

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Vijfde partiële herziening Bedrijven Zuid Uitbreiding Havenkade HoogTij

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Bedrijven Zuid Uitbreiding Havenkade HoogTij, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0479.STED3901BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Akkoord te gaan, dat er sprake is van een spoedeisend belang als bedoeld in de referendumverordening in verband meten te besluiten tot bekendmaking overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Spoedeisend omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling op grond van de Wro gepubliceerd moet zijn. Het betekent niet dat er geen referendum over dit besluit mogelijk is. Kiesgerechtigden kunnen over dit besluit wel een referendum starten.

Kernverhaal

Bedrijventerrein HoogTij in Westzaan is volop in ontwikkeling. Het bestemmingsplan Bedrijven Zuid is het (primair) planologisch kader waarbinnen HoogTij ontwikkeld wordt. Gebleken is dat er meer behoefte bestaat aan nautisch ruimtegebruik op het zuidelijke deel van HoogTij dan in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. De wens is om de al bestaande havenkade te verlengen. Deze verlenging is nodig om flexibeler in te spelen op de ruimtevragen, die vanuit de markt worden gesteld, zoals de aanlegmogelijkheid voor zeeschepen. Met deze herziening van het geldende bestemmingsplan wordt de verlenging van de havenkade mogelijk gemaakt.

Aanleiding

Het voornemen om de havenkade te verlengen berust op een vraag uit de markt, het gaat in dit geval om de specifieke wens van het bedrijf Bunge Loders Croklaan (BLC) om op HoogTij nieuwbouw te realiseren, waarbij de behoefte bestaat grotere schepen te kunnen laten aanmeren dan momenteel mogelijk is aan de bestaande havenkade.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op HoogTij als hiervoor omschreven mogelijk te maken. Waardoor op dit deel van het industrieterrein beter op de toekomst kan worden ingespeeld.

Kader

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant verwoord.

Visie Noordzeekanaalgebied 2040

In de visie Noordzeekanaal gebied 2040 (hierna visie NZKG) is regionaal vastgesteld dat een intensivering van het gebruik van de bestaande havengebieden wordt nagestreefd. Hiervoor is het noodzakelijk dat de beschikbare ruimte effectief wordt gebruikt. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij deze beleidsdoelstelling.

Omgevingsverordening provincie Noord Holland 2020

In de Omgevingsverordening Noord Holland 2020 is HoogTij aangewezen als industrieterrein van provinciaal belang. Deze aanwijzing benadrukt het belang om efficiënt om te gaan met de ruimte die geschikt is voor bedrijven.

Strategie bedrijventerreinen Gemeente Zaanstad

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het ruimtegebruik op HoogTij geïntensiveerd en ontstaan mogelijkheden om zeeschepen te laten aanmeren ten behoeve van bedrijven op HoogTij, in het bijzonder het bedrijf BLC. Deze ontwikkeling komt tegemoet aan de aanhoudende vraag naar vestigingslocaties op bedrijventerreinen die vanuit de markt wordt gesteld en levert een bijdrage aan de verbreding van de vestigingsmogelijkheden op HoogTij

Argumenten en afwegingen

Inleiding

Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Bedrijven Zuid, waarbinnen HoogTij is gelegen. Het herzielt gedeeltelijk de regels en de verbeelding van de vigerende plannen, zodat de uitbreiding van de havenkade mogelijk wordt gemaakt. De vigerende plannen blijven ook na vaststelling van dit plan hun werking behouden, voor zover ongewijzigd door dit plan. Het bestemmingsplan 'Vijfde partiële herziening Bedrijven Zuid Uitbreiding Havenkade HoogTij' moet daarom in combinatie met de vigerende plannen gelezen worden.



Figuur 1 geel uitbreiding bedrijfsbestemming, blauw uitbreiding inkassing

Basisstructuur HoogTij

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de basisstructuur van HoogTij en de optimale verdeling tussen groen, water en bedrijventerrein, zoals oorspronkelijk in 2003 vastgelegd in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Westzanerpolder en in 2013 overgenomen in het bestemmingsplan Bedrijven Zuid. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de bestaande structuren in het gebied, waarmee sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Milieuaspecten

Dit bestemmingsplan maakt slechts de realisatie van een havenkade mogelijk alsmede een

beperkte uitbreiding van de bestemming 'Bedrijventerrein - 4'. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de milieu- en omgevingsaspecten.

Natuur

Gebiedsbescherming (stikstof)

Binnen het plangebied bevinden zich geen gebieden behorend tot Natura 2000. Alle Natura 2000-gebieden binnen vijf kilometer worden beoordeeld of tot zo ver de verwachte effecten reiken. Het plangebied is gelegen op circa 960 meter van het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan', op circa 380 meter van de Ecologische structuur Amsterdam en op circa 3.190 meter van de Hoofdgroenstructuur Amsterdam. In kader van het Provinciaal Inpassingsplan "Zeetoegang IJmond" is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de toename van grote zeeschepen als gevolg van de nieuwe zeetoegang. De voorgenomen realisatie van een haven op HoogTij zorgt daarmee niet voor extra vaartuibewegingen en derhalve is een stikstofdepositieberekening ten behoeve van de gebruiksfase niet benodigd. Sinds 1 juli 2021 bevatte de Wet natuurbescherming de bouwvrijstelling. In deze periode zijn al een aantal voorbereidende fysieke werkzaamheden gestart, zoals aanbrengen bouwwegen, ophogen met zand, terrein in de bouwhekken plaatsen, verwijderen planten/bomen, realisatie riolering, verwijderen oude wegen, e.d.. In november 2022 is deze vrijstelling komen te vervallen. Aangezien de voorbereidende werkzaamheden voor dit project al gestart waren ruim voor de situatie dat de bouwvrijstelling van tafel was, heeft hierover afstemming plaatsgevonden met de provincie. Deze kwam op basis van het bovenstaande tot de conclusie dat een aeriusberekening voor de aanlegfase niet meer nodig was. Dit is ook afgestemd met het bevoegd gezag (Provincie Noord-Holland).

Soortenbescherming

Op basis van uitgevoerd ecologisch onderzoek is geconstateerd dat binnen het plangebied diverse beschermde vogels aanwezig kunnen zijn en een nest kunnen hebben. In het onderzoek wordt aangegeven aan welke maatregelen getroffen dienen te worden met betrekking tot de in het gebied nestelende vogels. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning en het uitvoeren van werkzaamheden zal uitvoering worden gegeven aan deze maatregelen. Het staat de realisatie van de havenkade echter niet in de weg.

De overige milieuaspecten worden niet (negatief) beïnvloed door de beoogde ontwikkeling.

Waterveiligheid

Ter voorbereiding op de voorgenomen uitbreiding van de havenkade heeft intensief overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Ter plaatse van de nieuwe kade bevindt zich momenteel een waterkering en deze bestaat in de huidige situatie uit een grondlichaam. Voor de beoogde ontwikkeling wordt de waterkering verlegd en wordt een damwand als onderdeel van de kade ontworpen als vervangende waterkering. De damwand neemt dan (een deel) van de waterkering over. HHNK is akkoord met de voorgestelde constructie.

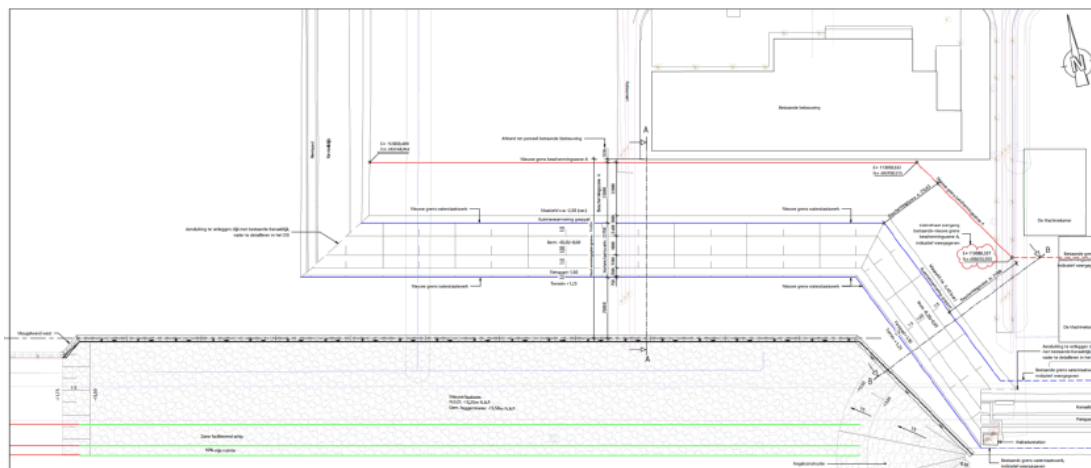
Om wateroverlast voor de lager gelegen percelen op HoogTij (zoals aan de Fokkemast) te voorkomen, wordt onder aan het talud van de constructie greppel/waterloop gerealiseerd. Hiermee wordt ook mogelijk kwelwater opgevangen. Het onderdeel waterveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid

Aan het rekenmodel behorende bij het Geluidverdeelplan HoogTij is de geluidbron behorende bij een zeeschip toegevoegd. Het gebruik van de langshaven voor één enkel zeeschip resulteert niet in een overschrijding van de grenswaarden die volgens de Wet geluidhinder van toepassing zijn. Dit betekent dat het voornemen inpasbaar is binnen de geluidruimte die voor het gehele industrieterrein is gereserveerd. Inmiddels is duidelijk dat de geluidemissie behorende bij het bedrijf BLC (dat in de toekomst gebruik zal maken van de kade), lager zal zijn dan waarmee voor een deel van de gronden binnen het Geluidverdeelplan rekening is gehouden. Een aanpassing van het Geluidverdeelplan is daarom niet noodzakelijk.

Fietspad

Het fietspad dat momenteel langs het Noordzeekanaal loopt wordt deels verlegd buiten de nieuwe havenkade om. Het groene karakter langs de randzones van de kade wordt eveneens behouden door groenstructuren opnieuw aan te leggen naast het verlegde dijklichaam. Het fietspad wordt met dezelfde breedte binnen het plangebied van deze wijziging gerealiseerd, zodat het weer aansluit op het bestaande fietspad. Hierdoor behoudt het fietspad haar functionaliteit. Er is hier voldoende voor ruimte beschikbaar zie figuur 2.



Figuur 2 Beoogde havenkade HoogTij (fietspad ter plaatse van blauwe lijn)

Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting zijn twee tekstuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. Voor een omschrijving van deze wijzigingen wordt verwezen naar de bijlage 'Ambtshalve wijzigingen' zoals deze als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

Draagvlak

Bedrijven en omwonenden HoogTij

Bestaande bedrijven op HoogTij worden als gevolg van de realisatie van de nieuwe kade niet in hun belangen geschaad. Bedrijven zijn onder andere via individuele gesprekken en tijdens ledenvergaderingen van de bedrijvenvereniging van HoogTij geïnformeerd over het voornemen tot uitbreiding van de havenkade.

Het projectgebied ligt aan de zuidkant van HoogTij tegen het Noordzeekanaal aan. Er is geen sprake van direct omwonenden, die hinder zullen ondervinden van de verlenging van de havenkade. In het regulier/structureel overleg met het Bewonerscollectief HoogTij Leefbaar is voorafgaand aan en tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ingegaan op het voornemen tot uitbreiding van de kade. Ook tijdens een algemene informatiebijeenkomst voor bewoners van Westzaan-Zuid en Nauerna over de ontwikkeling van HoogTij in 2022 is een toelichting gegeven op het voornemen tot uitbreiding van de havenkade. Omwonenden zijn daarnaast via individuele gesprekken en algemene communicatie-uitingen op de hoogte gehouden van de voortgang van de planvorming.

Rijkswaterstaat

Port of Amsterdam heeft de afgelopen jaren in haar regulier overleg met Rijkswaterstaat kenbaar gemaakt voornemens te zijn de havenkade op HoogTij uit te breiden. Met de uitbreiding van de havenkade wordt rekening gehouden met de belangen van Rijkswaterstaat.

HHNK

Ten aanzien van de kerende functie van het grondlichaam en de damwand is regelmatig overleg geweest met het Hoogheemraadschap en het door Port of Amsterdam ingeschakeld ingenieursbureau. Het Hoogheemraadschap is akkoord met de beoogde ontwikkeling.

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzen richten zich op de mogelijke geluidsoverlast voor omwonenden. Daarnaast zijn er zienswijzen ingediend over participatie, de aeriusberekening voor de aanlegfase en de bereikbaarheid van een aangrenzend bedrijf. Deze leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De Nota van beantwoording van de zienswijzen is als bijlage aan de stukken toegevoegd. Deze Nota van beantwoording is als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Er zijn geen (directe) financiële gevolgen m.b.t. dit voorstel. De kosten voor de benodigde inzet (plankosten) tot herziening van het bestemmingsplan worden gedekt door Port of Amsterdam en voor zover het specifieke Zaanse inzet betreft vanuit de grondexploitatie van HoogTij. De realisatie van de kade komt voor rekening en risico van Port of Amsterdam.

Omdat het bestemmingsplan voorziet in relatief ondergeschikte aanpassingen van het moederplan voor HoogTij, wordt het planschaderisico om die reden niet aannemelijk geacht.

Juridische consequenties

Bevoegdheid

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan komt ex artikel 3.1 Wro exclusief toe aan de gemeenteraad.

Geen exploitatieplan

Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal via een andere weg al verzekerd is. Dat is hier aan de orde nu het gros van de kosten door Port of Amsterdam gedekt worden en voor het overige de kosten wat betreft de specifieke Zaanse inzet hiervoor gelden zijn opgenomen in de voor het gebied van kracht zijnde grondexploitatie.

Communicatie/vervolgtraject

1. Indieners van de zienswijzen zullen worden uitgenodigd voor het mondeling toelichten van de door hun ingediende zienswijze in de vergadering van het Zaanstad Beraad. De concept beantwoording van hun zienswijze zal dan worden meegestuurd;
2. Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Indieners van zienswijzen worden via een brief hierover geïnformeerd.
3. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in Gemeenteblad en het Zaanse Stadsblad. De digitale versie is beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de pdf-bestanden via de gemeentelijke website www.zaandstad.nl.
4. De papieren versie is op verzoek in te zien.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

- 1) Het bestemmingsplan Bedrijven Zuid Uitbreiding Havenkade HoogTij, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0479.STED3901BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
- 2) Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
- 3) Akkoord te gaan, dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

In de vergadering van-.....- 2023

De griffier,

De voorzitter,