

BESTEMMINGSPLAN ZWAAGDIJK-OOST - WFO BEDRIJVENPARK PERENMARKT

Ontwerp

**Bestemmingsplan Zwaagdijk-Oost - WFO
Bedrijvenpark Perenmarkt**

Code 107512 / 26-07-11

GEMEENTE WERVERSHOOF 107512 / 26-07-11
BESTEMMINGSPLAN ZWAAGDIJK-OOST - WFO BEDRIJVENPARK
PERENMARKT

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Situatie	3
2. 2. Wijzigingen ten opzichte van geldende bestemmingsplan	3
3. PLANTOETS	4
3. 1. Beleidsuitgangspunten	4
3. 2. Omgevingsaspecten	4
4. JURIDISCHE VORMGEVING	6
4. 1. Algemeen	6
4. 2. Toelichting op de bestemmingen	6
5. UITVOERBAARHEID	7
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	7
6. OVERLEG	8

BIJLAGE

Bijlage 1 Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Circa een kilometer ten oosten van het dorp Zwaagdijk-Oost ligt het bedrijventerrein WFO/ABC. In het westelijke deel van dit bedrijventerrein, ten oosten van de Perenmarkt, is onlangs een aantal bedrijfspanden gerealiseerd. Het geplande profiel van de Perenmarkt stelde een 14 meter brede groenstrook voor. Deze breedte blijkt echter beperkend te werken voor de gevestigde bedrijven. Hierom wordt een strook van 7 meter aan de bedrijven verkocht, teneinde de parkeermogelijkheden te verruimen. Omdat de groenstrook specifiek is bestemd, is het niet mogelijk om functies ten behoeve van de bedrijven, zoals parkeervoorzieningen, te realiseren.

Het plangebied ligt ten oosten van de Perenmarkt, tussen de twee aansluitingen van de Bollenmarkt. De begrenzing is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied is geprojecteerd op een luchtfoto in figuur 1. Een deel van de groenstrook blijft gehandhaafd.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het plangebied wordt momenteel planologisch geregeld in bestemmingsplan *Zwaagdijk-Oost Bedrijventerrein WFO/ABC* dat is vastgesteld op 31 oktober 2002. Het heeft hierin de bestemming "Groenvoorzieningen en Water" en de aanvullende bestemming "Archeologisch waardevol gebied". Omdat het realiseren van parkeerplaatsen binnen deze bestemming niet is toegestaan, dient een nieuw bestemmingsplan voor de gronden te worden vastgesteld.

1. 3. Leeswijzer

Tijdens de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan is met betrekking tot het bedrijventerrein een ruimtelijke afweging gemaakt en zijn de gronden geschikt bevonden voor de vestiging van bedrijven. De uitgangspunten uit het geldende bestemmingsplan gelden ook voor dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden de wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan beschreven. Voor een uitgebreidere toelichting op de beleidsmatige en milieutechnische inpasbaarheid van de functies wordt verwezen naar het bestemmingsplan *Zwaagdijk-Oost Bedrijventerrein WFO/ABC*.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Situatie

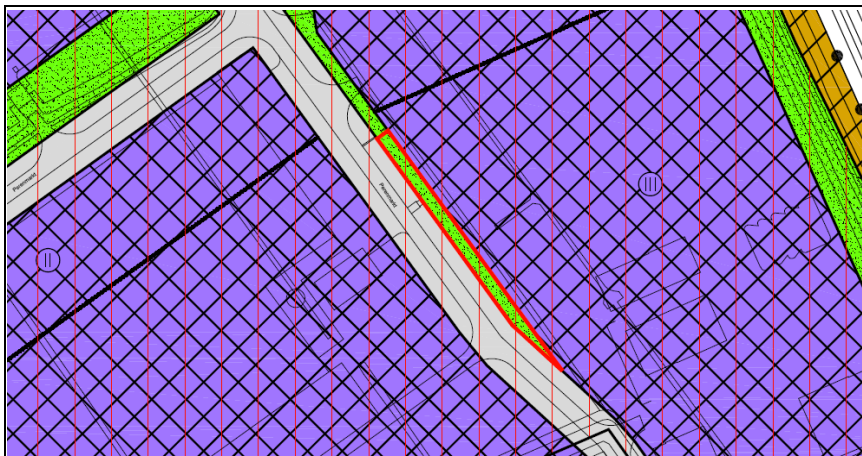
Het bedrijventerrein WFO/ABC is een recent aangelegd bedrijventerrein dat nog in ontwikkeling is. Het bedrijventerrein wordt in tweeën gedeeld door de provinciale weg N240. De Perenmarkt was aanvankelijk gepland als de hoofdas door het westelijke deel van het bedrijventerrein. Dit was de reden om de weg een breder profiel te geven. Uiteindelijk is de Perenmarkt niet een bijzondere ontsluitingsroute geworden en is de wens ontstaan om een deel van de brede groenstrook bij de bedrijven te betrekken, teneinde voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Figuur 2 geeft het beeld in de Perenstraat weer.



Figuur 2. Het beeld in de Perenstraat

2. 2. Wijzigingen ten opzichte van geldende bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan stelt de wijziging van de bestemming van een deel van de groenstrook ten behoeve van de bedrijfsfunctie voor. De regels van deze strook grond sluiten aan bij de bedrijfsbestemming van de naastgelegen percelen. Figuur 3 geeft de locatie weer.



Figuur 1. Wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

3. PLANTOETS

In dit hoofdstuk wordt de wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan getoetst aan de beleidsuitgangspunten en de omgevingsaspecten.

3. 1. Beleidsuitgangspunten

In het bestemmingsplan *Zwaagdijk-Oost Bedrijventerrein WFO/ABC* is de beleidsintentie het bedrijventerrein uiteengezet. Vanwege vernieuwd provinciaal beleid wordt hierop kort ingegaan.

Structuurvisie en Ruimtelijke verordening Noord-Holland

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010). Het plangebied behoort volgens de structuurvisie tot een bestaand bedrijventerrein en volgens de omgevingsverordening tot het bestaand bebouwd gebied. De uitbreiding van de bedrijfsfunctie is niet in strijd met de beleidsdoelstellingen voor deze gebieden.

3. 2. Omgevingsaspecten

Milieuzonering

Vanuit de milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de voorgestelde wijzigingen, aangezien de bedrijfsfunctie niet in de richting van woningen of andere milieugevoelige functies uitbreidt.

Geluid

Dit bestemmingsplan veroorzaakt geen conflicten met de *Wet Geluidhinder*, aangezien er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten enerzijds en geen grote geluidsproducerende inrichtingen anderzijds mogelijk worden gemaakt.

Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor een wateradvies. Dit advies is opgenomen bij de overlegreacties in bijlage 1 en hieronder samengevat.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in de polder Het Grootslag, met een streefpeil van -3,00 meter NAP. Het gebied watert af middels een stelsel van poldersloten naar een gemaal, vanwaar het op het IJsselmeer wordt uitgeslagen.

Waterkwantiteit

Door een toename aan verhard oppervlak, wordt neerslag versneld afgevoerd. Het plan heeft een toename van het verhard oppervlak met circa 400 m² tot gevolg. Deze geringe toename heeft geen significante gevolgen op de afwateringssituatie. Compenserende maatregelen zijn niet nodig.

Waterkwaliteit

Er moet op een verantwoorde wijze met hemelwater om worden gegaan. Indien het vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen kan bevatten of indien geloosd wordt op kwetsbaar water, dient de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap tot een doelmatige oplossing te komen. Bij de beoordeling hiervan spelen het beoordelen van het rioleringsplan en het wettelijk kader een rol.

Bodem

Vanuit het aspect bodem bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan, aangezien de bodem reeds geschikt is bevonden voor bedrijfsfuncties. Verder geldt voor de bodem met betrekking tot het toekomstig gebruik als uitgangspunt dat vervuulende activiteiten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Archeologie

Tijdens de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek (RAAP, 2001) uitgevoerd. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat zich in het noordelijke deel van het bedrijventerrein archeologische resten bevinden. De diepte van deze resten varieert tussen 30 en 50 cm onder maaiveld. Ter bescherming van de archeologische resten is een aanvullende regeling opgenomen. Deze regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen. De regeling legt geen belemmeringen op het voorgestelde gebruik van het plangebied. Door het opnemen van de regeling worden eventueel aanwezige resten in het plangebied voldoende beschermd.

Ecologie

Dit bestemmingsplan veroorzaakt geen conflicten met de *Natuurbeschermingswet* of met de *Flora- en faunawet*, aangezien de omgeving reeds is aangewezen als bedrijfslocatie. Het is hierom niet aannemelijk dat de uitvoering van dit bestemmingsplan negatieve effecten heeft op natuurlijke waarden.

Externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid worden geen beperkingen gesteld voor dit bestemmingsplan, omdat er geen risicovolle inrichtingen en geen nieuwe kwetsbare functies binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen worden voorgesteld.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit levert voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen op, aangezien er geen extra bedrijven mogelijk worden gemaakt. Bovendien zal als gevolg van het plan het aantal verkeersbewegingen niet toenemen.

4. JURIDISCHE VORMGEVING

4. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

4. 2. Toelichting op de bestemmingen

Bedrijventerrein

Het plangebied valt onder de bestemming “Bedrijventerrein”. Binnen de bestemming worden dezelfde mogelijkheden geboden als in de naastgelegen bedrijfsbestemming in het geldende bestemmingsplan. Ook qua systematiek is hierbij aangesloten, met inachtneming van nieuwe wet- en regelgeving.

Waarde - Archeologie

In overeenstemming met het geldende bestemmingsplan ligt op het plangebied ook de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”. Binnen deze bestemming worden de mogelijk aanwezig archeologische resten beschermd. Diepe en grote bodemingrepen mogen pas plaatsvinden na het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid, waaronder grondexploitatie.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig de *Algemene wet bestuursrecht* (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode wordt voor eenieder de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Het verslag met betrekking tot de zienswijzen wordt te zijner tijd opgenomen in deze toelichting.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Aangezien er geen sprake is van één of meer bouwplannen (conform Bro) is de grondexploitatieregeling niet van toepassing. Voor dit bestemmingsplan geldt dat de ontwikkeling is geïnitieerd door WFO Agri Business Centrum. Deze BV is eigenaar van de groenstrook en heeft de gronden uitgegeven aan de aanliggende bedrijven. De plankosten worden gedragen door WFO Agri Business Centrum.

6. OVERLEG

In het kader van het overleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan *Zwaagdijk-Oost – WFO Bedrijvenpark Perenmarkt* voorgelegd aan de betrokken instanties. Van de volgende instanties is een schriftelijke reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De overlegreacties zijn hierna afzonderlijk van commentaar voorzien. De ontvangen reacties zijn opgenomen in bijlage 1.

Ad 1. Provincie Noord-Holland

Het bestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap heeft in het kader van het overleg een wateradvies voor dit bestemmingsplan opgesteld.

Reactie: Het wateradvies is verwerkt in paragraaf 3.2. Bij de verdere uitvoering van het plan zal rekening worden gehouden met de gegeven adviezen.

===