

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan Oliehandel Van Megen

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Oliehandel Van Megen, zoals gewijzigd te opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479. STED3892BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

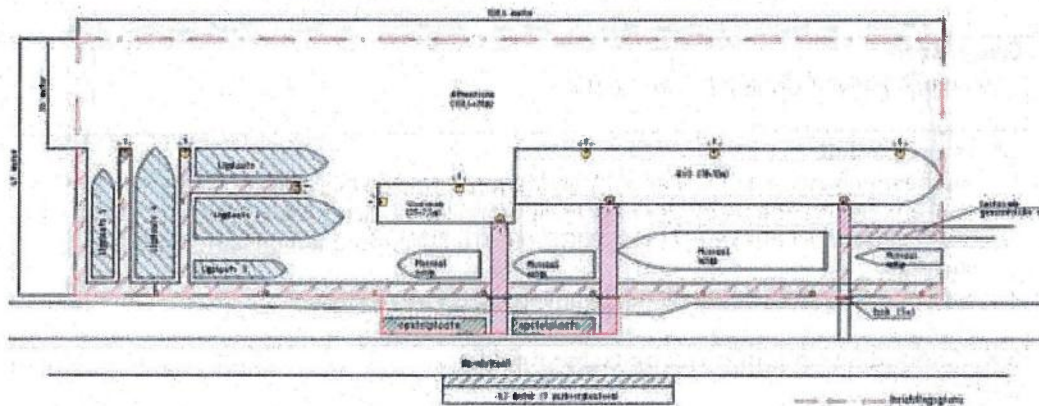
Bij besluit van 17 december 2020 heeft de raad besloten in te stemmen met de voortzetting, onder voorwaarden, van de Oliehandel Van Megen in zijkanaal G langs de Havenstraat. Met dit bestemmingsplan, dat het college ter vaststelling aanbiedt aan de gemeenteraad, wordt de huidige tijdelijke bestemming voor de Oliehandel Van Megen omgezet in een definitieve bestemming. Bij de inrichting is rekening gehouden met wensen van bewoners. Zo komt er in de nieuwe situatie minder vrachtverkeer langs en wordt het water (weer) bereikbaar.

Nu bestaat het bunkerstation uit het schip Voorzaan en drie leurboten. In de nieuwe situatie wordt aan het bunkerstation het bunkerschip AVO toegevoegd. Met het vergroten van het bunkerstation kan deze bevoorraad worden per tankschip. Zo hoeven er nog maar maximaal 2 zware tankauto's per week langs te komen voor de brandstof die wordt gebruikt voor de recreatievaart. Dit wordt in de benodigde milieuvergunning als voorwaarde opgenomen Het overige bevoorradingsverkeer, niet zijnde tankauto's, ten behoeve van de Oliehandel zal niet verder toenemen dan de huidige vergunde 3 vrachtwagens en 3 bestelwagens per dag.

De museale schepen hebben een historisch karakter en zijn geregeld te vinden op tentoonstellingen, shows, evenementen etc. Als de schepen afgemeerd liggen, zijn ze niet toegankelijk voor publiek. Wel worden de steigers aan de Havenstraat overdag openbaar toegankelijk zodat bezoekers bij het water kunnen. In verband met de veiligheid worden de steigers in de avonduren afgesloten. De nu nog aanwezige verkoophaven verdwijnt en maakt plaats voor Oliehandel Van Megen. Op deze locatie komen leurboten en museale schepen te liggen.



Figuur 1: Huidige situatie



Figuur 2: Toekomstige situatie

Aanleiding

Met het besluit van de raad van 17 december 2020 is het college verzocht een bestemmingsplan op te stellen voor de definitieve vestiging van Oliehandel Van Megen in zijkanaal G langs de Havenstraat, ter hoogte van Havenstraat 109 R. Het plan voorziet in een uitbreiding van het huidige bunkerstation, om zodoende de bevoorrading van brandstof voor de beroepsvaart over water mogelijk te maken in plaats van zware tankwagens over de Havenstraat. De aanvoer van de brandstof per tankauto over de weg kan hierdoor beperkt worden tot de aanvoer van de brandstof voor recreatievaart. Dit betreft 1 á 2 tankauto's per week. Als gevolg van de uitbreiding kunnen de opslagcontainers en de brede steiger verwijderd worden van de kade en wordt er een publiek toegankelijke steiger aangelegd, vanwaar de museale schepen van dichtbij te bekijken zijn. Hiermee krijgt het gebied een meer toegankelijke uitstraling. Voor het overige kan het bedrijf in de nieuwe situatie voldoen aan de veiligheidseisen, wat betreft brandgevaar en de wettelijk vastgestelde regels met betrekking tot plaatsgebonden risico's.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan Oliehandel Van Megen.

Kader

Voorafgaande besluitvorming

Raadsbesluit "Voorkeursscenario Oliehandel Van Megen" (2020/24722)

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is het beleidsmatige kader verwoord. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader verwoord.

Argumenten en afwegingen

Raadsbesluit 17 december 2020

Op 17 december 2020 heeft de raad besloten in te stemmen met de voortzetting, onder voorwaarden van de Oliehandel Van Megen in zijkanaal G langs de Havenstraat. Hierbij is het college gevraagd een bestemmingsplan voor de Oliehandel Van Megen aan de gemeenteraad voor te leggen, waarin de huidige tijdelijke bestemming voor de Oliehandel Van Megen wordt omgezet in een definitieve bestemming. De voorwaarden door de raad gesteld aan een definitieve bedrijfsvestiging zijn:

- de veiligheid van de nieuwe inrichting wordt aangetoond door rapporten;
- het aantal tankautobewegingen wordt teruggebracht van 10 naar 1, maximaal 2 per week;

- de overige verkeersbewegingen mogen niet verder toenemen dan de huidige vergunde drie vrachtwagens en drie bestelwagens per dag;
- de kade van de Havenstraat wordt meer openbaar en beleefbaar.

Voorwaarde 1: Aantoonbare veiligheid

Met de voorgestelde inrichting van het bunkerstation wordt voldaan aan de landelijk gestelde veiligheidseisen. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico als gevolg van de Oliehandel wordt niet overschreden ter plaatse van kwetsbare objecten, zoals woningen of woonwerven.

Daarnaast worden met dit bestemmingsplan maximaal drie bedrijfswoningen op het bedrijf toegestaan. Met de aanwezigheid van drie bedrijfswoningen wil de eigenaar van het bunkerstation 24 uur toezicht bij de inrichting garanderen. Een maatregel die door de Omgevingsdienst vanuit veiligheid en daaraan verbonden doelmatig toezicht wordt onderschreven. In de aanvraag omgevingsvergunning voor het bunkerstation zal dit nader onderbouwd worden.

Voorwaarde 2 & 3: Terugbrengen tankautobewegingen

In de nieuwe situatie wordt aan het bunkerstation het bunkerschip AVO toegevoegd. Naast de bestaande Voorzaan en de 3 leurboten zal het bunkerstation dus uitgebreid worden.

Met het vergroten van het bunkerstation kan deze bevoorraad worden per tankschip. Op deze manier kan de bevoorrading met zware tankauto's teruggebracht worden naar maximaal 2 per week. Het betreft hier brandstof die wordt gebruikt voor de recreatievaart. Vanwege de relatief kleine hoeveelheden zal deze brandstof per tankauto worden aangeleverd. In de milieuvergunning voor het bunkerstation zal de voorwaarde worden opgenomen dat maximaal 2 keer per week een tankauto mag komen om te bevoorraden. Ook het overige (vracht)verkeer wordt in de milieuvergunning beperkt tot de drie vrachtwagens en drie bestelbussen per dag. In het kader van het vrachtverkeer is onderzocht of de bestaande keerlus voor het vrachtverkeer op de Havenstraat kan worden verplaatst. Uit het onderzoek is gebleken dat hiertoe geen mogelijkheden zijn.

Voorwaarde 4: Uitstraling Havenstraat

De uitstraling van de Havenstraat wordt meer openbaar door het verdwijnen van de brede steiger met containers op de kade en het toevoegen van een publiek toegankelijke steiger langs de gehele breedte van de inrichting. Met het verdwijnen van de opslagmogelijkheden op de kade krijgt het geheel vanaf de Havenstraat een meer open aanzicht. Daarnaast worden tussen de Havenstraat en de bunkerschepen museale schepen aangemeerd. Deze schepen hebben een historisch karakter en zullen niet bedrijfsmatig ten behoeve van de inrichting worden gebruikt. Deze schepen zijn geregeld te vinden op tentoonstellingen, shows, evenementen etc. Wanneer de schepen afgemeerd liggen, zijn deze via de voor publiek toegankelijke steiger van dichtbij te bekijken, waardoor de beleefbaarheid van het gebied verbetert. In verband met de veiligheid worden de steigers in de avonduren afgesloten.

De verkoophaven verdwijnt en maakt plaats voor Oliehandel Van Megen. Op deze locatie komen leurboten en historische schepen te liggen. Deze ruimtelijke uitbreiding biedt de kans de schepen wat minder compact te positioneren en zo veel mogelijk doorzichten naar het water te realiseren. Dit komt de ruimtelijke uitstraling van de kade ten goede.

Wegverkeerslawaaï

De Provinciale weg en de dr. J.M. Den Uylweg zijn geen autowegen of autosnelwegen, beide wegen kennen een vrij grote verkeersstroom en een maximumsnelheid van 70 kilometer per uur. Hierdoor wordt het gebied binnen de geluidszones van deze wegen beschouwd als binnenstedelijk gebied. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen deze geluidszones geldt de voorkeurswaarde van 48 dB(A) en een maximaal toelaatbare waarde van 63 dB(A). Uit een akoestische berekening blijkt dat de maximale geluidbelasting op de bedrijfswoningen als gevolg van wegverkeer (51 dB(A)) is. De berekende geluidbelasting blijft binnen de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB(A).

Industrielawaai

De voorziene bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de geluidzone rondom de industrieterreinen Westpoort en Achtersluispolder. Gebleken is dat de maximale geluidbelasting op de woningen als gevolg van het industrieterrein Westpoort niet hoger ligt dan de maximaal toelaatbare waarde van 55 dB(A). Voor dit industrieterrein kunnen derhalve hogere waarden worden vastgesteld. De maximale geluidbelasting als gevolg van industrieterrein 'Achtersluispolder- Westerspoor Zuid' bedraagt echter meer dan 55 dB(A). Hiervoor kunnen dus geen hogere waarden worden vastgesteld, althans niet voor die delen van de woningen waar de maximale geluidwaarde van 55 dB(A) wordt overschreden.

Maatregelen wegeverkeerslawaaï/industrielawaai

Wat betreft het wegverkeerslawaaï kan door middel van het verlenen van hogere waarden tot 51 dB(A) medewerking worden verleend aan de bedrijfswoningen. Wat betreft het industrielawaai zal er gekozen moeten worden voor een combinatie van verlenen van hogere waarden tot 55 dB(A) en het aanbrengen van dove gevels dan wel vliesgevel vanwege de overschrijding van de maximaal toelaatbare waarde bij industrielawaai van 55 dB(A), tenzij is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel aan vastgestelde hogere waarden. In het hogere waardenbesluit (in de regels van het bestemmingsplan) is de toegewezen hogere waarde voor de woningen beschreven. Deze waarden vallen binnen de maximaal toegestane waarde van 55 dB(A). Met de combinatie van hogere waarden en de voorgestelde te treffen maatregelen is wat betreft het aspect industrielawaai een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, overeenkomstig het gemeentelijk beleid gegarandeerd.

Externe veiligheid

Binnen een afstand van 200 meter van het plangebied is er geen transportroute van gevaarlijke stoffen aanwezig. Er hoeven daarom vanuit dit aspect geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Omdat er onder andere dieselolie, gasolie, benzine en gasflessen opgeslagen worden, is ter bepaling van mogelijke externe veiligheidseisen een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Op basis van deze risicoanalyse blijkt dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde wettelijk voorgeschreven veiligheidseisen.

In het kader van bestrijdbaarheid en bereikbaarheid in het geval van incidenten is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten voldoende geborgd is. Te denken valt aan ten minste twee aanvalswegen en voldoende bluswatervoorzieningen. Aangezien de locatie via twee wegen (Havenstraat en Hemkade) en ook vanaf het water goed bereikbaar is, is dit voldoende geborgd.

Door de aanwezigheid van bedrijfswoningen op het bunkerstation is het aspect zelfredzaamheid een afwegingsfactor. In dit geval ligt de nadruk op communicatie aan de bewoners van de bedrijfswoningen en omwonenden over risico's en de mogelijke maatregelen die men kan nemen (zoals schuilen en vluchten). Daarnaast moet er een adequaat waarschuwings- en alarmeringssysteem aanwezig zijn. Daarin wordt voorzien met het huidige systeem, dat in de komende jaren wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Bedrijven en milieuzonering

In de beoogde situatie worden twee bunkerschepen, drie 'leurboten' drie bedrijfswoningen gerealiseerd. Hiermee wordt een milieuhinderlijke functie uitgebreid en moet het bedrijf als gevolg van deze uitbreiding worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG brochure Bedrijven- en Milieuzonering. In de omgeving van het plangebied zijn bedrijfs- en woonbestemmingen gesitueerd, waardoor de omgeving getypeerd kan worden als 'gemengd gebied'.

De beoogde ontwikkeling valt onder de categorie 'groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen met een opslagcapaciteit van minder dan 100.000 m³' uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De bijbehorende milieucategorie betreft 4.1 met een richtafstand van 30 meter voor geur en geluid in een gemengd gebied. De dichtstbijzijnde

gevoelige bestemming bevindt zich op circa 38 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur en geluid. Om te bepalen wat de geluidbelasting is op de dichtstbijzijnde woningen en de nog te realiseren woningen binnen bouwplan 'De Enclave' ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten, is akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de richtwaarden voor een woonwijk in de stad uit de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening. Dit geldt ook voor het berekende maximale geluidniveau (piekwaarden).

Draagvlak

Participatie

Op 16 september 2020 is, in aanloop naar het raadsbesluit van december, een bewonersavond georganiseerd over de toekomstplannen van de oliehandel. Er hadden zich ca. 35 mensen aangemeld onder wie bewoners van de Havenstraat, toekomstige bewoners van de Enclave en belanghebbenden van het Hembrugterrein. Toen was ook het scenario in de Wim Thomassenhaven nog in beeld. Tijdens die bijeenkomst zijn de betrokkenen geïnformeerd over het toekomstscenario aan de Havenstraat 109 Rood. Dat scenario is nu vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Betrokkenen hebben tijdens de avond hun zorgen geuit over de veiligheid van de (toekomstige) inrichting. Een verslag van de bijeenkomst van 16 september 2020 is destijds in het raadsvoorstel opgenomen van 17 december 2020 over het voorkeursscenario voor de Oliehandel (2020/24722)

Zienswijze

In het kader van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is er onder alle betrokkenen een nieuwsbrief verspreid met informatie over het bestemmingsplan en de toekomstige inrichting van de oliehandel. Daarin is ook uitgelegd op welke manier een zienswijze kon worden ingediend. Gedurende de termijn van ter inzagelegging is 1 zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze richt zich met name op geluidsoverlast, beperking zicht en beleving van het water, duurzaamheid, gebrek aan maatschappelijk draagvlak.

In de nota van beantwoording (bijlage 9) is o.a. uiteengezet dat het kader van een goede ruimtelijke ordening de gecumuleerde geluidsbelasting van alle geluidsbronnen is onderzocht teneinde een positief oordeel te kunnen geven over een goed woon- en leefklimaat. De berekening is terug te vinden in bijlage 6 bij het bestemmingsplan en is naar aanleiding van de zienswijze toegelicht in paragraaf 4.9 van de toelichting.

Mondelinge toelichting zienswijzen.

Conform de door de raad aangenomen motie inzake het toepassen van de informele methode zijn de indieners van de zienswijze in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Beantwoording zienswijzen

In de Nota van beantwoording zienswijzen is inhoudelijk ingegaan op de naar voren gebrachte zienswijze. Tevens is hierbij aangegeven of er gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De locatie waar het nieuwe bunkerstation is geprojecteerd is gelegen op korte afstand van het deelgebied Enclave van de ontwikkellocatie Hembrugterrein. De initiatiefnemer van het bunkerstation en de groep toekomstige bewoners van de Enclave zijn op de hoogte van elkaars ontwikkelingen. De komst van het bunkerstation, zoals met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, vormt geen beletsel voor de ontwikkeling van de Enclave en overige ontwikkelingen op het Hembrugterrein.

Financiële consequenties

Het betreft hier een ontwikkeling van een particulier. In de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is afgesloten zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van de ambtelijke proceskosten en overige kosten die gemoeid zijn met de

totstandkoming van het bestemmingsplan. In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventueel toegekende planschade als gevolg van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Juridische consequenties

Geen exploitatieplan

Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wro. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten zoals een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal via een andere weg al verzekerd is. Dat is hier aan de orde met de ondertekende overeenkomst tussen Oliehandel Van Megen en de gemeente.

Communicatie/vervolgtraject

1. Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. indieners van zienswijzen worden via een brief geïnformeerd.
2. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en het Zaans Stadsblad.
3. De digitale versie is beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de pdf-bestanden via de gemeentelijke website www.zaamstad.nl.
4. De papieren versie is in te zien via de balie van het stadhuis;

Opsteller: Bergstra, A.
Versie: 2-11-2021 12:05:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Oliehandel Van Megen, zoals gewijzigd te opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479. STED3892BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

In de vergadering vandonderdag 25 november.....- 2021

De griffier,

De voorzitter,