

Nummer: 122-11

Portefeuillehouder: De heer P. Kools

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Watergang – Bedrijventerrein De Dollard

De raad van de gemeente Waterland,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Overwegende,

dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is het bestemmingsplan De Dollard vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor het gebied worden vastgesteld;

dat hiertoe het bestemmingsplan Watergang – Bedrijventerrein De Dollard is opgesteld;

dat het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 14 september 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter visie heeft gelegen;

dat gedurende deze periode zeven zienswijzen naar voren zijn gebracht; dat deze zienswijzen zijn verwerkt in de Reactienota Zienswijzen Bestemmingsplan Watergang – Bedrijventerrein De Dollard; dat de zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingplan, zoals in de Reactienota is aangegeven;

dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk is;

gelet op de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening

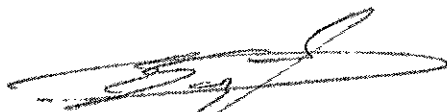
## BESLUIT

- I. Vaststellen van de Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan Watergang – Bedrijventerrein De Dollard en de daaruit voortvloeiende aanpassingen van het plan.
- II. Het bestemmingsplan Watergang – Bedrijventerrein De Dollard, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0852.BPBTWAdollar011-va01, met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN en is opgeslagen onder de bestandsnaam: NL.IMRO.0852.BPBTWAdollar011-va01, ten opzichte van het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan gewijzigd vaststellen op de volgende onderdelen:
  1. In de regels wordt het begrip bedrijfswoning opgenomen;
  2. In de regels wordt de verplichting om eerst bedrijven die afkomstig zijn uit reconstructiegebied Hellingweg gewijzigd;
  3. Het aanvullend verkeersonderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen;
  4. De regeling voor het bereikbaar houden van de groenstroken achter de doodlopende wegen wordt verwijderd;
  5. De verwijzing naar de parkeernormen van CROW worden verwijderd;
  6. De functie detailhandel wordt aangeduid om de verkoop van vuurwerk mogelijk te maken;
  7. In artikel 10, lid a is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen van 15%;
  8. In de toelichting wordt de motivering ten aanzien van de SER-ladder aangepast, omdat de plannen ten aanzien van het bedrijventerrein Galgeriet zijn gewijzigd.
- III. De volledige verbeelding op papier van het bestemmingsplan vaststellen, met inachtneming van de Reactienota.

- IV. Overeenkomstig artikel 6.12 Wro besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal via de exploitatieovereenkomst is verzekerd.
- V. Het afhandelen van de eventuele beroepsprocedure overlaten aan het college.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland, gehouden op 25 april 2013.

De raad voornoemd,



drs. E.G.H. Dijk MPM  
griffier



mw. L.M.B.C. Wagenaar-Kroon  
voorzitter

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN  
BESTEMMINGSPLAN WATERGANG -  
BEDRIJVENTERREIN DE DOLLARD**



**Reactienota Zienswijzen  
bestemmingsplan Watergang -  
bedrijventerrein De Dollard**

**Code 1012109 / 25-04-13**



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

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN</b>	<b>2</b>
<b>3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b>	<b>28</b>





## **1. INLEIDING**

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Waterland besloten om het ontwerpbestemmingsplan Watergang - bedrijventerrein De Dollard ter inzage te leggen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 14 september tot en met donderdag 25 oktober 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend waarvan 4 gelijklopend.

## 2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt allereerst iedere zienswijze kort weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 1. Insprekers 1, 2, 3 en 4

#### *Opmerking 1a*

De Dollard is bedoeld voor bedrijven die een knelpunt vormen in het stedelijke of landelijke gebied. Insprekers vragen zich af waarom de gemeente overweegt deze bedrijven te vestigen in een kwetsbaar landelijk gebied. Daarnaast vragen insprekers zich af om welke bedrijven het gaat en hoe de gemeente denkt de gezondheid van de huidige bewoners te kunnen garanderen.

*Reactie:* Bedrijventerrein De Dollard is een bestaand bedrijventerrein dat wordt uitgebreid. Het is dan ook niet zo dat de bedrijven worden gevestigd in het landelijk gebied, maar op het bedrijventerrein. De provincie heeft dit gebied reeds aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied is het mogelijk nieuwe bedrijventerreinen of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein te realiseren. Hiermee is het gebied geen landelijk gebied meer is. Op De Dollard gaan zich Waterlandse bedrijven vestigen. Het gaat hierbij primair om bedrijven uit het reconstructiegebied Hellingweg. Omdat dit een beperkte hoeveelheid bedrijven is, is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook andere bedrijven toe te staan. Waterlandse bedrijven hebben daarbij voorrang. Zoals blijkt uit paragraaf 4.4 tot en met 4.8 van de toelichting het bestemmingsplan blijkt is de gezondheid van de bestaande bewoners niet in het geding. Er is naar diverse omgevingsaspecten onderzoek uitgevoerd en daaruit blijkt dat er geen schadelijke gezondheidsrisico's zijn voor de huidige bewoners in de omgeving.

#### *Opmerking 1b*

Ten noorden van De Dollard wordt het woningbouwproject 't Schouw ontwikkeld. Hier is sprake van een serieus groepsrisico. Insprekers vinden het onverantwoord om vlak bij het woningbouwproject het bedrijventerrein uit te breiden met milieu onvriendelijke bedrijven.

*Reactie:* De relatie tussen 't Schouw en De Dollard heeft niet zozeer te maken met externe veiligheid: risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten op De Dollard. De relatie tussen 't Schouw en De Dollard heeft meer te maken met milieuzonering. Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein is rekening gehouden met de komst van 't Schouw. Geregeld is hoe groter de afstand

tot de woningen hoe hoger de milieucategorie is toegestaan. Dit overeenkomstig de landelijk geldende richtlijnafstanden van de VNG uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

*Opmerking 1c*

Insprekers maken bezwaar tegen het aantal initiatieven dat op hun af komt. Het gaat daarbij om de uitbreiding van De Dollard, woningbouwproject 't Schouw, de wijzigingen aan de N235 en woningbouwproject Stiereveld.

*Reactie:* Dit zijn allemaal aparte initiatieven met een eigen verloop van het proces. Daar waar mogelijk worden bij de afzonderlijke projecten rekening gehouden met de andere projecten. Dit hangt af van de plaats waarin het project in het proces verkeert, met andere woorden hoe concreet het project is. Zoals bij opmerking 1b is aangegeven, heeft er afstemming plaatsgevonden tussen De Dollard en 't Schouw. Deze projecten zijn ongeveer even ver in het proces. De wijzigingen aan de N235 zijn nog niet zo concreet dat daar rekening mee gehouden kan worden. Als het project N235 meer concreet is, moet deze rekening houden met de inmiddels bestaande situatie van 't Schouw en De Dollard. Op die wijze vindt er alsnog afstemming plaats. Woningbouwproject Stiereveld ligt op grotere afstand, waardoor er ruimtelijk geen onderlinge relatie is.

*Opmerking 2*

De behoefte voor uitbreiding van het bedrijventerrein is niet duidelijk gemaakt. Dit geldt temeer omdat er nog geen duidelijkheid bestaat over herontwikkeling van Galgeriet. Er is geen onderzoek gedaan of bedrijven daadwerkelijk willen verhuizen naar De Dollard. Ook is niet helder gemaakt wat het minimale percentage Waterlandse bedrijven is. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook bedrijven van buiten de gemeente te vestigen. Ook de provincie heeft gevraagd nut en noodzaak aan te tonen.

Het gaat hierbij om bedrijven die elders een milieuknelpunt vormen. Daarmee wordt De Dollard een verzameling van bedrijven die een milieuknelpunt vormen.

*Reactie:* De uitbreiding van De Dollard is niet gekoppeld aan de herontwikkeling van Galgeriet. Het gaat primair om bedrijven uit het reconstructiegebied Hellingweg. Dit gebied wordt op termijn herontwikkeld naar woningbouw. Dat betekent dat de bedrijven die daar nu gevestigd zijn moeten verhuizen. Dat rechtvaardigt de uitbreiding van De Dollard. Het is geen juiste veronderstelling dat de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om bedrijven van buiten Waterland toe te laten. In de afwijkingsbevoegdheid krijgen bedrijven, na Hellingweg, elders uit Waterland juist voorrang op bedrijven van buiten Waterland.

Het aantonen van nut en noodzaak is een verplichting uit de provinciale verordening. In het bestemmingsplan is nut en noodzaak op een correcte wijze aangetoond.

De bedrijven die op het bedrijventerrein gevestigd worden, kunnen op hun huidige locatie een milieuknelpunt zijn. Dat komt doordat het bedrijf te dicht bij milieugevoelige functies, zoals woningen, ligt. Hierbij wordt uitgegaan van de milieu-categorieën en bijbehorende adviesafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Op het bedrijventerrein De Dollard is rekening gehouden met de milieucategorieën en bijbehorende adviesafstanden, waardoor dergelijke bedrijven op De Dollard meer naar het zuiden worden gevestigd. Hierdoor vormen dergelijke bedrijven geen milieuknelpunt.

#### *Opmerking 3*

De gemeenteraad heeft op 9 september 2010 besloten om de goothoogte op De Dollard te verhogen van 6 naar 9 en 12 meter. Insprekers hebben bij brief van 19 augustus 2010 hun visie op de uitbreiding gegeven en vragen gesteld. Tot op heden is hier geen afdoend antwoord op gegeven. Het is onjuist dat de gemeente stelt dat De Dollard geen precedent schept voor 't Schouw.

#### *Reactie:*

De bouwhoogte van 12 meter is gekoppeld aan een gebied op het midden van het terrein. Hierdoor wordt vanuit de omgeving de hoogte van 12 meter niet als zodanig ervaren. Er is hier sprake van een specifieke afweging, waardoor er geen precedentwerking is naar 't Schouw.

De brief van insprekers is in de inspraaknota van het stedenbouwkundig programma van eisen van 't Schouw beantwoord. Voor de beantwoording van de brief wordt naar die nota verwezen.

#### Voorstel

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 2. Insprekers 2, 3 en 4

Deze insprekers hebben een gelijkkluidende reactie ingediend. Daarom zijn deze insprekers samengevoegd in deze zienswijzennota.

#### *Opmerking algemeen 1*

De onderzoeken bij het bestemmingsplan zeggen niets over het bestaande terrein. Op een perceel van het huidige terrein is namelijk jaren terug een tank met gasolie leeggelopen naar het aangrenzende terrein.

#### *Reactie:*

De onderzoeken zijn met name gericht op de uitbreiding van het bedrijventerrein. 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 algemeen 2*

De gemeente moet om de vijf jaar een bestemmingsplan vernieuwen. Als de gemeente zich daar aan had gehouden dan was een dusdanige ingreep nu niet nodig geweest.

*Reactie:* Het actualiseren van bestemmingsplannen en het faciliteren van ontwikkelingen zijn twee zaken die los staan van elkaar. Bij het actualiseren van een bestemmingsplan wordt gekeken naar nieuw beleid en wet en regelgeving en wordt de regeling van een bestaand terrein hier eventueel op aangepast. De uitbreiding van De Dollard is een nieuwe ontwikkeling. Die zou ook bij een actualisatie niet zijn meegenomen, simpelweg omdat deze uitbreiding toen nog niet op de planning stond. Overigens moeten bestemmingsplannen niet om de 5 maar om de 10 jaar worden geactualiseerd.

*Opmerking algemeen 3*

Randvoorwaarde is altijd geweest dat de uitbreiding van De Dollard er pas komt als er een contract is met 50% van de Waterlandse bedrijven.

*Reactie:* De Dollard is primair bedoeld voor Waterlandse bedrijven. Onder deze bedrijven heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er voldoende interesse is naar kavels op De Dollard. Het bestemmingsplan is gewijzigd in die zin dat zich alleen bedrijven uit het reconstructiegebied Hellingweg in het plangebied kunnen vestigen. Omdat dit een beperkte hoeveelheid bedrijven is, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook andere bedrijven toe te staan. Voordat gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsbevoegdheid moet eerst worden aangetoond dat er geen bedrijven uit het reconstructiegebied Hellingweg meer zijn die zich willen vestigen op De Dollard.

*Opmerking algemeen 4*

De beschreven watercompensatie is een farce. Er is nog nooit compensatie gerealiseerd bij nieuwbouwplannen en nu wordt voor de nieuwbouwplannen aangegeven dat dit wel zal gebeuren.

*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 peilgebied (dit is een gebied met hetzelfde waterpeil). De

gemeente en het hoogheemraadschap zien er op toe dat deze afspraken worden nageleefd.

*Opmerking algemeen 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 onderzoeken voor een goede ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd. Dat is ook het geval bij dit bestemmingsplan. De conclusies hiervan zijn weergegeven in hoofdstuk 4 het bestemmingsplan. De onderzoeken zijn uitgevoerd door gerenommeerde bureaus en zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusies zijn dus niet afkomstig van de gemeente zelf.

*Opmerking algemeen 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.  
De brandweer heeft aangegeven dat vluchtwegen de zelfredzaamheid van personen bevordert. Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven zijn bruggen over het water niet wenselijk. In het ontwerpbestemmingsplan was daarom een regeling opgenomen om de groenzone langs het water bereikbaar te houden. Deze regeling blijkt onvoldoende haalbaar te zijn. Daarom wordt deze regeling uit het bestemmingsplan geschrapt.

*Opmerking algemeen 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 algemeen 6 van deze reactie is aangegeven, wordt de uitbreiding van De Dollard op een verantwoorde wijze binnen bestaande wet- en regelgeving vormgegeven.

*Opmerking algemeen 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 primair aan Waterlandse bedrijven een plaats. Deze bedrijven zijn lokaal gebonden aan de gemeente Waterland. Op basis van onderzoek en een inventarisatie blijkt er veel vraag te zijn naar dit bedrijventerrein. Hiermee wordt bevestigd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

*Opmerking algemeen 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 uit zich vooral in een lagere toegestane hoogte aan de randen van het terrein. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van het SPvE aangegeven dat De Dollard op een goede wijze in de omgeving is ingepast.

*Opmerking algemeen 10*

De insprekers verzetten zich tegen de toegestane goothoogte van 9 meter en 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 omgeving de hoogte van 12 meter niet als zodanig ervaren. Hierdoor is er sprake van een specifieke afweging, waardoor er geen precedentwerking is naar 't Schouw en Stiereveld. Bovendien betreft de ontwikkeling van De Dollard een andere functie dan die van 't Schouw en Stiereveld, namelijk bedrijven tegenover woningbouw.

*Opmerking algemeen 11*

De insprekers vragen zich af of er sprake is van planschade.

*Reactie:* Als een belanghebbende van mening is dat hij of zij recht heeft op planschade, dan kan hiervoor een afzonderlijke procedure doorlopen worden. Tijdens deze procedure wordt door een onafhankelijk bureau bekeken of het verzoek om planschade terecht is.

*Opmerking algemeen 12*

De insprekers zijn van mening dat het bestuur vooral met zichzelf bezig is. De insprekers maken een verwijzing naar de positie van de burgemeester en interne onenigheden.

De insprekers vragen zich af hoe de belangen van bewoners zijn gewaarborgd.

*Reactie:* Er is een zorgvuldig proces doorlopen, waarbij eerst een spve is opgesteld. Het SPvE is vertaald in een bestemmingsplan. Zowel de wettelijk voorgeschreven procedure als de inhoudelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening waarborgen dat er een bestemmingsplan wordt vastgesteld met voldoende kwaliteit.

*Opmerking algemeen 13*

Het gebied Zuidoostbeemster is volgens drie aspecten aangewezen als beschermd gebied, namelijk Unesco, Belvedere en Nationaal Landschap Laag Holland. De insprekers vragen 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 pag. 1*

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 insprekers vragen 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 vragen de insprekers 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 gemeente Waterland gaan behoren. Het klopt dat de gemeente juist vanwege de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan, dit bestemmingplan 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 pag. 2*

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 pag. 3a*

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 algemeen 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 pag. 3b*

In tegenstelling tot wat er in het bestemmingsplan staat zijn de insprekers van mening dat het plangebied niet gunstig ligt. 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 blijkt dat de infrastructuur voldoende is om deze plannen doorgang te laten vinden. Naar aanleiding van de zienswijzen is aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd (Goudappel Coffeng, 31 januari 2013). Ook daaruit blijkt dat er geen nieuwe knelpunten te verwachten zijn op het gebied van verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling. De verkeersmaatregelen op de N235 ter hoogte van 't Schouw zorgen sowieso voor een betere verkeersafwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie, ook in combinatie met de uitbreidingsplannen in Watergang. Het aanvullend onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

*Opmerking pag. 5a*

Door de toename van bedrijvigheid moet de bufferzone worden vergroot, aangezien er een toename van bedrijvigheid en vervuiling en dergelijke plaatsvindt. De insprekers vragen de gemeente hoe de zorgvuldige overgang naar het woongebied wordt vormgegeven. Dit mede in relatie tot de bouwhoogte van 12 meter.

*Reactie:* Zoals bij opmerking algemeen 6 is aangegeven, is er een voldoende grote buffer tussen het bedrijventerrein en de woningen. Het bedrijventerrein wordt ruimtelijk gescheiden van het woongebied door de bestaande watergang. 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 voor het zuidelijk deel van het terrein. Vanaf 't Schouw is deze bouwhoogte niet als zodanig waarneembaar.

*Opmerking pag. 5b*

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

*Reactie:* Zoals bij opmerking algemeen 3 van deze reactie is aangegeven is in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen zodat alleen bedrijven uit het reconstructiegebied Hellingweg zich in het plangebied kunnen vestigen. Omdat dit een beperkte hoeveelheid bedrijven is, is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook andere bedrijven toe te staan. Voordat gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsbevoegdheid moet eerst worden aangetoond dat er geen bedrijven uit het reconstructiegebied Hellingweg meer zijn die zich willen vestigen op De Dollard.

*Opmerking pag. 6*

Een bouwhoogte van 9 meter aan de oostkant is te hoog. Dit tast het landelijk karakter en het 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 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. Met het vaststellen van het SPvE heeft de gemeenteraad aangegeven deze mening te delen.

*Opmerking pag. 6, 2<sup>e</sup> alinea a*

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

*Reactie:* Bezoekers moeten parkeren in de openbare ruimte van het bedrijventerrein. Ieder bouwplan wordt getoetst aan de bouwverordening, waaronder het aspect parkeren. De CROW is hierbij richtinggevend.

*Opmerking pag. 6, 2<sup>e</sup> alinea b*

Welke bedrijven hebben aangegeven te willen verhuizen?

*Reactie:* Zoals bij opmerking algemeen 3 is aangegeven kunnen zich alleen Waterlandse bedrijven vestigen. Welke dat zijn, zal later blijken.

*Opmerking pag. 8a*

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

*Reactie:* De provincie Noord Holland heeft het initiatief opgepakt om betreffend pontje te verplaatsen. Hiertoe is recent vergunning voor verleend. Inmiddels is deze vergunning onherroepelijk geworden

*Opmerking pag. 8b*

Hoe wordt er rekening gehouden met de bewoners rondom het bedrijven-terrein?

*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 pag. 9*

De insprekers vragen hoe de watercompensatie die bij 't Schouw wordt ingevuld en wordt vormgegeven. Wat is de impact van de bouwplannen en watercompensatie op de damwanden die aan de voorkant zijn geslagen? De insprekers zien 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 plaats met het hoogheemraadschap. Zeker is dat de watercompensatie plaats gaat vinden in hetzelfde peilgebied (dit is een gebied met hetzelfde waterpeil). Voor zover nodig wordt er bij de watercompensatie rekening gehouden met de damwand en de bestaande bomen.

*Opmerking pag. 10*

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. Het SPvE is hierin richtinggevend. De eisen die hierin worden gesteld vormen het toetsingskader voor de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft zich uitgesproken zich hierin te kunnen vinden.

*Opmerking pag. 12a*

De insprekers verwachten 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. Bouwplannen worden tevens voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst of de plannen passen binnen de in de Welstandsnota omschreven beeldkwaliteit. Daar waar er bouwplannen aan de orde zijn op het huidige terrein, wordt via dit spoor ook de beeldkwaliteit van het huidige terrein verbeterd.

*Opmerking pag. 12b*

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 insprekers stellen dat de uitbreiding van De Dollard pure verstedelijking is. Verder vragen de insprekers zich af wat de rolverdeling is tussen de provincie en de gemeente. Ook vragen ze 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 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. Onbekend is waarop inspreker doelt met de regelingen in 2011.

*Opmerking pag. 13a*

De insprekers geven aan dat het plangebied deels binnen een weidevogel-leefgebied ligt. Uitbreiding is hier in principe niet toegestaan tenzij er geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en er een groot openbaar belang wordt gediend. De insprekers geven aan dat niet is aangetoond dat er geen

alternatief aanwezig is. Daarbij vinden de insprekers de gemeentegrenzen voor de vestiging van bedrijven niet van belang.

*Reactie:* In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom de uitbreiding past binnen de SER-ladder. Hierbij is ook ingegaan op het feit dat er geen alternatieven zijn. De gemeente vindt de gemeentegrenzen hierbij wel van belang. Het gaat immers om Waterlandse bedrijven die een sterke binding hebben met de gemeente.

*Opmerking pag. 13b*

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 in de bestaande situatie de afstand tussen woningen en de bedrijven uit hogere milieucategorieën klein. De ruimte voor een goede milieuzonering ontbreekt hier. Bij De Dollard is er juist rekening gehouden met voldoende afstand tussen de zwaardere bedrijven en de omliggende woonbebouwing. Er wordt hierbij voldaan aan de adviesafstanden van de VNG.

*Opmerking pag. 15*

De insprekers vragen 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. Deze conclusie komt voort uit het feit dat er geen kwetsbare natuur in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is en de effecten uitsluitend gedurende de bouw plaatsvinden.

*Opmerking pag. 16*

In 2010 heeft een groot deel van het jaar een ransuil gebivakkeerd en gejongd in een boom vlak bij het plangebied. Ook wordt de roerdomp niet in het bestemmingsplan genoemd. De insprekers vragen 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 insprekers geven 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 pag. 18*

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 te allen tijde passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven zonering. Bedrijven in het noordelijk deel van het terrein mogen maximaal een milieucategorie 2 hebben en op het middendeel maximaal een milieucategorie 3.1.

*Opmerking pag. 19a*

De conclusie van het bodemonderzoek is dat de bodem in De Dollard plaatselijk ernstig vervuild is. De insprekers geven aan dat het daarom aannemelijk is dat ook 't Schouw vervuild is.

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

*Opmerking pag. 19b*

De insprekers geven 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, juist 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 bedrijfswoningen die op De Dollard mogelijk worden gemaakt, liggen allemaal verder van de weg.

*Opmerking pag. 24*

De insprekers willen weten welke bedrijven zich hebben aangemeld.

*Reactie:* Zoals bij opmerking pag. 6, 2<sup>e</sup> alinea b is aangegeven moet later blijken welke bedrijven zich op De Dollard vestigen.

*Opmerking bijlage 1*

De insprekers noemen 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 verkeersin-

tensiteit is berekend hoeveel uitstoot dit genereert. Dit is getoetst aan de normen die daarvoor gelden. Conclusie van het onderzoek is dat de totale uitstoot voldoet aan de normen voor luchtkwaliteit.

*Opmerking bijlage 2*

De insprekers hebben 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 (kerst)vakantie geteld en daarom niet representatief. De insprekers adviseren 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 maximumsnelheid van 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 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 is daarom geen sprake van een extra verkeersstroom van gevaarlijke stoffen naar De Dollard.
9. Bij de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan wordt het groepsrisico verantwoord. Dit is nu dus nog niet beschikbaar.

*Opmerking regels algemeen*

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. Voor de buitenrand (noord, oost, zuid) geldt een bouwhoogte van 9 meter. Voor het binnenterrein en de westzijde geldt een maximale goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Deze bouwhoogte is op het binnenterrein en aan de westzijde stedenbouwkundig aanvaardbaar.

*Opmerking artikel 3.2.1 lid h*

De insprekers zijn 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 i, 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 is in het ontwerpbestemmingsplan artikel 10 lid e geworden. Dit artikel 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 artikel 3.2.1 lid i*

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 artikel 3.3 lid b*

Hoe wordt de maximale hoogte van een rond dak gezekeerd?

*Reactie:* Zoals bij de beantwoording van opmerking artikel 3.2.1 lid i van deze reactie is aangegeven, mag nooit hoger dan de maximale bouwhoogten worden gebouwd. Dat geldt ook hier.

*Opmerking artikel 3.6*

Bij artikel 3.6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen om hogere categorieën bedrijven toe te staan, te verwijderen. De insprekers verzoeken 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 artikel 7.1*

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

*Reactie:* Dit artikel is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar artikel 8.1. Zoals ook bij opmerking pag. 12a 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. De toetsingskaders voor de welstandscommissie zijn neergelegd in het SPvE.

*Opmerking artikel 7.2*

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

*Reactie:* Dit artikel is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar artikel 8.2. 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 artikel 9a*

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

*Reactie:* Dit artikel is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar artikel 10 lid a. 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 afwijkingsmogelijkheid. Dat wil niet zeggen dat deze mogelijkheid overal zondermeer wordt gegeven. In het betreffende besluit van het college voor een omgevingsvergunning moet gemotiveerd worden aangegeven dat en waarom van deze afwijking gebruik wordt gemaakt.

*Opmerking artikel 9c*

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

*Reactie:* Dit artikel is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar artikel 10 lid c. Het gaat hier bijvoorbeeld om lichtmasten en vlaggenmasten. Dit betreffen lichte constructies die daarom aanvaardbaar zijn.

*Opmerking artikel 9e*

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

*Reactie:* Dit artikel is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar artikel 10 lid e. Ook dit is een gebruikelijk bepaling in een bestemmingsplan om de flexibiliteit te vergroten. Ook hier gaat het om een mogelijkheid. Dat wil niet zeggen dat deze mogelijkheid overal zondermeer wordt gegeven.

*Opmerking artikel 11.1*

De insprekers vragen zich af wanneer het overgangsrecht van toepassing is.

*Reactie:* Dit artikel is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar artikel 12.1. 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 bijlage parkeernorm*

De insprekers vragen 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 bijlage tekening plangebied*

De insprekers vragen 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 bestemming 'Water'. De overige watercompensatie vindt buiten het plangebied maar binnen het peilgebied (dit is een gebied met hetzelfde waterpeil) 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.

Voorstel

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- Het aanvullend verkeersonderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- 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.

### 3. Inspreker 5

*Aantasting landschap*

Watergang geldt als landelijk dorp als een van de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Laag Holland. Door de uitbreiding van De Dollard en de aanleg van 't Schouw wordt hier afbreuk aan gedaan. Onder andere omdat doorzichten vanaf de N235 naar het achterliggende landschap zo klein worden dat ze in feite verloren gaan.

*Reactie:* In het bestemmingsplan is reeds onderbouwd dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet wezenlijk worden aangetast. Het gaat natuurlijk slechts om een relatief kleine uitbreiding op de schaal van het totale Nationale Landschap. Daarbij is de uiterste zorg besteed aan het in ieder geval in stand houden van enkele doorzichten.

*Natura 2000*

De inspreker betwijfelt de resultaten van het ecologisch onderzoek dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied. Maar ook als er geen sprake is van significant negatieve effecten is de inspreker van mening dat de gemeente niet significant negatieve effecten moet voorkomen.

*Reactie:* Het onderzoek is uitgevoerd door een deskundig adviesbureau. De gemeente heeft dan ook geen reden te twijfelen aan de conclusies van het onderzoek. In het beleid omtrent Natura 2000-gebieden is bepaald dat significant negatieve effecten voorkomen moeten worden. Deze treden niet op.

*Nut en noodzaak uitbreiding a*

De inspreker vindt onvoldoende aangetoond dat de beoogde bedrijven voor De Dollard niet kunnen worden uitgeplaatst naar een ander bedrijventerrein in de omgeving, zoals de Baansteer Noord of het bedrijfserf Katwoude.

*Reactie:* Zoals ook in het bestemmingsplan is aangegeven hecht de gemeente veel waarde aan het kunnen hervestigen van Waterlandse bedrijven binnen de gemeente. De Baansteer Noord is daarvoor niet geschikt. Ook het bedrijfserf Katwoude is niet geschikt voor bedrijven vanaf reconstructiegebied Hellingweg. Dit bedrijfserf is namelijk bestemd voor bedrijven die moeten wijken voor stedelijke vernieuwing in de binnenstad van Monnickendam.

*Nut en noodzaak uitbreiding b*

De inspreker betwijfelt of De Dollard geschikt is voor de bedrijven van de Hellingweg, omdat een deel van deze bedrijven een te hoge milieucategorie heeft. Daarom kunnen deze bedrijven niet worden verplaatst naar De Dollard omdat daar ook op korte afstand woningen worden ontwikkeld. Bovendien bestrijdt inspreker dat de uitbreiding van groot openbaar belang is.

*Reactie:* De aanwezige bedrijven aan de Hellingweg hebben voor die locatie een te hoge milieucategorie. Daar liggen de woningen dicht bij het bedrijventerrein, waardoor de bedrijven hinder veroorzaken voor die woningen. Op De Dollard is gewerkt met een zonering waarbij de zwaardere bedrijven meer naar het zuiden worden gevestigd. Op het noordelijk deel van het terrein zijn alleen lichtere bedrijven toegestaan. Op deze wijze ondervinden de bestaande en nieuwe bewoners geen hinder van de bedrijven. In het bestemmingsplan is onderbouwd waarom de uitbreiding van groot openbaar belang is. Dat komt er op neer dat Waterlandse bedrijven die moeten worden verplaatst door gemeentelijke herstructureringsplannen een passende locatie wordt aangeboden.

Voorstel

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.       Inspreker 6

Inspreker heeft bezwaar tegen de uitbreiding van De Dollard. Voor de aard en omvang van de bezwaren wordt verwezen naar de inspraakreactie van 19 april 2010, gericht tegen het stedenbouwkundig programma van eisen. Aanvullend daarop merkt inspreker op dat de noodzaak en behoefte voor de uitbreiding onvoldoende is aangetoond. Ook is er onvoldoende gezocht naar alternatieve locaties, zoals de bestaande bedrijventerreinen in Purmerend en Amsterdam-Noord.

*Reactie:*       In het bestemmingsplan is noodzaak voor de uitbreiding wel degelijk aangetoond. De noodzaak komt voort uit de plannen om het bedrijventerrein aan de Hellingweg in Broek in Waterland te herstructureren naar woningbouw. Voor het vinden van een alternatieve locatie is er gezocht naar mogelijkheden binnen de gemeente. Zoals ook in het bestemmingsplan is aangegeven, hecht de gemeente veel waarde aan het kunnen hervestigen van Waterlandse bedrijven binnen de gemeente. Bedrijventerreinen buiten de gemeente zijn daarom niet geschikt. De Dollard is een locatie binnen de gemeente die al bestemd is voor bedrijven. Uitbreiding verdient daarom de voorkeur boven het aanleggen van een geheel nieuw terrein.

Voor de beantwoording van de inspraakreactie op het stedenbouwkundig programma van eisen wordt verwezen naar het inspraakverslag op het concept-stedenbouwkundig programma van eisen uitbreiding bedrijventerrein Dollard.

Voorstel

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.       Inspreker 7

*Opmerking 1*

Volgens de toelichting van het bestemmingsplan zijn uitzicht, aanzicht en doorzicht belangrijke uitgangspunten. Insprekers begrijpen niet hoe uitzicht en doorzicht behouden blijven ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande zichtlijnen naar de ten oosten gelegen woonboten worden volledig doorbroken.

De bewoners van de woonboten kijken aan tegen nog meer onaantrekkelijke bedrijfsbebouwing. Het weiland ten oosten van De Dollard werkt wel als buffer voor wat betreft de afstand maar werkt niet als groene afscherming ten opzichte van het bedrijventerrein.

Daarnaast gaat door de uitbreiding de groene buffer tussen het bestaande bedrijventerrein en de toekomstige woningbouw van 't Schouw verloren.

Een dergelijke buffer wordt ten oosten van De Dollard juist van belang geacht.

*Reactie:* Het is juist dat uitzicht, aanzicht en doorzicht belangrijke uitgangspunten zijn. Deze uitgangspunten gelden niet als vergelijking met de huidige situatie, maar zijn uitgangspunten voor de uitbreiding. Dat wil zeggen dat de bedrijfsgebouwen op een verantwoorde manier vormgegeven moeten worden, omdat ze voor een deel het aanzicht van Watergang bepalen. Verder worden, hoewel minder dan in de huidige situatie, enkele doorzichten vanaf de N235 naar het achterliggende gebied behouden.

Het oostelijk deel van de uitbreiding is bestemd als 'Groen'. Op deze wijze kan hier groen worden gerealiseerd dat dient als afscherming. Dit zorgt voor een groene afscherming ten opzichte van de woonboten.

De buffer ten oosten van het bedrijventerrein is bedoeld als buffer in de zin van milieuzonering. Er zijn daar geen zware bedrijven gewenst. Qua milieuzonering zou lichte bedrijvigheid kunnen, net als nu in het noordelijk deel van De Dollard wordt toegelaten. Echter het is niet gewenst om De Dollard uit te breiden op het perceel ten oosten van het bedrijventerrein. Dit perceel heeft al een ruimtelijke scheiding van het bedrijventerrein door de watergang. Bovendien sluit het noordelijk perceel meer aan op de rest van de bebouwing van Watergang zodat er een meer samenhangend geheel ontstaat.

#### *Opmerking 2*

Insprekers vinden de toegestane bouwhoogte te hoog. Ook volgen ze de redenering niet dat de bouwhoogte van 12 meter niet kan worden ervaren. De insprekers verzoeken daarom om de bestaande bouwhoogte van 7,20 meter als uitgangspunt voor de uitbreiding te nemen.

*Reactie:* Met uitzondering van het (noord)westelijk deel geldt langs de randen van het terrein een maximale bouwhoogte 9 meter. In de toelichting van het bestemmingsplan is een afbeelding opgenomen die het zicht vanaf de woonboten visualiseert. Kijkend vanaf de woonboten zie je de hoogte van 9 meter aan de rand van het terrein. Deze hoogte is hoger dan ooghoogte, waardoor elementen die zich in een driehoek achter deze hoogte bevinden niet te zien zijn. Deze driehoek is zo gekozen dat de 12 meter hoogte wegvalt achter de hoogte van 9 meter.

De bouwhoogte van 7,20 meter is tegenwoordig te gering voor veel bedrijven om een goede bedrijfsvoering uit te kunnen oefenen. Daarom is gekozen voor deze regeling. Voordeel van deze regeling ten opzichte van de bestaande regeling is dat de maximale bouwhoogte wordt begrensd. In

het geldende bestemmingsplan is dat namelijk niet het geval. Wel wordt de goothoogte in dit bestemmingsplan verhoogd.

*Opmerking 3*

Volgens insprekers heeft de genoemde kwaliteitsverbetering van de oostwand van het bestaande terrein geen waarde als dat niet wordt geborgd in een overeenkomst of door gemeentelijk budget te reserveren.

*Reactie:* Dit gebied is meegenomen in het SPvE. waardoor het ook toetsingskader is geworden voor de welstand bij nieuwe bouwplannen.

*Opmerking 4 wegcapaciteit*

In het verkeersonderzoek is gerekend met een bepaalde verkeersintensiteit. Er blijkt niet in hoeverre deze verkeersintensiteit aansluit bij gangbare normen voor de toegelaten bedrijven. De bestaande toegangsweg heeft een beperkte capaciteit. Uit het onderzoek blijkt niet in hoeverre deze bestaande situatie is meegenomen.

*Reactie:* De getallen die in het onderzoek zijn gebruikt, zijn normgetallen die bij dit soort bedrijventerrein hoort. Voor het onderzoek heeft de bestaande situatie model gestaan. In het onderzoek is dus wel degelijk rekening gehouden met de capaciteit van de bestaande toegangsweg. Bovendien heeft er aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Ook in dit onderzoek is de bestaande situatie uitgangspunt geweest. Het aanvullend onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

*Opmerking 4 parkeren*

In bijlage 2 van de regels zijn de parkeernormen opgenomen. Deze bijlage is alleen niet gekoppeld aan een regeling, waardoor de parkeernorm niet juridisch is geborgd.

De bestemming 'Bedrijventerrein' maakt (ondergronds) parkeren niet mogelijk. Dit kan alleen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de parkeernorm nog niet concreet gemaakt kan worden omdat nog niet bekend is welke bedrijven er komen. Volgens insprekers is dit onjuist. Het gaat immers om de bedrijven vanaf reconstructiegebied Hellingweg.

Tenslotte is ook voor de winkel geen specifieke parkeernorm opgenomen.

*Reactie:* Ieder bouwplan wordt getoetst aan de Bouwverordening. In de Bouwverordening zijn ook regels opgenomen voor parkeren. De CROW is hierbij richtinggevend. Op die wijze is het voldoen aan parkeernormen juridisch geborgd. Omdat de parkeernormen zijn geborgd op basis van de Bouwverorde-

ning worden ze alsnog uit het bestemmingsplan verwijderd. Dit om dubbele regelgeving te voorkomen.

Er is gewerkt met parkeernormen omdat nog niet bekend is welke bedrijven concreet naar De Dollard komen. Het is inderdaad wel duidelijk welke bedrijven aan de Hellingweg gevestigd zijn, maar het blijft de keus van een individueel bedrijf om te beslissen al dan niet te verhuizen naar De Dollard. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn (ondergrondse) parkeervoorzieningen nadrukkelijk genoemd. Dit is daarom toegestaan binnen deze bestemming.

#### *Opmerking 5*

Op het bedrijventerrein is sprake van een milieuzonering van bedrijven uit milieucategorie 2 tot en met 3.2. Echter niet bekend is tot welke milieucategorie de bedrijven aan de Hellingweg, Zuideinde 20, Molengouw en Galgeriet behoren. Omdat de uitbreiding voor deze bedrijven bedoeld is, is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit punt onvoldoende aangetoond.

*Reactie:* De genoemde bedrijven vallen in verschillende milieucategorieën. Over het algemeen vallen de bedrijven in lagere milieucategorieën dan 3.2. De exacte milieucategorie van een concreet bedrijf bepaalt vervolgens waar op het bedrijventerrein het bedrijf gevestigd kan worden.

#### *Opmerking 6*

Insprekers stellen voor om de verplichting om eerst bedrijven die afkomstig zijn uit reconstructiegebied Hellingweg te laten vervallen niet 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan, maar 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit in verband met de periode dat een eventuele beroepszaak in beslag neemt. Verder wordt opgemerkt dat artikel 3.5 lid b, sub 1 onvoldoende rechtszekerheid biedt omdat er niet is gewerkt met concreet toetsbare normen.

*Reactie:* Ook de gemeente vindt het van belang dat het bedrijventerrein wordt gebruikt voor Waterlandse bedrijven. De genoemde criteria bieden voor de gemeente voldoende houvast om te beoordelen of er gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingsbevoegdheid of niet.  
Het voorstel van inspreker om de verplichting 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt overgenomen.

#### *Opmerking 7 groen*

Uit de toelichting blijkt dat de groene inrichting van het terrein op eigen terrein moet worden opgelost en daarbij ondersteunend moet zijn aan de parkeerfunctie. Er is echter geen concrete oppervlakte voor opgenomen, waardoor het in de regels niet toetsbaar is.



In figuur 4 van de toelichting wordt een misleidende voorstelling van de hoeveelheid groen weergegeven. De bestemming groen op de verbeelding is namelijk veel kleiner dan op dit kaartje. Daarnaast blijkt dat de bestemming 'Groen' ook gebruikt kan worden voor water. Volgens insprekers moet deze mogelijkheid uit de regels worden verwijderd.

*Reactie:* Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven betreft figuur 4 een mogelijke inrichting van het terrein. Vooral aan de noordzijde is de groenstrook op figuur 4 wat breder ingetekend. Voor de gemeente is het van belang dat in ieder geval de zone die op de verbeelding is bestemd als 'Groen' groen wordt. Daarnaast zijn er in het noorden bedrijfswoningen toegestaan. Rondom woningen is vaak meer groen gewenst dan bij bedrijven. Ook binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is groen mogelijk. Rondom de woningen kan dus op het erf wel degelijk een wat bredere groenzone ontstaan. Het klopt dat de bestemming 'Groen' ook bestemd is voor water. Dit vergroot de flexibiliteit van het bestemmingsplan.

#### *Opmerking 7 nationaal landschap*

Uit het bestemmingsplan blijkt niet concreet dat het plan is getoetst aan de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie voor wat betreft het Nationaal Landschap. In het ecologisch onderzoek is aangegeven dat het plan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet raakt. Maar deze kernkwaliteit is openheid. Met het bestemmingsplan wordt de beleving van het achterliggende Natura 2000-gebied geschaad.

*Reactie:* In het bestemmingsplan is aangegeven dat het groene karakter en de recreatieve mogelijkheden van het Nationaal Landschap niet worden aangetast. Dat geldt voor het Nationaal Landschap als geheel. Dit geldt temeer omdat de provincie in de verordening reeds heeft aangegeven als bestaand bebouwd gebied. Dit gebied is dus op provinciaal niveau al bedoeld voor de uitbreiding. Dat er één zichtlijn naar het achterliggende gebied wordt beperkt doet nog geen afbreuk aan het groene karakter en de recreatieve mogelijkheden van het gebied als totaal. Bij de uitbreiding blijven nog wel enkele kleinere zichtlijnen bestaan en daarnaast zijn er op andere plaatsen nog diverse zichtlijnen. In het ecologisch onderzoek is uitsluitend de ecologische kant van het Nationaal Landschap belicht.

#### *Opmerking 8*

Er blijkt niet op welke wijze rekening is gehouden met lichthinder. Door lichthinder kan een negatief effect optreden op het aangrenzende natuurgebied.

*Reactie:* Lichthinder is meegenomen in het ecologisch onderzoek. Er wordt naar gestreefd om te zorgen voor een minimale hoeveelheid buitenverlichting. Lichtversturende bedrijven, zoals

kassenbedrijven, zijn hier niet toegestaan. Op die wijze is er hooguit tijdens de bouwfase sprake van enige lichtverstoring.

*Opmerking 9*

In het ecologisch onderzoek wordt aangenomen dat er geen oppervlakte verlies van Natura 2000 en de EHS optreedt. Echter, watercompensatie kan gegraven worden in een uitloper van de EHS ten zuiden van 't Schouw. De effecten hiervan zijn niet meegenomen in het ecologisch onderzoek.

*Reactie:* De mogelijke watercompensatie binnen dit deel van de EHS is wel meegenomen in het ecologisch onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat door deze watercompensatie een natuurlijke inrichting te geven er geen effect is.

*Opmerking 10*

De SER-ladder is ontwikkeld omdat gemeenten te snel nieuwe bedrijven-terreinen aanlegden, terwijl er in de omgeving bijvoorbeeld nog bedrijven-terrein op voorraad aanwezig is. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat voor de uitbreiding is onderzocht of op intergemeentelijke schaal nog mogelijkheden beschikbaar zijn voor de uit te plaatsen bedrijven.

*Reactie:* Zoals in het bestemmingsplan en eerder in deze reactienota is aangegeven zijn de bedrijven die uitgeplaatst moeten worden gebonden aan Waterland. De gemeente hecht er daarom veel waarde aan om deze bedrijven een goed alternatief binnen de gemeente te kunnen bieden. Daarom is in dit geval niet gekeken naar mogelijkheden buiten de gemeente. Overigens is voor dit bestemmingsplan wel de SER-ladder op een correcte wijze toegepast.

*Opmerking 11*

De watercompensatie is nog niet verzekerd. Daarmee staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan ter discussie.

*Reactie:* Er heeft reeds overleg plaatsgevonden met hoogheemraadschap over de watercompensatie. Het hoogheemraadschap heeft hieraan ook eisen gesteld, waaronder een percentage watercompensatie dat nodig is. Dit is nog niet nader uitgewerkt, maar gebeurt bij de nadere uitwerking van de plannen. Als de plannen verder worden uitgewerkt wordt het hoogheemraadschap betrokken bij de uitwerking van de watercompensatieplannen. De gemeente ziet hierop toe. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

*Opmerking 12*

In het noorden worden bedrijfswoningen toegestaan. Het begrip bedrijfswoning is niet nader gedefinieerd. Juridisch is er sprake van een normale burgerwoning. Aangezien niet blijkt dat er sprake is van een geluid gezo-

neerd terrein, moet worden voldaan aan de geluidsnormen. Er blijkt niet dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op dit punt.

*Reactie:* Het is een juiste constatering dat het begrip bedrijfswoning niet is opgenomen. Dat wil niet zeggen dat de bedrijfswoningen daarmee aangemerkt moeten worden als burgerwoningen. Echter voor de duidelijkheid wordt het begrip bedrijfswoning alsnog in de regels opgenomen.  
In de milieuzonering is rekening gehouden met de bedrijfswoningen. Daardoor ondervinden de bedrijfswoningen geen last van bedrijven op het terrein.

#### Voorstel

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- in de regels wordt het begrip bedrijfswoning opgenomen. Het begrip wordt 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 wordt 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 wordt 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;
- het aanvullend verkeersonderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen;
- 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.

### 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De gemeente stelt enkele ambtshalve wijzigingen voor. Het bestemmingsplan wordt voor de vaststelling op deze punten aangepast. Het gaat om de volgende punten:

- 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 wordt 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 wordt daarom geschrapt. Artikel 10 sub a wordt 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 wordt de motivering ten aanzien van de SER-ladder aangepast, omdat de plannen ten aanzien van het bedrijventerrein Galgeriet zijn gewijzigd. Deze toelichting wordt 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.

===