

BESTEMMINGSPLAN ZWAAGDIJK - OOST - WFO BEDRIJVENPARK BOLLENMARKT

**Bestemmingsplan Zwaagdijk - Oost - WFO
bedrijvenpark Bollenmarkt**

Code 097504 / 15-01-10

GEMEENTE WERVERSHOOF 097504 / 15-01-10
BESTEMMINGSPLAN ZWAAGDIJK - OOST - WFO BEDRIJVENPARK
BOLLENMARKT

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Vigerende regeling	1
1. 4. Planopzet	2
1. 5. Leeswijzer	3
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	4
2. 3. Gemeentelijk beleid	5
3. OMGEVINGSASPECTEN	6
3. 1. Milieuzonering	6
3. 2. Geluid	6
3. 3. Luchtkwaliteit	6
3. 4. Externe veiligheid	7
3. 5. Bodem	7
3. 6. Water	8
3. 7. Ecologie	9
3. 8. Archeologie en cultuurhistorie	10
4. PLANUITGANGSPUNTEN	12
4. 1. Gewenste ontwikkeling	12
4. 2. Functionele inpassing	12
4. 3. Ruimtelijke inpassing	12
5. PLANBESCHRIJVING	14
5. 1. Plansystematiek	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Financiële uitvoerbaarheid	16
6. 3. Grondexploitatie	16

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op het WFO bedrijvenpark in Wervershoof is het wenselijk om bij de bedrijfsbebouwing aan de Bollenmarkt een parkeerterrein te realiseren. Vanwege archeologische waarden in de grond heeft de locatie de bestemming “Groenvoorzieningen en water” en geldt er een aanlegvergunningstelsel. Het is binnen de groenbestemming niet mogelijk om een parkeerterrein te realiseren. Middels een nieuw bestemmingsplan kan de gewenste ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Daarbij moet het aanlegvergunningstelsel weer worden opgenomen. De gemeente heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en het opstellen van dit bestemmingsplan.

1. 2. Ligging plangebied

Het WFO bedrijvenpark is gelegen ten zuiden van Wervershoof en is gesplitst in een westelijk deel en een oostelijk deel. De delen wordt doorsneden door de provinciale weg N240 / Markerwaardweg. Die weg sluit ten zuiden van het bedrijvenpark aan op de provinciale weg N302. Het plangebied is gelegen op bedrijvenpark WFO West aan de Bollenmarkt.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1. 3. Vigerende regeling

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan *Zwaagdijk-Oost Bedrijvenpark WFO/ABC* (vastgesteld op 31 oktober 2002 en goedgekeurd op 4 maart 2003). Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een groen- en waterbestemming. In figuur 2 is een fragment van het geldende bestemmingsplan opgenomen, met daarin de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 2. Fragment van het vigerende bestemmingsplan met de ligging van het plangebied

1. 4. Planopzet

Dit bestemmingsplan komt tot stand onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan zal worden opgezet volgens het Handboek Bestemmingsplannen. Ook zal het plan voldoen aan de voorwaarden uit het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen), zoals in de Wro wordt voorgeschreven. De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding, hierna plankaart genoemd, zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1. 5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader waarbinnen het voorliggende bestemmingsplan tot stand komt. Het beleidskader van zowel rijk, provincie als gemeente wordt beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 4 volgen de planuitgangspunten. Hier wordt ingegaan op het ontwerp en de ruimtelijke en functionele inpassing. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de systematiek van het bestemmingsplan. Daarna wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

Het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het plangebied, wordt in dit hoofdstuk kort uiteengezet. Het relevante beleid ten aanzien van ecologie, cultuurhistorie en archeologie en water is opgenomen in hoofdstuk 3.

2. 1. Rijksbeleid

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, vastgelegd in de Nota Ruimte (2006), is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. De bundeling van verstedelijking en economische activiteiten en borging van milieukwaliteit zijn van toepassing op dit plan. Uit de Nota Ruimte zijn geen concrete aanwijzingen af te leiden voor dit plan. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven.

2. 2. Provinciaal beleid

In het streekplan van de provincie Noord-Holland, *Ontwikkelen met kwaliteit* (2004), is de ruimtelijke opgave voor de provincie neergelegd. Het beleid is in zijn algemeenheid gericht op het versterken van de aantrekkingskracht en een ontwikkeling van de provincie met behoud van de eigen kwaliteit en identiteit. In 2007 is het *Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord* vastgesteld, waarin het provinciale beleid in lijn is gebracht met de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

De provincie heeft naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie in voorbereiding, ter vervanging van de huidige streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. Deze structuurvisie zal naar verwachting in maart 2010 worden vastgesteld. In de tussentijd vormt de nieuwe Provinciale Verordening, die op 1 januari 2009 in werking is getreden, het provinciale beleidskader voor de beoordeling van bestemmingsplannen. In de verordening wordt, net als in het huidige streekplan, veel belang gehecht aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Ten aanzien van het landschap is van belang dat de ruimtelijke ontwikkeling goed is afgestemd op de landschappelijke basisstructuur. *In het Landschapskatern Noord-Holland* (2001) zijn de ordeningsprincipes aangegeven. Deze zijn richtinggevend voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landschap.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wervershoof 2020

In de *Structuurvisie Wervershoof 2020* uit 2008 zijn de keuzes over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente op de lange termijn vastgelegd. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid onderverdeeld in vijf thema's: Wonen, Economie, Voorzieningen, Recreatie en toerisme en Bereikbaarheid en ontsluiting. Per thema is het relevante beleid van andere overheden beschreven, is op een rij gezet welke plannen en projecten er in de gemeente op grond van bestaand beleid voor dit thema uitgevoerd (gaan) worden en met welke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden bij het maken van nieuw beleid. Vervolgens zijn ambities geformuleerd, die zijn doorvertaald in beleidsuitgangspunten.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Voor een goede inpassing van het plan gelden naast ruimtelijke en landschappelijke kaders ook functionele eisen en voorwaarden. Voorkomen moet worden dat de nieuwe functies in het plangebied tot overlast voor de omgeving leiden of andersom. Daarom zijn in het kader van dit bestemmingsplan de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht. In de volgende paragrafen komen deze aspecten aan bod.

3. 1. Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* van de VNG (2009), worden richtlijnafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar gegeven. Deze afstanden dienen bij voorkeur te worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen (zoals wonen).

Ten aanzien van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van een parkeerterrein.

3. 2. Geluid

Ten aanzien van geluid moet (naast de richtlijnen uit de milieuzonering) ook rekening worden gehouden met de wettelijke kaders zoals die voortvloeien uit de Wet geluidhinder. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, en industrielawaai. In dit plan is geen sprake van geluidhinder voor de te realiseren functie.

3. 3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging ¹⁾. Woningbouwprojecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder meer woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen.

De ontwikkeling in het plangebied is dermate klein dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit levert daarom geen belemmering op voor de realisatie van een parkeerterrein.

3. 4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland is te zien dat er geen risicocontouren van inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan, produceren of verwerken, over het plangebied liggen. In deze zin is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Er zijn in de nabijheid van het plangebied (binnen een straal van 800 meter) geen wegen, vaar- en spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen liggen op voldoende afstand.

Externe veiligheid is voor deze locatie dan ook niet relevant, verder onderzoek is niet nodig.

3. 5. Bodem

De kwaliteit van de bodem hoort onderdeel te zijn van de onderbouwing van het bestemmingsplan.

¹⁾ Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden. De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De kwaliteit van de bodem betreft niet alleen de chemische kwaliteit, maar ook bijzondere kwaliteiten in bodembeschermingsgebieden en gebieden met bijzondere aardkundige waarden. Het is van belang om in een vroeg stadium van het planproces eventuele verontreinigingen, bijzondere bodemwaarden en mogelijke consequenties hiervan voor de functies in het plangebied inzichtelijk te maken. De bodem moet uiteindelijk geschikt zijn voor de toekomstige functie.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat in de bovengrond lichte verontreiniging aanwezig is. De verontreiniging is echter zo gering dat er geen vervolgonderzoek is uitgevoerd. Op de locatie bestaan geen risico's voor het beoogde gebruik.

3. 6. Water

Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor alle ruimtelijke plannen geldt de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om vijf thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw oppervlaktewater. Het plangebied valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterbeheersplan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het waterbeleid voor het plangebied vindt zijn grondslag in het *Waterbeheersplan* (WBP3, 2006) van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009.

Het *Waterbeheersplan 2010 - 2015 - Van veilige dijken tot schoon water* (WBP4) is op 14 oktober 2009 vastgesteld. Het plan wordt naar verwachting eind 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Water(kwaliteit)

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein is, ten aanzien van de waterhuishouding en de riolering, uitgegaan van een 'verbeterd gescheiden rioolstelsel'. Dit houdt in, dat 'schoon' regenwater en ander afvalwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. De 'verbetering' heeft betrekking op de afvoer van de eerste (meest vervuilde) golf afstromend regenwater naar de Rwzi (Rioolwaterzuiveringsinstallatie). Door middel van speciale overstortputten wordt dit effect bereikt.

Het overige regenwater wordt opgevangen c.q. afgevoerd naar het oppervlaktewater. Een dergelijk stelsel voldoet in ruime mate aan de uit milieuoogpunt aan het afvalwater te stellen kwaliteit.

Op grond van de Wet milieubeheer en de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater, kunnen voldoende maatregelen geëist worden om onacceptabele belasting van de kwaliteit van het oppervlaktewater te voorkomen. De kwaliteit van oppervlaktewater dient aan zekere normen te voldoen. Middels een vergunningstelsel (lozingsvergunning) wordt gewaarborgd dat het oppervlaktewater niet onacceptabel wordt belast doordat aan het te lozen water normen zijn gesteld.

De uitgangspunten zijn tevens van toepassing op de ontwikkeling in het plangebied.

3. 7. Ecologie

Het natuurbeleidskader in ons land wordt gevormd door de *Natuurbeschermingswet 1998* en de *Flora- en faunawet*. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrichtlijngebieden). De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Beschermde Natuurmonumenten of Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt op meer dan 800 meter van de EHS. De verwachting is dat de ontwikkeling geen negatieve significante effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden.

Voor een inzicht in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna is in het kader van het vigerende bestemmingsplan een ecologische quickscan uitgevoerd. In het onderzoek wordt nog gesproken over de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn; deze zijn thans onderdeel van Natura 2000-gebieden. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de uitbreiding van het bedrijventerrein geen effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Deze conclusie kan worden overgenomen voor de ontwikkeling in het plangebied.

Soortenbescherming

In de *Flora- en faunawet* heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden.

De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden of te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Vanwege het huidige gebruik van het perceel op het industrieterrein worden geen beschermde soorten in het plangebied verwacht. Met betrekking tot flora en fauna zijn er daarom geen belemmeringen voor het realiseren van een parkeerterrein in het plangebied.

Wel geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

3. 8. Archeologie en cultuurhistorie

In september 2007 zijn de doelstellingen uit het Verdrag van Malta (bescherming van archeologische waarden) geëffectueerd met de inwerking-treding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De Wamz regelt dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig, dus bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen en projecten rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Uit verkennend archeologisch bodemonderzoek, dat is uitgevoerd voor het vigerende bestemmingsplan, is gebleken dat er mogelijk archeologische waarden in het plangebied voorkomen. Daarom is aanvullend onderzoek uitgevoerd door het Amsterdams Archeologisch Centrum van de universiteit van Amsterdam in samenwerking met Archeologische Advies-bureau RAAP (december 2001).

De diepte, leesbaarheid en ongestoordheid van de aangetroffen sporen, als ook de verscheidenheid ervan, bevestigden de hoge archeologische waarde van het uitbreidingsgebied van het bedrijventerrein. De verkregen gegevens bevestigen het bestaande beeld van een intensief bewoond landschap in de bronstijd.

In het vigerende bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hiermee is juridisch vastgelegd dat er geen ingrepen in de gronden mogen plaatsvinden zonder dat het college daarvoor een vergunning heeft afgegeven. Hiermee wordt met name bescherming verkregen voor ontwikkelingen die plaatsvinden nadat de uitbreiding van het bedrijventerrein is gerealiseerd. De waterpartijen in de noordoost hoek van het bedrijventerrein zijn zodanig aangepast dat het behoud van de archeologische waarden gewaarborgd is.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan geldt dat rekening moet worden gehouden met de archeologische waarden. Daarom wordt in dit bestemmingsplan opnieuw de archeologische dubbelbestemming met het aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor het realiseren van het parkeerterrein geldt dan dat niet dieper dan 30 cm gegraven mag worden, tenzij daarvoor een aanlegvergunning is afgegeven.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele inpassing van het parkeerterrein en vindt vertaling in uitgangspunten voor het bestemmingsplan plaats. De landschappelijke en ruimtelijke inpassing wordt meer gedetailleerd uiteengezet in het beeldkwaliteitsplan dat voor het bedrijventerrein is opgesteld.

4. 1. Gewenste ontwikkeling

Het is noodzakelijk om bij bedrijven voldoende parkeervoorzieningen te realiseren. Het bedrijf dat zich wil vestigen naast het plangebied heeft op dat perceel niet de mogelijkheid voldoende parkeervoorzieningen aan te leggen. Het plangebied heeft een groenbestemming vanwege de archeologische waarden in de grond. Aanvankelijk was het de bedoeling dat het perceel een bedrijfsbestemming zou krijgen. Het is dus niet zo dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de oorspronkelijke groenstructuur op het bedrijventerrein. Vanwege de archeologische waarden is het nu niet mogelijk parkeervoorzieningen te realiseren, terwijl dit aanvankelijk wel de bedoeling was. Als voldoende rekening wordt gehouden met de archeologische waarden en inpassing, is het niet bezwaarlijk binnen de groenbestemming, een parkeerterrein mogelijk te maken.

4. 2. Functionele inpassing

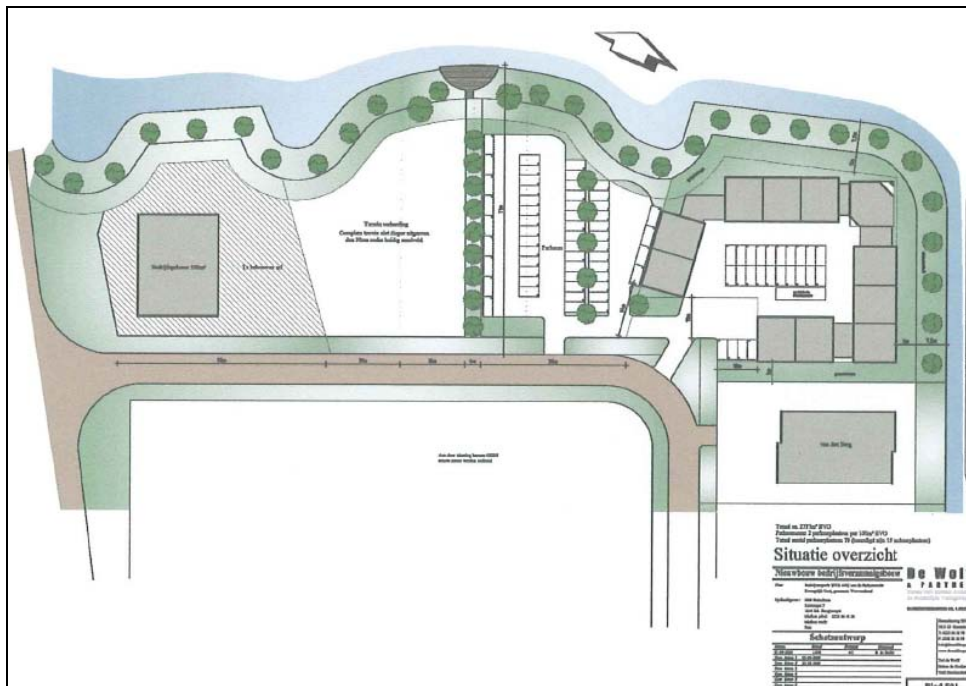
Het plangebied is gelegen op een zichtlocatie op het bedrijvenpark. De zichtlocatie geeft ruimte aan bedrijven die zich door middel van de bedrijfslocatie en het bedrijfsgebouw willen presenteren. Er moet hier dan ook een goede beeldkwaliteit worden gecreëerd. Voor het realiseren van een goede beeldkwaliteit zijn een aantal aspecten van belang. Er dient sprake te zijn van een zogenaamde 'schone zijde' aan de Markerwaardweg. Dit wordt enerzijds gerealiseerd door de aanleg van groen en water in een parkachtige structuur. Anderzijds gelden er strikte voorwaarden voor zowel de vormgeving van de bedrijfsgebouwen als voor de situering van deze gebouwen en de bijbehorende voorzieningen.

Het plangebied op de zichtlocatie moet eenvoudig te bereiken zijn. Daarbij zijn ook voldoende parkeervoorzieningen van belang. De parkeervoorziening zal een representatief karakter moeten hebben.

4. 3. Ruimtelijke inpassing

Bij de realisatie van het parkeerterrein moet zorg worden besteed aan inpassing in de parkachtige structuur van het groen en het water. Ten behoeve van de inpassing worden groenstroken met geringe bebossing langs de weg en het water aangelegd. Door ook tussen de bedrijfsbebouwing en het parkeerterrein groenstroken te realiseren, wordt het parkeerterrein deels aan het zicht onttrokken. Verder zal er niet meer verharding worden toegepast dan nodig is voor de parkeervoorziening. Daarom wordt op de kaart aangegeven waar de parkeervoorziening gerealiseerd mag worden.

Het parkeerterrein kan overigens ingevuld worden met groen in de vorm van bijvoorbeeld (kleine) bomen. Het inrichtingsplan is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Inrichtingsplan

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Plansystematiek

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek en de juridische vertaling in bestemmingen. De bestemmingen regelen de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bestemmingen die voorkomen in het plangebied zijn juridisch vastgelegd in de bestemmingsplanregels. De regels van het bestemmingsplan kunnen (rechtstreeks) worden vertaald naar een ruimtelijke verbeelding (c.q. plankaart).

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - die een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd worden en zal het plan in digitale vorm voldoen aan de vormvereisten die vanaf 1 januari 2010 wettelijk verplicht worden.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. In de regels zijn, naast de bestemmingsomschrijving, bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzoovorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels zijn daarnaast een aantal aanlegvergunningenstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals rooien van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Groen

Het plangebied heeft de bestemming "Groen". Het groen is van belang voor de ruimtelijke waarde en de ruimtelijke beleving van het plangebied.

Binnen de groenbestemming zijn onder meer groenvoorzieningen en waterpartijen toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein".

Waarde - Archeologie

Ten behoeve van de bescherming van de aangetroffen archeologische waarden, is op het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" gelegd. Aan deze bestemming, is een aanlegvergunningenstelsel gekoppeld. Hiermee is geregeld dat zonder een vergunning van het college geen grondbewerking dieper dan 0,30 meter uitgevoerd mag worden .

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse (overheids)instellingen. Het verslag van de Overlegronde wordt te zijner tijd in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

6. 2. Financiële uitvoerbaarheid

De grond voor de gewenste ontwikkeling op het bedrijventerrein is in handen van een projectontwikkelaar. Het realiseren van het parkeerterrein wordt gefinancierd door de projectontwikkelaar of het bedrijf dat zich op de locatie gaat vestigen. De ontwikkeling wordt geacht financieel uitvoerbaar te zijn.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Bij het realiseren van een parkeerterrein is geen sprake van een bouwplan zoals genoemd in het Bro. Het plangebied is in handen van een projectontwikkelaar. De door de gemeente te maken kosten zullen op deze ontwikkelaar worden verhaald. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Hiermee is voor het plan het kostenverhaal verzekerd.

==