmerking 19

Er is altijd gezegd dat De Dollard alleen voor Waterlandse bedrijven is. Dit staat niet in het bestemmingsplan.

Reactie: Zie ook onze reactie bij opmerking 3 en bijlage 1.

Opmerking 20

Een bouwhoogte van 9 meter aan de oostkant is te hoog. Dit tast het landelijk karakter en woongenot aan.

Reactie: Met het oog op een optimaal ruimtegebruik is voor een hoogte van maximaal 9 meter gekozen. Daarbij is rekening gehouden met een benodigde vrije hoogte op de begane grond voor bedrijfsruimte en een verdieping. Voor het bestemmingsplan is eerst een stedenbouwkundig programma van eisen (spve) opgesteld. In het spve is deskundig onderzoek verricht naar de beste stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Hieruit blijkt dat een hoogte van 9 meter vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Opmerking 21

In het bestemmingsplan staat dat bezoekers in de openbare ruimte moeten parkeren. Hierdoor wordt een parkeerprobleem voor omwonenden gecreëerd.

Reactie: Bezoekers moeten parkeren in de openbare ruimte van het bedrijventerrein. Ieder bouwplan wordt apart beoordeeld op het aspect parkeren. De landelijke parkeernormen zijn hierbij richtinggevend. Parkeren in de openbare ruimte bij woningen is niet de bedoeling. Overigens zal dit ook niet gebeuren, omdat de afstand te groot is.

Opmerking 22

Welke bedrijven hebben aangegeven te willen verhuizen?

Reactie: Zoals eerder vermeld is de belangstelling geïnteriseerd en is er veel animo voor het bedrijventerrein. Het gaat echter alleen nog om belangstelling, pas als er contracten getekend zijn is er zekerheid. Voor het overige: zie onze reactie bij opmerking 3 (welke bedrijven komen in aanmerking) en bijlage 1.

Opmerking 23

De verkeerssituatie bij de opgang naar de pont is nu al onveilig. Dit wordt alleen maar erger.

Reactie: Bij opmerking 17 van deze reactie is aangegeven dat door middel van verkeersonderzoek is aangetoond dat de infrastructuur voldoende is om deze plannen doorgang te laten vinden. In het onderzoek zijn enkele knelpunten benoemd. De verkeerssituatie bij de kruising N235 - Kanaaldijk is daar één van. Dit knelpunt is bekend en hier worden oplossingen voor gezocht. De plannen in Watergang leiden niet tot een substantiële verslechtering van deze situatie.

Opmerking 24

Hoe wordt er rekening gehouden met de bewoners rondom het bedrijventerrein?

Reactie: Door het toepassen van de zonering van de VNG wordt voorkomen dat bewoners rondom het plangebied hinder ondervinden van de bedrijven. Ook is vanaf het opstellen van het stedenbouwkundig programma van eisen rekening gehouden met omwonenden bijvoorbeeld door een inpassing in het groen (noordoostzijde) en de differentiatie in hoogte.

Opmerking 25

De vereniging vraagt hoe de watercompensatie die bij 't Schouw wordt ingevuld, wordt vormgegeven. Wat is de impact van de bouwplannen en watercompensatie op de damwanden die aan de voorkant zijn geslagen? De vereniging ziet graag dat de bestaande bomen aan de oostzijde gehandhaafd blijven.

Reactie: De exacte invulling van de watercompensatie is onderwerp van nadere uitwerking. Hierover vinden gesprekken met het hoogheemraadschap plaats. Zeker is dat de watercompensatie plaats gaat vinden in hetzelfde peilgebied. Voor zover nodig wordt er bij de watercompensatie rekening gehouden met de damwand en de bestaande bomen.

Opmerking 26

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er samenhang in kleur- en materiaalgebruik wordt gewenst. Waarom wordt dit niet geëist?

Reactie: In een bestemmingsplan kan dit niet worden afgedwongen, omdat het welstandsaspecten betreft. De welstandscommissie adviseert hierover op basis van de concrete bouwplannen. De commissie adviseert verder op basis van de welstandsnota van de gemeente Waterland.

Opmerking 27

De vereniging verwacht harde eisen ten aanzien van:

- kleur van bebouwing;
- geen opslag op zichtlocaties;
- garanties voor de kwaliteit van de etalage;
- inspanningsverplichting om de milieubelasting permanent te minimaliseren;
- garanties voor het verbeteren van de huidige aangezichten.

Reactie: Zoals reeds eerder bij de beantwoording van deze reactie is aangegeven, is er rekening gehouden met de zonering van de VNG ten aanzien van milieucategorieën van bedrijven. Dit biedt voldoende garanties voor een aanvaardbare milieubelasting op de omgeving. Ten aanzien van de overige punten is het zo dat er in het bestemmingsplan geen harde eisen gesteld kunnen worden. De gemeente zal hierover op individuele basis afspraken maken met de afzonderlijke ondernemers. Bouwplannen worden tevens voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst of de plan-

nen passen binnen de in de welstandsnota omschreven beeldkwaliteit. Daar waar er bouwplannen aan de orde zijn op het huidige terrein, zal via deze sporen ook de beeldkwaliteit van het huidige terrein worden verbeterd.

Opmerking 28

Het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap Laag Holland. Dit gebied is van belang voor het behoud en de ontwikkeling van groen om de stad. De vereniging stelt dat de uitbreiding van De Dollard pure verstedelijking is. Verder vraagt de vereniging zich af wat de rolverdeling is tussen de provincie en de gemeente. Ook vraagt zij zich af of het niet raadzaam is om met dit plan te wachten tot 2011 als de regelingen voor de gemeente en de provincie bekend zijn.

Reactie: Het klopt dat Laag Holland van belang is voor het behoud en de ontwikkeling van groen om de stad. De provincie heeft het gebied voor de uitbreiding in de structuurvisie aangewezen als bestaand bebouwd gebied en heeft daarmee verstedelijking toegestaan. De provincie heeft in de structuurvisie en in de verordening het provinciaal belang gedefinieerd en stelt hier regels aan. De gemeente moet hier met haar plannen aan voldoen. Kortom: de provincie stelt de kaders vast waarbinnen gemeenten plannen kunnen maken.

Opmerking 29

De vereniging geeft aan dat het plangebied deels binnen een weidevogelleefgebied ligt. Uitbreiding is hier in principe niet toegestaan tenzij er geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en er een groot openbaar belang wordt gediend. De vereniging geeft aan dat niet is aangetoond dat er geen alternatief aanwezig is. Daarbij vindt de vereniging de gemeentegrenzen voor de vestiging van bedrijven niet van belang.

Reactie: Het gebied valt binnen Bestaand Bebouwd Gebied, dus er is geen sprake van weidevogelleefgebied.

Opmerking 30

Aan de Hellingweg zijn bedrijven aanwezig die problemen ondervinden met de milieuzonering ten opzichte van omliggende woonbebouwing. Dezelfde situatie zal ontstaan bij De Dollard met daarnaast de nieuwbouw van 't Schouw.

Reactie: Aan de Hellingweg is de afstand tussen woningen en de bedrijven uit hogere milieucategorieën klein. Er is hier minder ruimte voor een goede milieuzonering. Dat is echter een bestaande situatie. Bij De Dollard is er juist rekening gehouden met voldoende afstand tussen de zwaardere bedrijven en de omliggende woonbebouwing.

Opmerking 31

De vereniging vraagt zich af waarom er geen vergunning inzake de Natuurbeschermingswet noodzakelijk is.

Reactie: De noodzaak van een dergelijke vergunning is beoordeeld aan de hand van de effectindicator. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van significante effecten op het Natura 2000-gebied.

Opmerking 32

In 2010 heeft een groot deel van het jaar een ransuil gebivakkeerd en jongd in een boom vlak bij het plangebied. Ook wordt de roerdomp niet in het bestemmingsplan genoemd. De vereniging vraagt zich af waarom er geen ontheffing noodzakelijk is.

Reactie: Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd door een deskundig bureau. Tijdens dit onderzoek zijn beide soorten niet in het plangebied aangetroffen. De vereniging geeft ten aanzien van de ransuil zelf ook al aan dat deze zich buiten het plangebied bevond. De conclusie van het ecologisch adviesbureau is dat er geen soorten worden geschaad door de plannen.

Opmerking 33

Welke milieucategorie hebben de bedrijven aan de Hellingweg die naar De Dollard willen verhuizen?

Reactie: De bedrijven die naar De Dollard mogen verhuizen vallen maximaal in milieucategorie 3.2. De bedrijven moeten passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven zoning. Dat is het geval bij de huidige bedrijven van de Hellingweg.

Opmerking 34

De conclusie van het bodemonderzoek is dat de bodem in De Dollard plaatselijk ernstig vervuild is. De vereniging geeft aan dat het daarom aanmerkelijk is dat ook 't Schouw vervuild is.

Reactie: Dit bestemmingsplan heeft betrekking op De Dollard. In het kader van een bestemmingsplan voor 't Schouw wordt er specifiek onderzoek verricht naar de bodemsituatie ter plaatse.

Opmerking 35

De vereniging geeft aan dat de metingen, waarop het geluidsonderzoek is gebaseerd, in de vakantieperiode zijn gedaan. Daarom zijn ze niet representatief. Ook de huidige bewoners van 't Schouw ondervinden nu al geluidsoverlast.

Reactie: De constatering dat de metingen van het geluidsonderzoek in de vakantieperiode zijn uitgevoerd is onjuist. De metingen

hebben plaatsgehad in de periode 13 tot en met 25 mei 2010, buiten de meivakantie in de regio. De huidige woningen van 't Schouw staan dicht bij de N235. Het klopt daarom dat deze woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De woningen die in 't Schouw mogelijk worden gemaakt, liggen allemaal verder van de weg.

Opmerking 36

De vereniging noemt het luchtkwaliteitsonderzoek een farce. De N235 staat nu al een groot deel van de dag vol met stilstaand verkeer, en dat wordt na realisatie van De Dollard, 't Schouw, Stiereveld en de Coöperatie alleen maar erger.

Reactie: Bij het onderzoek is gekeken naar de huidige verkeersintensiteit over de weg. De verkeersbewegingen die de plannen veroorzaken zijn daar bij opgeteld. Van de totale verkeersintensiteit is berekend hoeveel uitstoot dit genereert. Dit is getoetst aan de normen die daar voor gelden. Conclusie van het onderzoek is dat de totale uitstoot voldoet aan de normen voor luchtkwaliteit.

Opmerking 37

De vereniging heeft diverse vragen en opmerkingen ten aanzien van het uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek:

1. Waarom zijn de woonboten en bestaande woningen niet meegenomen?
2. Hoe groot is het restrisico?
3. Wie bepaalt of dat aanvaardbaar is?
4. Waarom ligt de N235 buiten de bebouwde kom?
5. Waarom is de N235 niet aangegeven op de risicokaart?
6. Waarom baseert men zich op cijfers van 2005?
7. Deze cijfers zijn in de vakantie geteld en daarom niet representatief. De vereniging adviseert het onderzoek over te doen.
8. Waarom wordt er geen rekening gehouden met extra vervoer van gevaarlijke stoffen naar bedrijven op De Dollard?
9. Waar is de reactie van het bevoegd gezag opgenomen?

Reactie: Hieronder wordt puntsgewijs een antwoord gegeven:

1. In het onderzoek gaat het om de toename van het groepsrisico. Bestaande bebouwing behoort tot het huidige groepsrisico en is daarom niet meegenomen.
2. Met het restrisico zoals beschreven in het onderzoek is bedoeld te zeggen dat het risico op een ongeval nooit voor 100% weg te nemen is. Dit is niet te kwantificeren als een getal.
3. De aanvaardbaarheid van het groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (de gemeenteraad) bepaald.
4. De bebouwde kom grens ligt naast de N235;
5. De wegen die op de risicokaart zijn aangegeven, zijn wegen waarop harder dan 100 km/uur gereden

wordt. Hier is de kans op een ongeluk groter. Op de N235 geldt een snelheid van maximaal 80 km/uur. Om die reden staat de N235 niet aangegeven op de risicokaart.

6. Voor het vaststellen van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de meest recente telgegevens gebruikt. Dit betreft de cijfers uit 2005/2006. Bij de QRA (Kwantitatieve Risico Analyse) is het vervoer van LPG maatgevend en deze bepaalt het groepsrisico. Voor LPG geldt dat het groeicijfer in het vervoer 0% bedraagt. Met andere woorden: het vervoer van LPG in 2011 is gelijk aan het vervoer in 2005.
7. De constatering dat de metingen van het geluidsonderzoek in de vakantieperiode zijn uitgevoerd is onjuist. De metingen hebben plaatsgehad in de periode 13 tot en met 25 mei 2010, dus juist buiten de meivakanties in de regio.
8. Risicovolle bedrijven worden op De Dollard uitgesloten. Er zal daarom geen sprake zijn van een extra verkeersstroom van gevaarlijke stoffen naar De Dollard.
9. In de toelichting op het bestemmingsplan is het groepsrisico door de gemeenteraad verantwoord.

Opmerking 38

Waar ligt de maximale bouwhoogte vast?

Reactie: De bouwhoogte voor het gehele terrein is op de verbeelding weergegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen twee gebieden, namelijk de buitenrand (noord, oost, zuid) waar een bouwhoogte van 9 meter geldt. Voor het binnenterrein geldt een maximale goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 12 meter.

Opmerking 39

De vereniging is het oneens met de verhoging in de bouwhoogte die in artikel 3.2.1 lid h wordt beschreven, zeker in combinatie met artikel 3.2.1 lid 1, artikel 3.3 lid b of artikel 9 lid e.

Reactie: Deze bepaling is opgenomen om een bepaalde kapvorm mogelijk te maken. Het gaat om een kapvorm waarbij er boven het gebouw met een goothoogte van 9 meter als het ware een bouwlaag van 3 meter hoog bij op komt. Deze extra bouwlaag moet aan alle zijden 3 meter vanaf de gevel liggen. Dit geeft eenzelfde beeld als een goothoogte van 9 meter met een dakhelling van 45 graden. De goothoogte van 12 meter is in deze situatie ook meteen de bouwhoogte. Een dakhelling van 45 graden hierboven (artikel 3.2.1 lid i) of een ronde kap (artikel 3.3 lid b) is dan ook niet mogelijk.

Artikel 9 lid e ten slotte is bedoeld voor een dakopbouw. Dit geldt voor ondergeschikte delen van het gebouw. Met dit artikel kan dus niet een heel gebouw worden verhoogd.

Opmerking 40

Artikel 3.2.1 lid i biedt de mogelijkheid om flink boven de goot te bouwen.

Reactie: Dit is een onjuiste interpretatie van dit artikel. De maximale bouwhoogten van 9 of 12 meter blijven altijd gelden. Een gebouw kan nooit hoger worden dan de maximale bouwhoogte toestaat.

Opmerking 41

Hoe wordt de maximale hoogte van een rond dak gezekeerd?

Reactie: Zoals bij de beantwoording van opmerking 40 van deze reactie is aangegeven, mag nooit hoger dan de maximale bouwhoogte worden gebouwd. Dat geldt ook hier.

Opmerking 42

Bij artikel 3.6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen om hogere categorieën bedrijven toe te staan, te verwijderen. De vereniging verzoekt de gemeente hier het woord 'verwijderd' te vervangen door 'verlaagd'.

Reactie: Hiermee wordt iets anders bedoeld. In de regels is opgenomen dat bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan, tenzij een aanduiding is opgenomen dat bedrijven van milieucategorie 3.1 of 3.2 zijn toegestaan. Als er in de praktijk alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 voorkomen en de gemeente verder niet wil dat er zwaardere bedrijven komen, kan de gemeente deze aanduidingen verwijderen. Als dat gebeurt, zijn er alleen nog bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.

Opmerking 43

Bij de afstemming met welstand staat niets over de verbetering van het aanzicht van het huidige bedrijventerrein.

Reactie: Zoals ook bij opmerking 27 is aangegeven wordt het huidige aanzicht verbeterd als zich hier nieuwe bouwplannen aandienen. Vervolgens worden deze plannen aan de welstandscommissie voorgelegd, die toetst of de beeldkwaliteit voldoende is.

Opmerking 44

De vereniging is het niet eens met de mogelijkheid om lichtkoepels en liftkokers boven de 12 meter toe te staan.

Reactie: Bij bepaalde gebouwen kan het nodig zijn om liften en/of lichtkoepels aan te leggen. Deze steken vaak net iets uit boven het gebouw over een kleine oppervlakte. Daarom is er een afwijkmogelijkheid met een omgevingsvergunning opgenomen om dit in voorkomende gevallen toe te staan. Bovendien is het zo dat liften en lichtkoepels ondergeschikte bouwonderdelen zijn, die het beeld niet bepalen als ze hoger zijn dan de bouwhoogte.

Opmerking 45

In het bestemmingsplan is een algemene afwijking met een omgevingsvergunning opgenomen om van alle maten, afmetingen en percentage tot 15% af te wijken. De vereniging wil geen afwijking in de hoogte toestaan.

Reactie: Dit is een gebruikelijke bepaling in het bestemmingsplan. Hiermee wordt de flexibiliteit van een bestemmingsplan vergroot. Anders moet in een voorkomend geval een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden, wat ongewenst is. Overigens is het een afwijkingsbevoegdheid, waarbij van geval tot geval wordt bekeken of hier gebruik van wordt gemaakt.

Opmerking 46

Er is een afwijking met een omgevingsvergunning opgenomen om bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 10 meter toe te staan. De vereniging wil dat dergelijke bouwwerken aan het zicht worden onttrokken.

Reactie: Het gaat hier bijvoorbeeld om lichtmasten en vlaggenmasten. Door hun verschijningsvorm leveren deze masten geen visuele hinder op.

Opmerking 47

De vereniging wil dat de afwijking met een omgevingsvergunning om de maximale bouwhoogte ten behoeve van een dakopbouw met 1 meter te verhogen wordt geschrapt.

Reactie: Ook dit is een gebruikelijk bepaling in een bestemmingsplan om de flexibiliteit te vergroten. Overigens is het een afwijkingsbevoegdheid, waarbij van geval tot geval wordt bekeken of hier gebruik van wordt gemaakt.

Opmerking 48

De vereniging vraagt zich af wanneer het overgangsrecht van toepassing is.

Reactie: Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die op het tijdstip dat het bestemmingsplan in werking treedt al niet voldoen aan de regeling in het bestemmingsplan. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een gebouw dat nu al een grotere hoogte heeft.

Opmerking 49

De vereniging vraagt zich af waarom de parkeernorm uit 2004 komt.

Reactie: De parkeernorm die de gemeente hanteert is een afgeleide van de publicatie 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' van de CROW. Deze publicatie komt uit 2004 en geeft de in Nederland veel gehanteerde, geldende norm.

Opmerking 50

De vereniging vraagt zich af waarom ook niet een deel van de watercompensatie op de verbeelding is geregeld.

Reactie: Een deel van de watercompensatie is wel geregeld. Dit is mogelijk binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plas dras zone' binnen de bestemming 'Groen'. De overige watercompensatie vindt buiten het plangebied maar binnen het peilgebied plaats. Hierover worden afspraken met het hoogheemraadschap gemaakt. Bovendien kan op veel plaatsen ook zonder een bestemmingsplanwijziging watercompensatie worden aangelegd. Binnen een bestemming 'Agrarisch' waar nu ook al watergangen voorkomen, kan ook nieuw water worden gegraven.

Aanpassing bestemmingsplan

- er wordt een bepaling opgenomen zodat alleen bedrijven uit het reconstructiegebied Hellingweg zich in het plangebied kunnen vestigen. Daarbij wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook andere bedrijven toe te staan. Deze bepaling is opgenomen in de bijlage bij deze reactienota.
- de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met een beschrijving over nut en noodzaak van de uitbreiding van het bedrijventerrein.

3. AMBTSHALVE WIJZIGING

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig programma van eisen voor het plangebied, heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om binnen het plangebied een winkel in de foodsector te realiseren van maximaal 250 m² BVO.

Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 3.5 van de voorschriften van het voorontwerp. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat deze bepaling de lading van het amendement niet volledig dekt en dat het artikel voor meerdere uitleg vatbaar is. Vandaar dat wij een tekstwijziging voorstellen.

De huidige tekst van artikel 3.5, sub a luidt:

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 sub a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, met dien verstande dat:
 1. de brutovloeroppervlakte ten hoogste 250 m² zal bedragen;
 2. er ten hoogste één winkel in de foodsector zal worden gerealiseerd;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

Ons tekstvoorstel luidt:

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 sub a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van één winkel in de foodsector, met dien verstande dat:
 1. de brutovloeroppervlakte ten hoogste 250 m² zal bedragen;
 2. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

De nieuwe tekst is getoetst door de juristen van Buro Vijn. Naar onze mening wordt hiermee volledig recht gedaan aan het amendement en wij stellen dan ook voor om deze tekst in het ontwerp bestemmingsplan te laten verwerken.

BIJLAGE 1: SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS EN AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

De artikelen 3.4. en 3.5. van de voorschriften worden als volgt gewijzigd:

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

b. 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;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

b. het bepaalde in lid 3.4 sub b in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die niet uit het reconstructiegebied Hellingweg komen, als:

- 1. aangetoond is dat het gaat om marktconforme prijzen en dat een professionele wervingscampagne heeft plaatsgevonden; waarbij vestiging van bedrijven, die vanwege het herstructureringsproject Galgeriet verplaatst moeten worden, voorrang heeft, vervolgens andere bedrijven uit de gemeente Waterland die een (mogelijk) milieuknelpunt vormen, daarna andere bedrijven uit de gemeente Waterland en tenslotte overige bedrijven;*
- 2. alle bedrijven uit het reconstructiegebied Hellingweg zijn vertrokken;*

De beperkingen van het gebruik als bedoeld in lid 3.4 sub b vervallen 2 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.