

M E M O

Aan : gemeenteraad Oostzaan
Van : college van burgemeester en wethouder
Datum : 8 oktober 2014
Onderwerp : reactie van het college op de insprekers van 23 september 2014

Op 23 september 2014 is tijdens de behandeling van raadsvoorstel 14/57 gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Ambacht door drie insprekers een reactie gegeven op het gevraagde besluit. Hieronder krijgt u een reactie van het college op de insprekers.

Eerste inspreker: Dhr. P. Flens (Voorzitter CBO)

Vraag: We hebben geen antwoord ontvangen op onze zienswijzen?

Antwoord: dat klopt het antwoord op de zienswijzen wordt gegeven door de gemeenteraad en is onderdeel van het gevraagde besluit bij het raadsvoorstel. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen wordt de beantwoording opgestuurd naar de indieners van de zienswijzen.

opmerking: Ambacht Oostzaan klaar voor de toekomst (november 2011) de aanbevelingen zijn op geen enkele wijzen mee genomen in het bestemmingsplan.

Reactie: het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Ambacht is een samenvoeging van twee ontwerpbestemmingsplannen. In de eerste plaats het gemeentelijke bestemmingsplan Ambacht die in verband met de actualisatie plicht op nieuw vastgesteld dient te worden en een particulier initiatief het ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Ambacht (Zuid). Bij de start van het opstellen van het bestemmingsplan Ambacht is vanuit de gemeente en aantal beleidsdocumenten gestuurd aan het geselecteerde stedenbouwkundig bureau (BügelHajema) die onderdeel uit dienen te maken van het bestemmingsplan. Ook het Kamer van Koophandel onderzoek *Ambacht Oostzaan Klaar voor de toekomst* is op 17 januari 2012 aan het stedenbouwkundig bureau gestuurd. De alle aanbevelingen zijn meegenomen kunnen op basis van het vast te stellen bestemmingsplan worden uitgevoerd. Het gemeentelijke bestemmingsplan maakt echter geen ontwikkelingen mogelijk maar legt het huidige gebruik van het bedrijventerrein vast. Doordat het geen ontwikkelingen mogelijk maakt is er ook geen budget om de aanbevelingen te realiseren.

Het tweede ontwerpbestemmingsplan maakt wel een ontwikkeling mogelijk namelijk de twee horecagelegenheden. Bij de eerste gesprekken met de ontwikkelaar is gesproken over het Kamer van Koophandel onderzoek. Er is vanuit de gemeente als voorwaarde meegegeven dat de aanbevelingen vanuit het onderzoek die direct bestrekking hebben op de ontwikkeling dienen te worden onderzocht en wanneer noodzakelijk ook gerealiseerd moet worden. De ontwikkelaar heeft voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan herstructurering Ambacht (zuid) gekozen voor hetzelfde stedenbouwkundig bureau (BügelHajema) als de gemeente. Het Kamer van Koophandel onderzoek was dus inmiddels in bezit van het bureau. De ontwikkelaar heeft daarnaast een bureau ingehuurd om een verkeers- en parkeeronderzoek te laten doen. Het bureau (Royal HaskoningDHV) heeft naast het onderzoek voor de gevraagde ontwikkeling de aanbevelingen uit het Kamer van Koophandel onderzoek die direct effect hebben op of door de ontwikkeling meegenomen in het verkeer- en parkeeronderzoek. Een van de aanbevelingen was een extra uitvoegstrook vanaf de Ambacht voor rechtsafslaand verkeer de N516 op. Een tweede aanbeveling is een flexibel verkeerlicht met langer groen tijdens drukke tijden.

Royal HaskoningDHV heeft in opdracht van de provincie Noord Holland onderzoek gedaan naar N516 om de doorstroming op deze weg te verbeteren. Daarbij is meegenomen dat het verkeerslicht vanaf de ambacht langer op groen blijft tijdens de drukke tijden.

Voor de andere aanbeveling (extra opstelstrook) is extra onderzoek gedaan in opdracht van de ontwikkelaar van de twee horecagelegenheden. Uit het onderzoek is gebleken dat aanpassingen vanuit de provincie aan het stoplicht en de gehele N516 zorgen voor een betere uitstroom vanaf de Ambacht. Een extra opstelstrook blijkt niet het gewenste effect op te leveren zoals het Kamer van Koophandelonderzoek aanbeveelt. U kunt dit nalezen in het verkeer- en parkeeronderzoek wat deel uit maakt van het raadsvoorstel.

Omdat de extra opstelstrook niet tot een verbeterde verkeersafwikkeling zal leiden is deze niet meegenomen in de voorgestelde ontwikkeling. Het college is bereid in het bestemmingsplan de opstelstrook vast te leggen. Mocht in de toekomst toch blijken dat de opstelstrook noodzakelijk is dan kan de gemeente als eigenaar van een gedeelte van de grond en op basis van het bestemmingsplan meewerken aan een extra opstelstrook. Daarvoor zal wel met de provincie moeten worden overlegd omdat de provincie eigenaar is van het resterende stuk grond waarop de opstelstrook zou moeten komen.

Opmerking: de parkeerbehoefte wordt te licht ingeschat.

Reactie: in het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de parkeernorm uit de ASVV die hoort bij de horecagelegenheden van 150m² per restaurant. Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd. Omdat er nu ook al op het bestaande parkeerterrein wordt geparkeerd (langs de randen) is vanuit de gemeente verzocht dit te reguleren door parkeervakken aan te brengen voor de bestaande gebruikers. Dit zijn vakken voor zowel personenauto's als vrachtwagens. Na aanleiding van de zienswijzen zijn er naast de 12 verplichte parkeervakken op eigen terrein en de 16 openbare parkeervakken voor de bestaande gebruikers nog eens 9 extra parkeervakken aangebracht in het ontwerp.

Opmerking: het parkeer- en verkeersonderzoek doet onvoldoende onderzoek naar de ambacht als geheel en doet geen recht aan de werkelijke situatie. Bestaande problemen blijven onbesproken (laden-lossen Royaan; explosieve groei van het verkeer door het vrachtverkeer door Jongens; wildparkeren op het hele terrein; het afzetten van aanhangers en containers langs de weg; oneigenlijk gebruik van het parkeerterrein)

reactie: het parkeer- en verkeersonderzoek is gedaan voor de gevraagde ontwikkeling van twee horecagelegenheden. Omdat het gaat om een nieuwe ontwikkeling moet aangetoond worden welke effecten de nieuwe ontwikkeling heeft op de bestaande situatie. De genoemde bestaande problemen worden niet veroorzaakt door de nieuwe ontwikkeling door het beter reguleren van het parkeren wordt een deel van de problemen opgelost. Voor de overige problemen heeft het college toegezegd deze samen met het CBO op te willen pakken zodat naar een oplossing kan worden gezocht. Omdat deze problemen niet veroorzaakt worden door de nieuwe ontwikkeling, kunnen deze niet verhaald worden op de ontwikkelaar van de horecagelegenheden. Daarnaast is het gehele bestemmingsplan er op ingericht dat bestaande problemen opgelost zouden kunnen worden.

Opmerking: middelen die vrijkomen met de herstructurering moeten ingezet worden voor de revitalisering van de hele Ambacht. Het is teleurstellend dat er geen middelen vrijkomen uit deze ontwikkeling.

Reactie: Na aanleiding van het Kamer van Koophandel onderzoek *Ambacht Oostzaan klaar voor de toekomst*. Is in 2011 door wethouder Buskens onderzocht hoe de aanbevelingen van het onderzoek uitgevoerd kan worden en welke financiële middelen daarvoor beschikbaar zijn. Er bleek geen budget beschikbaar te zijn voor de revitalisering van het bedrijventerrein. Door een gedeelte van de groenstrook te verkopen ten behoeve van de horecagelegenheden en te onderzoeken welke ontwikkelmogelijkheden er verder mogelijk zouden kunnen zijn op de ambacht kon de opbrengst van de te verkopen grond geherinvesteerd worden in de Ambacht. De aanpassingen die nodig zijn om de groenstrook bouw- en woonrijp te maken zijn dusdanig groot dat uit deze ontwikkeling vrijwel geen opbrengsten voortkomen. Van andere ontwikkelingen op de Ambacht is geen sprake. Het college is van mening dat ondanks dat de ontwikkeling van de twee horecagelegenheden geen opbrengsten opleveren het toch een positieve bijdrage levert aan de revitalisering van een gedeelte van de Ambacht. Door de komst van twee restaurants verbetert het aanzicht van de Ambacht vanaf de N516

sterk. Daarnaast zullen de restaurant zorgen voor meer sociale controle op het bestaande parkeerterrein. Op het terrein vinden ongewenste activiteiten plaats die door meer zicht naar verwachting zullen afnemen of verdwijnen.

Tweede inspreker: Dhr. Maas

Opmerking: de inspreker woont 50 meter van de ontwikkeling af. Er wordt overlast verwacht van de auto's die langs de ramen van de woning rijden.

Reactie: Tussen de woning en de ontwikkeling bevindt zich een bossage en een sloot. Het is niet aannemelijk dat de auto's langs de ramen van de woning rijden.

Opmerking: er is paar keer een bezwaar aangetekend bij de gemeente de inspreker krijgt daar helemaal geen reactie op. De inspreker heeft nog nooit iemand van gemeente gesproken over de plannen.

Reactie: het college kan zich niet vinden in deze opmerking van de heer Maas. De heer Maas heeft inderdaad een aantal keer een brief gestuurd aan de gemeente met betrekking tot de ontwikkeling van de twee horecagelegenheden. De eerste keer ging het om een bezwaar wat te vroeg was ingediend. Op het moment van indienen van het bezwaar was er nog geen planologische procedure gestart. Er is na aanleiding van het ingediende bezwaar telefonisch contact geweest tussen de heer Maas en een medewerkster van OVER-gemeenten. De heer Maas gaf aan met de ontwikkelaar te hebben gesproken en voorzag problemen met de voorgestelde ontwikkeling. Omdat meneer de procedures niet helemaal begreep heeft hij bezwaar aangetekend zodat hij in ieder geval niet te laat zou zijn. Er is afgesproken met de heer Maas dat zijn opmerkingen meegenomen worden als inspraakreactie. Dat is ook gebeurd.

Voor wettelijke inspraakprocedure is er een huis-aan-huis brief gestuurd aan alle belanghebbenden. Ook de heer Maas heeft deze ontvangen. Gevraagd is om een inspraakreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. De heer Maas heeft telefonisch contact op genomen met de gemeente omdat hij aangaf niet precies te weten wat te moeten doen. Daarop is een afspraak gemaakt op het gemeentehuis met een medewerkster van OVER-gemeenten (26 november 2012). Er is gesproken over het plan voor de restaurants en over het gemeentelijke bestemmingsplan. Het gesprek resulteerde onder andere in een aantal aanpassingen op het perceel van de jachthaven zelf en er is geadviseerd zijn opmerkingen over de restaurants schriftelijk aan te heeft daarop een inspraakreactie gestuurd. Deze hebben wij ontvangen op 28 november 2012. De reactie van het college op de opmerkingen van de inspreker is gegeven in de nota van inspraakreacties en maakt onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan. De heer Maas heeft verder geen zienswijzen of bezwaar meer ingediend.

Opmerking: de inspreker kan zijn uitrit niet uit of in omdat deze verplaatst zou moeten worden. De auto's die gaan "driven" komen precies voor de ingang naar de woning te staan.

Reactie: de inrit naar zijn woning zal niet verplaatst worden. De inrit zal door de ontwikkelaar tot aan het hek op zijn perceel verbeterd worden doordat het verhard wordt met asfalt. De auto's die gebruik gaan maken van de drive zullen niet voor het hek van de inspreker komen te staan omdat de opstelling voor auto's die gebruik maken van de drive op het terrein van het restaurant plaatsvindt. Daarbij is de weg naar de ingang van de jachthaven ruim twee auto's breed. De verwachting is dat daar geen grote verkeersopstopping zal plaatsvinden.

Opmerking: 25 meter groen zou altijd blijven bestaan tussen de woning en het bedrijventerrein en dat wordt nu weggehaald

Reactie: de 25 groen die de heer Maas bedoeld wordt niet weggehaald. Deze blijft dus gehandhaafd.

Derde inspreker: De heer Kramer (gemachtigde Bergambacht bv)

Opmerking: bij het opzetten het bedrijventerrein is een procedure gevoerd tegen de gemeente omdat een op de ambacht gevestigd bedrijf wilde verhuizen en het kettingbeding van de gemeente dat niet toeliet. Nu wordt er grond verkocht aan niet Oostzaanse ondernemers en dat mag niet. Het antwoord van de gemeente dat het tegen de Europese regelgeving in gaat om alleen aan Oostzaanse bedrijven te verkopen is dus niet correct.

Reactie: Het zogenaamde kettingbeding is afgesloten met kopers. De nieuwe eigenaar heeft in een koopcontract gesloten waarin onder ander staat dat hij zijn pand of perceel niet mag verkopen binnen een bepaalde tijd. Gebeurt dat wel dan is de verkoper een bedrag verschuldigd aan de gemeente. Dit werd gedaan om grondspeculatie te voorkomen. Het uitsluitend verkopen aan een Oostzaanse ondernemer is niet hetzelfde als het genoemde kettingbeding. Bij het uitsluitend verkopen van grond aan Oostzaanse ondernemers sluit de gemeente andere partijen uit. Dit valt volgens de Europese regelgeving onder onrechtmatig verkregen staatssteun. Dit kan leiden tot boete van Europa en een terugbetalingsplicht. De koop moet hier nog plaatsvinden. Dat is anders dan bij het kettingbeding waar de koop al plaatsgevonden heeft.

Opmerking: de koop- en samenwerkingsovereenkomst uit 2007 is nooit ontbonden, nooit opgezegd door Bergambacht bv of de gemeente. Deze overeenkomst bestaat nog. Er is wel een koopovereenkomst maar er is nooit geleverd.

Reactie: op basis van artikel 11 lid B en D van de koop- en samenwerkingsovereenkomst uit 2007 is op 3 september 2013 overeenkomst beëindigd. Voor verder uitleg verwijzen wij u naar de brief van 3 september 2013 die als bijlage bij deze memo zit.

Opmerking: Het huidige parkeerterrein zal deels gebruikt worden voor parkeren door de horecagelegenheden. Het huidige terrein met de huidige behoefte van het gebruik van het terrein blijft hetzelfde. Geconcludeerd wordt dat Royal HaskoningDHV appels met peren vergelijkt.

Reactie: parkeren voor de horecagelegenheden vindt plaats op eigen terrein. De parkeerplaatsen die de inspreker bedoelt zijn voor de huidige gebruikers en de huidige behoefte. Het parkeren wordt in de nieuwe situatie met vakken beter aangegeven.