

**PLANSCHADERISICOANALYSE
ACHTERSLUISPOLDER**

GEMEENTE ZAASTAD

30 november 2010
075206334.A.2
B01054.300096

Inhoud

1 Inleiding	2
2 Vigerende planologie	3
2.1 Tegemoetkoming in de schade	3
2.2 Grondslagen	3
2.3 Normaal maatschappelijk risico	4
2.4 Voorzien en voorkomen of beperken van de schade	4
2.5 Belanghebbenden	5
3 Beschrijving plangebied	6
3.1 Plangebied	6
4 Planologische vergelijking	7
4.1 Uitgangspunten	7
4.2 Oude planologie	8
4.3 Nieuwe planologie	8
4.3.1 Ontwerp bestemmingsplan achtersluispolder	9
4.3.2 Voorstel zonering	9
4.4 Planologische vergelijking op hoofdlijnen	10
4.5 Herbeoordeling locaties	10
4.5.1 Kruisbaken 9-11	11
4.5.2 Sluispolderweg 25b en c	11
4.5.3 Zuiddijk 404B	12
5 Conclusie	14
Bijlage 1 Voorstel Zonering Achtersluispolder	15

HOOFDSTUK

1 Inleiding

De gemeente Zaanstad is voornemens om voor het industrieterrein Achtersluispolder de vigerende bestemmingsplannen te herzien. Inmiddels heeft het ontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder ter inzage gelegen.

Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder heeft ARCADIS een inschatting gegeven van de eventueel verwachte planschade voor de in het plangebied gelegen percelen. Daarbij is een aantal concrete locaties onderzocht en zijn op basis daarvan tevens algemene aanbevelingen gedaan.

Inmiddels heeft het ontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder ter inzage gelegen. Tevens heeft een analyse naar de beschikbare milieuruimte plaatsgevonden. Op grond van deze analyse zal de toedeling van de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen milieuzonering opnieuw worden bekeken.

ARCADIS is gevraagd een actualisatie uit te voeren van de eerder uitgevoerde globale planschade scans van 19 februari 2009. Onderwerp van de analyse is het ontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder in combinatie met de voorgestelde nieuwe milieuzonering.

HOOFDSTUK

2 Vigerende planologie

2.1**TEGEMOETKOMING IN DE SCHADE**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van de Wro kan degene die schade lijdt door een oorzaak als genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro (bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een projectbesluit) op grond van artikel 6.1 lid 1 en verder Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente, waarvan de gemeenteraad¹ het desbetreffende planologische besluit (bijvoorbeeld het bestemmingsplan of het projectbesluit) heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in schade toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in schade niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het (bestemmings)plan of besluit waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast moet de aanvraag voldoen aan de bepalingen als genoemd in artikel 6.1.2.2. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Degene die vraagt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.2**GRONDSLAGEN**

De grondslagen voor tegemoetkoming in schade zijn gewijzigd ten opzichte van de grondslagen zoals bepaald in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO). De WRO noemde als grondslagen onder meer het bestemmingsplan en de vrijstelling ex artikel 19 WRO. Een vrijstelling ex artikel 15 WRO vormde geen aparte ingang voor planschade.

¹ Of in voorkomend geval burgemeester en wethouders indien de bevoegdheid van de raad om projectbesluiten vast te stellen is gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

De (nieuwe) Wro noemt behalve het bestemmingsplan ook de omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De afwijkingen van een bestemmingsplan op grond van de Wabo zijn dus een aparte grondslag voor planschade.

Zoals wij hiervoor vermeldden, moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. Bij de beoordeling van aanvragen om schadevergoeding op grond van artikel 49 WRO moesten bij de vergelijking de mogelijkheden op grond van de vrijstellingen ex artikel 15 meegenomen worden. De Wro noemt de afwijkingen van het bestemmingsplan ex artikel 2.1 eerste lid, onderdeel c, Wabo als aparte ingang voor planschade. Wij gaan er van uit dat dit betekent dat bij het bepalen van de mogelijkheden onder de oude en nieuwe planologie de mogelijkheden op grond van binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing moeten worden gelaten.

2.3

NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen, en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak. Een uitzondering geldt als de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak van de aanvrager zelf. Het normaal maatschappelijk risico wordt ook wel aangeduid als de eigen risico regeling.²

2.4

VOORZIEN EN VOORKOMEN OF BEPERKEN VAN DE SCHADE

Artikel 6.3 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval rekening houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In deze risicoanalyse planschade bezien wij niet of de in het voorkomende geval optredende schade voor de aanvrager voorzienbaar is geweest of dat de aanvrager mogelijkheden heeft (gehad) om de schade te voorkomen of te beperken.

² De eigen risico regeling geldt niet voor alle gevallen. De regeling geldt tot 1 september 2010 niet voor aanvragen die betrekking hebben op schade die is ontstaan vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro.

2.5**BELANGHEBBENDEN**

Op grond van artikel 6.4a Wro mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer die een planologische maatregel heeft verzocht, op grond van welke overeenkomst de tegemoetkoming in de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders op grond van afdeling 6.4 Wro een zogenaamde grondexploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar c.q. eigenaar sluiten. Ook deze ontwikkelaar c.q. eigenaar is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

HOOFDSTUK

3

Beschrijving plangebied

3.1**PLANGEBIED**

De begrenzing van het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder wordt gevormd door:

- In het noorden de Dr. J.M. den Uylweg, de Thorbeckeweg en de westlus van de A8
- In het westen het midden van zijkanaal G
- In het zuiden de gemeentegrens met Amsterdam
- In het oosten de gemeentegrens met Amsterdam (het midden van zijkanaal H)

Wij hebben in het kader van deze risicoanalyse niet onderzocht of de in het plangebied gelegen onroerende zaken verhuurd zijn. Wij gaan er in deze risicoanalyse vanuit dat de onroerende zaken in gebruik zijn bij de eigenaren.

Wij bezien in deze analyse niet of eigenaren / gebruikers van buiten het plangebied gelegen onroerende zaken als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging in een nadeliger positie zijn komen te verkeren.

HOOFDSTUK

4 Planologische vergelijking

4.1

UITGANGSPUNTEN

- Wij gaan uit van de huidige wetgeving, zoals neergelegd in de Wro.
- Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen:
 - herziening 2 Uitbreidingsplan Achtersluispolder;
 - uitbreidingsplan Vijfhoek;
 - uitbreidingsplan Vissershov-Zuid;
 - uitbreidingsplan Achtersluispolder 3;
 - uitbreidingsplan Poelenburg 1 (Oost);
 - bestemmingsplan Poelenburg 1, partiële herziening 1967 (West);
 - bestemmingsplan Sluispolderkop;
 - OZ Rijksweg 8;
 - partiële herziening Sluispolderkop.
- De feitelijke situatie past binnen de vigerende bestemmingsplannen.
- Voor het plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, het bestemmingsplan Achtersluispolder.
- Voor de nieuwe planologie wordt uitgegaan van de volgende documenten:
 - het bestemmingsplan Achtersluispolder zoals dit in ontwerp ter visie heeft gelegen;
 - de voorgestelde zonering zoals opgenomen in de notitie van 9 juni 2010, getiteld ‘Voortgang bestemmingsplan Achtersluispolder’ en de bijbehorende zoneringsskaart ‘Voorstel zonering Achtersluispolder’, d.d. 18 mei 2010, gewijzigd 5 oktober 2010;
 - de nieuwe bouwhoogtes en bebouwingspercentages zoals aangegeven door de gemeente per mail op 22 november 2010.
- In drie eerdere notities d.d. 19 februari 2009 zijn drie locaties specifiek geanalyseerd. Het gaat om:
 - Zuiddijk 404;
 - Kruisbaken 9-11;
 - Sluispolderweg 25b-c.
 Deze locaties zullen in deze analyse worden herbeoordeeld aan de hand van de nieuwe planologie.
- De nieuwe planologie zoals hiervoor omschreven zal in kaart worden gebracht en de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder zullen op hoofdlijnen worden gezien.
- Daarnaast zal een algemene planschade-inschatting worden gegeven voor de nieuwe planologie.

4.2

OUDE PLANOLOGIE

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- herziening 2 Uitbreidingsplan Achtersluispolder;
- uitbreidingsplan Vijfhoek;
- uitbreidingsplan Vissershop-Zuid;
- uitbreidingsplan Achtersluispolder 3;
- uitbreidingsplan Poelenburg 1 (Oost);
- bestemmingsplan Poelenburg 1, partiële herziening 1967 (West);
- bestemmingsplan Sluispolderkop;
- OZ Rijksweg 8;
- partiële herziening Sluispolderkop.

Daarnaast heeft de gemeentelijke bouwverordening een aanvullende werking. Zoals ook in de eerdere notities van 19 februari 2009 is gesteld, kan in het algemeen worden opgemerkt dat in de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van het bestemmingsplan 'Sluispolderkop', voor de bedrijfsbestemmingen geen milieucategorieën zijn opgenomen. Het gevolg van het ontbreken van deze milieucategorieën is dat planologisch gezien geen beperkingen worden gesteld aan de vestiging van bedrijven op grond van hun milieucategorie. Het ontbreken van milieucategorieën betekent niet dat te allen tijde van deze planologische mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt. De van toepassing zijnde milieuregelgeving is mede van belang. Kan voor de activiteiten een milieuvergunning (thans omgevingsvergunning milieu) worden verleend?

Het voert in het kader van deze risicoanalyse te ver om alle vigerende plannen volledig te analyseren. Als uitgangspunt voor de oude planologie gaan we uit van het kaartje zoals opgenomen in het 'voorstel zonering' op pagina 2, onder 'huidige situatie'. Hieruit komt naar voren dat het grootste deel van het plangebied Achtersluispolder bestemd is als 'Industrie'. Zoals hierboven genoemd is alleen in het zuidelijke deel en op sommige plekken in het noordelijk deel van het plangebied sprake van differentiatie in milieucategorieën, één en ander als gevolg van de recentheid van de betrokken bestemmingsplan(nen).

Om deze reden is er voor gekozen enkele representatieve locaties te (her)beoordelen. Het gaat daarbij om de volgende locaties:

- Kruisbaken 9-11
- Sluispolderweg 25 b-c
- Zuiddijk 404B.

We gaan er vanuit dat deze locaties nog steeds voldoende representatief zijn om uitspraken te kunnen doen voor het gehele bestemmingsplan.

4.3

NIEUWE PLANOLOGIE

Hieronder wordt globaal de nieuwe planologie beschreven voor het bedrijventerrein Achtersluispolder.

4.3.1 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN ACHTERSLUISPOLDER

Het bestemmingsplan Achtersluispolder voorziet in het planologisch kader voor het bedrijventerrein Achtersluispolder. Voor het gebied worden de komende jaren geen grote ontwikkelingen verwacht. Het doel van het bestemmingsplan is om een juridisch planologisch kader te bieden voor het behouden en versterken van de bedrijvenfunctie.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om conserverend te bestemmen en daarmee de activiteiten van de bestaande bedrijven vast te leggen door middel van een functieaanduiding op de plankaart. Sommige bedrijven hebben een maatbestemming gekregen.

Omwille van een praktische benadering van de planologische vergelijking zal met een aantal deelgebieden worden gewerkt. Hierbij zal worden aangesloten op de gebieden die zijn aangeduid in het 'voorstel zonering'.

4.3.2 VOORSTEL ZONERING

Het voorstel zonering gaat uit van hieronder opgenomen milieucategorieënnindeling. Van de nieuwe zonering is door de gemeente Zaanstad eveneens een tekening opgesteld (Voorstel Zonering Achtersluispolder). Deze tekening van 18 mei 2010, gewijzigd 5 oktober 2010, is als bijlage 1 bij deze rapportage opgenomen.

- Geen milieucategorie 2 meer;
- de strook ten westen van de Zuiddijk krijgt de milieucategorie 3.1. Een aantal bedrijven in deze strook krijgt een maatbestemming;
- in het gebied ten noorden van de Isaac Baarhaven, maar niet daaraan grenzend, wordt een strook milieucategorie 4.1 voorzien ;
- aan de strook direct ten noorden grenzend aan de Isaac Baarhaven wordt milieucategorie 4.2 toegekend;
- de strook tussen Barndegat (Zijkanaal H) en de Sluispolderweg wordt voorgesteld om milieucategorie 3.1 op te nemen en enkele maatbestemmingen voor bedrijven in categorie 3.2;
- de strook tussen de Isaac Baarhaven, Sluispolderweg, Zijkanaal H en Kruisbaken wordt voorgesteld milieucategorie 4.2 toe te staan;
- de gronden gelegen ten westen van Kruisbaken, begrensd door de Isaac Baarhaven, Zijkanaal H, Noordzeekanaal en Zijkanaal G. Voor deze gronden is in het voorstel milieucategorie 4.2. opgenomen. Voor enkele bedrijven in een hogere milieucategorie zijn maatbestemmingen opgenomen;
- ter plaatse van Zilverland wordt een deel in categorie 3.1 en een gedeelte in 3.2 bestemd;
- ten aanzien van de gronden gelegen ten zuiden van de Sluispolderweg wordt voorgesteld de vigerende bestemmingen, welke wel milieucategorieën bevatten, te handhaven.

4.4

PLANOLOGISCHE VERGELIJKING OP HOOFDLIJNEN

Indien we op hoofdlijnen de planologische regimes met elkaar vergelijken zien we het volgende.

Op grond van de vigerende planologie worden voor het overgrote deel van het plangebied geen beperkingen gesteld aan milieucategorie en de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage. Uitzonderingen zijn de hiervoor al aangeduide gebieden aan het Noordzeekanaal en nabij Zilverland.

Nu in de voorgenomen zonering geen sprake meer is van milieucategorie 2 is een zeer belangrijke factor in het planologisch nadeel komen te vervallen. Daarnaast is in het voorstel zonering een aanmerkelijke verruiming van de toegestane milieucategorieën opgenomen. Een groot gedeelte van het plangebied zal naar verwachting milieucategorie 4.2 toegedeeld krijgen. Dit is zodanig ruim dat bestaande bedrijvigheid naar verwachting geen planologisch nadeel zal lijden nu categorie 4.2 een ruime milieucategorie is en de activiteiten zich niet beperken tot een bepaalde soort bedrijfsactiviteiten wat bij een maatbestemming wel het geval is.

Op het gebied van bouwmogelijkheden kan worden opgemerkt dat in sommige gevallen het terugbrengen van de maximale bouwhoogte ten opzichte van de vigerende planologie een planologisch nadeel kan opleveren. Dit is echter afhankelijk van de grootte van het betrokken perceel, de toegestane gebruiksmogelijkheden en de reeds aanwezige bebouwing op het perceel. Hetzelfde geldt voor het maximale bebouwingspercentage. In sommige gevallen kan het opnemen van een maximaal bebouwingspercentage tot beperkingen leiden welke planologisch nadeel tot gevolg hebben. Dit zal echter verschillen per geval. Belangrijke factor bij beantwoording van die vraag is of door het opnemen van beperkingen op het gebied van bouwhoogte en bebouwingspercentage bestaande bedrijven worden beperkt in hun mogelijkheden in hun onder de vigerende planologie bestaande uitbreidingsmogelijkheden.

Het grootste risico op planologisch nadeel doet zich ons inziens voor nabij Zijkanaal H, langs de Sluispolderweg waar op grond van de nieuwe planologie over het algemeen milieucategorie 3.1 zal worden bestemd waar onder de huidige planologie geen beperkingen op het gebied van milieucategorieën zijn opgenomen. Hetzelfde geldt voor de uiterste noord-westhoek van het plangebied, aan de Zuiddijk. Voor beide locaties geldt wel dat deze in de nabijheid liggen van gevoelige bestemmingen. In zoverre is de milieuruimte ter plaatse reeds enigszins beperkt door de feitelijke situatie.

4.5

HERBEOORDELING LOCATIES

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder en het voorstel zonering is ARCADIS gevraagd onderstaande locaties te herbeoordelen aan de hand van de nieuwe inzichten.

4.5.1 KRUISBAKEN 9-11

In de fase van het voorontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder werd voor de locatie het volgende geconcludeerd:

- Planologisch nadeel als gevolg van het toekennen van milieucategorie 2. De schade werd geraamd op een bedrag van circa € 10,- a € 25,- per m², er vanuit gaande dat het ter plaatse gevestigde bedrijf (Truckland BV) ook milieucategorie 3 activiteiten ontplooit. Bij een perceelsgrootte van circa 6.000 m² bedraagt de schaderaming tussen de circa € 60.000,- en € 150.000,-.

In het ontwerp bestemmingsplan is voor de locatie de volgende regeling opgenomen:

- bestemming is bedrijventerrein;
- toegestane milieucategorie max. 3.2
- maximale bouwhoogte 15 meter;
- bebouwingspercentage 80%.

De bedrijfsactiviteiten van Truckland BV lijken ons inziens binnen de toegestane milieucategorie te vallen. In de bij het ontwerp bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten is af te lezen dat activiteiten ten behoeve van zowel autoplaatwerkerijen als autospuitinrichtingen maximaal categorie 3.2 behelzen. Als zodanig levert de toekenning van milieucategorie 3.2 geen beperking op voor de bedrijfsactiviteiten van Truckland BV.

Op grond van het *Voorstel Zoning Achtersluispolder* is voor de locatie een milieucategorisering toegedacht van 4.2. Het moge duidelijk zijn dat een dergelijke milieucategorie voor de eigenaar van het perceel Kruisbaken 9-11 geen planologisch nadeel tot gevolg heeft op het gebied van gebruiksmogelijkheden. De bedrijfsactiviteiten kunnen onverkort worden voortgezet.

De in de eerdere analyse gedane constatering omtrent de bouwmogelijkheden zijn thans veranderd. De maximale bouwhoogte van 15 meter is geen verslechtering ten opzichte van de huidige planologie waarin geen maximale bouwhoogte was opgenomen. Feitelijk is onder de vigerende planologie in combinatie met de geldende bouwverordening eveneens een maximale bouwhoogte toegestaan van 15 meter.

Het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 80% is een beperking ten opzichte van de huidige planologie op grond waarvan geen beperking voor wat betreft het bebouwingspercentage geldt. Echter dit aspect leidt ons inziens niet tot een zodanig planologisch nadeel welke voor vergoeding in aanmerking komt.

4.5.2 SLUISPOLDERWEG 25B EN C

Op de locatie Sluispolderweg 25b en c is Meijn Poultry Processing Solutions / Meijn Food Processing Technology B.V. gevestigd. Wij gaan ervan uit dat het een machine- / apparatenfabriek betreft voor vleesverwerkende industrie. Op grond van het voorontwerp bestemmingsplan werd geconcludeerd dat sprake is van een planologisch nadeel als gevolg

van het terugzetten naar een milieucategorie van 2. Met deze milieucategorie zou een aantal van de bedrijfsactiviteiten worden wegbestemd.

In geval van toekenning van milieucategorie 2 werd gekomen tot een schade van circa € 25,- à 50,- per m². Zoals in de notitie van 19 februari 2009 werd opgemerkt doet de schade zich voor in de vorm van verminderde verhuurbaarheid. Voor categorie 2 is een beperktere groep potentiële huurders beschikbaar waardoor het aantal mogelijke huurders geringer wordt. Dit gegeven heeft effect op de huurprijs.

Op grond van het ontwerp bestemmingsplan is een milieucategorie van maximaal 3.1 toegestaan. Op grond van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen de bedrijfsactiviteiten onder categorie 3.2. Dit betekent dat onder de nieuwe planologie sprake zou zijn van het wegbestemmen van bedrijfsactiviteiten. Echter, voor de locatie is een maatbestemming voorzien.³

Op het gebied van bouwmogelijkheden zijn geen wijzigingen opgetreden ten opzichte van het voorontwerp. De huidige bedrijfsbebouwing gaat de bouwhoogte van 12 meter niet te boven. Daarentegen is het perceel voor het grootste gedeelte thans bebouwd. Op grond van het 80% bebouwingspercentage zal nauwelijks nog uitbreiding mogelijk zijn. Echter gelet op de huidige bebouwing op het perceel lijkt een verdere bebouwing niet in de rede te liggen.

Concluderend zal de maximaal toegestane bouwhoogte van 12 meter en het bebouwingspercentage van 80% een lichte beperking opleveren ten opzichte van de vigerende planologie. We gaan ervan uit dat deze planologische beperking niet of nauwelijks tot schade zal leiden.

4.5.3

ZUIDDIJK 404B

Op de gronden gelegen aan de Zuiddijk 404B is Scheepswerf Vooruit BV gevestigd. Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan werd geconcludeerd dat er wel sprake was van een planologisch nadeel, maar dat er geen sprake was van planschade. Het planologisch nadeel bestond uit:

- verminderde maximale bouwhoogte;
- maximaal bebouwingspercentage;
- achteruitgang van maximale milieucategorie naar categorie 3.1 en 3.2.

Ten opzichte van het voorontwerp heeft thans in het ontwerp bestemmingsplan de locatie een maatbestemming gekregen door middel van 'specifieke vorm van bedrijventerrein -3'. In het voorstel zonering staat voor de locatie een maatbestemming geprojecteerd. We gaan er derhalve vanuit dat de bestemming, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder, gehandhaafd blijft.

³ Als bijlage bij het akoestisch onderzoek van DHV, *Bestemmingsplan Achtersluispolder, akoestisch onderzoek*, oktober 2010 is een lijst opgenomen met maatbestemmingen. Voor de locatie Sluispolderweg 25 b-c is een maatbestemming voorzien.

Op grond van de planregels van het ontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan met SBI code 35.1.4 op grond van de SBI codering (1993). Ons inziens betekent dit dat activiteiten voor scheepsbouw- en reparatieactiviteiten zijn toegestaan tot en met categorie 5.1. Het komt ons voor dat hiermee alle activiteiten die Scheepswerf Vooruit BV uitvoert, planologisch worden toegestaan. Het fabriceren en repareren van metalen schepen en schepen groter dan 25 m en het proefdraaien van motoren van meer dan 1 MW zijn op grond van deze milieucategorie mogelijk.

Op het gebied van bouwmogelijkheden zijn geen noemenswaardige wijzigingen opgetreden ten opzichte van het voorontwerp. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter met uitzondering van de loods welke 15 meter mag bedragen. Het bebouwingspercentage is 70%. De opmerkingen welke gemaakt zijn ten aanzien van maatbestemmingen in de memo van 19 februari 2009 gelden ook thans nog. Het gaat om factoren waarmee rekening moet worden gehouden bij de planologische vergelijking. Zoals eerder aangegeven is dit casuïstisch en verschilt derhalve van geval tot geval. Het gaat om:

- de mate van voorzienbaarheid in de vorm van kenbaarheid van de planologische wijziging enerzijds en het bestaan van concrete uitbreidingsplannen van het bedrijf anderzijds;
- de mate van courantheid van het betreffende bedrijfsobject;
- de mate van beperking van de bouwmogelijkheden als gevolg van beschikbare ruimte op het perceel als gevolg van een nieuw maximaal bebouwingspercentage en maximale bouwhoogte.

Ook op het gebied van bouwmogelijkheden zal de huidige situatie positief worden bestemd. Dit geldt zowel voor het bebouwingspercentage als de bouwhoogte.

HOOFDSTUK

5 Conclusie

In deze risicoanalyse zijn de consequenties op het gebied van planschade in kaart gebracht als gevolg van het ontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder gecombineerd met de voorstellen welke zijn gedaan op grond van het 'voorstel zonering'.

De begin 2009 uitgevoerde planschadescans van een drietal locaties binnen het plangebied gaven indertijd een voldoende representatief beeld om uitspraken te kunnen doen op het gebied van planschade voor het gehele plangebied. In deze analyse zijn de locaties herbeoordeeld aan de hand van de uitgangspunten voor de nieuwe planologie. Aan de hand van de herbeoordeling van deze locaties alsmede een globale vergelijking van de vigerende en de nieuwe planologie kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

De maatregel met de belangrijkste consequenties is het schrappen van milieucategorie 2 in het bestemmingsplan. In de eerder uitgevoerde planschadescans was juist deze milieucategorie een belangrijke factor in het planologisch nadeel. Zoals uiteengezet beperkt categorie 2 sterk de gebruiksmogelijkheden en daarmee de verhuurbaarheid van de percelen en de bijbehorende bedrijfsobjecten.

De maatbestemmingen in het bestemmingsplan geven ruimte aan de bestaande bedrijven om de activiteiten voort te zetten ook al passen deze niet direct in de voorgestelde milieuzonering. Het 'vastzetten' van een dergelijke bestemming kan tot schade leiden nu andere vormen van gebruik dan de maatbestemming toelaat, niet meer mogelijk zijn.

De nieuwe planologie leidt in het algemeen tot een lichte beperking op het gebied van bouwmogelijkheden. Onder de oude planologie heeft de bouwverordening een aanvullende werking als gevolg waarvan voor de maximaal toegestane bouwhoogte kan worden uitgegaan van 15 meter. Hetzelfde geldt voor het opnemen van een bebouwingspercentage. Afhankelijk van de specifieke situatie op een locatie kan het in sommige gevallen tot een planologisch nadeel leiden. In het algemeen gaan we ervan uit dat de beperking in bouwmogelijkheden niet of nauwelijks tot planologisch nadeel zal leiden welke voor vergoeding in aanmerking komt.

Hoofddorp, 29 november 2010

BIJLAGE 1

Voorstel Zonering Achtersluispolder

Voorstel zonering Achtersluispolder



VERKLARING

-  rioolwaterzuiveringsinstallatie
-  zone categorie 3,1
-  zone categorie 3,2
-  zone categorie 4,1
-  zone categorie 4,2
-  locatie met maatbestemming
-  locatie met zicht op water
-  ontheffingsmogelijkheid brug
-  wijzigingsbevoegdheid verkleuring
-  plangrens

datum : 18-05-2010
gewijzigd : 05-10-2010