

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan

Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid

Toelichting, voorschriften en plankaart

Ontwerp
Juni 2006

Aangenomen gemeenteraad 16 april 2007
Goedgekeurd G.S. 17 juni 2007

Bedrijfsterrein Kolkweg Zuid

Ontwerp

April 2006

Kenmerk 1036A/R2004-01/WW

Projectnummer 1036A

section manager Vergunningen
dhr. J. Broek

names of these

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

Charlery

21 JUN 1 2007

Goedgekeurd bij besluit van heden nr.

to - 20th

Vastgesteld bij

raadsbesluit dd. 2 april 2007 nr. 07/10

SVP

architectuur en stedenbouw

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
3.	Huidige situatie plangebied	4
3.1.	Ruimtelijke en functionele karakteristieken	4
3.2.	Landschappelijke en natuurlijke waarden	4
3.3.	Vigerende planologische regelingen	4
3.4.	Eigendomsverhoudingen	5
3.5.	Ondergrondse en bovengrondse infrastructuur	5
4.	Bestuurlijke kaders	7
4.1.	Provinciaal beleid	7
4.2.	Gemeentelijk beleid	9
5.	Behoefte aan bedrijfsterreinen	12
5.1.	Algemeen	12
5.2.	De bedrijfsterreinbehoefte in het recente verleden	12
5.3.	Huidige behoefte aan bedrijfsterrein	12
5.4.	De omvang van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid	13
6.	Milieu	14
6.1.	Algemeen	14
6.2.	Geluidhinder - wegverkeer	14
6.3.	Geluidhinder - industrieterreinen in de omgeving	14
6.4.	Bodemverontreiniging	14
6.5.	Milieuzonering als gevolg van bedrijfsactiviteiten	14
6.6.	Duurzaamheid	16
6.7.	Cultuurhistorie en archeologie	16
6.8.	Flora en fauna	18
6.9.	Luchtkwaliteit	21
6.10.	Externe veiligheid	23
7.	Watertoets	27
7.1.	Algemeen	27
7.2.	De Waterbeheerder van het plangebied	27
7.3.	Beleidskader Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	27
7.4.	Wateraspecten plangebied	28
7.5.	Overleg waterbeheerders	28
8.	Toekomstige situatie	29
8.1.	Algemeen	29

8.2.	Uitgangspunten van het plan	29
8.3.	Een indicatieve inrichting van het plangebied	31
8.4.	Milieu-aspecten van de bedrijvigheid	32
8.5.	Duurzame ontwikkeling en inrichting van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid	33
9.	Toelichting op plankaart en planvoorschriften	34
9.1.	De planvoorschriften	34
9.2.	De plankaart	35
10.	Economische uitvoerbaarheid	36
11.	Inspraakprocedure	38
11.1.	Algemeen	38
11.2.	Verslag inspraakavond.....	38
11.3.	Nadere toelichting op gestelde vragen	47
11.4.	Schriftelijke reacties	49
12.	Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening	58
12.1.	Algemeen	58
12.2.	Reacties.....	59
12.3.	Afronding overleg ex artikel 10 Bro	73

1. Inleiding

Het nu voorliggende bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid biedt de planologisch-juridische voorwaarden voor de ontwikkeling van een bedrijfsterrein aan de zuidzijde van de Kolkweg in de gemeente Oostzaan.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is er op gericht voldoende bedrijfsterrein te ontwikkelen voor de Oostzaanse bedrijven. Een belangrijke groep bedrijven betreft in dit kader de milieuhinderlijke bedrijven. Van deze bedrijven is verplaatsing uit de bebouwde kom gewenst vanwege de invloed die deze bedrijven op de woonomgeving hebben.

Het in dit bestemmingsplan geformuleerde ruimtelijk beleid is overigens een voortzetting van het beleid dat aan het begin van de negentiger jaren van de vorige eeuw is geformuleerd in het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Noord.

Sindsdien heeft de tijd echter niet stilgestaan. In 1996 heeft het gemeentebestuur voor het voorliggende plangebied reeds een bestemmingsplan van ongeveer gelijke strekking in de inspraak gebracht. Tevens is het plan indertijd aan de provincie voorgelegd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Tot een behandeling is het echter (op verzoek van de gemeente) niet gekomen. Reden hiervoor was ondermeer de wens om de realisering van het bedrijfsterrein te bezien in het grotere kader van het gebied ten zuiden van de Kolkweg. Bovendien zou de gewenste ruimtelijke inrichting van het gehele landelijke gebied ten zuiden van de Kolkweg en Zuiderlaak onderzocht dienen te worden. Geconstateerd werd dat enkele mogelijke planaspecten niet binnen het in het streekplan geformuleerde beleid gerealiseerd konden worden. Mede op verzoek van de provincie is toentertijd besloten om een uitvoerige studie te verrichten naar de inrichtingsmogelijkheden en inrichtingswensen van het gehele gebied, alvorens over te gaan tot het vervaardigen van een bestemmingsplan.

Uiteindelijk heeft het voorgaande geresulteerd in verschillende studies. Te noemen zijn: Ontwikkelingsvisie Buitengebied-Zuid, Landschapsbeleidsplan Buitengebied-Zuid, Structuurvisie Buitengebied-Zuid en Grondexploitatie Bedrijventerrein Oostzaan-Zuid.

Naar aanleiding van deze studies is vervolgens ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd.

Inmiddels heeft de provincie op 17 februari 2003 een nieuw streekplan Noord-Holland-Zuid vastgesteld. Waarin de in de structuurvisie Buitengebied-Zuid beschreven ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt.

Daarnaast zijn er een aantal ingrijpende wijzigingen geweest ten aanzien van de wettelijke context van het plan. Te denken valt aan de Flora- en faunawet en het Besluit Luchtkwaliteit. In het voorliggende plan worden deze aspecten dan ook beschreven.

Omdat de besluitvorming over uit te plaatsen bedrijven een complexe en vooral langdurige aanlegenschap is, heeft het gemeentebestuur besloten de realisering van een deel van de benodigde bedrijfsterreinen door middel van een artikel 19 WRO-procedure in gang te zetten. Basis voor deze procedure is de commentaarnota geweest waarin de inspraak en het vooroverleg als be-

doeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn behandeld. Inmiddels is het bouwrijpmaken van het terrein in volle gang.

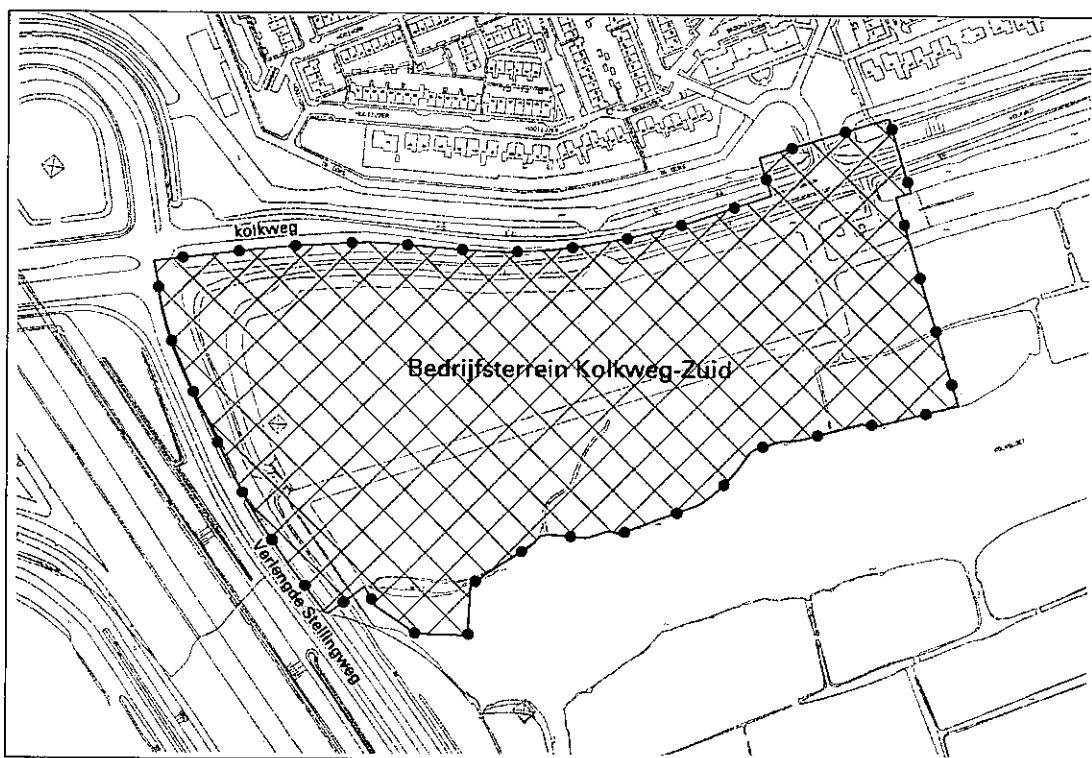
Dit bestemmingsplan loopt vooruit op de ontwikkeling van een omvangrijker bestemmingsplan voor het totale gebied ten zuiden van de Kolkweg/Zuiderlaaik.

2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt globaal ingesloten tussen de Rijksweg 8, de Kolkweg en de Kolkslot. De oostelijke begrenzing van het plangebied ligt ongeveer ter plaatse van de aansluiting van de wijk Kolkslot op de Kolkweg (zie afbeelding 1).

Het gebied maakt onderdeel uit van een strook Oostzaans grondgebied aan de oostzijde van Rijksweg 8 en staat ter plaatse kadastraal bekend onder de perceelsnummers 2356, 2437, 2798 (gedeeltelijk), 2801 en 3164 (gedeeltelijk), sectie C.

Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied.



3. Huidige situatie plangebied

3.1. Ruimtelijke en functionele karakteristieken

Hiervoor is reeds aangegeven dat de gronden behoren tot een strook Oostzaans grondgebied die aansluit op rijksweg 8. Het van oorsprong agrarische gebied is voor een belangrijk deel in gebruik geweest als depot voor Rijkswaterstaat bij de reconstructie van de rijksweg. Het meest zuidelijke deel van het plangebied, dat van het noordelijke deel gescheiden is door een sloot, had tot voor kort nog steeds een (beperkt) agrarisch gebruik.

Vanwege de aanwezigheid van de rijksweg, de op- en afritten, de Verlengde Stellingweg, de Kolkweg, de hoogspanningsleiding, alsmede de verder gelegen industrieterreinen Achtersluispolder en het Westelijk Havengebied van Amsterdam, heeft het gebied z'n originele agrarisch karakter reeds lang verloren.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kolsloot die een belangrijke rol speelt in de waterhuishouding. Ondanks de genoemde ingrepen in het landschap is de Kolsloot, mede dankzij de -in relatie tot de overige watergangen- grote omvang, een belangrijk landschappelijk element dat herinnert aan de ontstaansgeschiedenis van de Oostzaanse veenweidegebieden. Aan de noordzijde van de Kolkweg bevindt zich de meest recente uitbreiding van Oostzaan; de wijk Kolsloot. De dichtst bij het plangebied gelegen woningen liggen op een afstand van ongeveer 90 - 100 meter van het toekomstige bedrijfsterrein.

3.2. Landschappelijke en natuurlijke waarden

Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door een grote openheid, vochtige graslanden op veengronden, oppervlaktewater, rietkragen en broekbossen. Voor de botanische waarden van het gebied zijn met name de hoge grondwaterstand, extensieve bemesting en een goed maai-beheer van belang. De rietkragen vormen een biotoop voor verschillende watervogels. Bovendien vormen deze verlandingsvegetaties een groeiplaats voor een groot aantal moerasplanten.

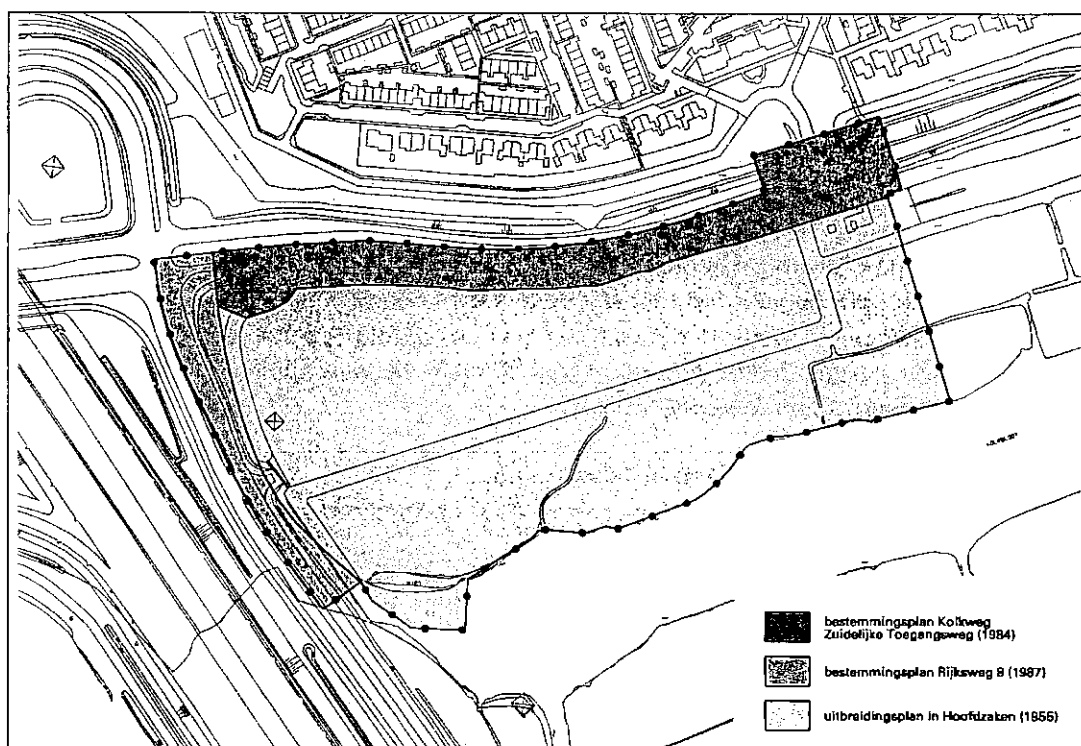
3.3. Vigerende planologische regelingen

Ten behoeve van de aanleg van de Kolkweg is op 27 februari 1984 door de gemeenteraad van Oostzaan een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan, Kolkweg - Zuidelijke Toegangsweg, is vervolgens goedgekeurd op 22 januari 1985. Binnen het bestemmingsplan Kolkweg - Zuidelijke Toegangsweg hebben de gronden, voor zover vallend binnen het voorliggende bestemmingsplan, de bestemming Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Water.

Ongeveer 10 jaar geleden is rijksweg 8 gereconstrueerd. In verband met de geplande openstelling van de ringweg rond Amsterdam was een ingrijpende herziening van het wegenbeloop namelijk noodzakelijk. Als voorbereiding op de feitelijke reconstructie op Oostzaans grondgebied is in 1987 het bestemmingsplan Rijksweg 8 opgesteld. Het westelijke gedeelte van het voorliggende plan valt binnen dit bestemmingsplan, dat op 25 mei 1987 door de gemeenteraad van Oostzaan is vastgesteld en dat op 8 september 1987 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Voor zover van toepassing, hebben de gronden de bestemming "Maatschappelijke doeleinden -Mw- (water)", "Verkeersdoeleinden -Vw- (wegverkeer)" en "Verkeersdoeleinden -Vw(g)- (groenvoorzieningen)". Tevens komen de volgende aanduidingen op de plankaart van het bestemmingsplan voor: "Hoogspanningsleiding" en "Watertransportleiding".

Het overige gedeelte van het terrein dat aansluit op de Kolkweg en de Verlengde Stellingweg is buiten de bovengenoemde bestemmingsplannen gehouden, zodat hier ter plaatse het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 juni 1955, van toepassing is. De vigerende bestemming van het bedoelde terrein is volgens dit plan: "Agrarische Doeleinden".

Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplannen.



3.4. Eigendomsverhoudingen

Het merendeel van de gronden is eigendom van de gemeente Oostzaan (sectie C, perceelsnummers 3164, 3295 en 2356). De gronden in het oostelijk deel van het plangebied, waar voorheen de windmolen op was gevestigd (2801), zijn eigendom van NUON. Momenteel is de gemeente met NUON in overleg over de aankoop van de grond.

3.5. Ondergrondse en bovengrondse infrastructuur

In en rond het plangebied bevinden zich een aantal infrastructurele werken. Afbeelding 3 toont deze infrastructurele werken, voor zover deze althans binnen het plangebied zijn gesitueerd. Centraal door het plangebied loopt in oost-west richting een waterleiding door het plangebied. De waterleiding, die in beheer is bij het Provinciaal Waterleidingbedrijf van Noord-Holland (PWN), legt beperkingen op aan de inrichting van het plangebied. Met de leidingbeheerder heeft overleg plaatsgevonden over de toekomstige functie van de leiding. Hierbij kan worden opgemerkt dat de waterleiding in het kader van het bouwrijpmaken inmiddels aan de west- en oost-

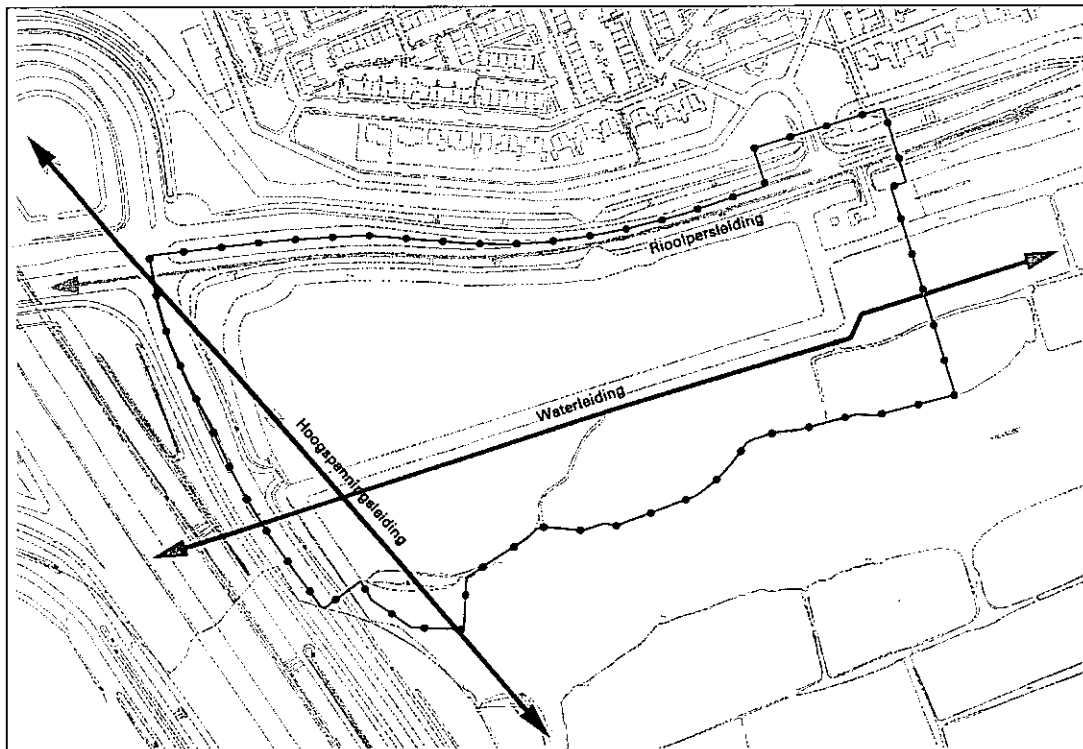
zijde is losgekoppeld. Nadat het bouwrijpmaken van het bedrijfsterrein gereed is zal een nieuwe leiding voorzien in de watervoorziening van het terrein.

Op de tweede plaats loopt er aan de westzijde van de Verlengde Stellingweg, derhalve buiten het plangebied, een aardgastransportleiding. Deze leiding (W-572-01/KR017) heeft een bedrijfsdruk van 40 atmosfeer en is in beheer bij de N.V. Nederlandse Gasunie. De toetsingsafstand van de gasleiding bedraagt 40 meter. Dit betekent dat binnen deze afstand de calamiteitsgevoeligheid van een bestemming bepalend is voor de minimale afstand tot de leiding. Voor (dienst)woningen (die overigens in het plangebied niet zullen worden toegestaan) geldt de minimale veiligheidsafstand van 4 meter. Omdat de leiding in de westelijke berm van de Verlengde Stellingweg is gelegen, kan worden geconcludeerd dat deze geen invloed heeft op de inrichtingsmogelijkheden van het onderhavige plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt parallel aan de Kolkweg een persleiding die afkomstig is van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie Zaandam-Oost. De aanwezigheid van de leiding heeft geen gevolgen voor de inrichting van het bedrijfsterrein. Eventuele werkzaamheden ter plaatse vinden plaats in overleg met de leidingbeheerder.

De westzijde van het plangebied wordt tot slot doorsneden door een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Rekening houdend met de eisen die door de leidingbeheerder worden gesteld, dienen de terreinen gelegen binnen een strook van 36 meter ter weerszijden van de as van de hoogspanningsverbinding, onbebouwd te blijven.

Afbeelding 3: Ondergrondse en bovengrondse infrastructuur.



4. Bestuurlijke kaders

4.1. Provinciaal beleid

Ontwikkeling van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid zal dienen te geschieden binnen de randvoorwaarden gesteld door de provinciale overheid.

Het provinciaal beleid wordt in algemene zin gekenmerkt door coördinatie en programmering. Het streekplan is voor dat beleid (in de vorm van een ontwikkelingsprogramma) het formele integratie- en referentiekader. Ten aanzien van (een deel van) het gebied van de provincie geeft het plan grondslag en richting aan het ontwikkelingsbeleid.

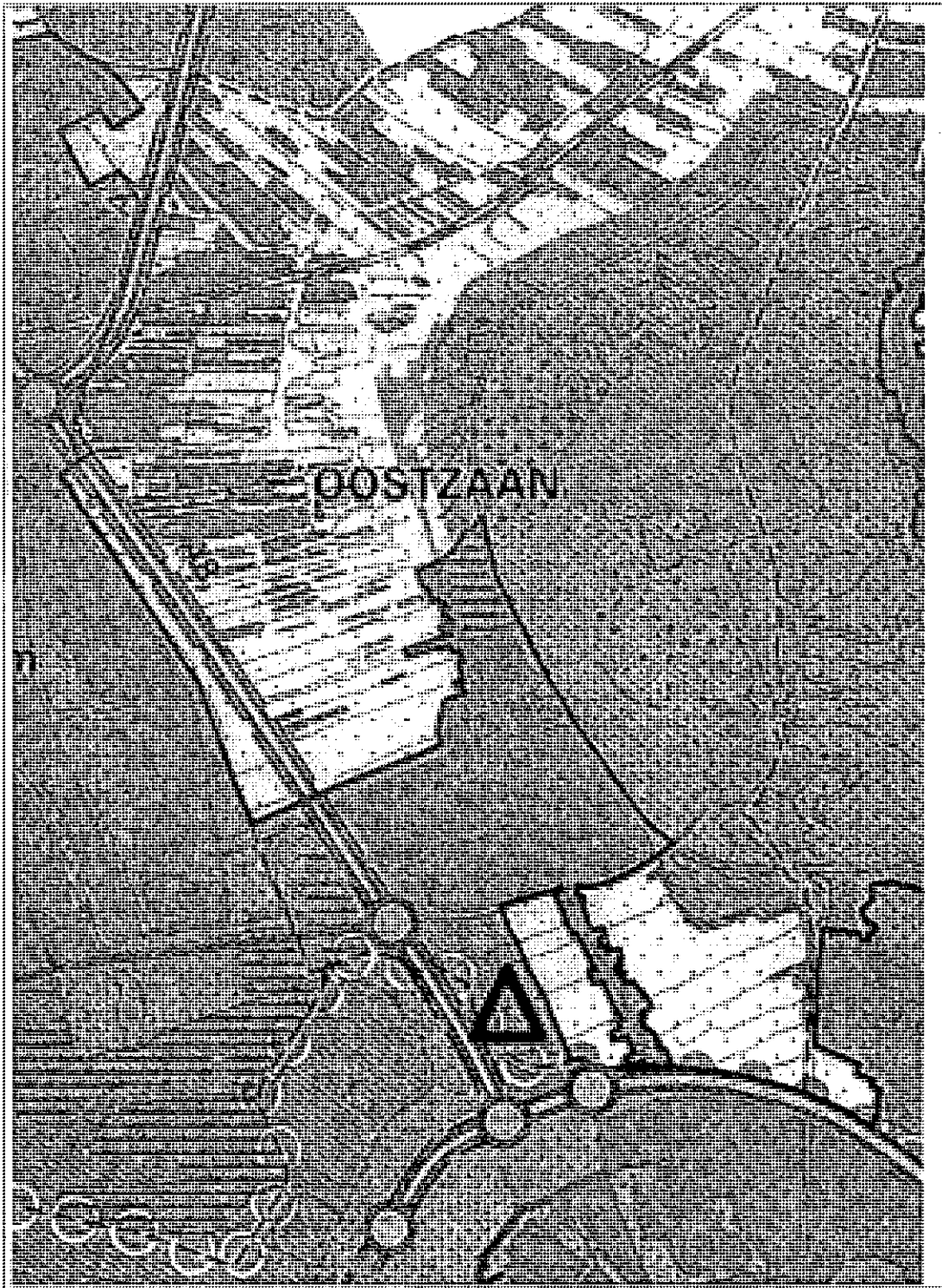
Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in het Streekplan Noord-Holland-Zuid, dat op 17 februari 2003 door Provinciale Staten is vastgesteld. In dit streekplan wordt het door het kabinet aangegeven beleid (besluit Deltametropool, november 2001) verwoord en uitgewerkt in de ruimtelijke structuur van Noord-Holland-Zuid. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het hoogdynamische stedelijke gebied en het laagdynamische grootschalige landschap. Om de grootschalige landschappen te beschermen, dient het contrast tussen stad en landschap behouden te blijven en zo mogelijk versterkt.

De belangrijkste ruimtelijke opgaven voor Waterland zijn:

- Ruimte voor water;
- Behoud van de veen(weide)gebieden, met daarbij een adequaat (agrarisch) beheer van het cultuurlandschap;
- Intensiveren, Combineren en Transformeren binnen bestaande kernen;
- Ruimte voor de vestiging van bedrijven ten behoeve van het handhaven en versterken van de sociale en economische dynamiek en woningen voor de regionale behoefte;
- Voor delen van Waterland staat de landbouw centraal, in andere delen is het een middel voor het instandhouden van het landschap (verbrede landbouw);
- Handhaven en versterken van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten.

Voor Oostzaan, dat onderdeel uitmaakt van het grootschalige landschap, betekent dit dat het ruimtelijk beleid voor de bebouwde kom kan worden gekenmerkt door de trits Intensiveren, Combineren en Transformeren. Vrij vertaald betekent dit dat de nadruk zal komen te liggen op het zo veel mogelijk open houden van het landschap en het hergebruiken van binnenstedelijke terreinen. Het streekplan noemt een aantal van 160 woningen, dat binnen de bebouwde kom kan worden gerealiseerd door middel van bedrijfsverplaatsing. Bedrijven dienen te worden gevestigd op de aan de Verlengde Stellingweg grenzende percelen.

Afbeelding 4: Streekplan Noord-Holland-Zuid.



4.2. Gemeentelijk beleid

Ontwikkeling van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid heeft relaties met andere, meer specifieke soorten gemeentelijk beleid. Te noemen zijn: het bedrijfsvestigingsbeleid, het verplaatsingsbeleid voor milieuhinderlijke bedrijven, het beleid ten aanzien van landschap en agrarisch gebruik, alsmede het ruimtelijk beleid.

Het bovengenoemde beleid is het meest recent verwoord in de Structuurvisie Buitengebied-Zuid (juli 1999).

Structuurvisie Buitengebied-Zuid

Voor het gebied ten zuiden van de Kolkweg geeft de structuurvisie een integraal beeld van de gewenste toekomstige inrichting. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Oostzaan, zoals verwoord in de Structuurvisie Buitengebied-Zuid steunt op een viertal pijlers:

- het behoud (en waar mogelijk het herstel) van de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en natuurlijke waarden van het veenweidegebied en het overige groengebied waarin de kern Oostzaan is gesitueerd;
- het voorzien in voldoende recreatief medegebruik van het buitengebied;
- het verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de bebouwde kom naar speciaal daarvoor ingerichte bedrijfsterreinen;
- het voorzien in voldoende woningen in een juiste differentiatie naar financieringsklasse en woninggrootte.

Binnen de bebouwde kom van Oostzaan is een aantal bedrijven dat, onder andere vanwege milieuhygiënische gevolgen, de ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat beïnvloedt. Hierdoor komen deze bedrijven in aanmerking voor verplaatsing naar een bedrijfsterrein buiten het dorp. Ook is gebleken dat de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw¹ een reële optie is en dient rekening te worden gehouden met een 380-kV station.

De bedrijvigheid die uit de bebouwde kom wordt verplaatst, dient uiteraard op een nieuwe locatie niet wederom overlast te veroorzaken. Daarom is de bundeling van milieuhinderlijke activiteiten en de gevolgen daarvan een punt van overweging. Binnen de geluidscontouren van de A8 en het industrieterrein Westpoort zouden dan bijvoorbeeld milieuhinderlijke bedrijven kunnen worden gesitueerd, zodat de hinder geconcentreerd wordt. Bovendien kan de verkeersafwikkeling dan direct op de bovenlokale en regionale verkeersstructuur plaatsvinden. Een bijkomend effect zou kunnen zijn dat door de afschermende werking van de bedrijfsbebouwing een zekere mate van geluidsreductie in het achterliggende gebied kan worden bereikt. Hierdoor wordt dat gebied rustiger en krijgt het een hogere recreatieve waarde.

De oude landschappelijke structuur is door alle ontwikkelingen zeer gehavend. De landbouwkundige betekenis is momenteel dan ook gering. De gemeente streeft ernaar het landelijke karakter van het gebied te herstellen. Zo zullen landschappelijke en ecologische elementen, zoals bosjes en rietkragen, in het gebied worden opgenomen en zal een ruilverkaveling plaats moeten vinden.

¹ Ten tijde van het opstellen van de Structuurvisie ging de gemeente Oostzaan nog uit van de realisering van een motel/restaurant. Deze optie is niet realistisch gebleken.

De realisering van de beleidsdoelen voor Buitengebied-Zuid zal een behoorlijke beleidsinspanning vragen. Te denken valt aan de benodigde ruilverkaveling, de ontsluiting ten behoeve van recreatief gebruik en het beheer van het landschap.

Voorgaande uitgangspunten leiden tot een gewenste inrichting van het gebied ten zuiden van de Kolkweg (zie afbeelding 5). De hoofdstructuur van het gebied wordt gekenmerkt door een zonering van activiteiten min of meer parallel aan het Zuideinde.

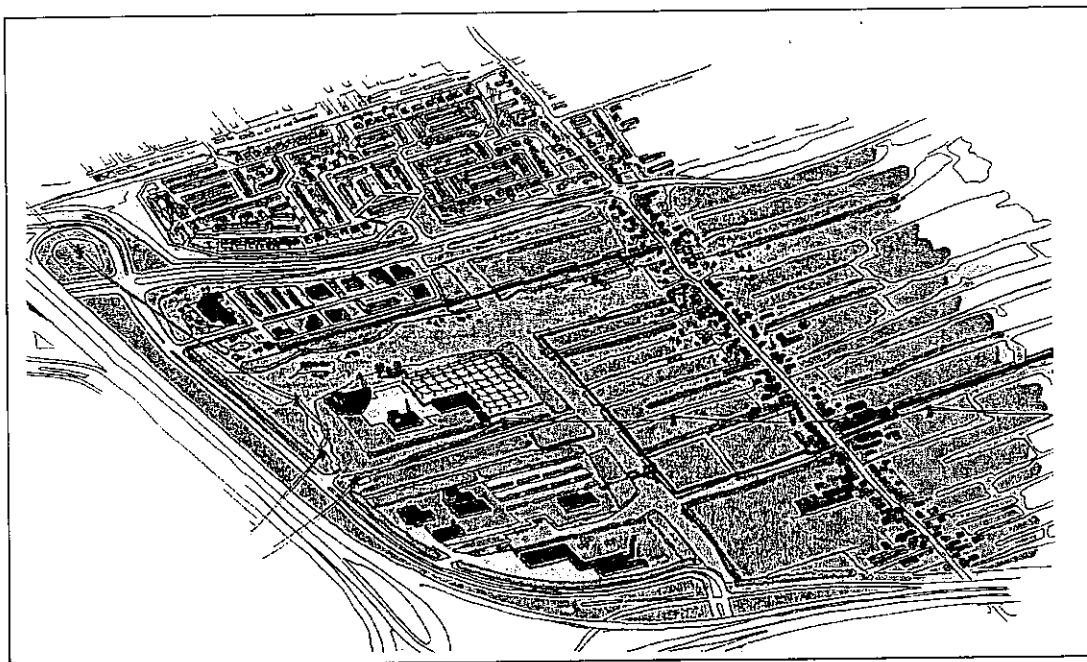
In de meest westelijk gelegen zone bevinden zich de niet-landelijke activiteiten: de bedrijfsterreinen en een hoogspanningsstation.

In de achterliggende zone, die door bospercelen en een watergang van de eerste zone wordt afgeschermd, ligt de nadruk op het uitoefenen van agrarische bedrijvigheid. Door de bospercelen en de watergang is verdere uitbreiding van het bedrijventerrein niet mogelijk en ontstaat voor de landbouwfunctie een zekerder toekomstperspectief. De eventuele bospercelen kunnen voor een goede integratie van de beide zones zorgen en hebben bovendien een recreatieve functie. Bij de verdere uitwerking is een meer bochtig verloop van deze zone overigens goed denkbaar.

Het Zuideinde vormt de derde zone. In deze zone worden de huidige activiteiten zoveel mogelijk geconserveerd. Uitplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid is echter mogelijk.

In de vierde, meest oostelijk gelegen zone ligt de nadruk op landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Recreatief medegebruik wordt hier actief nagestreefd. Te denken valt aan kanoroutes, wandel- en fietspaden, alsmede vissteigers. De wandel- en fietsroutes dienen tevens de bereikbaarheid van de bedrijfslocaties voor langzaam verkeer te bewerkstelligen.

Afbeelding 5: Structuurvisie Buitengebied-Zuid.



De Kolkslot zal als landschappelijke en ecologische drager gehandhaafd blijven. Daarnaast zullen groene aders de bedrijfsterreinen als het ware 'compartimenteren'. Op deze wijze zullen, haaks op de bovenbeschreven zonering, ecologische verbindingzones worden gerealiseerd.

5. Behoefte aan bedrijfsterreinen

5.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Noord, vastgesteld op 9 maart 1992, heeft bijgedragen aan het beleid dat gericht is op het verbeteren van het woon- en leefmilieu. Daarbij is tevens een verbetering van het ondernemersklimaat en de werkgelegenheid bewerkstelligd. Nu dit bedrijfsterrein volledig benut is, is nieuw bedrijfsterrein nodig om het in gang gezette beleid door te kunnen zetten.

In dit hoofdstuk zal nader worden ingegaan op de behoefteaming. Daarbij zal eerst worden ingegaan op de behoefte in het recente verleden. Vervolgens zal worden ingegaan op de meest recente behoefteaming. Beide behoefteamingen hebben betrekking op de gemeente als geheel. Omdat het voorliggende plan slechts betrekking heeft op een gering deel van het Buitengebied Zuid, zal tot slot worden ingegaan op de specifieke omvang van het plangebied in relatie tot de totale behoefte aan bedrijfsterrein.

5.2. De bedrijfsterreinbehoefte in het recente verleden

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Noord is door de gemeente Oostzaan in het najaar van 1990 onderzoek verricht naar de behoefte aan bedrijfsterrein. Het verrichte onderzoek gaf tevens inzicht in de omvang van de te verplaatsen bedrijvigheid uit de bebouwde kom. Daartoe werd een "prioriteitenlijst" opgesteld van de bedrijven die met de grootste urgentie uit de bebouwde kom verplaatst zouden moeten worden.

Niet alleen de gemeente heeft in die periode onderzoek verricht naar de Oostzaanse behoefte aan bedrijfsterrein, ook de provincie heeft onderzoek verricht.

Het onderzoek vond plaats in het kader van de vaststelling van het toenmalige streekplan. Het in 1990 door de Afdeling economische zaken van de Dienst Welzijn, Economie en Bestuur uitgevoerde onderzoek heeft, naast een speciaal daartoe uitgevoerde enquête, gebruik gemaakt van de genoemde prioriteitenlijst. In de jaren daarna heeft herhaaldelijk een actualisering van de behoefteaming plaatsgevonden. Voor het gehele gebied langs de verlengde Stellingweg is daarbij steeds uitgegaan van een netto-behoefte van 10 hectare bedrijfsterrein. Daarnaast is rekening gehouden met de realisering van het hoogspanningsstation.

5.3. Huidige behoefte aan bedrijfsterrein

Inmiddels is gebleken, dat de ontwikkeling van een motel/restaurant op het bedrijfsterrein geen reële optie is. De gemeente acht de locatie nabij de op- en afritten van de rijksweg en aan de toegangsweg naar Het Twiske, desalniettemin uitermate geschikt voor een bijzondere ontwikkeling. Momenteel is de realisering van een bedrijfsverzamelgebouw een goede optie. Ook zou het bedrijfsterrein, liggend aan de belangrijkste invalsweg van de kern Oostzaan, op deze wijze een passende uitstraling kunnen krijgen. Inclusief de benodigde parkeerterreinen is een terrein met een oppervlakte van circa 5.000 m² nodig voor de bedoelde ontwikkeling.

Omdat de oude behoefteaming, mede gelet op de hierboven beschreven ontwikkelingen, niet meer actueel is, heeft de gemeente een nieuw onderzoek laten uitvoeren. Recentelijk is door DHV via een enquête een interessepeiling gehouden onder de Oostzaanse bedrijven. Uit dit on-

derzoek is voldoende behoefte gebleken voor het realiseren van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid.

Wanneer bovenstaande gegevens worden geconcretiseerd, kan de behoefte voor bedrijfsterrein ten zuiden van de Kolkweg worden bepaald op ongeveer 12 hectare. Deze behoefte, die geheel gegenereerd wordt door Oostzaanse bedrijven, overschrijdt de omvang van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid in ruime mate. Indien het bedrijf Meijn daarin niet wordt meegenomen resteert een actuele netto-behoefte van 7,5 hectare. Momenteel beraad de gemeente zich op de vraag welke bedrijven een bijdrage kunnen leveren aan de doelstellingen van het bedrijventerrein Kolkweg-Zuid. De uitkomst zal een prioriteitenlijst van het bedrijventerrein zijn. De overige bedrijven die interesse hebben getoond kunnen zo mogelijk en plaats krijgen op het bedrijventerrein ten zuiden van het Hoogspanningsstation.

Milieuhygiënische, volkshuisvestelijke en ruimtelijke doelstellingen om het bedrijf Meijn te verplaatsen naar een locatie buiten de bebouwde kom, zijn van groot belang. De ruimte (circa 4,5 hectare) die hiervoor vooralsnog wordt geraamd zal (buiten dit bestemmingsplan) worden gerealiseerd ten zuiden van het hoogspanningsstation. Daar is eventueel ook nog ruimte voor het verplaatsen van het bedrijf Voet, die niet in bovenstaande raming is meegenomen en de restant behoefte.

5.4. De omvang van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid

Hierboven is geconcludeerd dat de totale behoefte aan bedrijfsterrein ruim 12 hectare (netto-uitgeefbaar) bedraagt. Volgens de Structuurvisie Buitengebied-Zuid dient het bedrijfsterrein langs de verlengde Stellingweg te worden gerealiseerd; zowel te noorden van de Kolsloot, als ten zuiden van het hoogspanningsstation. Het nu voorliggende bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid" bevat slechts het ten noorden van de Kolsloot gesitueerde bedrijfsterrein. De omvang bedraagt bijna 4,2 hectare netto-uitgeefbaar bedrijfsterrein.

6. Milieu

6.1. Algemeen

Teneinde de inrichtingsmogelijkheden van het plangebied te bepalen, heeft de gemeente onderzoek laten verrichten naar beperkende milieu-aspecten. Gelet op de inrichtingsmogelijkheden (relatief kleine kavels voor het merendeel ten behoeve van hoogwaardige bedrijfsvestigingen) worden dienstwoningen niet toegestaan op het bedrijfsterrein.

6.2. Geluidhinder - wegverkeer

De Dienst Milieubeheer van de gemeente Zaanstad heeft de akoestische aspecten in en rond het plangebied onderzocht². Ten aanzien van de akoestische aspecten als gevolg van het wegverkeer vermeldt het rapport dat het plangebied zich binnen de zones van de rijksweg A8, de Verlengde Stellingweg, de Kolkweg en het Zuideinde bevindt. Op basis van geluidsberekeningen blijkt de geluidsbelasting op een groot gedeelte van het plan Kolkweg-Zuid, ten gevolge van het wegverkeerslawaai, hoger te zijn dan 55 dB(A). Omdat in het gebied geen geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, heeft dit geen gevolgen voor het plan.

6.3. Geluidhinder - industrieterreinen in de omgeving

Bij besluit van 23 juni 1993 is een geluidszone vastgesteld voor het industrieterrein "Westpoort" dat is gelegen in de gemeenten Amsterdam, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Oostzaan en Zaanstad.

Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan valt gedeeltelijk binnen de 50 dB(A) contour. Omdat er geen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen in het gebied zullen worden gerealiseerd, is de situering binnen de geluidzone niet van belang.

6.4. Bodemverontreiniging

Het onderhavige plangebied is, met uitzondering van het gedeelte dat voor korte tijd gebruikt is als depot voor Rijkswaterstaat, in gebruik geweest als weiland. Dit betekent dat een verontreiniging van de bodem en het grondwater niet aannemelijk is.

Teneinde deze hypothese te toetsen is door Omegam in de periode juli/augustus 2001 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er milieuhygiënisch gezien geen beperkingen te worden gesteld aan de toekomstige inrichting van de locatie als bedrijfsterrein.

6.5. Milieuzonering als gevolg van bedrijfsactiviteiten

De normering

Bedrijfsactiviteiten zijn in het algemeen een hinderbron voor de omgeving. Daarom worden bedrijfsactiviteiten vaak ondergebracht op speciaal daartoe ingerichte bedrijfsterreinen en in de omgeving van functies die daar geen onoverkomelijke hinder van ondervinden. Functies die wél overlast ondervinden van de bedrijfsactiviteiten worden dan op grotere afstand van het bedrijfsterrein gesitueerd. Soms ook kan door het treffen van speciale voorzieningen aan de bedrijfsge-

² Bedrijventerrein Kolkweg-Zuid, rapportnummer 94-15-01, Dienst Milieubeheer Zaanstad

³ NEN 5740-onderzoek, Kolkweg-Zuid te Oostzaan, project 1107362

bouwen, het wijzigen van het productieproces of het treffen van maatregelen in de overgangszone (bijvoorbeeld geluidsschermen) de hinder voor de nabijgelegen (woon)bebouwing tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht. In dat geval kan de vereiste afstand tussen hinderbron en hindergevoelig object worden gereduceerd.

De bovengenoemde scheiding van functies wordt ook wel "milieuzonering" genoemd. Milieuzonering kan in beginsel op drie manieren worden nagestreefd, te noemen zijn:

- het aanbrengen van een externe zonering. Het gaat hier bijvoorbeeld om het opnemen van bufferzones rond een hinderproducerende bestemming;
- het aanbrengen van een interne zonering op het bedrijfsterrein. In dat geval zullen op het bedrijfsterrein zones worden onderscheiden waarin in verschillende mate hinder mag worden geproduceerd. De meest hinderproducerende gebieden dienen in dat geval zo ver mogelijk van de omliggende hindergevoelige objecten (bijvoorbeeld woongebieden) te liggen;
- een combinatie van interne en externe zonering.

Om een aanzet te geven tot een standaardisering van deze milieuzonering heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 1985 de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven (overigens zijn in juni 1992 en januari 1999 nieuwe versies gepubliceerd). In deze publicatie worden verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in bedrijfssoorten (SBI-codes) en worden per bedrijfsactiviteit hindercategorieën vastgesteld. Per hindercategorie wordt aangegeven welke afstanden aangehouden dienen te worden tot woonbebouwing; daarbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende hinderaspecten (geluid, trilling, stof, gevaar, e.d.).

In de praktijk is evenwel gebleken dat de feitelijke productieomvang of de verouderingsstaat van de productiemiddelen in een belangrijke afwijking van de in "Bedrijven en milieuzonering" aangegeven afstanden kunnen resulteren.

De bedrijven

Voor het onderhavige bestemmingsplan is een actualisering van de behoefte noodzakelijk gebleken. Dit geldt ook voor de in het plangebied toe te laten milieucategorieën. Gelet op de ligging van de noordelijk gelegen woonwijk, dienen de toe te laten bedrijven ten hoogste te behoren tot milieucategorie 3 van de bedrijvenlijst uit de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Indeling in milieucategorie 3 betekent in feite dat de afstand van de bedrijven tot een rustige woonwijk niet minder mag bedragen dan 50 meter (categorie 3A), respectievelijk 100 meter (categorie 3B) in geval de mate van hinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten toeneemt. De grens van het bedrijfsterrein ligt minimaal op een afstand van circa 100 meter van de dichtstbij gelegen woningen. Geconcludeerd wordt dat een goede milieuzonering bewerkstelligd kan worden door voldoende afstand te houden van de bestaande woonwijk en dat als gevolg daarvan, het vestigen van de beoogde bedrijven binnen het plangebied, geen bezwaren vanuit milieuhygiënisch oogpunt ondervindt.

6.6. Duurzaamheid

De ontwikkeling en inrichting van het bedrijfsterrein wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ter hand genomen. Daarbij wordt rekening gehouden met het kleinschalig karakter van het bedrijfsterrein. Dat betekent dat de toepassing van duurzaamheidsmaatregelen beperkt wordt door enerzijds de beperkte juridische mogelijkheden van de gemeente, anderzijds door de in paragraaf 4.2 genoemde beleidsuitgangspunten. Zo zal de mate van milieuhinder binnen de kern het primaire motief voor vestiging op het bedrijfsterrein zijn, niet de bereidheid van bedrijven om duurzame maatregelen te treffen. Bij het toepassen van maatregelen dient dan ook onderscheid te worden gemaakt tussen de acties van de gemeente en die van de bedrijven. De maatregelen die de bedrijven kunnen nemen, zijn slechts tot op zekere hoogte "afdwingbaar". Onderling overleg en promotie levert waarschijnlijk de beste resultaten als het gaat om de toepassing van duurzame maatregelen door de bedrijven.

Hoewel nader onderzoek dient uit te wijzen welke realistische maatregelen de gemeente kan nemen om tot een duurzame ontwikkeling en inrichting van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid te komen, zullen de volgende aspecten in ieder geval betrokken worden bij de planvorming:

- infiltratiesystemen voor de afvoer/berging van regenwater;
- toepassen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel;
- aanbrengen van natuurvriendelijke oevers, waarbij verschillende milieugradiënten worden ontwikkeld;
- ecologisch beheer van de oeverzones;
- beperken van de automobiliteit door het aanbrengen van langzaamverkeersroutes;
- voorwaarden scheppen voor de toepassing van duurzame energiebronnen en duurzame materialen.

Niet alle van de bovengenoemde aandachtsgebieden lenen zich om in een bestemmingsplan te worden geregeld. Het realiseren van een technisch adequaat waterbeheersysteem heeft bijvoorbeeld geen ruimtelijke relevantie en onttrekt zich derhalve aan de werkingssfeer van een bestemmingsplan. Andere aspecten kunnen daarentegen wel in het bestemmingsplan geregeld worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan het ecologisch beheren van groenzones (aanglegvergunningenstelsel) of het beperken van de automobiliteit (ruimtereservering langzaamverkeersroutes). Het actief toepassen van zonne-energie kan niet geregeld worden in het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan kan voorwaardenscheppend zijn. Bijvoorbeeld door het opnemen van profielen, vastleggen van verkavelingsrichtingen en het aangeven van verplichte minimum en maximum dakhellingen. Het voorliggende bestemmingsplan regelt deze zaken slechts in "voorwaardenscheppende" zin. Gelijktijdig met het bestemmingsplan stelt de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan voor het gebied vast waarin mogelijke oplossingen worden geschetst (zie ook paragraaf 8.5).

6.7. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied wordt gekenmerkt door een onregelmatige opstreckende strokenverkaveling. Dit landschap is ontstaan in de 10^e - 11^e eeuw door in lokaal verband georganiseerde veenontginningen, zoals die in de Zaanstreek en Waterland veel voorkwamen. Vroeger liep het verkave-

lingspatroon verder door tot aan de Noorderij- en Zeedijk. Door de komst van de Rijksweg A8 en de Verlengde Stellingweg is het patroon doorbroken.

Archeologie

In de bijlage bij de Nota Belvedere wordt de gemeente Oostzaan aangewezen als een gebied met een hoge (verwachtings)waarde voor archeologie. De RO8 geeft voor het plangebied geen archeologische (verwachtings)waarden aan. Ook de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland (CHW-kaart) geeft voor dit gebied geen bekende of verwachtingswaarden aan.

Recentelijk is in opdracht van de gemeente Oostzaan archeologisch onderzoek verricht door de gemeentelijk archeoloog van Zaanstad. Uit het onderzoek⁴ kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden afgeleid:

Uit het onderzoek is gebleken dat op het terrein een zandlaag ligt met een dikte van ca. 1.30 meter. Daaronder bevindt zich een kleilaag van ca. 60 cm. Hieronder begint de veenbodem. De zandlaag is recentelijk opgebracht. De kleilaag eronder bevat een fragment harde baksteen. Dit is een belangrijk feit want in dit deel van Oostzaan, tegen het voormalige IJ aan, is vanuit het IJ klei afgezet. De klei kan dus een natuurlijke afzetting zijn. Het aantreffen van het fragment baksteen geeft aan dat de klei in ieder geval in de 15e eeuw of later is afgezet, toen baksteen als bouw materiaal werd gebruikt. De hardheid van de baksteen is echter kenmerkend voor moderne bakstenen. Het is daarom niet onmogelijk dat de kleilaag tegelijk is opgebracht met de zandlaag en als ondergrond heeft gediend voor het zand. Het rode veen onder de kleilaag is het samengedrukte hoogveen dat in grote delen van de Zaanstreek wordt aangetroffen.

De dikte van de zandlaag is ruim voldoende om eventuele vindplaatsen te beschermen. Wanneer ook de kleilaag recentelijk is, bedraagt de dikte van de beschermende laag zelfs bijna 2 meter. Eventuele vindplaatsen zijn hierdoor goed beschermd. Beschermende maatregelen of opgravingen om eventuele archeologische vindplaatsen veilig te stellen, zijn dan ook niet noodzakelijk. Alleen wanneer in het plangebied kelders worden aangelegd, wordt de veenbodem aangetast en bestaat de kans dat vindplaatsen beschadigd worden. Mochten er plannen zijn om kelders aan te leggen dan moet hierover van tevoren overleg worden gepleegd met de gemeentelijk archeoloog van Zaanstad.

Samengevat kan worden gesteld dat vanwege de dikte van de opgebrachte zandlaag de eventuele archeologische vindplaatsen voldoende worden beschermd. De bouw van het bedrijventerrein kan dus vanuit archeologisch oogpunt doorgaan.

Historische stedenbouwkundige waarden en Monumenten

De CHW-kaart geeft voor Oostzaan geen stedenbouwkundige waarden. In het gebied is geen bebouwing. Monumenten komen hier niet voor.

Historische geografie

⁴ Opdracht per brief van 27 juni 2003, uitvoering op 1 september 2003.

Volgens de CHW-kaart heeft de onregelmatige opstreckende strokenverkaveling van het gebied een hoge landschapswaarde. In het plan wordt deze waarde ingepast en benut. De Kolkslot blijft in tact. De historische afwisseling van land en water wordt benut om een natuurlijke buffer te creëren tussen het toekomstige bedrijfsgebied aan de Kolkweg en de Verlengde Stellingweg, en de bewoning aan het Zuideinde.

Min of meer parallel aan het Zuideinde zal een nieuwe vaart gegraven worden tussen de Kolkweg ter hoogte van het kruispunt met de Dors, en de Verlengde Stellingweg vlak voor het viaduct met de Rijksweg A 10. Hierbij wordt gestreefd naar het volgen van de oorspronkelijke waterlopen (kopsloten), zodat geen strakke, rechte vaart ontstaat.

De bedrijvigheid zal beperkt blijven tot de linkerzijde van deze vaart, visueel afgeschermd met een natuurlijk aandoende, gebiedseigen houtopstand. Ter rechterzijde van de vaart zal het veenweidelandschap intact blijven als agrarisch gebied met recreatief medegebruik.

Naast de instandhouding van de Kolkslot zal het water op meerdere plaatsen als het ware in het bedrijfsgebied doordringen, waardoor een historische link met het vroegere landschap wordt gelegd. Tevens wordt gedacht aan ecologische oevers om de band met het veenweidegebied te versterken.

6.8. Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de soortbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet en daarop gebaseerde besluiten vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In verband daarmee heeft de gemeente zich georiënteerd op de mogelijk in en om het plangebied voorkomende beschermde soorten⁵.

In het bestemmingsplangebied komt de Noordse woelmuis voor. Deze muizensoort is strikt beschermd door de Habitatrichtlijn. Dat betekent dat het leefgebied van deze soort beschermd moet worden. In de regio Noord-Hollands Midden komen diverse populaties Noordse woelmuis voor onder meer in het Twiske en Polder Oostzaan ten noorden van de kern van Oostzaan.

Ten aanzien van de hier vrij algemeen voorkomende Noordse woelmuis kan worden opgemerkt dat deze soorten voornamelijk in een vochtige tot natte omgeving leven. De Noordse woelmuis is voornamelijk gebonden aan rietlanden en met name aan overgangen van ruig riet- en biezeland naar extensief grasland. In die zin is het Waterlandse veenweidegebied een uitstekende verblijfplaats voor deze soort.

Het betrokken plangebied is grotendeels niet (meer) kenmerkend voor het Waterlandse veenweidegebied. Dat wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het plangebied grotendeels is verrijgd, omdat het in het verleden dienst heeft gedaan als depot bij de verbreding van rijksweg 8.

⁵ Natuurinventarisatie bedrijventerrein Kolkslot, Groenteam, 23 september 2003

Er is derhalve voor een groot deel geen sprake meer van veenweide. De ruige vegetatie en de afwezigheid van andere muizensoorten maakt dat de Noordse woelmuis zich hier wel thuisvoelt.

Door in het plan - binnen de randvoorwaarden die volgen uit de hoofdbestemming - te voorzien dat de natuurvriendelijke oevers worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd, alsmede door een natuurvriendelijke inrichting van de onverharde delen voor te schrijven en door het uitbreiden van de oeverlengte (buiten het plangebied, maar binnen het gebied van de structuurvisie Buitengebied Zuid), zal de habitat van de betrokken soort niet worden aangetast. Ook door delen van het plangebied te bestemmen voor ecologische zones (met gebiedseigen beplanting) zullen meer biotoopgradiënten ontstaan, waardoor deel van het terrein geschikt blijft als leefgebied van de genoemde soort.

Uit literatuur en jurisprudentie blijkt dat ruimtelijke plannen geen geschikt kader zijn om de voorgenomen ontwikkelingen te toetsen aan de Flora- en faunawet. Wel moet worden overwogen of voor de feitelijke realisatie te zijner tijd een ontheffing kan worden verkregen op grond van de Flora- en faunawet. Gelet op de onderstaande argumenten kan redelijkerwijs worden aangenomen dat een dergelijke ontheffing, voor zover nodig, door de minister zal worden verleend:

- het nut van de voorgestelde ontwikkeling;
- het ontbreken van redelijke alternatieven voor de vestiging van de betrokken bedrijven;
- het maatschappelijke belang dat daarmee is gediend;
- de relatief beperkte omvang van het plangebied (ca. 5 hectare netto);
- de geschiktheid van de wijdere omgeving als leefgebied voor de genoemde soorten;
- de in het algemeen gunstige staat van instandhouding van de genoemde soorten in de wijdere omgeving.

Omdat in het onderhavige geval rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van soorten die, behalve op grond van de Flora- en Faunawet, ook zijn beschermd op grond van Bijlage IV van de Habitatrictlijn, is nadrukkelijk overwogen of redelijke alternatieven bestaan voor de realisering van een bedrijfsterrein. Daarbij is het volgende vastgesteld:

- Oostzaan wordt aan de noordwestzijde begrensd door het Oostzanerveld dat vanwege de cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurlijke waarden zéér ongeschikt is voor het realiseren van een bedrijfsterrein. Datzelfde geldt voor het Waterlandse veenweidegebied aan de zuidoostzijde van de kern. Aan de oostzijde wordt de bebouwde kom begrensd door het Twiske, zodat ook hier geen mogelijkheid aanwezig is voor het realiseren van een bedrijfsterrein;
- Rekening houdend met de overlast van bedrijfsverkeer binnen de bebouwde kom, is er in feite slechts één mogelijke locatie. Namelijk de voorgestelde locatie bij de enige voor bedrijfsverkeer bereidbare ontsluiting vanaf de rijkswegenstructuur.

Door de aanleg van het bedrijventerrein zal er een deel van het leefgebied van de Noordse woelmuis verdwijnen. De gemeente Oostzaan heeft dan ook een Compensatieplan laten vervaardigen⁶. Door het treffen van de volgende maatregelen worden de effecten van de aanleg gemitigeerd (verzacht) en gecompenseerd. Een deel van de maatregelen wordt binnen het plangebied getroffen, een ander deel buiten het plangebied. Deze maatregelen maken deel uit van het besluit over het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied:

- De groenstrook langs de Kolkslot wordt ingericht ten behoeve van de Noordse woelmuis: rietoevers en ruigten met een geleidelijke overgang van droog naar nat;
- De zone onder de hoogspanningsmasten krijgt naast de functie waterberging ook de functie leefgebied Noordse woelmuis met een bijpassende inrichting van riet met ruigten.

Buiten het plangebied zijn de maatregelen gericht op het vergroten van de migratiemogelijkheid voor de Noordse woelmuis:

- Aanleg droge loopstrook langs de Kolkslot onder Zuideinde en de aangrenzende tuinen. De loopstrook wordt geïntegreerd in de vaarduiker die in 2005 de brug zal vervangen.
- Bestemmen perceel 438 voor natuur, aanleg van brede rietkraag langs het perceel en beheer gericht op riet en ruigten.

Gegeven de voorgaande constatering ontstaat met een keuze voor de onderhavige locatie, naar het oordeel van de gemeente, een uit oogpunt van ruimtelijke ordening, milieu, kosten en realisatietijd optimale oplossing, waarvoor geen in alle opzichten bevredigende alternatieven beschikbaar zijn.

Ontheffing

Ten tijde van het vooroverleg werd geconcludeerd dat naast vergunningen of vrijstellingen op grond van de WRO/WW, ook een ontheffing op grond van de Flora en Faunawet nodig is. Een verzoek daartoe werd ingediend. In het besluit van 6 oktober 2004 (FF/75C/2004/033) heeft de minister van Landbouw, natuur en Voedselkwaliteit, gelet op artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet, ontheffing verleend. Aan deze ontheffing zijn, naast de algemene voorwaarden, ook specifieke voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn hieronder weergegeven.

- Direct voorafgaand aan de verschillende deelwerkzaamheden dient het betreffende deelgebied te worden onderzocht. De aanwezige beschermde dieren dienen te worden verjaagd, of te worden overgezet naar een geschikt biotoop in de nabije omgeving.
- Bij het vangen van de noordse woelmuizen dient een ter zake kundige op het gebied van zoogdieren te worden betrokken. Over het vangen en verplaatsen dient een verslag te worden geschreven, met daarin onder andere informatie over de gebruikte methode en de resultaten. Dit verslag moet worden gestuurd naar Laser Dordrecht, t.a.v. team uitvoerders Flora en faunawet, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht.

⁶ Noordse woelmuizen, bittervoorns en bedrijvigheid in Oostzaan, Compensatieplan, Bureau Waardenborg bv, rapportnummer 05-071, 26 april 2005

- Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd buiten de periode waarin de beschermde soorten extra kwetsbaar zijn voor verstoring. Het vernietigen van nesten en holen van de beschermde zoogdieren dient buiten de kraamperiode en periode van afhankelijkheid van de jongen plaats te vinden. De werkzaamheden aan eiafzetplekken en overwinteringsplaatsen van de amfibieën en vissen dienen buiten het voortplantings- en overwinteringsseizoen plaats te vinden.
- Het gebied onder de hoogspanningskabels en de geplande groenstrook langs de Kolkslot dient ingericht te worden als leefgebied voor de noordse woelmuis. Hierbij dient de notitie over mitigerende en compenserende maatregelen de leidraad te zijn. Er dient een perceel rietland en ruigte te worden aangelegd tussen het plangebied en het Twiske voor de noordse woelmuis. Het perceel, kadastraal genummerd als 438 langs de Zussesloot is aangewezen als compensatieperceel. Bij de inrichtingswerkzaamheden dient de ontheffinghouder zich te laten adviseren door een ter zake kundige op het gebied van de noordse woelmuis.
- Onder de brug van het Zuideinde dient een droge faunapassage te worden aangelegd. Deze passage moet goed bereikbaar zijn voor de soorten (onder andere de noordse woelmuis) die gebruik kunnen maken van de voorziening.
- Voor aanvang van de werkzaamheden in het plangebied dient het compensatiegebied tussen het plangebied en het Twiske voor de noordse woelmuis ingericht te zijn.
- De ontheffinghouder dient zorg te dragen voor een adequaat duurzaam beheer van het compensatiegebied.
- De watergangen in het plangebied voor bedrijventerrein Kolkweg-Zuid dienen met een flauw talud te worden aangelegd. Doelsoort bij de vormgeving van de oevers dient de bittervoorn te zijn. Bij de uitvoering van de werkzaamheden aan de oevers dient een ter zake kundige op het gebied van vissen betrokken te worden.

6.9. Luchtkwaliteit

Een toename van bebouwd gebied veroorzaakt ook een toename van uitstoot van stoffen die schadelijk voor de mens en zijn omgeving kunnen zijn. Daarom is op 19 juli 2001 in Nederland het 'Besluit luchtkwaliteit en Meetregeling luchtkwaliteit' van kracht geworden (staatsblad 2001, 269). Het Besluit luchtkwaliteit bevatte de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden en is een uitvloeisel van Europese regelgeving. Inmiddels is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (BLK2005) op 5 augustus 2005 in werking getreden. Ten opzichte van het oude BLK uit 2001 zijn er in het BLK2005 een aantal wijzigingen doorgevoerd die een versoepeling van het beleid inhouden. Dat geldt niet voor de grenswaarden, die blijven ongewijzigd.

De drie versoepelingen in het BLK2005 zijn:

- Concentraties die zich van nature of vanwege natuurverschijnselen in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens, worden bij het beoordelen van de luchtkwaliteit voor zwevende deeltjes (PM_{10}) buiten beschouwing gelaten (Artikel 5, lid 1). Dit is de zogenaamde "zeezout-correctie".
- Het standstill-beginsel van artikel 5.2, lid 3 Wm is buiten toepassing verklaard, zodat kleine verslechtingen van de luchtkwaliteit kunnen worden geaccepteerd, zolang de grenswaarden maar niet worden overschreden (Artikel 2, lid 2).

- Een afwijkingsregeling van de grenswaarden in artikel 7, lid 3. Bestuursorganen hoeven hun besluiten niet te toetsen aan de grenswaarden, indien:
 - De concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof vanwege een besluit per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft.
 - Een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, gecompenseerd kan worden door een met het project samenhangende maatregel of effect, waardoor de luchtkwaliteit per saldo verbetert.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is de toekomstige luchtkwaliteit bepaald en getoetst aan dit Besluit⁷. Concreet betekent dit dat de gevolgen voor de aftrek voor fijn stof zijn opgenomen. Voor plannen op het grondgebied van de gemeente Oostzaan, bedraagt de correctie op de jaargemiddeldeconcentratie van PM_{10} 6 $\mu g/m^3$ en de correctie van het aantal overschrijdingsdagen voor het 24-uursgemiddelde bedraagt 6 dagen.

Ook na de correcties volgens het BLK2005 wordt er op enkele meetpunten een overschrijding van de grenswaarden voor fijnstof en het aantal overschrijdingen van de daggemiddelde concentratie fijnstof geconstateerd. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als de toekomstige situatie in 2010. Zelfs indien het plan niet wordt gerealiseerd is er overigens sprake van een overschrijding van de grenswaarden. De toename van het aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor fijn stof in 2010 wordt met name veroorzaakt door de geprognosticeerde hoge (stijgende) achtergrondconcentraties uit het CAR-II model.

Saldobenadering

De saldobenadering vraagt om een complexe aanpak. Het instrument om de mogelijkheden voor de saldobenadering te kunnen onderzoeken is het luchtkwaliteitsplan. Deze wordt momenteel door de gemeente Oostzaan opgesteld. GS van de provincie Noord-Holland zullen namelijk op basis van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 de saldobenadering ook toepassen op situaties waarbij niet geheel worden voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit, mits de betrokken gemeente beschikt over een luchtkwaliteitsplan.

Met de saldobenadering kan een verbetering van de luchtkwaliteit worden bereikt langs de hoofdweg door het centrum van Oostzaan. Door het verplaatsen van een aantal bestaande bedrijven verbetert de luchtkwaliteit in lichte mate voor een groot deel van de inwoners van de gemeente Oostzaan.

Er kan worden voldaan aan de randvoorwaarden voor het toepassen van de saldobenadering (beperking naar inhoud, plaats en tijd), maar er moeten nog wel enkele waarborgen in dit bestemmingsplan worden ingebouwd. Deze waarborgen betreffen:

- Er moet een garantie komen, dat de bestaande bedrijven daadwerkelijk worden verplaatst en er dus geen sprake is van de vestiging van nieuwe bedrijven. In het bestemmingsplan is geregeld dat uitsluitend bestaande Oostzaanse bedrijven zich in het gebied mogen vestigen.
- De tijd tussen de optredende verslechtering van de luchtkwaliteit en de bijbehorende compensatie moet worden beperkt. Bij bedrijfsverplaatsing speelt deze problematiek echter niet.

⁷ Nadere onderbouwing luchtkwaliteit Bestemmingsplan Kolkweg-Zuid, september 2005, Consulmij Milieu BV, rapportnummer ZP.05.00129.

6.10. Externe veiligheid

De gemeente Oostzaan heeft een onderzoek uit laten voeren naar de externe veiligheidsaspecten van de voorgenomen ontwikkeling⁸.

Bedrijven

De bedrijven uit de bebouwde kom van Oostzaan kunnen niet worden beschouwd als inrichtingen bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Uitzondering hierop vormt het benzinestation met LPG. Het LPG tankstation is een zogenaamde categoriale inrichting. De normstelling hiervoor is opgenomen in de ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) die valt onder het Bevi.

Voor het plaatsgebonden risico zijn in het Revi afstanden opgenomen (als functie van de doorzet) die moeten worden aangehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en het vulpunt, het reservoir en de afleverzuilen. Voor een LPG-tankstation met een doorzet kleiner dan 1000 m³/jaar zijn volgens het Revi de aan te houden afstand tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10⁻⁶ per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10⁻⁶ per jaar:

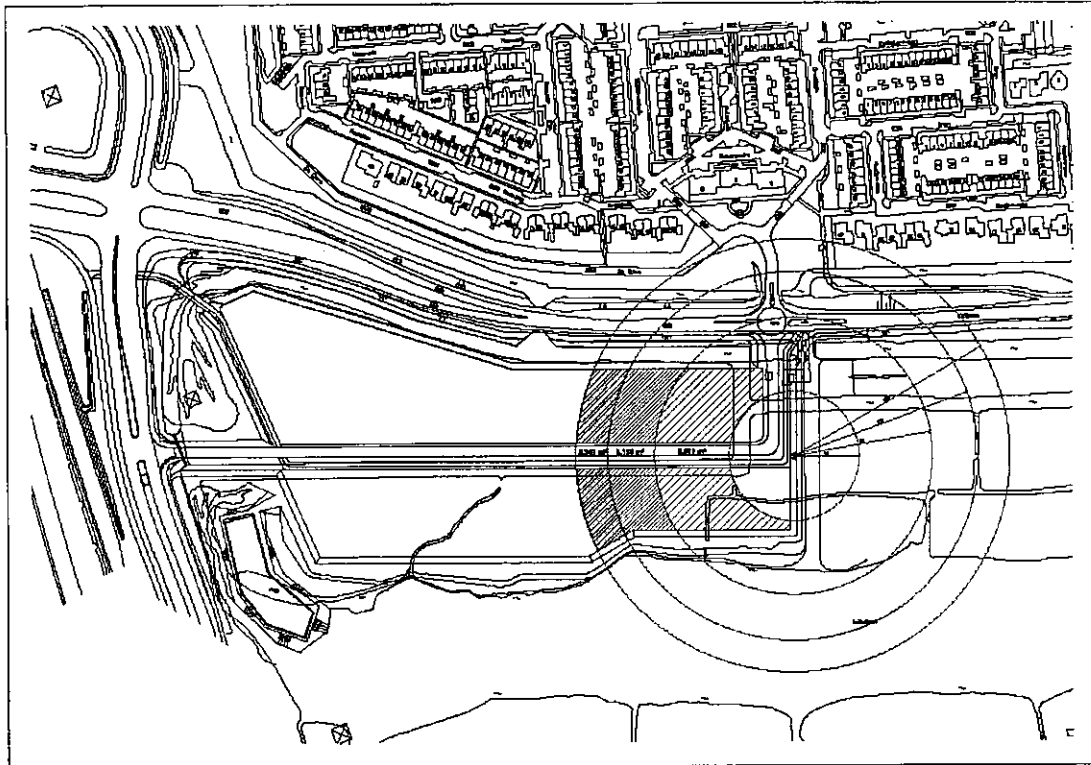
- 45 m vanaf het vulpunt;
- 25 m vanaf het ondergronds reservoir;
- 15 m vanaf de afleverzuil.

Voor een doorzet groter dan 1000 maar kleiner dan 1500 m³/jaar is de afstand vanaf het vulpunt 110 m. Bij een grotere doorzet dient een volledige risicoanalyse te worden uitgevoerd.

Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht voorgeschreven. De oriëntatiewaarde is gelijk aan 10⁻³/N², dat wil zeggen een frequentie van 10⁻⁵/jaar voor 10 slachtoffers, 10⁻⁷/jaar voor 100 slachtoffers, etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. Tevens is aangegeven dat het invloedsgebied voor het groepsrisico bestaat uit een cirkelvormig gebied met een straal van 150 m rond het vulpunt. Binnen dit gebied dienen veranderingen in de omgeving te worden beschouwd bij het vaststellen van de grootte van het groepsrisico en bij de verantwoording.

⁸ Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid, Adviesgroep AVIV bv, projectnr. 05816, 28 februari 2006.

Afbeelding 6: Situering vulpunt.



De gemeente acht een doorzet van meer dan 1000 m³ LPG per jaar niet aanvaardbaar in verband met de beperkingen die dat zou opleveren voor de inrichting van het bedrijfsterrein. Binnen de risicoafstanden genoemd in het Revi voor deze doorzet wordt geen bebouwing (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) geprojecteerd. Het groepsrisico is berekend voor de standaard en specifieke BLEVE-frequentie van een lossende LPG-tankauto. Voor beide frequenties is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is voor de specifieke frequentie meer dan een factor tien kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Voor de verantwoording van het groepsrisico zijn de overige aspecten volgens artikel 13 van het Bevi nagelopen. Het betreft de volgende aspecten.

Voor de personendichtheid is uitgegaan van een gemiddelde aanwezigheid van 40 personen per hectare. Op basis van de in bovenstaande afbeelding aangegeven invloedsgebied van het groepsrisico zouden er volgens het onderzoek dan gemiddeld 48 personen binnen dit invloedsgebied aanwezig zijn. Rekening houdend met de aard van het bedrijfsterrein verwacht de gemeente Oostzaan dat dit aantal in werkelijkheid gemiddeld lager zal uitvallen. Er komen immers kleinschalige bedrijven met een klein aantal werknemers en weinig tot geen bezoekers. Teneinde het groepsrisico te beperken en tegelijkertijd de inrichtingsmogelijkheden van het bedrijfsterrein te optimaliseren is er voor gekozen het vulpunt aan de uiterste oostzijde van het bedrijfsterrein te realiseren. Op deze wijze valt de invloedszone van het groepsrisico zo veel mogelijk over het omliggende landelijke gebied. Bovendien blijven de beperkt kwetsbare objecten van derden

op deze wijze buiten de zone van 45 meter rond het vulpunt. Dit wordt ondermeer bereikt door de opslagfaciliteit van de gemeentewerf binnen deze zone te projecteren. De opslagtank van de LPG-installatie zal in de onmiddellijke nabijheid van het vulpunt worden gesitueerd. De plaats van het vulpunt en de onbebouwde zone van 45 meter (voor bouwwerken van derden) worden op de plankaart van dit bestemmingsplan aangegeven. In overleg met de regionale brandweer worden de extra eisen, ten aanzien van maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit en de wijze waarop vluchtroutes kunnen worden gerealiseerd, uitgevoerd.

Gelet op de grootte van het resulterende groepsrisico wordt de vestiging van het LPG-tankstation inpasbaar geacht.

Rijksweg A8

Langs het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid ligt de A8. Voor de berekening van het groepsrisico wordt het kilometervak 1.9 tot 2.9 gebruikt, omdat hier de meeste bebouwing langs de weg is gesitueerd. Voor de risicoberekening met RBM II wordt de standaard uitstromingsfrequentie voor een autosnelweg gebruikt. De verkeersintensiteitgegevens zijn overgenomen uit het rapport 'Update routing gevaarlijke stoffen A10 Zuidas' uitgevoerd in 2004⁹. De huidige situatie is de situatie zoals waargenomen in opdracht van de provincie Noord-Holland in 2001. De toekomstige situatie is gebaseerd op een prognose opgesteld door Rijkswaterstaat AVV. Uit de berekeningen blijkt dat er geen contour aanwezig is voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr, het plaatsgebonden risico langs de weg is overal kleiner dan $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor het op te stellen bestemmingsplan.

Het groepsrisico is meer dan twee ordegrottes kleiner dan de oriëntatiewaarde en verandert niet door de voorgenomen bouw van het bedrijfsverzamelgebouw binnen 200 m afstand van de as van de weg. Het maatgevende scenario voor het groepsrisico is de BLEVE van een tankauto met brandbaar gas GF3 (meestal LPG). Het schadegebied waarin verondersteld wordt dat iedereen zal overlijden is cirkelvormig rond het ongevalspunt met een straal van 85 m. Het bedrijfsverzamelgebouw ligt op meer dan 85 m afstand van de as van de weg, zodat er geen relevante bijdrage aan het groepsrisico wordt berekend. Geconcludeerd wordt derhalve dat het bestemmingsplan niet leidt tot een toename van het groepsrisico, zodat een verantwoording conform de circulaire niet hoeft te worden opgesteld.

Overleg regionale brandweer

De regionale brandweer Zaanstreek-Waterland heeft een advies uitgebracht ex artikel 13, lid 3 van het Bevi.

Maatgevende risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied zijn voor dit ontwerpbestemmingsplan beperkt tot de A8. Over deze weg vindt vervoer van diverse soorten gevaarlijke stoffen plaats. In het onderzoek externe veiligheid wordt hier nader onderzoek naar gedaan en tevens geconstateerd dat er geen beperkingen zijn t.a.v. PR en/of GR. Dit aspect wordt in de verdere overwegingen dan ook buiten beschouwing gelaten.

⁹ AVIV 2004, Update routing gevaarlijke stoffen A10 Zuidas, rapport 04677

Met betrekking tot het LPG station wordt geadviseerd ten aanzien van de aspecten bedoeld in artikel 13, lid 1 onder i. en h. van het Bevi (maatregelen in het kader van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid). Het volgende wordt geadviseerd:

- Het plangebied van het bedrijventerrein is via twee zijden bereikbaar, zijnde de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein (aansluiting op de Kolkweg) en de te realiseren calamiteitenroute aan de westzijde van het bedrijventerrein (aansluiting Verlengde Stellingweg). Hiermee kan de geplande infrastructuur zowel de bereikbaarheid van het terrein door hulpdiensten evenals de zelfredzaamheid van personen afdoende garanderen.
- Bij een inzet zal de brandweer afleggen op de ondergrondse bluswaterleiding. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier over de dimensionering van het leidingnet echter niets over genoemd. In het toelichtende gesprek d.d. 12 april 2006 is door de gemeente gesteld dat de diameter afdoende zal zijn voor levering van adequaat primair bluswater(> 60 m³/u). Secundair bluswater is tevens beschikbaar; ten behoeve daarvan wordt een opstelplaats geschikt gemaakt voor de plaatsing van een blusvoertuig cq. pomp(wagen/aanhanger) in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Daarmee lijkt de bluswatervoorziening voldoende gegarandeerd.
- Ten aanzien van de, door de Brandweer Oostzaan gehanteerde, richtlijnen in het kader van de brandweezorgnorm worden geen knelpunten voorzien.
- De RBZW, noch de gemeente Oostzaan heeft voor het te plaatsen LPG-tankstation een aanvalsplan opgesteld. Het is, mede in het licht van het maatgevende scenario warme/koude BLEVE, aan te bevelen om tenminste een rampbestrijdingplan op te stellen voor dit LPG-tankstation. Een inschatting van aanvullende preparatieve voorzieningen zal in een later stadium gemaakt moeten worden op basis van de definitieve inrichting van het plangebied.
-

7. Watertoets

7.1. Algemeen

Zowel in het landelijk beleid (Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw), als in het Provinciaal beleid (vanaf 1 juli 2002 verplichte Watertoets bij Ruimtelijke Ordeningsplannen) heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval streekplannen en streekplanuitwerkingen, locatiebesluiten, bestemmingsplannen, vrijstellingen, (inter-)gemeentelijke en regionale structuurplannen, infrastructuurplannen, (structuur-)plannen voor bedrijventerreinen, herstructureringsplannen voor landelijk en stedelijk gebied, besluiten tot wijziging van al deze plannen en besluiten op basis van de Ontgrondingenwet. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 11 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 een waterparagraaf te worden opgenomen¹⁰. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan.

7.2. De Waterbeheerder van het plangebied

Het plangebied valt, zowel ten aanzien van het waterkwantiteitsbeheer, als ten aanzien van het waterkwaliteitsbeleid onder de jurisdictie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit Hoogheemraadschap is totstandgekomen door een fusie tussen het Hoogheemraadschap Uitwaterende sluizen in Hollands Noorderkwartier en Waterschap De Waterlanden. De fusie is tijdens de procedure van dit bestemmingsplan voltooid.

7.3. Beleidskader Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met name de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is van belang voor het onderhavige plangebied. In de Keur worden onder meer de voor het waterbeheer van belang zijnde wateren aangegeven en gecategoriseerd. Daarnaast worden regels gegeven voor het beheer en onderhoud van waterkeringen.

¹⁰ Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets), Staatsblad 2003, nummer 294.

7.4. Wateraspecten plangebied

In de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn rond (en ten dele binnen) het plangebied wateren aangegeven die van belang zijn voor de waterhuishouding. Het betreft zogenaamde tochten. In de keur zijn voor deze wateren minimale afmetingen en onderhoudsplichten opgenomen.

De tochten zijn de Kolkslot, de sloot die tussen het toekomstige bedrijfsterrein en de Verlengde Stellingweg loopt, de centraal door het gebied lopende sloot, de sloot die aan de oostzijde in de richting van de Kolkweg loopt, alsmede de sloot langs de Kolkweg.

Voor de kernzones van wateren (dit zijn de zones tussen de insteken van de taluds naast een watergang), de beschermingszones (zones van 5 meter ter weerszijden van kernzones) en de buitenbeschermingszones (zones van 40 meter ter weerszijden van beschermingszones) gelden onder meer verbodsbepalingen. Indien werkzaamheden binnen deze zones worden uitgevoerd is daar mogelijk een ontheffing van het waterschap voor nodig.

Het water dat afkomstig is van relatief schoon verhard oppervlak zal via een retentiebekken worden afgevoerd. Overigens zal een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden toegepast.

7.5. Overleg waterbeheerders

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Daarnaast is diverse malen ambtelijk overleg gevoerd met het voormalige Waterschap De Waterlanden. De gemaakte opmerkingen en de verstrekte gegevens zijn in het voorliggende plan verwerkt. Deze hebben onder meer betrekking op het dempen van de centrale tocht (nr. 159) en de daarvoor benodigde compensatie. Daarnaast wordt binnen het onderhavige gebied gecompenseerd voor het Tennet-complex ten zuiden van de Kolkslot. Korthedshalve wordt verwezen naar de in hoofdstuk 11 opgenomen reacties.

Nader overleg ten aanzien van de civieltechnische werken heeft ertoe geleid dat een retentiebekken is opgenomen.

8. Toekomstige situatie

8.1. Algemeen

Een goed functionerend bedrijfsterrein zal worden verkregen als er een aantal eisen wordt gesteld aan de inrichting en bereikbaarheid van het gebied. In dit hoofdstuk worden daarom in paragraaf 8.2 enkele uitgangspunten behandeld die van belang worden geacht voor de ontwikkeling van het plangebied. Vervolgens wordt in paragraaf 8.3 de gewenste inrichting van het plangebied beschreven en komt in paragraaf 8.4 de milieuhygiënische inpassing van de bedrijfsactiviteiten aan de orde (milieuzonering).

8.2. Uitgangspunten van het plan

Omvang bedrijfsterrein

De omvang van het bedrijfsterrein dient de in hoofdstuk 5 berekende behoefte te kunnen faciliteren. Het tot bedrijfsterrein bestemde gebied bevat derhalve ruim 40.000 m² netto-uitgeefbaar bedrijfsterrein.

Afstemming inrichting op gewenste kavelgrootte

Evenals bij het bestemmingsplan Kolkweg-Noord kan hier worden gesteld dat een flexibele inrichting van het plangebied mogelijk moet zijn, zodat rekening kan worden gehouden met een differentiatie in de kavelgrootte. In de praktijk zullen de te vestigen bedrijven kleiner zijn dan op het bedrijfsterrein Kolkweg-Noord. Dit heeft onder meer te maken met de ligging van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid bij de "entree" van het dorp, waardoor eisen gesteld worden aan de uitstraling van de bedrijfspanden en de milieuhygiënische inpasbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Feitelijk betekent dit dat er binnen het gebied plaats moet zijn voor kavels met een variabele omvang.

Bereikbaarheid plangebied

De bereikbaarheid van het plangebied bepaalt in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van het bedrijfsterrein voor toekomstige bedrijven. Ook de werknemers en bezoekers van het bedrijfsterrein zijn gebaat bij een goede en verkeersveilige bereikbaarheid van het terrein.

Door Telwerk BV zijn in opdracht van de provincie Noord-Holland op 22 juni 2001 tellingen verricht. De Grontmij heeft vervolgens verkeerskundig onderzoek verricht naar de verdeling van de verkeersstromen in en rond het plangebied als gevolg van de aanleg van het bedrijfsterrein¹¹. Geconcludeerd kan worden dat de aansluiting van het bedrijfsterrein op het bestaande wegennet zonder problemen kan plaatsvinden.

Voor het gemotoriseerde verkeer worden twee aansluitingen gerealiseerd: één op de Kolkweg en één op de Verlengde Stellingweg.

Aan de westzijde zal een aansluiting op de Verlengde Stellingweg toegang tot het terrein verschaffen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de bestaande aansluiting die indertijd door Rijkswaterstaat is gebruikt voor de opslag van materiaal. Ten behoeve van de realisatie heeft inventariserend onderzoek plaatsgevonden naar de juiste vormgeving van het aansluitpunt (op-

¹¹ Grontmij, november 2001, projectnummer 2115551

stelstroken, verkeerslichten, e.d.). Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is besloten om aan deze zijde uitsluitend een toegang te realiseren. De afstand tot aan het verkeerslicht is namelijk te klein om een uitrit op een goede manier te realiseren.

Ten behoeve van een tweede aansluiting is nader onderzoek uitgevoerd naar een zuidelijke uitbreiding van de aansluiting van De Dors op de Kolkweg in de vorm van een rotonde. De verkeersdoorstroming zal op deze wijze optimaal zijn voor de verschillende aantakpunten. Doordat de snelheid van het verkeer lager is dan in de huidige situatie zal het bovendien de verkeersveiligheid bevorderen.

Een dergelijke aansluiting verbetert bovendien de bereikbaarheid voor langzaamverkeer aanmerkelijk. Het plangebied is momenteel namelijk niet te bereiken door langzaamverkeer. Ten noorden van de Kolkweg loopt een fietspad dat de wijk Kolksloot verbindt met het recreatiegebied Het Twiske. Dit fietspad eindigt echter in de amorphe structuur van de woonwijk. Aan de westzijde van het plangebied ligt, in de westelijke berm van de Verlengde Stellingweg, een fietspad dat Amsterdam-Noord verbindt met Zaanstad.

Beide fietspaden kunnen in de toekomst binnen het plangebied met elkaar worden verbonden, zodat niet alleen de bereikbaarheid van Het Twiske wordt verbeterd, maar ook het toekomstige bedrijfsterrein per fiets bereikbaar wordt.

De randen van het plangebied

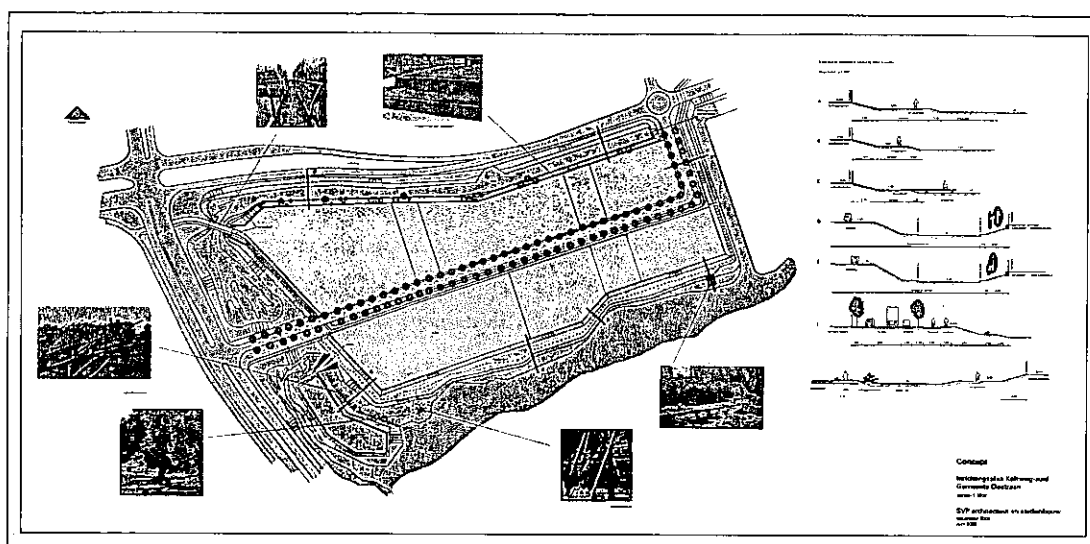
De inrichting van de randen van het plangebied bepaalt voor een belangrijk deel de uitstraling, dan wel de landschappelijke inpassing, van het bedrijfsterrein. Aan de zijde van de Kolkweg zal het terrein een wervende uitstraling dienen te krijgen. Dit "visitekaartje" zal bij de realisering van een bedrijfsverzamelgebouw op deze plaats van een goede kwaliteit kunnen zijn. Met een groene inrichting van de zone tussen deze voorziening en de Kolkweg zal een waardige entree van Oostzaan bewerkstelligd worden. De entree van de gemeente is voorts gebaat bij een doorzetting van de groene zone langs de Kolkweg. Meer naar het oosten stijgt de Kolkweg ten opzichte van het omringende maaiveld. Ook hierdoor zal de groene zone aan kracht winnen. Op deze wijze wordt het aanzicht van de bedrijfsfunctie namelijk verzacht. Overigens dient de bebouwing aan deze zijde van het bedrijfsterrein kleinschalig en kwalitatief hoogwaardig te zijn.

Aan de zuidzijde van het plangebied zal de voor Waterland kenmerkende uitstraling (rietkragen en eventueel broekbos) van de oevers van de Kolksloot worden behouden, en zo nodig, worden ontwikkeld. De landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein kan daarbij versterkt worden door het aanbrengen van gebiedsgebonden beplantingssoorten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze zone ontwikkeld wordt als een parkzone. Veeleer is het de bedoeling een ecologische zone te ontwikkelen. Het beheer van het gebied zal hierop worden ingericht. Datzelfde geldt voor de oostelijke zone van het plangebied. In de ecologische zone zal een wandelpad worden gerealiseerd. Door de natuurlijke inrichting en het aanbrengen van (avontuurlijke) speelvoorzieningen en vissteigers, kan het gebied bijdragen aan de recreatieve ontspanning van buurtbewoners.

De in de Structuurvisie Buitengebied-Zuid aangekondigde fietsroute zal worden opgenomen in het profiel van de ontsluitingsweg. Op deze wijze wordt de ecologische functie van de randzones zo min mogelijk geweld aangedaan.

De aan de westzijde gesitueerde hoogspanningszone zal worden ontwikkeld als een dras/nat-gebied, deels in de vorm van een retentiebekken. De van het verhard oppervlak afstromende water wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd op het open water. Door de hoogteligging van de bodem van het retentiebekken aan te passen aan de gebruikelijke waterhoogte van de Kolkslot kan het bekken tevens meetellen als compensatiegebied voor te verwijderen oppervlaktewateren in Oostzaan. En tot slot zal het bekken door de natuurlijke inrichting een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van ecologische waarden.

Afbeelding 7: Indicatieve inrichting van de ecologische zone.



Vaarroute

In de huidige situatie heeft de duiker onder de Kolkweg voldoende hoogte om daar met roeiboten en kano's onderdoor te kunnen varen. Het uitgangspunt is dat dit in de toekomst ook moet kunnen. Daarom zal de vaarroute in stand worden gehouden. Vanaf de langs de oostzijde van het bedrijfsterrein aan te leggen nieuwe watergang kan onder de aansluiting op de Kolkweg een duiker met voldoende hoogte worden aangebracht.

8.3. Een indicatieve inrichting van het plangebied

In de vorige paragraaf is aangegeven dat de ontsluiting van het plangebied plaatsvindt via een aansluiting op de Verlengde Stellingweg en op de Kolkweg. Binnen het plangebied zal in beginsel een doorgaande weg worden gerealiseerd. Het relatief kleinschalige verkeer zal veelal op eigen erf kunnen parkeren.

De noord-westelijke hoek van het plangebied biedt plaats aan een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijfsverzamelkavel met bijbehorende parkeerfaciliteiten. Aan de zijde van de Kolkweg zorgt een groene inrichting voor een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

Een tankstation, dat nabij de aansluiting op de Kolkweg zal worden gesitueerd, is gemakkelijk te bereiken.

Langs de Kolkweg zullen relatief kleinschalige bedrijven een plaats krijgen. Het is de bedoeling dat deze bedrijven speciaal geselecteerd worden. Op deze wijze ondersteund het bedrijfsterrein de Kolkweg die als wervende entree van Oostzaan moet gaan gelden.

Criteria die een rol spelen zijn onder meer:

- bescheiden bouwhoogte;
- geen opslag op open terrein;
- relatief geringe kaveloppervlakte;
- hoogwaardige architectuur van de bebouwing.

Bovenstaande criteria worden verwoord in het *Beeldkwaliteitsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid* dat voor het gebied zal worden opgesteld.

De huidige watergang, die het plangebied in een noordelijk- en een zuidelijk deel splitst, wordt gedempt. Ter compensatie van het wateroppervlak wordt onder meer een grote waterpartij aangelegd aan de oostzijde van het bedrijfsterrein. Deze watergang vormt bovendien de begrenzing van het gebied. De oever kan op zodanige wijze worden gerealiseerd, dat een optimale landschappelijke inpassing wordt verkregen. Een dergelijke oever zal met name aan de oostzijde en de zuidzijde (Kolkslot) van belang zijn. Een ander deel van de compensatie van het wateroppervlak wordt verkregen door het inrichten van een nat/drass gebied en een retentiebekken aan de westzijde.

8.4. Milieu-aspecten van de bedrijvigheid

De op het terrein toegestane bedrijfsactiviteiten dienen geen onevenredige afbreuk te doen aan het woon- en leefklimaat van de in de buurt van het plangebied gesitueerde woningen. Een selectie van de door de VNG samengestelde Lijst met bedrijfsactiviteiten, wordt derhalve van toepassing verklaard. De ten noorden van het plangebied gesitueerde woningen liggen op een afstand van minimaal 90 meter (en maximaal 250 meter) van de grens van het bedrijfsterrein. Dat leidt ertoe dat op het bedrijfsterrein (afhankelijk van de situering) maximaal bedrijven uit de categorie 3B een plaats krijgen (aan de zijde van de Kolkslot). Aan de zijde van de Kolkweg kunnen bedrijven uit categorie 3, afhankelijk van hun bedrijfsactiviteiten en bedrijfsomvang, gerealiseerd worden. Een nadere differentiatie is daarbij aangebracht tussen bedrijven in categorie 3A en 3B, die respectievelijk op een afstand van 50 en 100 meter van woonbebouwing mogen worden gerealiseerd.

Bedrijven uit categorie 1, worden, hoewel dit een normaal planologisch gebruik is, in het gebied niet rechtstreeks toegestaan. Prioriteit ligt op vestiging van bedrijven uit de categorieën 2, 3A en 3B. Bedrijven uit categorie 1 kunnen via een vrijstelling worden toegestaan. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als het vestigen van het bedrijf op het bedrijfsterrein wenselijk is op andere gronden dan milieuhygiënische overwegingen. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat een bedrijf vanwege z'n ruimtebeslag niet in de bebouwde kom gevestigd dient te zijn. De achterliggende gedachte van de directe uitsluiting is dat bedrijven uit categorie 1 goed gevestigd kunnen worden binnen de bebouwde kom en daar zelfs een verlevendiging van de woonomgeving kunnen bewerkstelligen. Het toestaan van deze categorie zou daarnaast een extra claim leggen op speciaal voor hinderlijkere bedrijfsactiviteiten ingerichte bedrijfsterreinen.

8.5. Duurzame ontwikkeling en inrichting van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid

Het bedrijfsterrein zal, rekening houdend met de praktische mogelijkheden, duurzaam worden ontwikkeld. Zoals in paragraaf 6.6 reeds is aangegeven zijn de mogelijkheden bij een dergelijk kleinschalig bedrijfsterrein beperkt. Natuurlijk is het ontwikkelen van een kleinschalig bedrijfsterrein voor het vestigen van lokale bedrijven op zich al een maatregel gericht op het ontwikkelen van een duurzame woon-, leef- en werkomgeving. Door het realiseren van korte woon-werk afstanden wordt immers een bijdrage geleverd aan het beperken van de mobiliteit. Tegelijkertijd wordt een scheiding van functies bewerkstelligd die de kwaliteit van het wonen verbetert. Het nu voorliggende bestemmingsplan draagt op een bescheiden, maar desalniettemin belangrijke, wijze bij aan de doelstelling om een duurzaam bedrijfsterrein te ontwikkelen. De volgende aspecten zijn daarbij van belang:

- een ecologische zones met natuurvriendelijke oevers worden in het bestemmingsplan vastgelegd. Aan de regeling wordt een aanlegvergunningstelsel gekoppeld dat het ecologisch beheer veilig stelt;
- het beperken van de automobilititeit zal mogelijk worden gemaakt door het opnemen van een langzaamverkeersroute. Deze route zal via een aanduiding op de plankaart mogelijk worden gemaakt;
- hemelwater zal zo veel mogelijk in de bodem zijgen, dan wel via een gescheiden rioleringstelsel worden afgevoerd op een retentiebekken. Vertraagd zal het water vanuit het retentiebekken worden geloosd op de Kolsloot;
- landschappelijke en stedenbouwkundige inpassingsmogelijkheden worden geëffectueerd door een combinatie van instrumenten. In het bestemmingsplan worden bijvoorbeeld bebouwingspercentages, bouwhoogten, situeringseisen voor loodsen en opslag op open terreinen opgenomen. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitsplan richtlijnen voor de architectonische uitwerking van de gebouwen. Deze richtlijnen hebben mede betrekking op de duurzame ontwikkeling en inrichting van het terrein.

Buiten het kader van dit bestemmingsplan onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om tot kansrijke initiatieven te komen met betrekking tot energievoorziening, energiebesparing en dergelijke.

Voorts heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om:

- een basispakket voor parkmanagement als verplichte voorwaarde op te nemen bij de gronduitgifte aan bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein; dit pakket bevat in ieder geval:
 - collectieve beveiliging
 - onderhoud openbaar en privaat groen
 - bewegwijzering en reclame-uitingen
 - parkbeheer in samenwerking met ander(e) bedrijventerreinen in de directe omgeving;
- een gratis duurzaamheidscaan aan te bieden aan de bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen, opdat bij het ontwerp en de bouw van vastgoed optimaal rekening kan worden gehouden met duurzaamheidsaspecten.

9. Toelichting op plankaart en planvoorschriften

9.1. De planvoorschriften

De voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan zijn zoveel als mogelijk is afgestemd op de voorschriften van het in 1992 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Noord. Op deze wijze ontstaat een uniform toetsingskader voor de toelaatbaarheid van gebruik en bebouwing op de beide bedrijfsterreinen. Waar nodig zijn echter wijzigingen in de regelingen aangebracht.

In het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten: Bedrijfsdoeleinden (artikel 3), Verkeersdoeleinden (artikel 4), Ecologische zone (artikel 5), Water (artikel 6) en Bovengrondse hoogspanningsverbinding (artikel 7). De bestemming Bedrijfsdoeleinden zal hieronder kort worden toegelicht. Voorts worden procedureregels gegeven voor de toepassing van vrijstellingsbevoegdheden (artikel 10).

Bedrijfsdoeleinden

De bestemming Bedrijfsdoeleinden (artikel 3) staat de vestiging toe van plaatselijk verzorgende bedrijven, reeds elders in de kern gevestigde bedrijven waarvan verplaatsing met het oog op een goede ruimtelijke ordening gewenst is en bedrijven die voor hun bedrijfseconomisch functioneren afhankelijk zijn van de binding met de gemeente of binnen de gemeente een aantoonbare functie hebben. (lid 2). Voorwaarde is wel dat zij behoren tot de categorieën 2, 3A of 3B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (lid 1). In de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn voorts bedrijven opgenomen, die behoren tot hindercategorie 1. Deze bedrijfsactiviteiten zijn slechts toegestaan na vrijstelling door burgemeester en wethouders (lid 9, onder a.).

De mogelijke situering van de bedrijfsactiviteiten is afhankelijk gesteld van de afstand tot woonbebouwing (lid 7). Inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (voorheen categorie A-inrichtingen) zijn uitgesloten.

Het realiseren van een dienstwoning is niet toegestaan.

Aan de oostzijde van het bedrijfsterrein is een vulpunt voor een LPG-installatie vastgelegd. Binnen de op de plankaart aangegeven zone is geen bebouwing toegestaan die niet behoort tot de LPG-inrichting. De zone heeft een straal van 45 meter. Voor het geval dat tijdens de gronduitgifte blijkt, of op enig ander moment genoegzaam komt vast te staan, dat de LPG-installatie niet wordt gerealiseerd is in de voorschriften de bepaling opgenomen dat de bedoelde regeling in dat geval buiten werking blijft. Het zal duidelijk zijn dat wanneer eenmaal bebouwing van derden is toegestaan binnen de zone van 45 meter (op basis van bovenstaande bepaling) er dan geen LPG installatie meer kan worden toegestaan binnen het plangebied, tenzij de bebouwing weer wordt verwijderd.

Voor een goede technische inpassing is voorts bepaald dat het vulpunt over een afstand van ten hoogste 5 meter mag worden verplaatst. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezige kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. In de praktijk betekent dit dat de verplaatsing in zuidelijke richting dient plaats te vinden en dat eventuele bebouwing van de gemeenterafwerk iets zal opschuiven (door het tegelijkertijd verschuiven van de 45 meter zone).

9.2. De plankaart

Het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid heeft een plankaart op schaal 1:1000. De plankaart heeft een globale vormgeving, zodat een flexibel plan ontstaat. Door middel van aanduidingen worden nadere randvoorwaarden aan de toekomstige inrichting van het plangebied gegeven.

10. Economische uitvoerbaarheid

Voor de inrichting en uitgifte van het plangebied Kolkweg-Zuid zijn de kosten en opbrengsten in een grondexploitatie geraamd. De onderhavige paragraaf bevat een samenvatting van deze grondexploitatie. De samenvatting is zodanig opgezet dat detailinformatie die het belang van de gemeente in het vervolgproces kan schaden, daar uit is weggelaten.

Ruimtegebruik

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik van het plangebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft, aangegeven.

Afbeelding 8: Ruimtegebruik.

	Oppervlakte (ha)	Oppervlakte (%)	Oppervlakte (% van netto plangebied)
Bruto plangebied	10,0	100	
- waarvan te handhaven	1,8	18	
Netto plangebied	8,2	82	100
- uitgeefbaar	4,2		51
- verharding	0,8		10
- groen	2,0		24
- water	1,2		15

Uitgeefbare oppervlakte

De uitgeefbare oppervlakte van het plangebied - ongeveer 4,2 hectare - zal bestemd zijn voor bedrijven uit Oostzaan (inclusief gemeentewerf).

Fasering

Er wordt uitgegaan van een fasering van de ontwikkelingsactiviteiten vanaf het jaar 2004 tot 2008. De kosten die vóór 2004 zijn gemaakt, zijn opgenomen in de boekwaarde.

Sluitende exploitatie

Uitgangspunt voor de grondexploitatie is een sluitende kosten- en opbrengstenbegroting. Het resultaat van de grondexploitatie is daarom € 0,-.

Hierbij is rekening gehouden met de volgende kostenposten:

- Boekwaarde
 - Deze bedroeg per 31-12-2003 € 1,4 mln.
- Verwervingen
 - Er moeten nog één (deel van een) perceel van NUON worden aangekocht.
- Uitvoeringskosten
 - Hieronder vallen kosten voor:

- Ophoging
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Groenvoorzieningen / mitigerende en compenserende maatregelen
- Lichtmasten en brandkranen
- Constructieve voorzieningen
- Diversen
- Planontwikkeling
 - Hier is een tweedeling gehanteerd voor een gedeelte voor het ophogen (12%) en een gedeelte voor het bouw- en woonrijpmaken (30%).
- Bijdrage ecologische ontwikkeling omliggende gebied
 - De provincie Noord-Holland heeft aan haar medewerking aan de wijziging van de bestemming van het plangebied de voorwaarde verbonden dat de gemeente tevens een investering doet in de ecologische zone in het omliggende landschap. In de grondexploitatie is hiervoor een bedrag opgenomen van bijna € 1,4 mln. Alhoewel de kosten in de grondexploitatie zijn meegenomen, zal de uitvoering van deze ontwikkeling separaat plaatsvinden en maakt daarom geen onderdeel uit van het project bedrijventerrein Kolkweg-Zuid.

De opbrengsten bestaan uit de grondopbrengsten van:

- Bedrijven
- Gemeentewerf

Parameters

De gehanteerde parameters bij de exploitatieberekening zijn achtereenvolgens:

▪ Rentekosten	5,00 %
▪ Renteopbrengsten	5,00 %
▪ Kostenstijging	3,00 %
▪ Opbrengstenstijging	2,00 %
▪ Startdatum	1-jan-04
▪ Einddatum	1-jan-08
▪ Prijspeil	1-jan-04

11. Inspraakprocedure

11.1. Algemeen

Het voorontwerp-bestemmingsplan Kolkweg-Zuid heeft van 18 december 2001 tot en met 28 januari 2002 ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan. Van deze gelegenheid hebben 52 personen en/of instellingen gebruik gemaakt.

Op 14 januari 2002 is in het dorps huis De Greep een informatie-/inspraakavond georganiseerd het integrale verslag is hieronder in paragraaf 11.2 opgenomen. Vragen of opmerkingen die tijdens de avond niet inhoudelijk zijn beantwoord, worden in paragraaf 11.3 alsnog van commentaar voorzien. De schriftelijk bij de gemeente binnengekomen inspraakreacties worden behandeld in paragraaf 11.4.

11.2. Verslag inspraakavond

Aanwezig namens de gemeente Oostzaan:

J. van Splunter, wethouder (voorzitter),

H. Boven, F.B. Dull, J. Happe en P. Sondaar (ambtelijke ondersteuning)

F. Dirksen (Jan Stegeman Management) en W. Noom (SVP architectuur en stedenbouw)

Tevens aanwezig: ± 65 belangstellenden

Verslag: J.E.L.V. Lanphen (MKW secretariaatsservices)

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Hij licht de vergadervolgorde toe: er wordt voor de voorbereiding van twee concept bestemmingsplannen informatie verstrekt en gelegenheid gegeven tot inspraak.

Er mogen tijdens de presentaties per onderwerp tussentijds technische of informatieve vragen worden gesteld. Na de presentatie kan men officieel een reactie kenbaar maken.

De officiële procedure, met ter visielegging en de wettelijke mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en bezwaren, moet nog plaatsvinden.

Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt. Iedereen, die zijn naam en adres op de presentielijst vermeldt, ontvangt daarvan een exemplaar.

De voorzitter stelt de personen voor, die voor het eerste gedeelte van de bijeenkomst (bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid) achter de tafel zitten.

Presentatie inzake het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid door de heer W. Noom (SVP architectuur en stedenbouw)

De heer Noom legt uit, dat zijn stedenbouwkundig bureau is ingeschakeld voor het maken van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein, maar ook voor het hoogspanningsstation.

Voor het bedrijventerrein is sprake van een lange voorgeschiedenis. Spreker licht dit toe. Tien jaar geleden is het bestemmingplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Noord, aan de andere kant van de rijksweg A8, gemaakt. Maar in het dorp bleef milieuoverlast. Daarnaast werd ook last van vrachtwagens ondervonden. Er bleek behoefte aan meer bedrijventerrein, vandaar dat is gezocht

naar een tweede locatie. Binnen het kader van het streekplan is daarnaar onderzoek door de provincie gedaan.

De provincie heeft bepaald dat er vier hectare nodig was en heeft daarvoor de locatie in de oksel van de Verlengde Stellingweg en de Kolkweg aangewezen. Het gebied moest zijn groene uitstraling behouden en er moest een bezoekerscentrum komen, maar dat laatste is gerealiseerd in Assendelft.

Ook het hoogspanningsstation werd in de beleidslijnen van het streekplan genoemd.

In 1996 is een concept bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid gemaakt: 4 maart 1996 is een inspraakavond gehouden. De provincie eiste toen een Landschapsbeleidsplan voor het hele gebied, dat in 1999 is opgesteld.

Daarin zijn vier zones aangegeven:

1. vanaf de A8 (ten oosten daarvan): gereserveerd voor bedrijfsfuncties en hoogspanningsstation;
2. ten westen van het Zuideinde: agrarische bedrijvigheid;
3. het Zuideinde zelf;
4. het Waterlandse landschap tussen het Zuideinde en Het Twiske.

Tegelijkertijd heeft de gemeente de Structuurvisie 1999 opgesteld. Daarbij is een behoefte-raming gemaakt ten aanzien van de uit het dorp te verplaatsen bedrijven en het aantal woningen, dat daardoor kan worden gebouwd.

Het beleid was gericht op:

- behoud en herstel van het landschap;
- voorzien in voldoende recreatief medegebruik;
- verplaatsen milieuhinderlijke bedrijvigheid (vanuit de bebouwde kom);
- voorzien in voldoende woningen (in de bebouwde kom).

Vraag: Kan het bedrijfsterrein in de meest zuidoostelijke hoek van het gebied worden gebouwd: daar heeft niemand er last van.

Opmerking: Omwonenden merken op, dat zij er wel last van hebben.

De heer Noom geeft aan, dat het Landschapsbeleidsplan en de Structuurvisie hebben geleid tot de bestemmingsplannen (2001-2002) voor hoogspanningsstation en bedrijventerrein.

Het bestemmingsplan voor het hoogspanningsstation komt na de pauze aan de orde.

Bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid:

De heer Noom belicht de volgende onderdelen:

Bedrijven:

- uit voorkeurslijst Oostzaanse bedrijven + AC motel-restaurant
- uit bebouwde kom verplaatsen
- categorieën qua hinderlijkheid, volgens de lijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten:
 - indeling in categorieën op basis van geluid, stank, stof, trillingen, gevaar

- categorieën 1 tot en met 6: minimale afstand tot rustige woonwijk varieert daarbij van 10 tot 1500 meter
- vanuit Oostzaan komen bedrijven tot en met categorie 4 (max. 200 meter).

Verkeer:

- verkeer leidt tot overlast
- bedrijventerrein moet bereikbaar zijn
- Grontmij heeft onderzoek gedaan, waaruit blijkt, dat het bedrijventerrein het best kan worden ontsloten via de Verlengde Stellingweg en de Kolkweg:
 - Op de Verlengde Stellingweg komt een kruispunt met verkeerslichten (ter hoogte van de toegang van het voormalig terrein van Rijkswaterstaat)
 - op de plaats van huidige aansluiting van De Dors op de Kolkweg is een rotonde gedacht (betere verkeersafvloeiing / verkeerslichten kunnen een nadelige invloed op de woonomgeving hebben)
 - een aparte aansluiting voor het AC motel-restaurant (de provincie wilde daarnaar extra onderzoek).

Landschap:

- het veenlandschap verruigt
- bedrijventerrein: inpassen in omgeving (brede zone met natuurlijke gebiedseigen beplanting, zoals rietkragen)

Beeldkwaliteit:

- niet als Kolkweg-Noord (grote dozen)
- geen grote lichtmasten en neonreclames
- het terrein ligt langs de ingang van Oostzaan en de weg naar Het Twiske
- kleinschalige bebouwing, liefst passend in de omgeving

Er worden enkele foto's getoond, die een beeld kunnen scheppen van wat wordt gewenst. Het is daarbij niet de bedoeling dat het precies zo wordt als op de foto's, maar wel dat de bebouwing zou moeten opgaan in het groen, aansluitend bij de schaal van Oostzaan en zou een entreefunctie voor het dorp vervullen.

Volgens het beeldkwaliteitplan dienen functies als kantoor en kantine naar de Kolkweg te worden gericht, zulks met een goede geleiding.

Opmerking: Er is minder ruimte dan op de foto's. De entreeweg ligt hoger dan het bedrijventerrein.

Volgens de heer Noom dienen niet te kleine gebouwen te worden gebouwd, waardoor men vanaf de Kolkweg op de daken, met apparatuur, zou kijken. Hij toont een oplossing (scherm). Er is overleg met de Welstandscommissie geweest: die was lovend.

Plankaart:

Het beeldkwaliteitplan maakt onderscheid tussen de zones langs de Kolkweg, de Verlengde Stellingweg en de Kolksloot. Dit heeft een vertaling gekregen in het bestemmingsplan. De bebouwingshoogte is maximaal 8 meter, behalve voor het motel-restaurant (12 meter). De bebou-

wingsdichtheid is maximaal 70% en op het gedeelte, dat is gericht naar het landschap, 50%. Om het gebied ligt een groene zone. De stippellijn geeft een langzaamverkeersroute aan, die een koppeling mogelijk maakt tussen de fietspaden Zaanstad-Amsterdam Noord en Het Twiske-De Dors.

Opmerking: Als het moet passen in het landschap, is 12 meter hoog. Er komen geen dozen, maar 70% bebouwen is erg veel.

De heer Noom wijst erop, dat de 70% bebouwing geldt voor het gedeelte aan de wegenstructuur en per kavel. Daaronder vallen ook opslagruimte en een fietsenberging. Het gaat om het gemiddelde. Een bouwhoogte van 12 meter (alleen motel-restaurant) zou kunnen: dat hoeft geen doos te worden.

Vraag: Zijn kwadranten aangegeven waar welke hoogtes zijn toegestaan?

De heer Noom wijst deze aan op de kaart. De bedrijven moeten in eigen parkeergelegenheid voorzien.

Vraag: Welke bedrijven hebben zich ingeschreven?

De voorzitter kan niet alle namen noemen. Er wordt onderhandeld met een tuincentrum, een drukkerij. Wel bekend zijn: AC-restaurant, gemeentewerf en op de locatie in de bocht van de Verlengde Stellingweg (derhalve niet in het voorliggende bestemmingsplan), afhankelijk van toestemming van de provincie, Meijn, Rep en Roozendaal.

Op het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid komt geen kippen-slachterij.

Vraag: Het gaat vanavond voornamelijk over visuele zaken. Hoe zit het met stankoverlast: zijn daar richtlijnen voor?

De heer Noom verwijst naar het afstandsysteem van de VNG. De VNG heeft een systeem ontwikkeld waarbij de mate van hinder van allerlei soorten bedrijfsactiviteiten zijn vertaald in een ruimtelijke maat. Dat wil zeggen minimale afstanden die moeten worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De bedrijven die op dit bedrijfsterrein worden toegelaten moeten vallen in de lichtste vier categorieën. Als ze bijvoorbeeld stank veroorzaken moeten ze op een zodanige afstand van de woonwijk komen, dat ze geen overlast meer bezorgen.

Vraag: Hoe zit het met het lawaai (voor de bewoners van de Kolkstoot)?

De heer Noom wijst op het onderscheid tussen lawaai van bedrijven en van verkeer.

- bedrijven: dit valt onder het zojuist vertelde verhaal. Als het bedrijf op basis van de VNG-systematiek verder dan 100 meter van de woonwijk moet komen, kan dat dus niet aan de kant van de Kolkweg.
- verkeer: aan de verkeersintensiteit op de Kolkweg is niet veel te doen. Het is een provinciale weg. Ten aanzien van het sluipverkeer over het industrieterrein is opgemerkt, dat dit juist een ontlasting van een deel van de Kolkweg betekent.

Vraag: Houdt de VNG er rekening mee, dat geluid (ook van A8 en trafostation) moet worden opgeteld?

Antwoord: De Wet Geluidhinder biedt de mogelijkheid te zoneren indien er zogenaamde grote lawaaimakers in het gebied aanwezig zijn (of worden toegestaan. Er wordt een geluidszone om het bedrijfsterrein gelegd en de geluidsproductie van alle bedrijven worden in een geluidsboekhouding opgenomen. Dit betekent dat buiten de geluidszone nooit meer dan 50 dB(A) kan optreden. In dat geval wordt er dus een optelsom van het geluid gemaakt. Wanneer er geen grote lawaaimakers zijn (zoals in dit geval), wordt het systeem van de VNG gevolgd. In dat geval wordt er geen optelsom gemaakt.

Vraag: Is werkelijk het hele gebied nodig voor de te verplaatsen bedrijven?

Antwoord: Ja, daarnaar is onderzoek gedaan: er komen uitsluitend Oostzaanse bedrijven. Er is één uitzondering: het AC-motel-restaurant.

Vraag: De Kolkslot heeft landschappelijke waarde. Als daartegen een bedrijf moet worden geplaatst, past dat dan in de doelstelling van het landelijk gebied?

Antwoord: Het hele gebied ligt onder zware druk. Het is een misvatting te veronderstellen, dat de kleine bedrijfjes, die uit Oostzaan komen, zouden bijdragen aan de milieudruk.

Vraag: Er is een middenontsluiting en de achterkant van de bedrijven komt tegen de Kolkweg en de Kolkslot. Bij een economische terugval wordt het te dure grond en zullen gemeente en Welstand daar begrip voor hebben en bedrijven niet te zware eisen opleggen en toch dozen laten bouwen.

Antwoord: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan stellen regels en voorschriften. De gemeente doet haar best het bedrijventerrein een zo goed mogelijk aanzien te geven. De gemeente staat open voor een betere oplossing.

Opmerking: Die komt wellicht nog.

Vraag: Hoe breed is de groenstrook langs de Kolkslot?

Antwoord: Van 15 tot 35 meter.

Vraag: Hoeveel wordt opgehoogd?

Antwoord: $\pm 1,20$ meter. Het eerste gedeelte van het bedrijventerrein is reeds opgehoogd. Dat wordt de hoogte van het bedrijfsterrein. Aan de rand gaat het daarna stijl naar beneden, vervolgens loopt het vrij traag af naar de Kolkslot.

Omtrent de esthetiek ontstaat onderlinge discussie tussen de heer Brouwer en de heer Noom. De voorzitter wil voorkomen dat het een dialoog tussen twee personen wordt: er zijn meer mensen aanwezig. Hij stelt het volgende punt aan de orde.

Vragenronde en inspreekmogelijkheid voor het publiek

De voorzitter licht toe, dat hetgeen wordt gezegd, wordt beschouwd als formele inspraakreactie. Tot 28 januari 2002 kan men gebruik maken van de mogelijkheid tot schriftelijke inspraak.

De heer Luijendijk meent, dat de inrit naar het restaurant is veranderd.

Volgens de voorzitter is dit in de bestuurlijke commissie voor ruimtelijke ordening behandeld: met de ontsluiting op de Kolkweg is rekening gehouden en die stond reeds vóór de commissievergadering op de tekening aangegeven.

De heer Luijendijk constateert, dat men vanaf de afslag van de Coentunnelweg niet rechtstreeks de Verlengde Stellingweg op kan.

De voorzitter wijst erop, dat men daar alleen linksaf of rechtsaf kan.

De heer Luijendijk begrijpt, dat het maaiveld tot op 1,20 meter boven het waterpeil wordt verhoogd. Hij vraagt zich bovendien af of welstandsbeleid onderdeel mag zijn van het bestemmingsplan.

De heer Noom antwoordt, dat dit geen onderdeel is van het bestemmingsplan. De minister van VROM streeft ernaar dat gemeenten hun welstandsbeleid meer expliciet maken en het arbitraire element eruit te halen. De gemeente moet de doelen van het welstandsbeleid in het gebied van te voren bekend maken. Daarom zijn de architectonische uitgangspunten neergelegd: de architecten dienen zich te richten naar het beeldkwaliteitplan. In dat licht kan de Welstandscommissie het bouwplan toetsen.

De voorzitter voegt daaraan toe, dat terzake geen wettelijk voorschrift geldt.

De heer Noom bevestigt, dat het college het welstandsadvies naast zich neer kan leggen: dat moet wel worden gemotiveerd.

De heer Luijendijk begrijpt, dat op het terrein geen dure woningen worden gebouwd, zoals eerder het plan was: die komen nu op de leeg te maken plekken in het dorp. Zijn de aantallen ongeveer gelijk?

De voorzitter antwoordt, dat het geen vergelijking is: niet en-en, maar of-of.

In 1996 is bij de discussie rond de Groenstructuurvisie het idee gelanceerd woningbouw op het terrein te realiseren, maar dat heeft niet de goedkeuring van de provincie gekregen. De gemeente mag er dus geen woningen bouwen, hetgeen ook in de raad met grote teleurstelling is vernomen.

Volgens de provincie moeten woningzoekenden uitwijken naar de Vinex-locaties in de regio, dat zijn grote bouwlocaties (Saendelft, Weidevenne en IJburg).

De provincie is bereid mee te werken aan realisering van een bedrijventerrein, met de expliciet daaraan verbonden voorwaarde, dat er alleen Oostzaanse bedrijven worden toegestaan en dat op de vrijkomende locaties woningbouw mag worden gepleegd.

De provincie is in het kader van het streekplan bepalend wat Oostzaan mag doen.

Mevrouw Van der Sluis vraagt of bedrijven, die zich laten verplaatsen, de vrijkomende grond aan de gemeente moeten verkopen, zodat de gemeente daar sociale huurwoningen kan bouwen. Zij wijst daarbij op de consequenties, als projectontwikkelaars worden ingeschakeld.

Volgens de voorzitter was vroeger woningbouw vrij simpel. In Kolksloot hoefde alleen zand het terrein op te worden gereden en men kon bouwen. Indien nu bedrijven worden verplaatst, wordt de gemeente enerzijds geconfronteerd met de aanlegkosten van het bedrijventerrein, anderzijds

met kosten voor het uitkopen of premies voor verplaatsing, met daarnaast mogelijk hoge saneringskosten.

Daarnaast heeft de gemeente te maken met kleine bouwlocaties (prijrsverschil met grote locaties). De sociale woningbouw staat daardoor onder druk. De gemeente wil niet alles per definitie uitbesteden aan een ontwikkelaar. Sommige gronden zijn in eigendom van de gemeente, andere niet. Bedrijven kunnen op voorhand onderhandelen met een ontwikkelaar. Als de gemeente wel eigenaar is van de grond, kan zij meer eisen stellen. De bedrijven, waarmee nu wordt gepraat, hebben de gemeente nodig (ruimtelijke ordening), maar die kunnen ook eisen stellen.

Mevrouw Van der Sluis vraagt naar de planning van de officiële inspraak en de start van de inrichting van het bedrijventerrein.

De heer Noom geeft aan, dat een bestemmingsplan voorbereidingstijd vergt: ambtelijk concept, beoordeling door het college, commissie ruimtelijke ordening, inspraakavond, ter visielegging, artikel 10 overleg. Over het bestemmingsplan moet met allerlei instanties (provincie, waterschap, buurgemeenten, nutsbedrijven) overleg worden gepleegd. Alle reacties worden bekeken en kunnen leiden tot aanpassingen.

Daarna wordt een ontwerp bestemmingsplan gemaakt, dat de wettelijke procedure ingaat: de termijnen liggen vast in de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

- vier weken ter visie: zienswijzen kunnen worden ingediend
- de gemeenteraad moet daarna binnen twee maanden het bestemmingsplan vaststellen, maar als er zienswijzen zijn ingediend, kan die termijn worden verlengd naar vier maanden
- het bestemmingsplan wordt al dan niet gewijzigd vastgesteld en weer ter visie gelegd
- het plan wordt ter goedkeuring naar gedeputeerde staten gezonden, die daarvoor drie maanden hebben (zes maanden als er bezwaar is ingediend).

De voorzitter meldt, dat medio 2003 de uitgifte kan plaatsvinden. Vragen omtrent de procedure kunnen op maandag-, dinsdag- en vrijdagmorgen, of na afspraak, aan de heer Dull van de gemeente worden gesteld.

De heer Stellema constateert, dat de rotonde 60 meter van zijn huis (40 meter van de tuin) aan de Maalstroom komt. De rotonde is klein bemeten: binnen een straal van tien meter kan een vrachtauto met oplegger de draai niet maken. Spreker is bang dat de rotonde groter wordt.

De voorzitter merkt op, dat de Grontmij moet uitgaan van wettelijke minimummaten. Hij zegt toe de maten te laten controleren: zonodig moeten die worden aangepast.

De heer Stellema begrijpt dat het fietspad, dat wordt verlengd, langs de rotonde gaat. Fietsers kunnen daar niet oversteken, omdat het daar te druk wordt. Worden daarvoor voorzieningen getroffen?

Worden geluidwerende voorzieningen aan de woningen getroffen?

De voorzitter stelt, dat aanleg alleen kan plaatsvinden, indien wordt voldaan aan de normen. Dat geldt dus ook voor het geluidsniveau.

De heer Noom voegt hieraan toe, dat bij een nieuwe weg of nieuwe woningen een geluidsonderzoek moet worden gehouden. Omdat hier sprake is van een bestaande weg, is geen onderzoek naar het geluid gedaan. Dit kan als suggestie wel worden meegenomen.

De heer Stellema doet de suggestie het verkeer vanaf de A8 rechtdoor de Verlengde Stellingweg op te leiden. Naast het aanbrengen van enkele pijlen dient daarvoor alleen het stoplicht te worden aangepast. De extra afslag voor het restaurant is niet nodig en in ieder geval wordt daardoor de Kolkweg ontlast.

De weg, die midden tussendoor loopt, lijkt hem verkeerd: in het midden van het bedrijventerrein moet het hoogst worden gebouwd, maar daar komt die weg te liggen. Derhalve doet hij de suggestie een ventweg eromheen aan te leggen, daardoor komen de (lelijke) achterkanten van de gebouwen tegen elkaar en alles komt verder van de natuur en de Kolkweg af. Ook het AC-motel-restaurant heeft geen extra afrit nodig.

De voorzitter constateert, dat de suggesties zijn genoteerd. Onderzocht zal worden hoe deze kunnen worden verwerkt in de uiteindelijke plannen.

De heer Ter Veen, Zuideinde 212, begrijpt niet, dat de provincie woningen niet toestaat. Wel worden daar bedrijven geplaatst, die worden weggehaald uit het dorp: de overlast blijft. De grond moet voor geld worden gesaneerd om daar woningen te bouwen, die straks voor de kinderen uit het dorp niet te betalen zijn. Er wordt nu nodeloos geld uitgegeven. De bedrijven kunnen wat spreker betreft op hun huidige locatie blijven. Kan worden uitgelegd waarom goedkope grond wordt gebruikt om daarop bedrijven te zetten en dure grond om daarop woningen te zetten?

De voorzitter is het met spreker eens, maar Oostzaan mag daar geen woningen bouwen: de provincie verbiedt dat. Het bestemmingsplan moet voldoen aan het streekplan, dat weer moet voldoen aan hetgeen de minister van ruimtelijke ordening in zijn nota's voorschrijft. Daarnaast heeft de gemeente als beleidslijn dat verkeersaantrekkende en milieuhinderlijke bedrijven naar de rand van het dorp dienen te worden verplaatst. Vaak kan nu niet aan de afstandsnormen worden voldaan omdat de bedrijven letterlijk en figuurlijk in een woonwijk zitten. In de nieuwe situatie kan dat wel. De gemeenteraad heeft gezegd dat de overlast zo veel mogelijk moet worden geconcentreerd aan de buitenkant van het dorp, zodat het verkeer niet meer het dorp in moet. Er ligt dus geen keuze voor.

De heer Ter Veen vindt, dat Oostzaan door de provincie wordt opgezaagd met een probleem. Waarom is de provincie niet in staat de polder op te knappen? Waarom denkt de provincie niet breder en schept zij geen mogelijkheden voor industrie en dergelijke langs het Noordzeekanaal, aan de andere kant van de A8, naast de bestaande industrie? Oostzaan kan daarover meedenken en moet niet zomaar een "nee" van de provincie accepteren.

De voorzitter is het daarmee eens, maar de provincie is wel een hoger loket, dat bepaalt wat Oostzaan kan doen. De hele gemeenteraad vindt, dat het doodzonde is dat in het gebied ten zuiden van de Kolkweg geen woningbouw mag worden gerealiseerd.

Spreker vraagt zich af, waarom niet wordt gewacht op een ander provinciebestuur. Het lijkt nu op het verstoppen achter een besluit van de provincie.

De voorzitter wijst erop, dat de gemeente vanaf 1990 een beleid voert: de combinatie, die hij zojuist heeft aangegeven. Spreker verstopt zich dus niet. Hij geeft de mogelijkheid tot officiële inspraak, die als zodanig wordt genoteerd.

De heer Scholts, Zuideinde 192, begrijpt dat de groenstrook, die ligt ten oosten van het bedrijventerrein, agrarisch wordt. Dienen daar de gronden te worden verkocht of onteigend?

De voorzitter antwoordt ontkennend. De grond is grotendeels in eigendom van de gemeente Oostzaan; een klein stukje is van een ontwikkelaar. Het gedeelte tussen bedrijventerrein en de Verlengde Stellingweg is van TenneT. Een ander stuk is eigendom van de erven van degene, die dat als weiland gebruikte. Daarmee wordt overlegd of dat gebruik zo kan blijven, maar ook het onderhoud van een ander stuk (tussen Zuideinde en de Westplas), dat weidegebied blijft, wordt daarbij betrokken.

De heer Luijendijk vraagt of de eerdere opmerkingen als inspraak kunnen worden meegenomen. De voorzitter bevestigt, dat alle opmerkingen worden genoteerd en ter beschikking worden gesteld aan de gemeenteraad. Om het gemakkelijk te maken voor mensen, die moeite hebben met het geven van een schriftelijke reactie, wordt deze mondelinge inspraakmogelijkheid geboden.

De heer Ransijn, Hooijzer 39, vraagt of het verkeer op de Kolkweg aan banden wordt gelegd. Is daarvoor een maximum?

Volgens de voorzitter kan dat niet.

De heer Brouwer, Zuideinde 136b, vindt het een historische fout, dat het bedrijventerrein hier en op deze manier wordt gerealiseerd. Hij vraagt zich af of het dorp, dat nog mooi is, op zo'n manier moet worden verpest.

Is het werkelijk waar dat de lijn 15 tot 35 meter is?

In november 2001 heeft spreker ook gezegd, dat rondom kan worden gereden en dat er geen middenontsluiting moet komen. Nu wordt de heer Stellema aangewezen als degene, die met die suggestie komt. Waarom kan een ringweg niet?

De voorzitter legt uit, dat de procedure rondom de inspraak door de heer Noom is uitgelegd. Straks worden alle reacties bij elkaar gelegd en alle suggesties, kritiek en bezwaren worden gewogen. Dan wordt ook bekeken, wat daarvan kan worden meegenomen. Er wordt een Nota van Antwoord aan de commissie (en later de raad) aangeboden, die moet afwegen of aanpassingen worden aangebracht. De suggestie voor de ringweg wordt, naast de andere suggesties, nadrukkelijk meegenomen.

De heer Brouwer vraagt hoe het schoonheidsverschil tussen een ringweg en een middenontsluiting wordt gewogen.

De voorzitter antwoordt, dat dit aan de adviseurs wordt voorgelegd. De haalbaarheid van de suggesties wordt meegenomen in het advies naar de raad.

Hij schorst de vergadering ten behoeve van een pauze. Na de pauze presenteren de heren E. Beeker en C. Moes namens TenneT de plannen voor de realisering van een Hoogspanningsstation. Verwezen wordt hiervoor naar de aparte rapportage.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor de constructieve inbreng.

Hij herhaalt, dat de officiële procedure nog moet starten. Als daarover of over het bestemmingsplan vragen zijn, kunnen deze tijdens de openingstijden van het gemeentehuis worden gesteld aan de heren Dull of Sondaar.

Indien men schriftelijk bezwaar wil indienen kan men een brief richten aan het college van burgemeester en wethouders. De voorzitter wijst erop, dat de mensen achter de tafel nog aanwezig blijven om vragen te beantwoorden en sluit (na behandeling van de plannen voor het hoogspanningsstation) de vergadering (22.55 uur).

11.3. Nadere toelichting op gestelde vragen

De heer Stellema heeft opgemerkt dat het verkeer vanaf de A8 rechtdoor naar de Verlengde Stellingweg geleid kan worden. Naast het aanbrengen van enkele pijlen dient daarvoor alleen het stoplicht te worden aangepast. De extra afslag voor het restaurant is niet nodig en in ieder geval wordt daardoor de Kolkweg ontlast.

Door de heren Brouwer en Stellema is bovendien de suggestie gedaan om een randweg aan te leggen, in plaats van een centrale ontsluiting in het midden van het bedrijfsterrein. Tijdens de informatie-/inspraakavond is aangegeven dat de mogelijkheden hiertoe nader zouden worden onderzocht.

Tot slot is door de heer Stellema een opmerking gemaakt over het geluid dat wordt veroorzaakt door de toename van het verkeer op de Kolkweg.

Hieronder volgen de resultaten van het nader onderzoek.

Kruispunt Kolkweg / Verlengde Stellingweg / afslag A8

Op het kruispunt komen de genoemde wegen samen. Alle wegen worden door een andere instantie beheerd. De Kolkweg is een provinciale weg, de Verlengde Stellingweg is ter plaatse in beheer bij het Waterschap De Waterlanden en de afslag wordt beheerd door Rijkswaterstaat. Dat betekent dat het voor wijzigen van het kruispunt een langdurige procedure gevoerd dient te worden. Bovendien zouden de kosten voor de geopperde wijziging hoog zijn. Niet alleen dienen de pijlen op de rijweg te worden gewijzigd (hetgeen relatief eenvoudig kan gebeuren), maar ook de verkeerslichtinstallatie dient te worden aangepast. Met name deze aanpassing is zeer kostbaar en zou door de gemeente betaald moeten worden. Bovendien is Rijkswaterstaat geen voorstander van een dergelijke aanpassing van de kruising. De door de gemeente geopperde oplossing, waarbij er een extra afslag vlakbij het kruispunt wordt gerealiseerd ten behoeve van het motel-restaurant is goedkoper, minder ingrijpend en vergt behoorlijk minder ambtelijke en bestuurlijke capaciteit en proceduretijd. Doordat deze afslag direct aan het begin van de Kolkweg wordt gerealiseerd zal er geen extra belasting van de Kolkweg optreden.

Overigens valt op te merken dat inmiddels is gebleken dat de bedoelde afslag niet noodzakelijk is, daarom is door de gemeente besloten de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te halen.

Centrale ontsluiting versus randweg

Bij de voorbereidingen van het concept bestemmingsplan is uitvoerig stilgestaan bij de gewenste ontsluitingsstructuur van het bedrijfsterrein. Daarbij zijn aspecten als beeldkwaliteit, hinder voor omwonenden, hoeveelheid uitgeefbaar bedrijfsterrein, opbrengsten en dergelijke aan de orde gekomen. Tevens is daarbij gekeken naar de mogelijke aantakking op de omliggende we-

genstructuur. Met name de aansluiting op de Kolkweg heeft daarbij invloed op de situering van de wegenstructuur op het bedrijfsterrein. Door de hoogteligging van de Kolkweg ten opzichte van het bedrijfsterrein kan de wegenstructuur van het bedrijfsterrein niet aan de zijde van de Kolkweg op de rotonde aansluiten. Daarvoor is meer afstand nodig. Indien deze aansluiting direct tegen de rotonde gesitueerd wordt, ontstaat een onoverzichtelijke situatie die vanuit verkeerstechnisch en verkeersveiligheidsoogpunt niet voldoet. Indien de randweg "op afstand" op de rotonde wordt aangesloten, zal door de benodigde bochtstralen extra bedrijfsterrein verloren gaan.

Het door insprekers geopperde voordeel dat de hinderlijke achterkanten van de bebouwing door een rondweg uit het zicht zouden komen te liggen, zal door middel van welstandsbeleid dienen te worden afgedwongen. Op dit punt zal er zeker geen andere situatie optreden als bij het voorliggende voorstel, namelijk dat de goede uitstraling van de bebouwing afgedwongen dient te worden via welstandsbeleid..

Ook vanuit financieel oogpunt en vanuit een efficiënt grondgebruik kunnen er geen argumenten worden aangedragen voor een randweg. Een randweg zorgt er immers voor dat er minder bedrijfsterrein kan worden uitgegeven en dat er meer oppervlakte aan wegen dient te worden gerealiseerd. Dat heeft hogere exploitatiekosten tot gevolg.

Voorts kan worden opgemerkt, dat de bedrijfskavels weliswaar iets verder van de woonbebouwing verwijderd zijn, maar de verkeersbewegingen zullen dan aan de zijde van de woonbebouwing plaatsvinden. Dat leidt in de ogen van de gemeente tot relatief meer overlast.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna heeft uitgewezen dat de noordse woelmuis in het gebied voorkomt. De randen van het plangebied zijn nodig voor het instandhouden van het leefgebied van deze muis.

Alles overwegende gaat de voorkeur derhalve uit naar de in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen centrale ontsluiting.

Akoestische aspecten van het verkeer op de Kolkweg

Het is een gegeven dat het autogebruik in Nederland toeneemt. Deze autonome toename van het autogebruik is een niet door de gemeente Oostzaan te beïnvloeden ontwikkeling. Met betrekking tot de opmerking van de heer Stellema is het derhalve van belang om de verkeersintensiteit mét en zónder het bedrijfsterrein met elkaar te vergelijken, rekening houdend met de autonome ontwikkeling. Zoals gebruikelijk wordt daarbij ongeveer 10 jaar vooruitgekeken.

De Grontmij heeft de verkeersintensiteiten, rekening houdend met de autonome toename van het autogebruik, voor het jaar 2010 bepaald. Indien het bedrijfsterrein niet zou worden gerealiseerd, dan zouden er naar schatting 12.700 motorvoertuigen over de Kolkweg rijden. Realisering van het bedrijfsterrein leidt tot een verkeersintensiteit van 13.500 motorvoertuigen in 2010 op de Kolkweg.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is een akoestische controleberekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de toename van de verkeersintensiteit niet leidt tot een substantiële toename van de geluidsbelasting op de gevels van de langs de Kolkweg gesitueerde woningen. De toename bedraagt namelijk slechts 0,2 dB(A). Daaruit kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt immers dat er saneringsmaatregelen dienen te worden getroffen indien één of meer wijzigingen aan een weg leiden tot een verhoging van de geluidsbelasting met 2 dB(A) of meer.

11.4. Schriftelijke reacties

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn 55 inspraakreacties binnengekomen. De volgende personen hebben gereageerd:

1. *N. van Esveld en S. de Niet, Zuideinde 167;*
2. *R. Anneese, Hooijzer 45;*
3. *D. de Groot, Zuideinde 137*
4. *D. Barends, Zuideinde 138;*
5. *W. Knipmeijer, Zuideinde 142;*
6. *T. Knipmeijer-Weers, Zuideinde 142;*
7. *A. Kuiper, Zuideinde 151;*
8. *M. Meulemans, Zuideinde 130;*
9. *W. Meulemans, Zuideinde 130;*
10. *W. Hansen, Rietschoot 82;*
11. *C. Brouwer, (eigenaar van Zuideinde 136A) Zuideinde 393;*
12. *L. Hansen Tossijn, Rietschoot 82;*
13. *J. van den Oord, Zuideinde 165;*
14. *D. Schouten van Putten, Zuideinde 134;*
15. *J. Koning, Zuideinde 165B;*
16. *S. ter Horst, Zuideinde 165B;*
17. *J. Saft-Steenbergen, Hooijzer 61;*
18. *M. Meijn, Hooijzer 67;*
19. *W. Benjamins en J. Benjamins, Hooijzer 69;*
20. *A. Schaft, Zuideinde 120;*
21. *D. Bakker, Hooijzer 51;*
22. *A. de Graaf, Hooijzer 55;*
23. *B. Baltus, Hooijzer 49;*
24. *F. van den Bosch-Veerkamp, Hooijzer 43;*
25. *L. Keller, Hooijzer 53;*
26. *J. van de Linden, Hooijzer 55;*
27. *J. Noorbergen, Hooijzer 53;*
28. *J. van de Kraan en T. van de Kraan-Oudshoorn, Hooijzer 59;*
29. *G. Chevalking, Zuideinde 155;*
30. *J. Chevalking van Saane, Zuideinde 155;*
31. *D. Broers, Zuideinde 157;*
32. *H. Lindoorn, Zuideinde 163;*
33. *R. Lindoorn Dammes, Zuideinde 163;*
34. *A. Doorgeest, Hooijzer 32;*
35. *E. Engel-de Wit, Draaikolk 98;*
36. *A. Klop, Irisstraat 20;*
37. *B. de Boer en C. de Boer-Dekker, Draaikolk 106;*
38. *S. Brouwer, Zuideinde 136A;*
39. *P. Brouwer, Zuideinde 136A;*
40. *H. Brouwer, Zuideinde 136B;*

41. *T. Brouwer-Kalf (eigenaar Zuideinde 136B), Lavendelstraat 22, Haarlem;*
42. *Bewonersgroep "Houdt Oostzaan groen", p/a Zuideinde 136B*
43. *Bewonersgroep "Bezorgde bewoners Kolkslot en omgeving", p/a Zuideinde 136;*
44. *M. Ransijn, Hooijzer 39;*
45. *H.D. Tijmes en A.W. Tijmes Buys, Zuideinde 146;*
46. *D. Kroonenburg, Zuideinde 216;*
47. *J. Brinkhuijsen, Hooijzer 7 (namens Stichting Bescherming Oostzaans Erfgoed);*
48. *E.W.C. Franse en F.A.M. Franse, Zuideinde 180;*
49. *G. Stellema, Maalstroom 43;*
50. *M.L. van Doornewaard, Strekel 14;*
51. *K.C. Fase en K.C.C. van den Idsert, Zuideinde 218;*
52. *S.J. Hartjes, Maalstroom 31;*
53. *B. de Broekert, Zuideinde 136-B;*
54. *M. Bijl-de Vries, Zuideinde 138;*
55. *Y. van der Sluis en S. van der Sluis, Draaikolk 102.*

De inspraakreacties 1 tot en met 43 zijn gelijkluidend. De weergave van de reacties, alsmede het gemeentelijke antwoord is hieronder weergegeven. De reacties zijn gegroepeerd naar de meest voorkomende thema's.

Tijdens de inspraakavond is een toelichting gegeven op de gemeentelijke visie op de ontwikkelingen in het gehele Buitengebied-Zuid, zoals deze tot uitdrukking komt in de Structuurvisie Buitengebied-Zuid en het Landschapsbeleidsplan Buitengebied-Zuid. Dit is gedaan om de aanwezigen een goed beeld te geven van de plaats en functie van de voorliggende bestemmingsplannen binnen het grotere geheel.

Omdat tijdens de inspraakavond niet alleen de bestemmingsplannen voor het bedrijfsterrein en hoogspanningsstations aan de orde zijn gekomen, maar ook de plannen voor het gehele Buitengebied-Zuid, hebben de reacties van insprekers niet alleen betrekking op het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid.

Daar waar opmerkingen (tevens) betrekking hebben op het bestemmingsplan Hoogspanningsstations, worden zij behandeld in een aparte inspraakrapportage voor het bestemmingsplan Hoogspanningsstations.

Hoewel formeel gezien geen onderwerp van inspraak, worden de opmerkingen die betrekking hebben op het Buitengebied-Zuid en die van vitaal belang zijn voor de locatie en de inrichting van het bedrijfsterrein, in deze inspraakrapportage behandeld alsof het inspraakreacties op het voorliggende bestemmingsplan Kolkweg-Zuid zijn. Voor zover de inspraakreacties echter voornamelijk betrekking hebben op zaken die geen betrekking hebben op het bestemmingsplan voor het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid, worden deze niet, of slechts zijdelings, behandeld. Op het moment dat dergelijke ontwikkelingen zich in de toekomst aandienen, zullen daarvoor aparte bestemmingsplannen in procedure worden gebracht. Dan zal ook de mogelijkheid worden geboden om in het kader van een inspraakprocedure op die plannen te reageren.

Omvang, capaciteit en noodzaak van het bedrijfsterrein

Meerdere insprekers hebben zich afgevraagd of het bedrijfsterrein wel noodzakelijk is. Ook vragen zij zich af of het bedrijfsterrein niet te groot is. Met name de noodzaak van de komst van een motel-restaurant is in hun ogen niet aangetoond. Het realiseren van het bedrijfsterrein gaat ten koste van het landschap.

Niet alleen het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid, maar ook de toekomstige ontwikkeling ten zuiden van het hoogspanningsstation ontmoet bezwaren. In dit kader wordt door onder andere D. Kroonenburg opgemerkt dat het uitplaatsen van bedrijvigheid uit de bebouwde kom naar een buiten de bebouwde kom gelegen bedrijfsterrein en het vervolgens bouwen van woningen op de vrijkomende terreinen een zeer dure en weinig efficiënte oplossing is. Het zou beter zijn om direct woningen te bouwen op nieuwe locaties. Veel insprekers spreken van het "verplaatsen" van problemen en zien niet in waarom juist zij de overlast moeten krijgen.

Antwoord gemeente

De gemeente Oostzaan heeft de omvang van het bedrijfsterrein uitvoerig gedocumenteerd aan de hand van een lijst van aanmeldingen van gegadigden voor bedrijfsterrein. Daarbij is een inschatting gemaakt van de maatschappelijke noodzaak tot verplaatsing, alsmede van de bedrijfs-economische wens tot verplaatsing. Van alle aanmeldingen is tevens de reële haalbaarheid ingeschat. De zo bepaalde behoefte komt in grote lijnen overeen met de resultaten van het onderzoek dat door de provincie Noord-Holland in het kader van de vaststelling van het streekplan Waterland (1990) is uitgevoerd.

Ten aanzien van het motel-restaurant heeft de gemeente overwogen dat de situering van een dergelijke voorziening bij de afslag/oprit van de snelweg, maar tevens bij de entree van Oostzaan en het Twiske, een markant herkenningspunt en een aanvulling op het bestaande voorzieningepakket van Oostzaan zou kunnen betekenen. In de zomermaanden kunnen bezoekers van het Twiske tevens een bezoek brengen aan het motel-restaurant. Dat het motel-restaurant voorts een bijdrage levert in de dure verplaatsingskosten van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de bebouwde kom, is een belangrijk (maar niet doorslaggevend) argument.

Inderdaad is het verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de bebouwde kom en het vervolgens bouwen van woningen op de vrijkomende locaties, geen budgettair neutrale bezigheid. In het algemeen kan worden gesteld "dat er geld bij moet". Bij het formuleren van het beleid is dit aspect nadrukkelijk aan de orde geweest. Het realiseren van een goede leefomgeving laat het gemeentebestuur echter geen andere keus. Dit beleid wordt mede bepaald door het stringente provinciale beleid met betrekking tot nieuwe woningbouwlocaties.

Het feit dat sommige insprekers moeite hebben met het eventueel realiseren van een bedrijfsterrein ten zuiden van de locatie voor de hoogspanningsstations wordt voor kennisgeving aangenomen. Op dit moment is een dergelijke ontwikkeling nog niet aan de orde. Hoewel de provincie de locatie inmiddels in het streekplan Noord-Holland-Zuid heeft opgenomen, zal de gemeente overeenstemming met de bedrijven Meijn en Rep/Roozendaal moeten krijgen. Indien aan alle voorwaarden van betrokken bedrijven en instanties wordt voldaan zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht waarop de gebruikelijke inspraak- en bezwaren-procedures van toepassing zijn.

Milieuhinder en inpassing woonomgeving

Het valt te begrijpen dat de voorgestelde ontwikkelingen bij omwonenden bezorgdheid met betrekking tot de inpassing in de woonomgeving en overlast oproept. Aspecten die met het inpassen van de ontwikkelingen in het Buitengebied-Zuid en met name het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid te maken hebben, worden dan ook door vele insprekers genoemd. Daarbij kan worden gedacht aan geluidsoverlast, stank en verkeersaantrekkende werking. En enkele inspreker draagt oplossingen aan, zoals M. Ransijn die een dichte groenstrook langs de Kolkweg voorstelt, waardoor de visuele- en geluidsoverlast tot een aanvaardbaar minimum zou kunnen worden beperkt. Een andere inspreker vraagt zich af of er geluidswerende maatregelen worden getroffen aan de woningen.

Antwoord gemeente

Naast het realiseren van een goed woon- en leefmilieu binnen de bebouwde kom, is het realiseren van een goed vestigings- en bedrijfsklimaat voor de Oostzaanse bedrijven een belangrijk speerpunt van gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid. De twee doelstellingen kunnen daarbij niet los van elkaar worden gezien. Uitplaatsing uit de bebouwde kom kan daarom niet betekenen dat de bedrijven elders overlast gaan veroorzaken. Het kenmerk van een goed ruimtelijk ordeningsbeleid ten aanzien van bedrijfsterreinen kan worden samengevat met de term "zonering". In feite betekent dit dat de bedrijfsfuncties op een dermate grote afstand van woongebieden worden gesitueerd dat zij geen overlast kunnen veroorzaken. Daarbij dient vanzelfsprekend rekening te worden gehouden met de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten. Het aanhouden van "grote afstand" is derhalve een relatief criterium, dat in de praktijk begrepen dient te worden als "een afstand waarop de betreffende activiteit geen onevenredige overlast meer veroorzaakt". In het bestemmingsplan is dit vertaald in een zonering waarbij de minst hinderlijke bedrijfsactiviteiten aan de zijde van de Kolkweg mogen worden gesitueerd en de meer hinderlijke aan de zijde van de Kolkstoot. In alle gevallen zal de overlast van reeds aanwezige milieuhinderlijke activiteiten (industrieterrein Westpoort, rijksweg A8) bepalend zijn voor de mate waarin bewoners van de omliggende gebieden de bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid gaan ervaren.

Het voorstel om langs de Kolkweg een dichte beplanting aan te brengen waardoor visuele- en geluidsoverlast kan worden tegengegaan, heeft naar de mening van de gemeente eerder een emotioneel effect dan dat het daadwerkelijk bijdraagt aan oplossing van de door insprekers verwachte problemen. Toch beoordeeld de gemeente de suggestie positief omdat het tevens een bijdrage kan leveren aan een hoogwaardige entree van Oostzaan. Nader onderzoek dient aan te tonen of er ruimte genoeg is om een dergelijke dichte groenzone te creëren. Daarbij zal overleg met de beheerder van de Kolkweg (provincie) en de aanwezige sloot (waterschap) moeten worden gevoerd. Indien het onderzoek uitwijst dat het beplanten van de zone mogelijk is, zullen de bewoners uitgenodigd worden mee te denken over de exacte invulling van de zone.

Landschap, ecologie en inpassing landschap

Het realiseren van het bedrijfsterrein gaat ten koste van rust en groen. De rustige uitstraling van Oostzaan wordt door de voorgestelde ontwikkelingen teniet gedaan. Daarbij wordt ondermeer gedacht aan de entree van Oostzaan. Een ander punt waar diverse insprekers zich zorgen over maken, is de landschappelijke inpassing. Vooral de onmogelijkheid om alle bedrijfsgebouwen

aan het zicht te onttrekken is voor velen aanleiding om een negatief oordeel over de plannen uit te spreken. Vooral, maar niet alleen, de insprekers die aan het Zuideinde wonen vrezen een aantasting van het uitzicht.

Door de ontwikkeling van het bedrijfsterrein zal de ecologische waarde van de Kolkslot worden aangetast, meent het overgrote deel van de insprekers.

Antwoord gemeente

Hoezeer de gemeente dat ook betreurt, het gebied draagt niet de kenmerken van rust en groen. De geluidscontouren van industrieterrein Westpoort, de rijksweg A8 en zelfs Schiphol, strekken zich uit over het Buitengebied-Zuid. Juist dit gegeven heeft een rol gespeeld bij het bepalen van het in de Structuurvisie Buitengebied-Zuid geformuleerde beleid, waarbij (in de meest milieubelaste zone langs de snelweg) bedrijvigheid is geprojecteerd. In combinatie met het eerder beschreven uitplaatsingsbeleid voor bedrijven, ontstaat daardoor in het dorp ruimte voor het realiseren van extra woongebieden op een minder milieubelaste plaats.

Overigens betekent dit geenszins dat het woonmilieu in de omgeving verder wordt aangetast. De geplande bedrijvigheid zal naar de mening van de gemeente niet tot een substantiële uitbreiding van de milieudruk op de omgeving leiden. De gemeente ziet daarop toe door enerzijds de mogelijkheden in het bestemmingsplan te beperken en anderzijds door het afgeven van "strenge" milieuvergunningen.

Ook voor het overblijvende groen in het gebied geldt, net als voor de nieuwe woningbouwlocaties in de kern, dat de nieuwe ontwikkelingen in feite een verbetering van de situatie bewerkstelligen. Tussen de bedrijfszone en het dorpslint aan het Zuideinde ontstaat, indien de zuidelijkste bedrijfslocatie tenminste wordt gerealiseerd, een groengebied dat kan profiteren van de afschermdende werking van de bedrijfszone. Ook is het de bedoeling dit groene gebied te zijner tijd op informele en extensieve wijze voor het publiek te ontsluiten. Zodoende kan het gebied een bijdrage leveren aan extensief recreatief medegebruik van het landelijke gebied ten behoeve van de bewoners van Oostzaan. Daarbij zal voor de bewoners van het Zuideinde worden voldaan aan twee belangrijke criteria:

- ten eerste dient de bedrijvigheid geen milieuoverlast te veroorzaken. Dit wordt in principe bereikt door voldoende afstand te houden (de geschatte afstand tussen bebouwingslint en de grens van de bedrijfsactiviteiten bedraagt ongeveer 250 á 300 meter);
- ten tweede dient er een groene afscherming te worden ingeplant, die zorgdraagt voor een betere visuele situatie dan momenteel het geval is.

De landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid zal plaatsvinden door een brede groenzone met gebiedseigen beplanting. Ook de op te richten bebouwing zal, zoveel als mogelijk is, opgaan in deze beplanting. De gemeente is van mening dat op deze wijze een goede landschappelijke inpassing wordt bewerkstelligd. Door de aanwezigheid van de brede natuurlijke zone met een daarbij passende inrichting zal derhalve geen aantasting van de ecologische waarde van de Kolkslot optreden. Eerder zal deze waarde worden versterkt. De aanwezigheid van een langzaamverkeersroute maakt het overigens mogelijk dat bewoners van Oostzaan de waarde van het gebied ook aan den lijve kunnen ondervinden, bijvoorbeeld door een wandelingetje te maken of gebruik te maken van een vissteiger.

Verkeer, ontsluiting bedrijfsterrein

Zoals tijdens de informatie-/inspraakavond reeds bleek, maken veel insprekers zich zorgen over de verkeersafwikkeling van het bedrijfsterrein. Men vreest meer verkeer, meer geluidsoverlast en een aantasting van de verkeersveiligheid. Ten aanzien van de aansluitingen van het bedrijfsterrein op de omliggende wegenstructuur gaat de voorkeur duidelijk uit naar een aanpassing van de kruising bij de afslag van de snelweg en de aansluiting vanaf de Verlengde Stellingweg. Van de rotonde op de Kolkweg verwacht men dat daardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt en dat de rotonde te klein is om het vrachtverkeer van het bedrijfsterrein te kunnen faciliteren. Ook de aansluiting vanaf de Kolkweg ten behoeve van het motel-restaurant leidt volgens enkele insprekers tot verkeersonveilige situaties.

Mede in relatie tot de noodzaak tot het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de bebouwde kom wordt door een spreker gevraagd of alle alternatieven zijn onderzocht. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een ontsluiting door het Oostzanerveld vanaf de snelweg A8 ter hoogte van het tankstation of vanaf de snelweg A7.

Twee sprekers vragen zich af waarom het bedrijfsterrein geen ringvormige verkeersstructuur heeft gekregen. Zij bepleiten een dergelijke oplossing omdat daardoor de voorkant van de bebouwing naar de Kolkweg gericht zal worden.

Antwoord gemeente

Voor het besluitvormingsproces met betrekking tot de aansluiting van het bedrijfsterrein op de omliggende wegenstructuur zijn enkele hoofddoelstellingen van belang geweest. De aansluiting dient een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid te waarborgen. Onder "bereikbaarheid" wordt in dit kader verstaan dat het bedrijfsterrein zowel van de snelwegen A8 en A10, als vanuit Oostzaan goed bereikbaar is voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast zal het terrein goed bereikbaar moeten zijn voor langzaamverkeer. Onder "verkeersveiligheid" wordt verstaan dat de verkeersbewegingen niet moeten leiden tot gevaarlijke situaties, en dat de verkeersbewegingen technisch goed uitvoerbaar zijn.

De hoofdontsluiting van het terrein, bestaande uit de rotonde aan de Kolkweg en de verkeerslicht geregelde aansluiting op de Verlengde Stellingweg, voldoet aan de uitgangspunten.

Bij de afweging van verschillende varianten hebben de hoofddoelstellingen een belangrijke rol gespeeld. In feite stonden twee varianten centraal. De eerste variant betrof de aansluiting van het bedrijfsterrein via de Verlengde Stellingweg, waarbij de bereikbaarheid van de snelwegen prioriteit had en waarbij het kruispunt met de Kolkweg zou moeten worden aangepast. In de tweede optie werd, naast een goede bereikbaarheid vanaf de snelwegen, tevens een goede bereikbaarheid vanuit Oostzaan belangrijk geacht. Dit zowel voor het gemotoriseerde verkeer als voor het langzaamverkeer. Met name de bereikbaarheid vanuit Oostzaan heeft bij de variantkeuze de doorslag gegeven. Ander overwegingen daarbij waren:

- de moeizame procedure die voor de aanpassing van het kruispunt Verlengde Stellingweg - Kolkweg nodig is, alsmede de kosten van de aanpassing;
- een tweezijdige ontsluiting van het bedrijfsterrein heeft de voorkeur in verband met de bereikbaarheid van hulpdiensten bij calamiteiten.

Hoewel aan deze keuze belangrijke voordelen zijn verbonden, was (ten tijde van het vervaardigen van het concept-bestemmingsplan) de bereikbaarheid (in het bijzonder van het motel-restaurant) vanaf de rijksweg A8 naar de mening van de exploitant niet direct genoeg. Daarom

werd in afwachting van de uitkomsten van nader onderzoek, een mogelijkheid opengehouden om komende vanaf de A8, via de Kolkweg, af te slaan naar het motel-restaurant. Deze mogelijkheid moet los worden gezien van de keuze voor de hoofdontsluiting van het bedrijfsterrein. Zoals reeds eerder is gesteld, is inmiddels afgezien van deze extra mogelijkheid.

Beeldkwaliteit, bebouwing bedrijfsterrein

Het feit dat het bedrijfsterrein volgens de plannen van de gemeente een centrale ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer krijgt, ontmoet bij verschillende insprekers bezwaren. Zij vrezen dat daarvoor de achterkanten van de bedrijven naar de Kolkweg (en hun woningen) gericht zullen worden. Dat komt de kwaliteit van de entree van Oostzaan niet ten goede. Een ringvormige ontsluitingsstructuur, in plaats van een centrale ontsluiting van het bedrijfsterrein, zorgt ervoor dat de voorkanten van de bedrijven op de Kolkweg georiënteerd worden. De lelijkere en hogere loodsen kunnen dan op het midden van het terrein worden gesitueerd.

Antwoord gemeente

Zowel uit de schriftelijke reacties als uit de opmerkingen tijdens de inspraakavond op 14 januari valt af te leiden dat velen bezorgd zijn over de uitstraling die het bedrijfsterrein zal krijgen. Men verwacht dat het bedrijfsterrein vol zal komen te staan met lelijke bedrijfshallen.

Bij bedrijfsactiviteiten horen zeker ook bedrijfshallen. Dat laat echter onverlet dat de gemeente instrumenten in handen heeft om de beoogde kwalitatief hoogwaardige bebouwing af te dwingen. Twee belangrijke instrumenten zijn: het welstandsbeleid en de gronduitgifte.

In het opgestelde Beeldkwaliteitsplan is aangegeven welke rol dit plan speelt in relatie tot het bestemmingsplan. Het Beeldkwaliteitsplan moet gezien worden als een aanvulling op het bestemmingsplan. Het krijgt een duidelijke relatie met het bestemmingsplan en zal tegelijk met dit bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld. De opzet heeft een sterk beeldend karakter en is dan ook geen juridisch dichtgetimmerd rapport. Het plan 'schetst sferen' en 'geeft suggesties voor oplossingen', zonder dat het 'voorschrijft'. Het laat de architect én de welstandscommissie derhalve alle vrijheid voor creativiteit en interpretatie. Tegelijkertijd kan het gezien worden als een inspanningsverplichting van het gemeentebestuur om een bepaald kwaliteitsniveau na te streven.

In het bestemmingsplan is een bevoegdheid aan burgemeester en wethouders toegekend om nadere eisen te stellen aan de te realiseren bebouwing (artikel 3, lid 12 van de planvoorschriften). Een dergelijke regeling is in feite een (mogelijkheid tot) beperking van de in het bestemmingsplan geregelde bebouwingsmogelijkheden. Door een duidelijke koppeling te leggen tussen het toepassen van de bevoegdheid en het geformuleerde welstandsbeleid, wordt een effectief, en vooral consistent, beleid gevoerd met betrekking tot ruimtelijke ordening en welstand. Naast het welstandsbeleid is ook de gronduitgifte een belangrijk instrument om de beeldkwaliteit van het bedrijfsterrein te waarborgen. Voor het bedrijfsterrein is een lijst met speciaal geselecteerde bedrijven opgesteld. Op deze wijze vestigen zich uitsluitend bedrijven waarvan verwacht mag worden dat zij bebouwing zullen realiseren die bijdraagt aan goede uitstraling van het bedrijfsterrein.

Criteria die bij de selectie van de bedrijven een rol spelen zijn onder meer:

- bescheiden bouwhoogte;
- geen opslag op open terrein;
- relatief geringe kaveloppervlakte;
- hoogwaardige architectuur van de bebouwing.

Waardevermindering gronden en opstallen

Meerdere mensen zijn bezorgd over eventuele waardevermindering van hun grond en de daarop bevindende opstallen. De oorzaak hiervoor is een toename van milieuhinder en het verminderen van het uitzicht.

Antwoord gemeente

Hiervoor is reeds aangegeven dat de gemeente niet van mening is dat sprake zal zijn van een toename van de milieudruk op de directe omgeving, noch van een vermindering van het uitzicht. Wél zullen er veranderingen optreden. Het uitzicht op een in onbruik geraakte windmolen, op een baggerdepot of op de snelweg is niet fraai. Met de voorstellen heeft de gemeente gepoogd om van de eventuele nadelen, juist voordelen te maken. Kwalitatief hoogwaardige bebouwing, afschermende groenzones, relatief rustige woningbouwlocaties en dergelijke, zullen bijdragen aan een optimalisatie van woon-, werk- en recreatiemilieus.

Indien belanghebbenden menen dat met hun belangen onzorgvuldig is omgesprongen en dat daardoor planschade ontstaat, dan kunnen zij ná de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen conform het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Procedure

Een enkele inspreker, met name K.C. Fase en K.C.C. van den Idsert, maken bezwaar tegen de gevolgde procedure. Zij zijn van mening dat de informatievoorziening over de mogelijke ontwikkelingen uit coulance overwegingen hebben plaatsgevonden. Graag zouden zij op een formele en schriftelijke wijze worden geïnformeerd over de verdere procedure.

Uit informatie die zij (naar eigen zeggen) per ongeluk hebben ontvangen hebben zij kunnen opmaken dat zij tot 28 januari 2002 de tijd hebben (gehad) om hun bezwaren kenbaar te maken. Zij zijn van mening dat deze termijn veel te kort is voor het zoeken van juridische bijstand, het organiseren van een buurtstandpunt en zich te laten informeren over de waardedaling van hun onroerend goed. Een termijn van 1 jaar lijkt hen beter.

Bovendien is slechts een deel van de belanghebbenden door middel van een brief op de hoogte gesteld van de inspraakavond van 14 januari 2002. Naar de mening van betrokkenen hadden ook de bewoners aan de "oneven" kant van het Zuideinde een uitnodiging moeten ontvangen. Door slechts een gedeelte van de belanghebbenden te informeren is het voor betrokkenen onmogelijk geweest om op korte termijn (en zeker niet binnen de gestelde twee weken) overleg te hebben over een gezamenlijk standpunt.

Antwoord gemeente

De in de gemeente gebruikelijke procedure is gevolgd. Daarbij is in afwijking van de gebruikelijke tervisielegging van 4 weken, een tervisielegging van 6 weken aangehouden. Datzelfde geldt

voor de termijn waarbinnen belanghebbenden konden reageren. Eén en ander om (in verband met de feestdagen) insprekers voldoende tijd te geven om te kunnen reageren. Bovendien zijn de direct omwonenden door middel van een aan huis verspreide brief op de hoogte gebracht van de inspraakavond.

De gemeente kan niet voldoen aan het verzoek formeel en schriftelijk uitsluitel te geven over de verdere procedure. Daardoor zou verschil in informatievoorziening plaats kunnen gaan vinden tussen verschillende belanghebbenden. De door de gemeente gevolgde (en nog te volgen) procedure is naar de mening van de gemeente zorgvuldig en voldoet aan de wettelijke bepalingen. De procedure tot het vaststellen van het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid zal over enige tijd van start gaan. Indien insprekers dat willen, kunnen zij (eventueel samen met anderen) hun zienswijzen/bedenkingen tegen de ontwikkelingen in die procedure kenbaar maken.

12. Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

12.1. Algemeen

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid aan de volgende instanties toegestuurd:

1. Provincie Noord-Holland, Bureau RINA,
2. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West,
3. ROA,
4. NV Nederlandse Gasunie,
5. Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier,
6. Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord-West,
7. Nuon,
8. Provinciaal Waterleidingsbedrijf Noord-Holland,
9. Waterschap De Waterlanden,
10. KPN Telecom,
11. Het dagelijks bestuur van de Stadsdeelraad Amsterdam-Noord,
12. Burgemeester en Wethouders van Zaanstad
13. Noord-Hollands Participatie Instituut,
14. Kamer van koophandel en fabrieken voor Amsterdam
15. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

In totaal zijn van 9 instanties reacties ontvangen. De instantie genoemd onder 12 heeft aangegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben. De instanties genoemd onder 3, 7, 8, 11 en 15 hebben niet gereageerd.

De op- en/of aanmerkingen van de overige instanties zijn hieronder weergegeven en van commentaar voorzien.

12.2. Reacties

Provincie Noord-Holland, Bureau RINA

Opmerking 1:

Met het motel /restaurant is in het vigerende streekplan geen rekening gehouden. In het in procedure zijnde ontwerpstreekplan Noord-Holland-Zuid is dit wel het geval. Na de vaststelling door de raad van het ontwerp-bestemmingsplan, zal moeten worden gezien of een afwijkingsprocedure van het streekplan noodzakelijk is.

Commentaar:

Aangezien het nieuwe streekplan inmiddels is vastgesteld, zal het bestemmingsplan niet meer worden getoetst aan het oude streekplan. In een eerder stadium zijn reeds afspraken gemaakt met de provincie over de realisatie van het motel/restaurant.

Opmerking 2:

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Buitengebied-Zuid. Op blad 7 van de toelichting van het concept-bestemmingsplan wordt aangegeven, dat de realisering van de beleidsdoelen voor dit gebied een behoorlijke beleidsinspanning zal vragen. Het is hierbij van belang, dat groen met rood wordt gefinancierd. Het is niet aanvaardbaar, dat rood tot stand komt en de realisatie van de groene aspecten uit de structuurvisie door geldgebrek achterwege blijft. Dit is aan de orde geweest bij het overleg op 20 februari 1998 met de gedeputeerden Tielrooy en mevrouw Van Diepen. Zij stelden, dat de realisatie van het groen dient te worden gewaarborgd en in ieder geval aangetoond dient te worden via een exploitatieopzet.

Commentaar:

In het kader van het vervaardigen van het landschapsbeleidsplan voor het Buitengebied-Zuid is financiële raming gemaakt. Vervolgens is een exploitatieopzet vervaardigd waaruit de financiële haalbaarheid van de plannen is gebleken.

Opmerking 3:

De Kolkweg is een provinciale weg. Op de plankaart wordt binnen 180 meter vanaf het kruispunt met de Verlengde Stellingweg, een aantakking op het plangebied mogelijk gemaakt. De provincie hanteert voor dergelijke aansluitingen een minimale afstand van 300 meter. Met de voorgestane ontsluiting kan derhalve niet worden ingestemd.

Commentaar:

De aantakking waarnaar wordt verwezen is inmiddels geen optie meer. Dat betekent dat de mogelijkheid tot aantakking uit het bestemmingsplan is verwijderd. Daarmee is in feite tegemoet gekomen aan de opmerking.

Opmerking 4:

Voor de tweede aansluiting op de N516 (Kolkweg) verleent de provincie geen financiële bijdrage, aangezien dit niet past binnen het provinciale beleid (geen gevaarlijke kruising).

Commentaar:

De herstructurering van de aansluiting van De Dors op de Kolkweg is nodig om zodoende een goede en veilige aansluiting van het bedrijfsterrein op de omliggende wegenstructuur te kunnen bewerkstelligen. De kosten van de realisering van de aansluiting door middel van een rotonde komen dan ook ten laste van het bedrijfsterrein.

Opmerking 5:

De provincie wil graag een veilige fietsverbinding tussen Oostzaan en Zaanstad. Nader overleg en regeling via bestemmingsplan is wenselijk.

Commentaar:

De gemeente is dezelfde mening toegedaan, vandaar dat de fietsverbinding reeds in het concept-bestemmingsplan was opgenomen. Verwezen wordt naar de toelichting (paragraaf 7.2), de voorschriften (artikel 5, lid 3) en de aanduiding op de plankaart.

Opmerking 6:

In het kader van 'Waterbeleid in de 21- eeuw' dient elk plan dat wordt ontwikkeld expliciet rekening te houden met de waterhuishoudkundige aspecten. Uitkomsten van de zogenaamde 'wartertoets' dienen in het bestemmingsplan te worden weergegeven en wel in een aparte waterparagraaf. Van belang daarbij is vooral dat de waterbeheerder(s) als adviseur bij de planvoorbereiding wordt betrokken. In het plan ontbreekt een dergelijke paragraaf. Ik verzoek u alsnog om een waterparagraaf in het plan op te nemen en de resultaten van het overleg met de waterbeheerder hierin te vermelden.

Commentaar:

De opmerking is terecht. De laatste tijd is overleg gevoerd met het Waterschap De Waterlanden, mede naar aanleiding van de door het Waterschap aangedragen opmerkingen in het kader van het artikel 10 overleg. Daarvan zal verslag worden gedaan in een in de toelichting op te nemen "waterparagraaf".

Opmerking 7:

Het plangebied heeft op de indicatieve archeologische waardenkaart van het ROB een lage archeologische verwachting mee gekregen. Dit vraagt echter enige nuancering. Deze kaart heeft namelijk vooral betrekking op de verwachting voor vondsten van vóór 1000, terwijl het Hollandse veengebied pas daarna werd ontgonnen. Een lage verwachtingswaarde op deze kaart betekent dan ook niet, dat het gebied archeologisch leeg is.

Ten aanzien van het archeologisch aspect kan daarnaast de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart eveneens niet als verwachtingskaart worden gebruikt. Over de witte gebieden op deze kaart is in de meeste gevallen niet bekend of er archeologische waarden aanwezig zijn. Voorafgaande aan de planvorming dient daarom wel archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden door een gecertificeerd archeologisch adviesbureau. Dit in tegenstelling tot uw conclusie in het plan dat een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk lijkt. Uit dit onderzoek zal blijken of er sprake is van archeologische resten, welke waarde deze vertegenwoordigen en een advies hoe hiermee omgegaan zou moeten worden. Verzocht wordt hiermee rekening te houden.

Commentaar:

De provincie heeft in de "Gedragslijn voor compensatie bij verlies van natuurlijke en landschappelijke waarden" (14 maart 2000) een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht gesteld voor projecten waar de provincie bij betrokken is of haar goedkeuring aan moet verlenen, zoals bijvoorbeeld bij een wijziging van een bestemmingsplan. Ook bij toepassing van artikel 19 wordt

dit verplicht gesteld (Notitie toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (nieuw), 1 juli 1999).

In de jaren '80 van de vorige eeuw heeft de Universiteit van Amsterdam enige grootschalige inventarisaties van archeologische vindplaatsen uitgevoerd in Waterland en delen van de Zaanstreek, waaronder Oostzaan. Van Oostzaan is op deze wijze ongeveer 50% tot 60% van het veld gekarteerd, dat wil zeggen alle percelen waar betredingstoestemming voor kon worden verkregen. Uit het onderzoek bleek dat door het hele veld verspreid resten van boerderijen uit de Middeleeuwen te vinden zijn. Dit komt overeen met het ontginningspatroon.

Uit de gegevens van de ROB en het onderzoek van de Universiteit van Amsterdam blijkt dat het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Kolkweg Zuid (ongeveer 1/3 deel van het terrein) onderzocht is op archeologische vindplaatsen. In dit deel zijn geen vindplaatsen aangetroffen. Het noordelijk deel (de resterende 2/3) is niet onderzocht omdat de toenmalige eigenaar geen toestemming gaf. Direct ten noorden en noordoosten van het plangebied Kolkweg Zuid is wel een onderzoek geweest en daar bleken resten te liggen van drie middeleeuwse boerderijen.

De mogelijkheid bestaat dan ook dat op het ononderzochte deel van het terrein Kolkweg Zuid resten van middeleeuwse boerderijen liggen. De informatie uit deze mogelijke vindplaatsen kan onder meer van belang zijn bij het beantwoorden van de vraag uit welke richting de ontginners van het Oostzaanse veengebied kwamen. Verder is de informatie uit deze vindplaatsen van belang bij het beantwoorden van allerlei andere vragen omtrent de middeleeuwse bewoning in het Hollandse veengebied.

Recentelijk is in opdracht van de gemeente Oostzaan archeologisch onderzoek verricht door de gemeentelijk archeoloog van Zaanstad. Uit het onderzoek¹² kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden afgeleid:

Uit het onderzoek is gebleken dat op het terrein een zandlaag ligt met een dikte van ca. 1.30 meter. Daaronder bevindt zich een kleilaag van ca. 60 cm. Hieronder begint de veenbodem. De zandlaag is recentelijk opgebracht. De kleilaag eronder bevat een fragment harde baksteen. Dit is een belangrijk feit want in dit deel van Oostzaan, tegen het voormalige IJ aan, is vanuit het IJ klei afgezet. De klei kan dus een natuurlijke afzetting zijn. Het aantreffen van het fragment baksteen geeft aan dat de klei in ieder geval in de 15e eeuw of later is afgezet, toen baksteen als bouw materiaal werd gebruikt. De hardheid van de baksteen is echter kenmerkend voor moderne bakstenen. Het is daarom niet onmogelijk dat de kleilaag tegelijk is opgebracht met de zandlaag en als ondergrond heeft gediend voor het zand. Het rode veen onder de kleilaag is het samengedrukte hoogveen dat in grote delen van de Zaanstreek wordt aangetroffen.

De dikte van de zandlaag is ruim voldoende om eventuele vindplaatsen te beschermen. Wanneer ook de kleilaag recentelijk is, bedraagt de dikte van de beschermende laag zelfs bijna 2 meter. Eventuele vindplaatsen zijn hierdoor goed beschermd. Beschermende maatregelen of opgravingen om eventuele archeologische vindplaatsen veilig te stellen, zijn dan ook niet nood-

¹² Opdracht per brief van 27 juni 2003, uitvoering op 1 september 2003.

zakelijk. Alleen wanneer in het plangebied kelders worden aangelegd, wordt de veenbodem aangetast en bestaat de kans dat vindplaatsen beschadigd worden. Mochten er plannen zijn om kelders aan te leggen dan moet hierover van tevoren overleg worden gepleegd met de gemeentelijk archeoloog van Zaanstad.

Samengevat kan worden gesteld dat vanwege de dikte van de opgebracht zandlaag de eventuele archeologische vindplaatsen voldoende worden beschermd. De bouw van het bedrijventerrein kan dus vanuit archeologisch oogpunt doorgaan. Alleen wanneer kelders worden aangelegd, moet contact worden opgenomen met de gemeentelijk archeoloog van Zaanstad om de consequenties hiervan te bespreken.

Opmerking 8:

Uit de toelichting blijkt niet dat onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. Het wordt noodzakelijk geacht dat hieraan alsnog aandacht wordt geschonken.

De Noord-Hollandse soorten die in ieder geval strikt beschermd moeten worden (Bijlage IV Habitatrichtlijn) zijn:

- Gestreepte waterroofkever
- Gevlekte witsnuitlibel
- Groene glazenmaker
- Heikikker
- Poelkikker
- Rugstreeppad
- Kamsalamander
- Gladde slang
- Zandhagedis
- Bruinvis
- Noordse woelmuis
- Alle Noord-Hollandse vleermuissoorten
- Groenknolorchis

Commentaar:

Sinds 1 april 2002 is de Flora en Faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet en daarop gebaseerde besluiten vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In verband daarmee heeft de gemeente zich georiënteerd op de mogelijk in en om het plangebied voorkomende beschermde soorten. Op grond van de provinciale nota "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" kon worden aangenomen dat de Rugstreeppad en de Noordse woelmuis in en rond het plangebied voor konden komen. Bovendien kon worden aangenomen dat in de ruimere omgeving een zomerkolonie vleermuizen voorkwam.

Een veldinventarisatie heeft van bovenstaande soorten uitsluitend de aanwezigheid van de noordse woelmuis aangetoond.

Uit literatuur en jurisprudentie blijkt dat ruimtelijke plannen geen geschikt kader zijn om de voorgenomen ontwikkelingen te toetsen aan de Flora & Faunawet. Wel moet worden overwogen of voor de feitelijke realisatie te zijner tijd (zodanig) een ontheffing kan worden verkregen op grond van de Flora & Faunawet. Gelet op de in de toelichting onder paragraaf 6.9 aangegeven argumenten kan redelijkerwijs worden aangenomen dat een dergelijke ontheffing, voor zover nodig, door de minister zal worden verleend:

Opmerking 9:

In de voorschriften, zie artikel 3, lid 1, zijn naast te saneren bedrijvigheid, mede toegestaan: "bedrijven die voor hun bedrijfseconomisch functioneren afhankelijk zijn van de binding met de gemeente of binnen de gemeente een aantoonbare functie hebben."

Via deze toevoeging opent de gemeente de deur voor een groot aantal bedrijven, die buiten de sanering vallen. Dit is in strijd met het bepaalde in het streekplan. Geadviseerd wordt dit zinsdeel te schrappen.

Commentaar:

De stelling dat het toestaan van bedrijven, die voor hun bedrijfseconomisch functioneren afhankelijk zijn van de binding met de gemeente of binnen de gemeente een aantoonbare functie hebben, in strijd is met het streekplan Waterland (1990), is naar de mening van de gemeente onjuist. Op pagina 28 en 29 van de Beschrijving van het streekplan staat aangegeven dat het gebied dat binnen de gemeente bekend staat als Kolkweg-Noord (ten westen van rijksweg A8) primair gebruikt dient te worden voor de vestiging van uit de dorpskern of het bedrijfslint te saneren bedrijven. Vervolgens wordt opgemerkt dat voor de resterende behoefte van 2,5 tot 5,5 hectare voor lokale bedrijvigheid het westelijke deel van het gebied begrensd door de Kolkweg en de Kolksloot (groot circa 4 hectare netto) gebruikt kan worden. Uit deze tekst kan derhalve worden afgeleid dat het streekplan voor het onderhavige plangebied, anders dan voor het bedrijfsterrein Kolkweg-Noord, geen saneringseisen stelt aan de te vestigen bedrijven. Overigens zijn ook in het inmiddels vastgestelde streekplan Noord-Holland-Zuid geen eisen gesteld aan de toe te laten bedrijven.

Opmerking 10:

Het bepaalde in artikel 3, lid 2, is terecht gericht op het toestaan van specifieke te saneren bedrijvigheid. Na realisatie van de verplaatsing dient het bepaalde in lid 1a voor het betreffende bedrijf te gelden, voorzover het gaat om lokale bedrijvigheid. Geadviseerd wordt dit te bepalen in de voorschriften.

Commentaar:

De opmerking berust waarschijnlijk op een misverstand omdat de bestemming betrekking heeft op de nieuwe locatie van een te verplaatsen bedrijf en niet op de oude locatie van een te verplaatsen bedrijf. Voor de oude locaties worden afzonderlijke inrichtingsvoorstellen gedaan. Vooralsnog gaat de gemeente er daarbij vanuit dat de meest geschikte functie voor die locaties het realiseren van woningen is.

Opmerking 11:

De in artikel 5 lid 1b van de voorschriften genoemde botanische en faunistische waarden, behorende bij de karakteristieke kenmerken van het veenweidelandschap, worden in het plan (toelichting of voorschriften) onvoldoende onderbouwd. Dit is van belang voor de afweging voor het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning (zie lid 4).

Commentaar:

Het West-Nederlandse veenweidegebied kan worden omschreven als een overwegend open, waterrijk gebied met een overwegend agrarisch karakter. Landbouwkundig gezien gaat het om gronden met ondiepe ontwatering, en beperkte draagkracht en ontsluiting. Het is hoofdzakelijk in gebruik als grasland ten behoeve van de veehouderij. De bodem bestaat uit veen, of veen met klei (droogmakerijen).

Het landschap bestaat uit veelal uit lange smalle kavels die van elkaar worden gescheiden door een fijnmazig systeem van watergangen: kavelsloten, vlieten en wetingen, omsloten door hoger gelegen boezems. Verspreid in het landschap liggen veenplassen en rietlanden. Boerderijlijnen en molens vormen kenmerkende bebouwing.

In sommige delen van het veenweidegebied is het landschap iets meer besloten, door de aanwezigheid van opgaande beplanting in de vorm van knotbomen, geriefbosjes, houtkaden en hagen langs wegen en dijken, en boomgaarden.

In het voorliggende plan gaat het met betrekking tot het aanlegvergunningstelsel met name om het beschermen van de landschappelijke overgang en afscherming van het bedrijfsterrein. De randzone zal worden ingeplant met gebiedseigen boomsoorten zoals elzen en wilgen. Ook rietkragen zouden bij kunnen dragen aan een goede afscherming en inpassing van de bedrijfsactiviteiten. Door het realiseren van een zeer flauw talud ontstaan goede mogelijkheden voor moerasplanten en dieren die in een dergelijke nat/droog situatie leven. Het bedoelde aanlegvergunningstelsel ziet er op toe dat de ecologische voorwaarden voor de bedoelde soorten in stand blijft. Hierbij zijn met name de onder opmerking 8 bedoelde soorten van belang (Rugstreeppad en Noordse woelmuis). De toelichting zal worden uitgebreid met een tekst van deze strekking.

Opmerking 12:

De provincie adviseert een regeling toe te voegen in de voorschriften, die voorkomt, dat woon-schepen in het plangebied ligplaats kiezen.

Commentaar:

De algemene gebruiksbepaling zal worden uitgebreid. Onder strijdig gebruik zal onder lid 2c worden toegevoegd: "het afmeren van woonboten".

Opmerking 13:

Gedeputeerde staten hebben u per brief op de hoogte gesteld van het artikel 19-beleid. Na afronding van het artikel 10-overleg bestaat in beginsel de mogelijkheid gebruik te maken van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als u van deze bevoegdheid gebruik wilt maken, adviseer ik u om dit bestemmingsplan voor afronding van het overleg aan de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing toe te zenden. Dit advies is namelijk maatgevend voor de reikwijdte van uw bevoegdheid.

Commentaar:

De gemeente zal, gelet op het spoedeisende karakter van de ontwikkeling, inderdaad gebruikmaken van deze mogelijkheid.

VROM Inspectie regio Noord-West*Opmerking:*

De inspectie heeft aangegeven geen negatief oordeel te vellen over de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Commentaar:

De gemeente kan hiermee instemmen.

Kamer van koophandel en fabrieken voor Amsterdam*Opmerking 1:*

De Kamer van koophandel is het eens met de in het plan voorgestelde zonering ten opzichte van de aanliggende woonwijk en het uitgangspunt om geen dienstwoningen op het bedrijfsterrein toe te staan. Bij de ontwikkeling van eventuele woonwijken dient in de toekomst eveneens voldoende afstand tot het bedrijfsterrein in acht te worden genomen.

Commentaar:

Het principe wordt onderschreven.

Opmerking 2:

Er wordt ingestemd met het uitgangspunt dat het bedrijfsterrein dient voor de milieuhinderlijke bedrijven. Tevens is de Kamer van mening dat een vrijstellingsbevoegdheid voor bedrijven uit een hogere categorie de flexibele toepassing van het bestemmingsplan ten goede komt. Van de mogelijkheid die in artikel 3, lid 10a wordt geboden om bedrijven in categorie 1 toe te laten, indien deze qua omvang niet gewenst zijn in de bebouwde kom, vraagt men zich echter af of deze bedrijven dan nog wel geweigerd mogen worden.

Commentaar:

De gemeente is met de Kamer van mening dat het bedrijfsterrein doelmatig moet worden ingericht. Bedrijven uit categorie 1 kunnen in principe binnen de bebouwde kom functioneren en horen daar ook thuis. Voor bedrijven met een groot ruimtebeslag is echter via een vrijstellingsbevoegdheid een uitzondering op deze regel mogelijk. Het is niet de bedoeling om bedrijven uit categorie 1 zonder afweging toe te staan op het bedrijfsterrein. In voorkomend geval kan bovendien bezwaar worden gemaakt tegen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid. De gemeente is dan ook van mening dat de procedure met voldoende zekerheid is omgeven, zodat de geformuleerde doelstellingen voor het bedrijfsterrein gewaarborgd zijn.

KPN Telecom*Opmerking:*

De KPN verzoekt rekening te houden met de belangen van het bedrijf. Daarbij wordt onder meer gedacht aan het creëren van tracés aan beide zijden van de wegenstructuur in openbare grond, in bermen en open verhardingen en het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting. Ook wordt gedacht aan het beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten en het vrijhouden van straalverbindingspaden.

Commentaar:

Het spreekt vanzelf dat aandacht aan dit soort uitvoeringsaspecten wordt besteed. Ten aanzien van straalverbindingspaden kan worden opgemerkt dat de in het bestemmingsplan toegestane (relatief geringe) bouwhoogten geen gevaar opleveren voor enige straalverbinding.

Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West*Opmerking:*

Het Ministerie is van mening dat de urgente ruimtebehoefte van uit te plaatsen bedrijven goed is weergegeven in het plan. Mede gelet op de aanwezigheid van een motel in het nabijgelegen Zaandam, vraagt het Ministerie zich af of het zinvol is om de schaarse ruimte aan bedrijfsterrein voor dit doel te bestemmen.

Commentaar:

De stelling dat het ruimtebeslag van het motel/restaurant ten koste gaat van het uit te geven bedrijfsterrein berust op een misvatting. Bij de voorbereidende werkzaamheden in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van extra ruimte voor het realiseren van het motel/restaurant. Dit betekent concreet dat bij de behoeftebepaling reeds rekening is gehouden met het ruimtebeslag van het betreffende motel/restaurant, zodat het realiseren van deze functie niet ten koste gaat van de verplaatsing van bedrijven uit de bebouwde kom.

NV Nederlandse Gasunie*Opmerking:*

De Gasunie merkt op dat er buiten het gebied een gasleiding is gesitueerd. De leiding bevindt zich ter plaatse van het plangebied aan de westzijde van de Verlengde Stellingweg. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is de richtlijn "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van toepassing. Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven er op gericht is dat om bestemmingen die voorzien in het regelmatig verblijven van personen, buiten de zogenaamde toetsingsafstand te realiseren. Voor de betrokken leiding bedraagt de toetsingsafstand 40 meter. De Gasunie constateert dat de in het plan aangehouden afstand naar verwachting geen problemen oplevert, maar zou graag zien dat aan dit aspect aandacht wordt besteed in de toelichting van het bestemmingsplan.

Commentaar:

Het verzoek zal worden ingewilligd.

Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier,*Opmerking:*

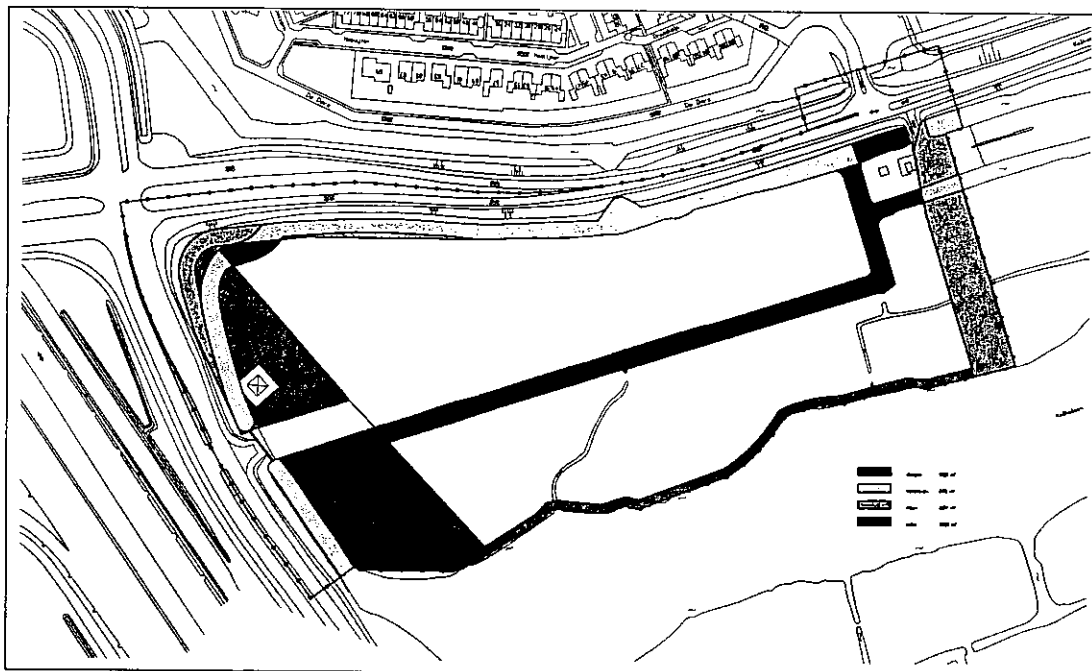
Het hoogheemraadschap stelt dat één van de duurzaamheidsprincipes van waterberging wordt gevormd door de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Daarom dient in het bestemmingsplan voldoende ruimte voor waterberging in de vorm van oppervlaktewater te worden gecreëerd. Verzocht wordt om bij de verdere uitwerking van het bedrijfsterrein overleg te voeren met de afdeling Waterbeheer en het Afvalwaterketenbedrijf van het hoogheemraadschap.

Commentaar:

Voor het buitengebied ten zuiden van de Kolkweg en ingeklemd tussen het Zuideinde en de Verlengde Stellingweg is een Landschapsbeleidsplan en een Structuurvisie opgesteld. In beide plannen is een (nieuwe) brede watergang opgenomen die vanaf de Kolkweg in zuidelijke richting

door het gebied zal gaan lopen en die in voldoende mate compensatie zal bieden voor het verlies aan oppervlaktewater ter plaatse van het bedrijfsterrein. In het onderhavige bestemmingsplan is slechts ten dele in deze watergang voorzien. Vooral nog zal derhalve slechts het gedeelte tussen de Kolkweg en de Kolkstoot worden gerealiseerd. Tijdens telefonisch overleg heeft het waterschap De Waterlanden aangegeven dat zij zekerheid willen hebben dat de watergang dan ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Die garantie kan op dit moment niet worden gegeven. Daarom is besloten om binnen het plangebied te compenseren door in de hoogspanningszone extra wateroppervlak te realiseren. Deze toevoeging van oppervlaktewater binnen het plangebied compenseert ruimschoots het verlies dat optreedt doordat ten behoeve van het realiseren van het bedrijfsterrein een tocht zal worden gedempt. In feite kan hier ook compensatie worden gevonden voor de ontwikkeling van een Hoogspanningsstation ten zuiden van de Kolkstoot. Onderstaande afbeelding geeft aan welke wateroppervlakte zal worden gedempt (rood: ca. 5.988 m²), gehandhaafd (geel: ca. 6.176 m²) en nieuw aangelegd (groen: 4.877 m²). Rekening houdend met een onderhoudstrook rond de aanwezige hoogspanningsmast van 225 m², kan er ten opzichte van het concept-bestemmingsplan nog extra wateroppervlak onder de hoogspanningsverbinding worden gerealiseerd (blauw). Daarnaast wordt de oever van de Kolkstoot uitgevoerd als een zeer flauw talud, waardoor deze overstroombaar wordt en extra bergingscapaciteit ontstaat. Concreet betekent de realisering van de plannen een toevoeging van circa 9.309 m² aan oppervlaktewater. Dit is ruim voldoende om tevens compensatie te leveren voor het verlies aan oppervlaktewater in het plangebied voor de Hoogspanningsstations ten zuiden van de Kolkstoot.

Afbeelding 9: Vergelijking wateroppervlakte in oude en nieuwe situatie.



Waterschap De Waterlanden

Opmerking 1:

In het algemeen kan het waterschap zich vinden in voornoemd plan. Vele in het plan aanwezige inrichtingsideeën komen overeen met de wensen van het waterschap en de huidige visies van het waterbeheer, onder andere verwoord in "Waterbeleid voor de 21e eeuw". Zo blijft ruimte behouden voor natuurvriendelijkere oevers en groenzones en blijft het water nadrukkelijk aanwezig binnen het bedrijfsterrein. Over de nadere uitwerking van het plan vinden zij ambtelijk overleg gewenst, temeer daar het plan slechts richtinggevend is en in de inrichting qua afmetingen en marges de nodige ruimte zit (paragraaf 8.2, plankaart). De wens voor overleg heeft niet alleen betrekking op waterbeheer, maar ook op wegbeheer en privaatrechtelijke zaken.

Commentaar:

Het spreekt vanzelf dat over waterbeheer, wegbeheer en privaatrechtelijke zaken contact met het waterschap zal worden opgenomen. Inmiddels heeft op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau overleg plaatsgevonden, waaruit de conclusie kan worden getrokken dat het waterschap (sinds 1 januari 2003 gefuseerd met het hoogheemraadschap) in kan stemmen met de inhoud van dit bestemmingsplan.

Overigens is de gemeente van mening dat de door het waterschap gesignaleerde flexibiliteit met betrekking tot de inrichting geen bedreiging vormt voor de belangen van het waterschap. De passage waarnaar het waterschap verwijst heeft betrekking op de inrichting van het bedrijfsterrein in enge zin, dat wil zeggen de bestemming Bedrijfsdoeleinden. De voor die bestemming gekozen flexibiliteit maakt een kavelverdeling "op maat" mogelijk. Voor de randen van het plangebied, waarin de groenzones en het water zijn gesitueerd, gelden duidelijk begrensde bestemmingsregelingen die ook op de kaart als zodanig zijn weergegeven.

Opmerking 2:

Zowel in het landelijk beleid (Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw), als in het Provinciaal beleid (vanaf 1 juli 2002 verplichte Watertoets bij Ruimtelijke Ordeningsplannen) krijgt het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening. Uit dit oogpunt is het merkwaardig te noemen dat bij de opsomming van het vigerend beleid geen beschrijving is opgenomen van het landelijk (4e Nota Waterhuishouding), provinciaal beleid (Waterhuishoudingsplan) en het waterschapsbeleid (Waterbeheersplan 2). Het waterschap verzoekt deze alsnog in het plan op te nemen.

Commentaar:

Er zal een paragraaf over het waterbeleid in de toelichting worden opgenomen.

Opmerking 3:

Aangezien een flink aantal wijzigingen gepland zijn aan een aantal waterpartijen met een zeer belangrijke waterhuishoudkundige functie (volgens de Keur aangewezen als "Tocht"), dient reeds in het bestemmingsplan vastgelegd te worden hoe de waterhuishoudkundige functies gewaarborgd blijven. Zo kan voor de definitieve planvorming niet worden ontkomen aan een onderzoek naar deze functies. Het plan is conform de keur van het waterschap ontheffingsplichtig. Over de precieze vormgeving en inrichting van het water moet daarom overleg met het waterschap worden gevoerd. Dit kan leiden tot wijzigingen in het huidige concept-bestemmingsplan.

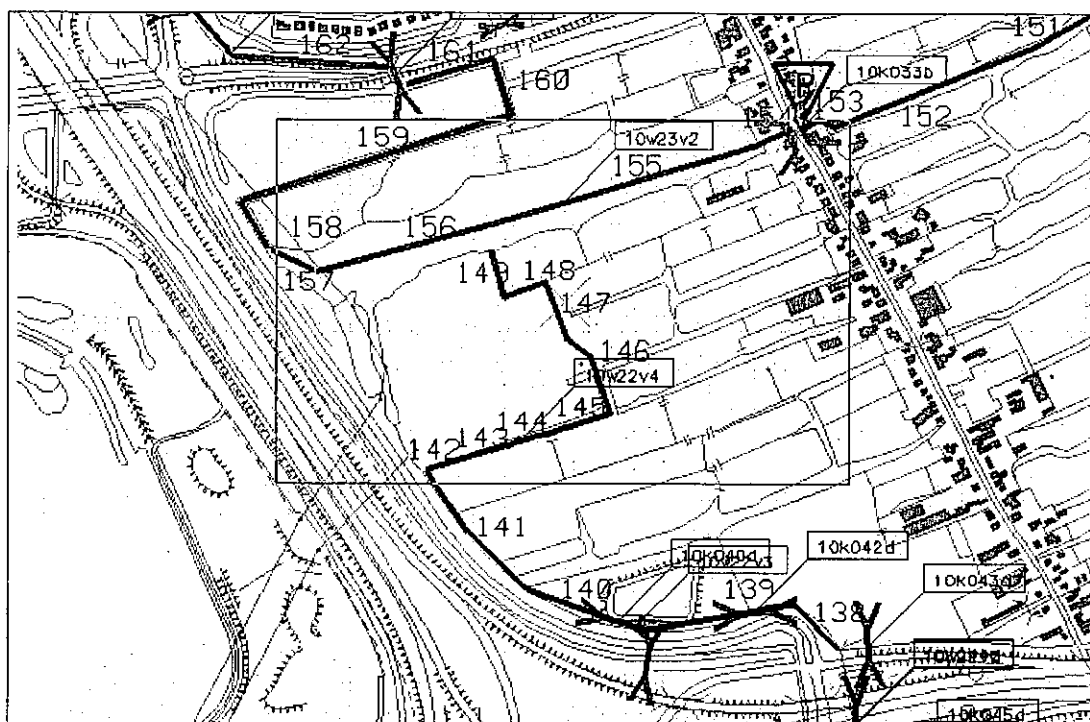
Commentaar:

De waterpartijen waarover in de reactie gesproken wordt, zijn:

- de sloot langs de Kolkweg tussen de duiker en de dwarsloot (profiel 161);
- de dwarsloot (profiel 160);
- de centraal in oost-west richting door het plangebied lopende sloot (profiel 159)
- het zuidelijke deel van de sloot langs de Verlengde Stellingweg profielen 158/157);
- de Kolkloot (profiel 156).

Onderstaande afbeelding toont de verschillende tochten.

Afbeelding 10: Overzichtstekening behorende bij de keur van het Waterschap De Waterlanden.



In principe heeft de opmerking zowel betrekking op de waterbergingscapaciteit als op de afvoercapaciteit. Voor zover deze opmerking betrekking heeft op de waterbergingscapaciteit, wordt verwezen naar de beantwoording van de opmerking die door het hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen is gemaakt. Daar is aangegeven welke compensatiemaatregelen voor het verlies aan oppervlaktewater (waterbergingscapaciteit) in de uitvoeringsplannen worden opgenomen.

Met betrekking tot de afvoercapaciteit is de verbinding tussen de Kolkloot en de noordelijk van het plangebied en de Kolkweg gesitueerde watergang van belang. In bovenstaande afbeelding zijn deze watergangen respectievelijk met 156 en 162 aangegeven.

Doordat de planontwikkeling inhoudt dat de tochten met profielnummers 159 en 160 worden gedempt, is er gezocht naar een nieuwe verbinding tussen tocht 156 (Kolkloot) en tocht 162.

De nieuwe verbinding wordt tot stand gebracht door tocht 158 te verlengen tot aan de doorgang onder de Klokweg, zodat een verbinding ontstaat met tocht 162.

Opmerking 4:

Overigens staan inrichtingsideeën die betrekking hebben op de waterhuishouding verspreid over vele paragrafen, te weten 6.7, 6.8, 7.2 en de laatste alinea van paragraaf 7.3. Het is logischer om dit te clusteren.

Commentaar:

De reden waarom de inrichtingsideeën op verschillende plaatsen staan, is een gevolg met de invalshoek waaruit deze zijn benaderd. Om tegemoet te komen aan de wensen van het waterschap zal de toelichting worden uitgebreid met een zogenaamde waterparagraaf, waarin alle relevante wateraspecten worden opgenomen.

Opmerking 5:

Slechts een gedeelte van de in het gebied aanwezige wateren heeft ook de bestemming "water" gekregen. Gezien het belang van water en de duidelijkheid ten aanzien van rechten en plichten verzoeken wij u aan alle wateren, inclusief de ecologische oevers, de bestemming "water" toe te wijzen.

Commentaar:

De bestemmingsgrens is gesitueerd op de begrenzing van de in de keur genoemde "kernzone voor wateren". Omdat het leggen van de bestemming Water op gronden met een functie voor groenvoorzieningen, (langzaam) verkeer en recreatief medegebruik niet overeenkomt met de belangen van deze functies, zal niet tegemoet worden gekomen aan dit verzoek. De voor de waterbeheersing van belang zijnde aspecten, zoals deze voortkomen uit de keur van het waterschap, zijn echter vertaald in de betreffende bestemmingen en/of worden vertaald in de civiel-technische uitwerking.

Opmerking 6:

De gronden die bestemd zijn voor alle aan het waterbeheer gerelateerde voorzieningen zijn over een aantal artikelen verspreid. Het waterschap pleit voor een duidelijke omschrijving van al datgene wat betrekking heeft op het waterbeheer binnen één artikel, ook wel genoemd de "waterparagraaf". De beschrijving van Artikel 6, Water, is erg summier. Er worden in het geheel geen voorschriften genoemd. In de keur van De Waterlanden worden strikte restricties gesteld aan werken in en nabij waterlopen. Zo is opgenomen dat in een strook van 5 meter direct grenzend aan het water geen bebouwing of opgaande houtbeplanting mag worden geplaatst. Het waterschap verzoekt de terzake doende bepalingen uit de Keur over te nemen. Tevens wordt erop gewezen dat bebouwing en andere werken binnen de kern- en beschermingszone van wateren en waterkeringen vanuit de publiekrechtelijke taak van het waterschap ontheffingsplichtig is.

Commentaar:

De voor het waterbeheer van belang zijnde aspecten zijn reeds in de planvoorschriften verwerkt, zonder dat sprake zal zijn van één allesomvattende waterbestemming. Zo is bijvoorbeeld het oprichten van bebouwing slechts mogelijk binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden, die volgens de plankaart altijd meer dan 5 meter van de oeverlijn is verwijderd.

Opmerking 7:

Een deel van gronden met de bestemming "water" heeft als nevenbestemming "ontsluiting mogelijk". We verzoeken u hiervoor eveneens voorschriften op te nemen bij de bestemming 'water', zodat de waterhuishoudkundige functie niet in het geding komt.

Commentaar:

Ten tijde van de voorbereiding van het concept bestemmingsplan was de ontsluiting van het motel/restaurant aan de zijde van de Kolkweg nog een optie. Momenteel is deze optie uit beeld verdwenen. Dat betekent dat de bedoelde aanduiding van de kaart verdwijnt en dat opmerking daarmee achterhaald is.

Opmerking 8:

De bestemmingsverandering heeft een grote invloed op de waterhuishouding. Door een groter verhard oppervlak alsmede riolering zal de afvoer van water versneld plaatsvinden, hetgeen een vergroting van het bergend vermogen vereist. Momenteel loopt de hoofdafvoer van het zuidelijk deel van de polder Oostzaan en een deel van Amsterdam-Noord door het plangebied, onder andere via de sloot tussen de Kolkweg en de Kolksloot, parallel daaraan lopend. In het plan wordt deze sloot gedempt en vervangen door een brede vaart aan de oostzijde van het gebied. Hiermee lijkt de waterafvoer gewaarborgd, maar het totale areaal aan oppervlaktewater is duidelijk verminderd. De versnelde afvoer van hemelwater vormt daardoor een ongewenste piekafvoer naar andere delen van de polder Oostzaan. Het huidige waterbeheer is erop gericht dat water in eerste instantie binnen een gebied geborgen en vastgehouden wordt, alvorens het wordt afgevoerd. Dit voorkomt, overlast door extra piekafvoeren in andere gebieden. Derhalve wordt er op aangedrongen dat in overleg met het waterschap extra open water in het plan op wordt genomen, waarbij ten opzichte van de totale oppervlakte van het plangebied minimaal 11% open water gerealiseerd wordt.

Commentaar:

Eerder is bij opmerking 3 en bij de opmerking van het hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen van Noord-Hollands Noorderkwartier reeds aangegeven dat de in het conceptbestemmingsplan aangegeven waterstructuur, inderdaad tot een verlies aan oppervlaktewater leidde van ongeveer 1850 m². Naar aanleiding van het gevoerde overleg is vervolgens een plan gemaakt waarbij gecompenseerd wordt. Eén en ander leidt tot een toename van circa 9.309 m² aan oppervlaktewater. Dit is veel meer dan de gewenste 11%, dat overeenkomt met ongeveer 5.500 m². Een deel van deze toename zal worden gebruikt als compensatie voor de ontwikkeling van het ten zuiden van het voorliggende plan te realiseren hoogspanningsstation.

Opmerking 9:

Bij de deelbestemming "ontsluiting mogelijk" dient eveneens met het voorgaande rekening te worden gehouden. Een lange overkluizing veroorzaakt een vermindering aan bergingsmogelijkheden, hetgeen gecompenseerd dient te worden.

Commentaar:

Aangezien de ontsluitingsmogelijkheid uit het plan is verwijderd (zie ook commentaar bij opmerking 7), is de opmerking in feite niet meer actueel.

Opmerking 10:

Het waterschap is van mening dat de overstorten van het verbeterd gescheiden rioolstelsel zoveel mogelijk aan breed en doorspoelbaar water gesitueerd dienen te worden.

Commentaar:

De plaats van de overstort is een uitvoeringsaspect, waarover het voorliggende bestemmingsplan geen uitspraak doet. Vanzelfsprekend zal met de wensen van het waterschap zo veel mogelijk rekening worden gehouden bij de situering van een dergelijke overstort. De mogelijkheid wordt onderzocht of het te realiseren wateroppervlak een rol kan spelen in de waterzuivering, bijvoorbeeld in de vorm van een helofytenfilter. In ieder geval zal daarover overleg plaatsvinden.

Opmerking 11:

De bestemmingswijziging heeft ook gevolgen voor het onderhoud aan de wateren. Ingevolge de keur van het waterschap zijn de belendende eigenaren ontvangstplichtig voor de uitkomende baggerspecie. Het wijzigen van de bestemming zal leiden tot een nieuwe keuraanwijzing waarbij wateren kunnen worden aangewezen als tocht of als stedelijk water. Dit geeft een verzwarende taak van het waterschap bij de tochten alsmede van de gemeentelijke taak met betrekking tot het stedelijk water omdat de uitkomende baggerspecie niet meer op de kant gezet kan worden (verharde, vaak omheinde bedrijfsterreinen). Het beleid van het waterschap, verwoord in het Baggerplan De Waterlanden 1999 - 2003, is in stedelijke gebieden gericht op het aanspreken van de gemeente als ontvangstplichtige voor de uitkomende baggerspecie. Conform dit plan zal de gemeente derhalve aan het waterschap op redelijke afstand een depot beschikbaar moeten stellen waar de uitkomende baggerspecie van de tochten in kan worden geborgen en zal daarbij de inrichtings-, verwerkings- en afzetkosten voor haar rekening nemen. Het waterschap bekostigt de baggerwerkzaamheden en het transport van de specie naar het gemeentelijk depot.

Commentaar:

Over deze materie zal nader overleg gevoerd worden. Vooralsnog gaat de gemeente Oostzaan er van uit dat, omdat de wateren aan alle zijden begrensd blijven door groenzones, de nieuwe inrichting inderdaad gevolgen heeft voor de huidige wijze van slibberging. Nader overleg zal derhalve uit moeten wijzen waar het slib geborgen kan worden.

Opmerking 12:

Het waterschap is van mening dat de herinrichting van het terrein wel erg veel positieve aandacht krijgt. De indruk wordt gewekt dat de aanleg van een industrieterrein een positieve invloed zal hebben op de landschappelijke, recreatieve en natuurwaarden. Opvallend is dan ook dat er wel wordt ingegaan op de aanwezige waarden (paragraaf 3.2), terwijl het verlies van deze waarden geen aandacht krijgt. Ook de relatie van een dergelijk terrein met duurzaamheid zou genuanceerd moeten worden.

Commentaar:

Gelet op de aandacht van de gemeente voor het realiseren van een hoogwaardig lokaal bedrijfsterrain en de inpassing van dit terrein in het omringende landschap, ligt een positief verhaal voor de hand. Dat daarbij vooral wordt ingegaan op de toekomstige waarden en de huidige waarden van het gebied onderbelicht blijven is begrijpelijk. De huidige landschappelijke en natuurlijke waarde is immers nihil. Het terrein heeft gedeeltelijk dienst gedaan als depot voor Rijkswaterstaat bij de reconstructie van rijksweg A8. Dit deel van het terrein is in het verleden opgehoogd.

Het andere (zuidelijke) deel van het terrein heeft sinds tijden geen agrarische functie meer en is derhalve behoorlijk verruigd. De landschappelijke en natuurlijke waarden waarover in het plan worden gesproken zijn dan ook meer specifiek ontleend aan de omgeving en meer in het algemeen aan de kwaliteiten van het Waterlandse veenweidelandschap.

12.3. Afronding overleg ex artikel 10 Bro

De hiervoor beschreven reacties hebben tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aanleiding gegeven. Het gewijzigde plan is vervolgens aan de PPC (Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing) aangeboden. De Kerngroep van de subcommissie heeft het plan op 10 augustus 2004 behandeld. Bij brief van de PPC van 11 augustus 2004, kenmerk 2004-25489, wordt gemeld dat de opmerkingen in het kader van het artikel 10 Bro overleg goed zijn verwerkt en dat het plan geen aanleiding geeft voor nadere vragen.

Nadien is het plan nog wel op onderdelen verduidelijkt. Het betreft echter een verdere aanscherping van de toelichting (onder andere de luchtkwaliteit, duurzaamheid en externe veiligheid), zodat bovenstaande conclusie onverminderd van toepassing blijft.