

Gemeente Oostzaan

**Partiële herziening bestemmingsplan
Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Februari 2013

Kenmerk 0431-20-T04
Projectnummer 0431-20

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Juridische en beleidskaders	3
2.1.	Beleidskaders	3
2.2.	Rijksbeleid	3
2.3.	Provinciaal beleid	4
2.4.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	7
2.5.	Gemeentelijk beleid	8
3.	Projectbeschrijving	11
3.1.	Programmatische uitgangspunten	11
3.2.	Stedenbouwkundige inpassing	12
3.3.	Parkeerbehoefte	13
3.4.	Beeldkwaliteit	14
4.	Nader onderzoek	16
4.1.	Algemeen	16
4.2.	Verkeer	17
4.3.	Luchtkwaliteit	18
4.4.	Externe Veiligheid	20
4.5.	Hoogspanningslijnen	22
4.6.	Gebiedsbescherming	27
4.7.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
5.	Water	30
6.	Juridische aspecten	32
6.1.	Algemeen	32
6.2.	Bestemmingsplan	32
6.3.	Regels	32
7.	Economische uitvoerbaarheid	35
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
9.	Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro	37
10.	Bijlagen	38

1. Inleiding

Momenteel is de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Bombraak in volle gang. De eerste gebouwen op het terrein van de eerste fase van Bombraak zijn inmiddels in gebruik genomen en ook de tweede fase is inmiddels in ontwikkeling genomen. Thans is het terrein bouwrijp gemaakt en de eerste bouwactiviteiten zijn gestart.

Nadat in 2008 een structuurplan voor het bedrijfsterrein Bombraak en medio 2009 een bestemmingsplan voor de eerste fase was vastgesteld, heeft de gemeenteraad van Oostzaan op 13 september 2010 het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de tweede (noordelijke) fase van het bedrijfsterrein juridisch-planologisch vastgelegd. Daarbij is tevens de beoogde calamiteitenroute voor Bombraak, alsmede de aansluitende groenzone meegenomen. In het bestemmingsplan is aan de zijde van de Verlengde Stellingweg een zogenaamde "snelweg gerelateerde horeca" toegestaan.

Op maandag 17 september 2012 hebben de gemeente Oostzaan en Van der Valk Hotels Amsterdam-Oostzaan B.V. de koopovereenkomst getekend voor een perceel op het bedrijventerrein Bombraak. Daaraan voorafgaand is overleg gevoerd over de benodigde kaveloppervlak. Het is gebleken dat het benodigde kaveloppervlak netto circa 15.000 m² bedraagt. Deze ontwikkeling past qua functie binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan en het structuurplan.

Tijdens het bouwrijpmaken van het terrein is bij de vormgeving van de aan de noordzijde gesitueerde watergang afgeweken van de eerdere plannen. Daarover heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Voor de bedrijfskavel aan de oostzijde van het nu voorliggende plangebied heeft deze aanpassing geleid tot het Wijzigingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, dat op 27 maart 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Gelet op deze ontwikkeling zal ook voor de nu voorliggende ontwikkeling een aanpassing van de begrenzing van de bestemmingen dienen plaats te vinden. Daar komt nog bij dat de bouwhoogte van het hotel hoger dient te zijn dan het vigerende bestemmingsplan toestaat. Inmiddels is gebleken dat de financiële haalbaarheid van een hotelfunctie, in combinatie met de benodigde parkeerfaciliteiten, een groter aantal hotelkamers vergt dan waarbij bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening werd gehouden. Uiteindelijk resulteert dit in een hogere bouwhoogte dan in 2010 werd voorzien. Omdat de gemeente van mening is dat de komst van een Van der Valk hotel een extra impuls geeft aan de werkgelegenheid, het toerisme en recreatie in deze streek en de gemeente Oostzaan in het bijzonder, zal dan ook worden meegewerkt aan de planologische inpassing van het motel.

Het nu voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische voorwaarde om de voorgestelde bouwhoogte mogelijk te maken. Tegelijkertijd zal de begrenzing van de bestem-

mingen Water en Groen worden aangepast aan de nieuwste inzichten met betrekking tot de uitvoering van de sloot aan de noordzijde van het bedrijfsterrein.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (rode cirkel).



2. Juridische en beleidskaders

2.1. *Beleidskaders*

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwingsmogelijkheden kunnen worden beschouwd als een marginale wijziging van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase. Dat betekent dat de ontwikkeling plaats kan vinden binnen alle beleidskaders die golden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en ook alle nadien vastgestelde beleidskaders die de eerdere beleidskaders vervangen.

2.2. *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het onderhavige bestemmingsplan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het project wordt ontwikkeld binnen stedelijk gebied en met inachtneming van de waarden van de omgeving. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro. Zo is de rijksbufferzone Amsterdam Purmerend aangewezen om verdere verstedelijking in het gebied te voorkomen. Deze bufferzone begrenst het bedrijfsterrein Bombraak aan de oostzijde. Het onderhavige plangebied is derhalve niet in de rijksbufferzone gesitueerd.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

2.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 hebben provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de SVIR) uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.

Afbeelding 2: Provinciale belangen.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Evenals in de structuurvisie geeft de PRVS aan dat onderhavig plangebied binnen het BBG is gesitueerd.

Waterplan 2010 -2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Provinciaal Milieubeleidsplan

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het "Provinciaal Milieubeleidsplan (2009-2013)", dat op 21 september 2009 door provinciale staten is vastgesteld. Het plan biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers

inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het milieubeleidsplan de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

De activiteiten in de komende vier jaar moeten er in ieder geval toe leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende doelen:

- het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
- het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Om de doelen te bereiken worden activiteiten uitgevoerd op de volgende acht thema's:

- Afval;
- Bodem;
- Externe Veiligheid;
- Geluid;
- Geur;
- Licht en donkerte;
- Lucht;
- Klimaat en energie.

De keuze voor de activiteiten is gebaseerd op enerzijds de wettelijke taken, en anderzijds op de rol die de provincie kan spelen. Ook sluiten de activiteiten aan bij onze doelen en de gesignaleerde trends en knelpunten. De omvang en aard van de activiteiten verschillen hierdoor per thema.

Voor de uitvoering van dit milieubeleidsplan maakt de provincie tweejaarlijkse uitvoerings- en monitoringprogramma's. Door middel van het monitoringprogramma volgt de provincie de voortgang van het milieubeleid en stuurt bij waar dat nodig is. Voor 2012-2013 heeft de provincie het milieubeleid aangescherpt op de volgende vier punten:

- extra inzetten op het verminderen van geurhinder;
- extra inzetten op het verbeteren van de luchtkwaliteit;
- aansluiten bij actuele landelijke ontwikkelingen door mee te werken aan een nieuw stelsel van omgevingsrecht;
- het actief volgen van de landelijke transitie van het bodembeleid.

Provinciale milieuverordening

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 11 juli 2011 is tranche 7 vastgesteld. Daarin zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd voor de grond-

waterbescherming met het oog op de waterwinning en de bescherming van aardkundige monumenten. Tevens is de hele verordening en toelichting geactualiseerd.

2.4. *Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

Waterbeheersplan (WBP4)

Vanaf 1 januari 2010 is het WBP4 van kracht. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water. Het kern-doel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar te houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De opgave voor het terugdringen van de wateroverlast is uitgewerkt in raamplannen. De planperiode beslaat de jaren 2005 tot 2015.

De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan richt zich niet op de aanpassing van de boezemsystemen, maar op kleinschalige maatregelen in de poldersystemen. De problemen worden opgelost waar ze zich voordoen, waarbij als belangrijkste uitgangspunt geldt dat te dempen water geheel moet worden terug gegraven en dat een toename van de bestaande verharding in voldoende mate dient te worden gecompenseerd.

Waterplan Oostzaan 2007-2016

Het hoogheemraadschap en de gemeente Oostzaan hebben gezamenlijk het waterplan Oostzaan 2007-2016 vervaardigd. Het doel van het waterplan is om de samenwerking tussen gemeente en hoogheemraadschap vorm te geven en waar nodig te versterken. Met dit plan wordt de gemeenschappelijke (korte en lange termijn) visie van betrokken partijen op een duurzame waterhuishouding in Oostzaan vastgelegd, als ook de onderlinge afspraken over de vertaling

van deze visie in concrete maatregelen. Het waterplan is een integraal plan waarin alle zaken die met water te maken hebben zijn uitgewerkt.

Naast vele wateraspecten, zoals recreatie, ecologie en waterafvoer, is één van de aspecten die in het plan aan de orde komt het gebrek aan waterbeleving in de kern van Oostzaan. Oostzaan is een waterrijke gemeente. Het water levert daarom een belangrijke bijdrage aan de beleving van Oostzaan voor bewoners en recreanten, maar is vanuit de kern echter lang niet overal zichtbaar omdat het achter de woningen ligt. Ook is de structuur van het oorspronkelijke slotenpatroon slecht terug te vinden.

De wijze waarop bij de planvorming voor het bedrijfsterein Bombraak rekening is gehouden met het aspect water (en het Waterplan Oostzaan 2007-2016) is weergegeven in hoofdstuk 5.

2.5. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor het onderhavige gebied is eerder vastgelegd in het structuurplan Bedrijfsterein Bombraak en eerdere bestemmingsplannen voor het bedrijfsterein.

In het bestemmingsplan Bedrijfsterein Bombraak, tweede fase heeft de locatie de bestemmingen Bedrijf, Groen en Water. Op deze gronden mogen daarom voornamelijk bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Ter plaatse van het plangebied is aangegeven dat een vorm van horeca die gewoonlijk langs of in de nabijheid van snelwegen wordt uitgeoefend, zoals een wegrestaurant en/of een motel, is toegestaan (snelweggerelateerde horeca). De toegestane bouwhoogte bedraagt volgens het bestemmingsplan 12 meter en het bebouwingspercentage 50%.

Afbeelding 3: De verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijfsterein Bombraak, tweede fase.



Gevolgen voor de planopzet

De planontwikkeling past qua bouwhoogte niet in het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan zal de bouwhoogte van het hotel mogelijk maken. Daarnaast zal het beloop van de bestemmingen Water en Groen worden aangepast.

Beeldkwaliteitsplan Bombraak

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein is als aanvulling op de Welstandsnota een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan moet gezien worden als een vormgevend vertrekpunt en een aanvulling op het bestemmingsplan. Het heeft een duidelijke relatie met het bestemmingsplan gekregen en is tegelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. De opzet van het beeldkwaliteitsplan heeft een sterk beeldend karakter en is dan ook geen juridisch dichtgetimmerd rapport. Het plan 'schetst sferen' en 'geeft suggesties voor oplossingen', zonder dat het 'voorschrijft'. Het laat de architect én de welstandscommissie derhalve vrijheid voor creativiteit en interpretatie.

Het BKP beschrijft voor verschillende zones de uitgangspunten en het materiaalgebruik. Daarbij is aangegeven dat de omgevingskenmerken van het bedrijfsterrein een bron van inspiratie zijn geweest voor het beeldkwaliteitsplan. Op basis van de situering kunnen voor deelgebieden dan ook verschillende randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden geformuleerd. Ieder deelgebied vindt in de omgeving een andere aanleiding voor de architectonische uitwerking en de landschappelijke inpassing. Voor de zone langs de Verlengde Stellingweg zijn in het BKP twee deelgebieden onderscheiden. Deelgebied 1 beschrijft de kantoorlocatie van het bedrijf Meyn en deelgebied 4 beschrijft de locatie van de toekomstige hotelvestiging.

Afbeelding 4: Het deelgebied van het BKP dat betrekking heeft op het voorliggende plangebied.



In het BKP werd er van uitgegaan dat deelgebied 1 de "eyecatcher" van het gehele bedrijfsterrein zou worden en dat de bebouwing in deelgebied 4 daar in zekere zin ondergeschikt aan zou zijn.

De ondergeschiktheid van deelgebied 4 (het nu voorliggende plangebied) zou niet zo zeer tot uitdrukking worden gebracht in de kwaliteit en het materiaalgebruik van de gebouwen, maar in de bouwhoogte. Het BKP zegt daarover het volgende: "Het gebied ligt aan de snelwegen en

dus is de kwaliteit van de architectuur van belang voor de uitstraling van het bedrijfsterrein als geheel. Belangrijk is dan ook dat het deelgebied tezamen met deelgebied 1 als één doorlopend gebied wordt ervaren. Het materiaalgebruik zal aansluiten op het materiaalgebruik in deelgebied 1: metselwerk, keramiek of cortenstaal".

3. Projectbeschrijving

3.1. *Programmatische uitgangspunten*

Het motel zal een gedifferentieerd programma krijgen. Naast de hotelkamers wordt in ieder geval een restaurant een bar en congresruimten gerealiseerd. Deze functies komen in de eerste fase tot stand in een gebouw dat ongeveer parallel aan de snelweg zal worden gesitueerd. Vervolgens zal, afhankelijk van de economische ontwikkeling, een tweede fase kunnen worden gerealiseerd. Deze tweede fase zal in een aparte vleugel langs de noordzijde van het terrein worden gerealiseerd en bevat een casino, wellness en extra hotelkamers. Opgemerkt dient te worden dat het “casino” geen casino is als bedoeld in de Wet op de kansspelen, maar een speelautomatenhal. Voor het totale programma worden parkeerplaatsen gerealiseerd op maai-veld en onder de bebouwing. Onderstaand is het programma voor de eerste en tweede fase weergegeven, alsmede een indicatie van de situering van beide fasen.

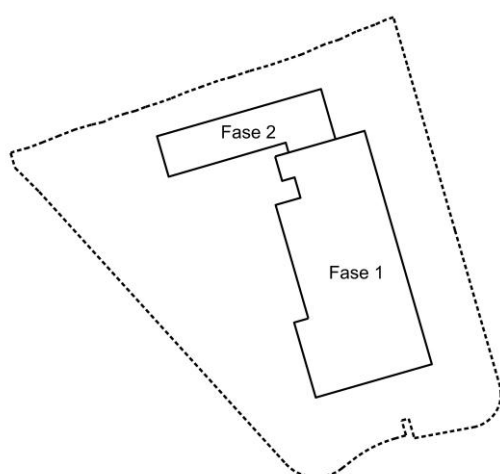
Eerste bouwphase:

Restaurant	725 m ²
Bar	265 m ²
Congresruimte	1.325 m ²
Kamers	142 stuks

Tweede bouwphase:

Casino	750 m ²
Wellness	500 m ²
Kamers	38 stuks

Afbeelding 5: Indicatieve locatie van de eerste en tweede fase.



Afbeelding 6: Indicatief gevelbeeld aan de zijde van de Verlengde Stellingweg (eerste fase).



Dubbelgebruik functies

In het algemeen geldt dat de functies niet alle naast elkaar gebruikt worden. Bij het bovenstaande programma kunnen dan ook enkele opmerkingen worden gemaakt. Het restaurant bevat 275 zitplaatsen en zal, evenals het casino, niet alleen door hotelgasten maar ook door andere bezoekers worden gebruikt. De bar daarentegen zal hoofdzakelijk worden gebruikt door de hotelgasten en eventueel bezoekers van de congresfaciliteiten.

De hotelgasten maken overdag (gemiddeld) weinig gebruik van de voorzieningen, maar daar staat tegenover dat de congresfaciliteiten voornamelijk overdags worden gebruikt. In de avonden zal het meest gebruik worden gemaakt van het casino en de hotelkamers. Door dit afwisselend gebruik wordt effectief gebruik gemaakt van de geboden parkeervoorzieningen. De wellness-voorziening wordt uitsluitend gebruikt door de hotelgasten.

3.2. Stedenbouwkundige inpassing

Het hoofdgebouw zal parallel aan de Rijksweg A8 en de Verlengde Stellingweg worden gerealiseerd. De bezoekersentree bevindt zich aan de zijde van deze wegen. De bevoorrading vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw. Daar bevinden zich ook de utilitaire ruimten. Op deze wijze presenteert het gebouw zich optimaal naar het wegennet en de entree van het bedrijfsterrein Bombraak.

Aan de zuidzijde zal een groot "opgetild" terras uitzicht geven over het parkeerterrein en de ontsluitingsweg van Bombraak. Doordat dit terras daarom tevens uitzicht biedt op de recreatieve route die het Zuideinde met de verlengde Stellingweg verbindt, kan het een recreatieve functie vervullen voor de gebruikers van de regionale fietsverbinding tussen Oostzaan, Landsmeer, Zaanstad en Amsterdam-Noord.

De hoogte van het gebouw is een voortzetting van de bebouwingshoogten van de kantoorpanden langs de Verlengde Stellingweg. Komend uit de richting van Amsterdam-Noord camoufleert het gebouw door deze hoogte en situering tevens het transformatorstation. Een extra bijdrage daaraan wordt geleverd door het aanplanten van een bomenrij tussen het gebouw, met parkeerplaatsen en het transformatorstation. Wanneer in de tweede bouwfase een extra vleugel aan het hoofdgebouw wordt toegevoegd, zal deze zich langs de noordzijde van het parkeerter-

rein uitstrekken. Op deze wijze zal een definitieve begrenzing van het bedrijfsterrein Bombrak aan de noordzijde worden bereikt.

Afbeelding 7: Indicatie van het hoofdgebouw en het (eerste bouw)fase).



3.3. Parkeerbehoefte

Op basis van het programma kan de parkeerbehoefte van het hotel worden bepaald. Daarbij kan worden uitgegaan van de ASVV 2004. Zonder rekening te houden met het dubbelgebruik van functies bedraagt de maximale parkeerbehoefte 417 parkeerplaatsen. Voor de expeditie (bevoorrading) worden aparte opstelplaatsen gerealiseerd.

Functie	Oppervlak	Parkeernorm	Benodigd aantal
Restaurant	725 m ²	14 per 100 m ²	102
Bar	265 m ²	7 per 100 m ²	19
Congres	1325 m ²	6 per 100 m ²	80
Casino	750 m ²	5 per 100 m ²	38
Kamers	180 stuks	1 per kamer	180
Totaal			417

Wanneer rekening wordt gehouden met het dubbelgebruik van functies kan de parkeerbehoefte voor het tijdvak “overdag” en het tijdvak “avond” worden bepaald. Het blijkt dat de avond maatgevend is. Rekening houdend met een bezettingsgraad van 33% voor de congresfaciliteiten, alsmede het gegeven dat 40% van het barbezoek wordt gevormd door hotelgasten, kan de parkeerbehoefte worden geraamd op 353 parkeerplaatsen.

Het parkeerterrein wordt ingericht met in totaal ongeveer 290 parkeerplaatsen. De parkeergarage bevat ongeveer 93 parkeerplaatsen. Het totale parkeeraanbod bedraagt dus 383 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte.

3.4. **Beeldkwaliteit**

Afwijking van het eerder vastgestelde Beeldkwaliteitsplan

Voor het realiseren van het motel is anno 2012 een hogere bouwhoogte gewenst dan enkele jaren geleden werd gedacht. Met betrekking tot de beschrijving van de deelgebieden 1 en 4 zouden dus dezelfde uitgangspunten voor de architectonische uitwerking dienen te gelden. Onderstaand is de nieuwe paragraaf voor de deelgebieden beschreven. Ten tijde van het opstellen van het BKP zijn voor deelgebied 1 sfeerbeelden gepresenteerd. Geconcludeerd kan worden dat de kantoorbebouwing van het bedrijf Meyn daar aan heeft voldaan. De gerealiseerde kantoorpanden kunnen daarom goed als referentiekader dienen voor het nog te realiseren motel.

Overigens is een opmerking hier op z'n plaats. De Van der Valk hotels worden via een karakteristieke architectuur gebouwd. Deze signatuur is belangrijk voor de herkenbaarheid van de motelketen als geheel. Nu al kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen architectonische uitstraling goed overeenkomt met de door Meyn gerealiseerde panden. Mede vanwege dit gegeven is tevens een tot de motelketen behorend pand in de beschrijving opgenomen (Locatie Nootdorp).

Onderstaande tekst dient te worden beschouwd als de gewijzigde tekst van het Beeldkwaliteitsplan voor Bombraak.

Tekst Beeldkwaliteitsplan:

De deelgebieden 1 en 4 kunnen tezamen worden gezien als de markantste plek van het bedrijfsterrein Bombraak, omdat het op een duidelijk zichtbare plaats aan de rijkswegenstructuur is gesitueerd. Het ligt dan ook voor de hand dat op deze plaats kwalitatief hoogwaardige bebouwing kan ontstaan met een aan de locatie gerelateerd bouwvolume en bijpassende bouwhoogte. Een kantoorfunctie en een hotelfunctie passen daarom uitstekend op deze plaats. Het oprichten van een reclamezuil is eveneens mogelijk binnen dit deelgebied. De reclame-uitingen op deze zuil (maar ook op de bedrijfsgebouwen) dienen gericht te zijn op de snelwegen en mogen vanaf het Zuideinde in beginsel niet zichtbaar zijn. Dit laatste in verband met de verlichting in de avond- en nachturen.

De bouwhoogte dient een goede zichtbaarheid vanaf de (verhoogd liggende) rijkswegen te bewerkstelligen. Daar staat tegenover dat Oostzaan niet bekend staat om de aanwezigheid van "hoogbouw". Op deze markante plaats zal een gepaste bouwhoogte van maximaal 27 meter (inclusief eventuele technische voorzieningen) worden toegestaan. Deze hoogte sluit ongeveer aan bij de inmiddels gerealiseerde kantoorgebouwen (Meyn).

Het spreekt vanzelf dat in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien. Om deze reden zal een totaal bebouwingpercentage van 50% gehanteerd worden. Eventueel is het mogelijk om het parkeren mede onder het gebouw plaats te laten vinden.

De te realiseren bouwvolumes worden opgetrokken in traditionele materialen in combinatie met moderne materialen. Dus geen spiegelglas of betonelementen-architectuur; dit weerspiegelt immers niet de Oostzaanse cultuur. Voorkeur gaat uit naar het gebruik van metselsteen, keramisch materiaal of Cortenstaal. De gebouwen worden aan de zijde van de snelwegen omgeven door een met groen aangeklede parkeerruimte.

Afbeelding 8: Sfeerbeelden bebouwing.



Ten aanzien van de uitvoering van terreinafschermende constructies (hekwerken) worden geen eisen gesteld.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. In feite betekent dit dat uitsluitend die milieuaspecten zijn onderzocht waarvan de intensiteit zou kunnen veranderen door de gewijzigde bouwhoogte en de daaruit voortkomende gewijzigde omvang van de gebruiksactiviteiten.

Sinds het opstellen van bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was. Onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd.

De vraag is of het realiseren van een hotel behoort tot een activiteit van de D-lijst. Sinds 1 april 2011 vallen bedrijventerreinen (waarop het hotel wordt gerealiseerd) uiteen in een subcategorie onder 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2) en industrieterreinen (D 11.3), waarbij respectievelijk waarden gelden van 200.000 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte en 75 hectare. Hoewel de oppervlakte van het plangebied ver onder de aangegeven grenswaarde blijft, zal in verband met de aanwezigheid van een Natura2000-gebied op een afstand van ongeveer 1,5 km, een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn *uitgesloten*: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn *niet uitgesloten*: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-

vrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

De hier niet nader onderzochte milieuaspecten zijn reeds in het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase aan de orde geweest (en daaraan voorafgaande plannen). Aangezien dat bestemmingsplan nog geen twee jaar oud is, kan worden geconcludeerd dat de uitkomsten van dat onderzoek, mede gelet op de aard van de in dit plan mogelijk gemaakte wijziging, nog steeds actueel zijn. De niet nader onderzochte aspecten zijn: geluid (wegverkeer/industrie), bodem, flora en fauna, archeologie en externe veiligheid (stationaire bronnen, wegtransport).

In het navolgende zal aandacht worden besteed aan (een actualisering van) onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van het motel, de luchtkwaliteit, externe veiligheid (buisleiding), de aanwezigheid van hoogspanningslijnen en de invloed van het plan op natuurbeschermingsgebieden.

4.2. Verkeer

Bij het opstellen van het structuurplan voor Bombraak is onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van de functies op het bedrijfsterrein. daarbij is rekening gehouden met de vestiging van Meyn, een hotel en diverse overige bedrijven. De kenmerken van de hotelfunctie zijn als volgt beschreven¹:

- 120 kamers;
- bezettingsgraad 80%;
- 1,5 pers/kamer;
- personeelsdichtheid 8 pers/ha;
- aanwezigheid dag 38% = 67 personen;
- aanwezigheid nacht 93% = 146 personen;
- oppervlak 14.585 m².

Op basis van deze kenmerken is voor de motelfunctie rekening gehouden met de volgende verkeersbewegingen per etmaal:

- bezoekers hotel 180 heen 180 terug (categorie licht);
- bezoekers restaurant 200 heen 200 terug (categorie licht);
- bezoekers restaurant 2 heen 2 terug (categorie middel);
- bezoekers vergaderzaal 200 heen 200 terug (categorie licht);
- bezoekers health club + sauna 100 heen 100 terug (categorie licht);
- expeditie 4 heen 4 terug (categorie zwaar);
- expeditie 10 heen 10 terug (categorie licht).

De totale verkeersproductie bedraagt derhalve 1392 voertuigen per etmaal.

¹ Consulmij, Notitie Luchtkwaliteit versus locatie Meijn, 17 december 2007.

Nieuwe kenmerken en verkeersbewegingen

De in 2007 ingeschatte kenmerken van de hotelfunctie komen niet overeen met de nu bekende projectkenmerken. Daarnaast kunnen enkele kanttekeningen worden gesteld bij de in 2007 gegeven verkeersbewegingen. Het bezoekersaantal werd bijvoorbeeld gesteld op 180. Dit is kennelijk de uitkomst van 120 kamer met 1,5 bezoekers. Dat is echter een niet-correcte aanname. Ten eerst zullen bezoekers van één kamer in bijna alle gevallen met één vervoermiddel arriveren en vertrekken. Daarnaast is in het gegeven aantal verkeersbewegingen geen rekening gehouden met de bezettingsgraad (80%). Hieronder zal daarom een nieuw overzicht worden gegeven.

Voorts blijkt uit een onderzoek van KPMG² dat de gemiddelde bezettingsgraad in de Nederlandse hotels vorig jaar licht is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar, van 63,6 procent in 2010 naar 65,2 procent in 2011. Ook de gemiddelde kamerprijs steeg, van 87 naar 90 euro. Dit blijkt uit het onderzoek onder bijna driehonderd drie-, vier- en vijfsterrenhotels. Hieruit blijkt dat de in 2007 gehanteerde bezettingsgraad te hoog is geweest.

De kenmerken van de hotelfunctie zijn in onderstaande tabel vertaald naar het aantal verkeersbewegingen. Rekening is gehouden met een tweemaal daags bezoek van het restaurant (lunch en diner), alsmede 275 zitplaatsen. Voor de congresfunctie is het uitgangspunt gehanteerd van 1 persoon per 2 m² congresruimte en dat gemiddeld 1,5 personen van een voertuig gebruikmaken. Datzelfde geldt voor het casino, maar daarvoor geldt een bezoekersaantal van 1 persoon per 5 m².

Functie	Personen/etmaal	Bezetting	Personen/voertuig	Verkeersbewegingen
Restaurant	550	70%	1,5	514
Hotel	180	70%	1	256
Congres	663	70%	1,5	618
Casino	150	70%	1,5	140
Expositie	-	-	-	10
Totaal				1534

De totale verkeersproductie bedraagt derhalve 1534 voertuigbewegingen per etmaal. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe en de oude berekening elkaar niet veel ontlopen. De nieuwe situatie genereert iets meer verkeersbewegingen (plus 165 bewegingen), dit vormt echter geen probleem voor de ontworpen verkeersvoorzieningen van het gebied.

4.3. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in

² Bericht op www.missethoreca.nl, 6 juni 2012.

werking getreden. Met de invoering van de wet is hoofdstuk 5.2 toegevoegd aan de Wet milieubeheer met de titel "Luchtkwaliteitseisen". Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL treedt pas in werking als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. Op 7 april 2009 is derogatie verleend, waarna op 1 augustus 2009 het NSL in werking is getreden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze categorieën geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde. De realisering van een motel behoort niet tot deze categorieën, zodat een aparte berekening van de invloed op de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Aangezien de parameters zijn gewijzigd sinds het onderzoek uit 2007³, is onderstaand de nieuw uitgevoerde berekening beschreven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Daarbij is uitgegaan van het aantal motorvoertuigen dat in paragraaf 4.2 is berekend (worst-case: oude situatie). Ook voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

³ Consulmij, Notitie Luchtkwaliteit versus locatie Meijn, 17 december 2007.

Afbeelding 9: Uitkomst NIBM-rekentool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1534
Aandeel vrachtverkeer		0,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,39
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bovenstaande afbeelding geeft het resultaat van de berekening. Voor de berekening is de berekende verkeersproductie aangehouden. De conclusie kan worden getrokken dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is de eerdere berekening van Consulmij getoetst.

4.4. Externe Veiligheid

Ten westen van de Verlengde Stellingweg ligt een hogedruk gasleiding van de Gasunie. De leidingbeheerder heeft deze leiding enkele jaren geleden verlegd, juist ter plaatse van het toekomstige bedrijfsterrein. De verlegging had betrekking op een verdieping door middel van een horizontale boring.

De Gasunie heeft, in het kader van het opstellen van de bestemmingsplannen voor bedrijfsterrein Bombraak, met betrekking tot deze leiding geadviseerd een groepsrisicoberekening te laten maken. Dit advies is gebaseerd op het externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat is opgenomen in de AMvB Buisleidingen.

Ten aanzien van het Groepsrisico zijn de onderstaande afstanden gebruikt bij de verantwoording van de GR bij de verdere planontwikkeling in het kader van de eerder vervaardigde bestemmingsplannen:

- Leiding: W-572-01-KR-043; 16"- 40 bar
- De 1 % letaliteitgrens (9,8 kW/m² contour) van deze leiding ligt op 170 meter. De planontwikkeling valt derhalve binnen de invloedssfeer van deze leiding,
- De 100% letaliteitgrens (35 kW/m² contour) ligt op 80 meter van de leiding. Het plangebied valt binnen deze grens. Voor de verdere planontwikkeling is dit relevant.

Met bovenstaande gegevens is rekening gehouden bij het verantwoorden van het groepsrisico ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan voor het bedrijfsterein Bombraak. De Gasunie heeft de daarvoor benodigde groepsrisicoberekening vervaardigd⁴. Onderstaande afbeelding toont de in de berekening betrokken gebieden.

Voor het uitvoeren van de berekening is gebruik gemaakt van een toetsingsafstand van 70 meter ter weerszijde van de leiding. Daarnaast zijn over een traject van ongeveer 2,5 kilometer langs de leiding de optredende personendichtheden bepaald. In 2008 werden de personendichtheden op 67 (dag) en 146 (nacht) geraamd. Zoals hiervoor is aangegeven is nu uitgegaan van nieuwe parameters.

Afbeelding 10: Gebieden waarvoor de personendichtheid is bepaald voor het berekenen van het groepsrisico.



⁴ Risicoberekening gastransportleiding W-572-01-KR-039 t/m 047, Gasunie, DEI 2008.M.0809, 1 december 2008.

In paragraaf 4.2 is aangegeven dat inmiddels bekend is dat een bezettingsgraad van 80% (waarmee eerder rekening werd gehouden) niet meer actueel is. Momenteel dient rekening te worden gehouden met een bezettingsgraad van 65%. Voor de maatgevende nachtsituatie dient daarom rekening te worden gehouden met een aanwezigheid van ongeveer 180 (kamers) x 1,5 (bezoekers) x 0.65 (bezettingsgraad hotel) = 175 personen. Dat is nauwelijks meer dan het aantal personen (168) waarmee de Gasunie rekening heeft gehouden. Het gebied waarvoor deze marginale stijging van de personendichtheid van toepassing is, is in voorgaande afbeelding met oranje aangegeven.

In het rapport van de Gasunie wordt aangegeven dat de FN-curves van het worstcase-segment van de leiding voor de bestaande en de toekomstige situatie niet kunnen worden weergegeven omdat deze te laag liggen. Dat betekent dat de kans op meer dan 10 slachtoffers kleiner is dan 10^{-8} . Het groepsrisico als gevolg van de leiding leverde dus geen beperking op voor de realisering van het bedrijfsterrein Bombraak. Nu slechts een marginale stijging van het aantal bezoekers op de onderhavige locatie optreedt kan met zekerheid worden gesteld dat de conclusie ook op de onderhavige situatie van toepassing is.

4.5. Hoogspanningslijnen

In het kader van het structuurplan en de bestemmingsplannen voor Bombraak is reeds aandacht geschonken aan de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding en het trafostation. Omdat de omvang (en dus het bezoekersaantal) van het hotel toeneemt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, zal in dit bestemmingsplan nogmaals aandacht worden besteed aan deze problematiek.

Bij het beheersen van milieurisico's zal het gemeentebestuur regelmatig een afweging moeten maken tussen rechtvaardigheid en betaalbaarheid (doelmatigheid). Hiervoor is door het RIVM een systematiek ontwikkeld. Dit staat in het rapport 'Nuchter omgaan met risico's' dat in 2004 is geschreven. De systematiek biedt handvatten om op een transparante en te verantwoorden manier tot beschermingsniveaus te komen, afhankelijk van de beleving van risico's door de burger en de kosten van risicovermindering. Centraal in de gepresenteerde aanpak staat een zogenaamde 'risicoladder' om verschillende soorten risico's te typeren. Hiermee kan de overheid bewuste keuzen maken tussen de kosten van een mogelijke ingreep (doelmatigheid) en het oorspronkelijke uitgangspunt van het recht op risicobescherming voor iedereen.

Nota Nuchter Omgaan met Risico's

In zijn brief van 24 december 2004 schrijft de toenmalige staatssecretaris Van Geel dat het in de nota Nuchter Omgaan met Risico's (NOR) vastgelegde beleidsdoel is dat er zo weinig mogelijk nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Hierbij zullen maatschappelijke kosten en baten moeten worden meegewogen. Juist vanwege de doorgaans zeer hoge kosten van maatregelen in bestaande situaties en de huidige onzekerheden over de mogelijke gezondheidsrisico's heeft

de staatssecretaris daarbij aangegeven dat het in bestaande situaties in het algemeen niet in de rede ligt om maatregelen te treffen.

Uit het aan de nota NOR ten grondslag liggende onderzoek blijkt dat er sprake is van een grote mate van consistentie en consensus in de respons van de verschillende geraadpleegde partijen. In zijn brief noemt de staatssecretaris vervolgens een aantal aanbevelingen waarbij in het kader van het voorliggende bestemmingsplan er enkele worden genoemd die van belang zijn. Kort samengevat komt het volgende beeld en komen de volgende aanbevelingen naar voren:

- Er is behoefte aan het voorgestelde beleid dat zich richt op nieuwe situaties. Een referentiewaarde van 0,4 μ T (microtesla) wordt door alle partijen als politieke keuze van het rijk geaccepteerd.
- Als “nieuwe situaties” worden aangemerkt:
 - Nieuwe bestemmingsplannen (dan wel wijzigingen in bestaande) waardoor meer gevoelige bestemmingen nabij bestaande hoogspanningslijnen mogelijk worden,
 - Nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen nabij bestaande gevoelige bestemmingen.
- Woningen, scholen, crèches e.d. worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen waar kinderen langdurig verblijven.
- Zonering wordt als de meest effectieve manier gezien om dit beleid te realiseren.
- Voor het bepalen van de omvang van de zone is een eenduidig berekeningsvoorschrift nodig en een referentiewaarde voor het magneetveld.
- Aanbevolen wordt om een “atlas” met zones van alle bestaande lijnen samen te stellen ten behoeve van de uitvoerende overheden.

Van belang is dat de staatssecretaris met betrekking tot de resultaten van het onderzoek en de zonering aangaf dat hij voornemens was om het beleid op basis van de hierboven vermelde aanbevelingen uit te werken in de vorm van een advies aan de gemeenten, provincies en de beheerders van het hoogspanningsnet (EnergieNed). Hij gaf daarbij tot slot het volgende aan: “Voordat een dergelijk advies geformuleerd kan worden zullen echter nog enkele zaken zoals het berekeningsvoorschrift en de “atlas” nader uitgewerkt moeten worden.”

Op 3 oktober 2005 heeft de staatssecretaris geadviseerd aan overheden en maatschappelijke partijen. In het advies wordt geconcludeerd dat: “Voor de hoogspanningslijnen blijkt dat de referentiewaarden die de Europese Commissie aanbeveelt doorgaans niet worden overschreden op voor het publiek toegankelijke plaatsen. Zij zijn dus niet bepalend voor het ruimtelijk beleid.” Aangaande de vraag of in de Oostzaanse situatie sprake is van een nieuwe leiding, dan wel een bestaande leiding, kan op basis van het voorgaande geen andere conclusie worden getrokken dan dat er sprake is van een bestaande leiding⁵. Dezelfde conclusie kan worden ge-

⁵ Deze conclusie wordt door het Directoraat-Generaal Milieu van het ministerie VROM onderschreven getuige de brief van 21 september 2007 (zie Commentaarnota inspraak en vooroverleg onder 2.2 sub 4 bij het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase).

trokken op basis van de brief van de minister van VROM⁶, die als verduidelijking geldt van de brief van 3 oktober 2005.

Advies gezondheidsraad

De onzekerheden over de mogelijke gezondheidsrisico's zijn door de Gezondheidsraad nogmaals onderzocht. De Gezondheidsraad formuleert in het advies van februari 2008 een aantal conclusies ten aanzien van de wetenschappelijke informatie over de relatie tussen magnetische velden en kinderleukemie. Deze conclusies kunnen relevant zijn voor gemeenten bij de afweging op lokaal niveau. Het gaat om de volgende conclusies:

- De verhoging van het risico op kinderleukemie wordt toegeschreven aan de blootstelling aan magneetvelden, maar het is onzeker of de blootstelling inderdaad de oorzaak is; het valt niet uit te sluiten dat een andere factor dan de blootstelling de verklaring vormt voor het gevonden verband;
- Het is niet bekend of en zo ja op welke manier het risico op kinderleukemie toeneemt bij blootstelling aan magnetische velden boven 0,4 microtesla;
- Metingen van de magneetveldsterkte kunnen inzicht geven in de mate van blootstelling. Met deze gegevens is het echter niet mogelijk een wetenschappelijke gefundeerde beoordeling van het risico te maken omdat het niet bekend is welke parameters van blootstelling (zoals duur en intensiteit) de hoogte van het risico bepalen;
- Het is alleen mogelijk om een wetenschappelijk onderbouwde conclusie over het risico te trekken als voor het tijdsgemiddelde van de sterkte van het magneetveld minstens een jaar en voor de verblijfsduur minstens 14-18 uur per dag gebruikt worden;
- Voor het schatten van het risico als gevolg van andere "blootstellingpatronen" zoals blootstelling gedurende kortere tijd aan sterkere velden, bestaat geen wetenschappelijke onderbouwing.

Situatie hoogspanningsleidingen in Oostzaan

TenneT is op grond van de elektriciteitswet de beheerder van de dwars op de A8 gesitueerde 380 kV hoogspanningsleiding. De leiding heeft een zakelijk rechtstrook van 36 meter uit de as van de leiding, waarbinnen belemmeringen gelden voor het gebruik en de bebouwing. Deze belemmeringszone bevindt zich ruim buiten het onderhavige plangebied en levert dus geen belemmeringen op voor de ontwikkeling, inrichting of bebouwing van de locatie.

Hierboven is ingegaan op de mogelijke invloed van hoogspanningslijnen op de gezondheid. Daar is aangegeven dat in nieuwe situaties de referentiewaarde van 0,4 µT (microtesla) uitgangspunt is voor nieuwe situaties, met name in situaties waar jonge kinderen aanwezig zijn. Door het RIVM is in 2007 gerapporteerd over de wijze waarop gemeenten kunnen omgaan met de referentiewaarde van 0,4 microtesla.

⁶ Brief van de minister van VROM, Verduidelijking advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van 3 oktober 2005, kenmerk DGM\2008105664, 4 november 2008.

Bij de uitwerking van het hoogspanningslijnenbeleid wordt uitgegaan van twee typen zones: de indicatieve zone en de specifieke zone. De indicatieve zone is bedoeld als schatting voor de breedte van de 0,4 microtesla-zone. Op basis van de indicatieve zone kan een gemeente of een andere betrokken partij controleren of een voorgenomen ruimtelijk plan geheel of gedeeltelijk binnen de indicatieve zone valt. Als dat niet het geval is dan kan het plan wat betreft de bovengrondse hoogspanningslijnen zonder bezwaar worden gerealiseerd. Overlapt het plan wel met de indicatieve zone dan is het nodig op die plek de (locatie)specifieke zone voor de bovengrondse hoogspanningslijn te bepalen. Als het ruimtelijke plan eveneens de specifieke zone overlapt, beveelt het beleidsadvies aan om binnen het overlappende gebied geen gevoelige bestemmingen te realiseren. Met gevoelige bestemmingen worden woningen, scholen, crèches en kinderdagverblijven bedoeld.

De indicatieve zone is bedoeld als praktisch hulpmiddel voor gemeenten. Op basis van deze zone kan een gemeente controleren of een ruimtelijk plan mogelijk binnen de 0,4 microtesla-zone van een bovengrondse hoogspanningslijn valt. Als zo'n plan niet met de indicatieve zone overlapt, mag de gemeente ervan uitgaan dat het plan, met betrekking tot de bovengrondse hoogspanningslijnen, zonder verdere aanpassing of controle kan worden gerealiseerd.

Voor een bovengrondse 380 kV-lijn wordt een schatting gegeven voor de indicatieve zone van 125 meter ter weerszijde van de as van de lijn.

Om de verschillen tussen de indicatieve en de specifieke zone voor de 220 kV- en 380 kV-lijnen te reduceren, heeft TenneT voor de lijnen onder hun beheer de indicatieve zones door een herberekening lijnspecifiek vastgelegd. Deze zone wordt aangeduid als 'verbeterde indicatieve zone'. Bij deze herberekening zijn de parameters waarvoor in de KEMA/RIVM-analyse typische waarden per spanningsniveau waren gekozen (masthoogte, masttype, faseconfiguratie, aantal en positie circuits, aantal en positie bliksemdraden, type geleiders) voor elke aparte TenneT-lijn vastgelegd.

De herberekening leidt uiteindelijk voor elke 220 kV-, 380 kV- en combi-lijn tot een verbeterde schatting van de indicatieve zone die in de Netkaart wordt weergegeven. Deze 'verbeterde indicatieve zone' zal dicht bij de specifieke zone liggen. Eigenlijk kan alleen een ander masttype of een afwijkende masthoogte op een bepaalde locatie nog tot een smallere specifieke zone leiden.

Voor de 220 kV-lijnen en de combilijnen blijkt de schatting voor de indicatieve zonebreedte uit de KEMA/RIVM-analyse inderdaad conservatief te zijn. Voor die spanningsniveaus is de breedte van de 'verbeterde indicatieve zone' in alle gevallen kleiner dan de schatting voor de indicatieve zone gebaseerd op het 90-percentiel uit het KEMA/RIVM-onderzoek.

Voor de 380 kV ligt de situatie anders. Daar is voor 22 van de 27 lijnen de 'verbeterde indicatieve zone' breder dan op grond van de 90-percentielwaarde uit de KEMA/RIVM-analyse kon wor-

den verwacht. Gemiddeld over alle 380 kV-lijnen is de (halve) zone van de 'verbeterde indicatieve zone' ongeveer 23 meter breder.

Blijkbaar levert de overstap van de typische KEMA/RIVM-waarden naar de werkelijke waarden op lijnniveau in combinatie met de zwaardere ontwerpbelasting bij de 380 kV-lijnen een bredere zone op.

Naar aanleiding van het voorstaande heeft ten tijde van het voorbereiden van de bestemmingsplannen voor het bedrijfsterrein Bombraak (eerste en tweede fase) overleg plaatsgevonden met TenneT. Naar aanleiding van het overleg heeft TenneT de gegevens van de hoogspanningsverbinding aangeleverd. In de aangeleverde rapportage⁷ kan voor de hoogspanningslijn worden uitgegaan van een zone van 135 meter ter weerszijde van de as van de lijn.

De dichtst bij het hotel gesitueerde hoogspanningsleiding is TenneT-lijn nummer 25 (Diemen-Oostzaan). Deze hoogspanningsleiding heeft een (verbeterde indicatieve) zonebreedte van 135 meter. Feitelijk loopt deze hoogspanningsverbinding tot aan het trafostation en is het terrein van het hotel gesitueerd tegen het terrein van het trafostation. Voor trafostations gelden bovengenoemde aanbevelingen niet. Daarom is de as van de hoogspanningsverbinding in onderstaande afbeelding doorgetrokken (zodat ook de daarbij behorende zone kan worden doorgetrokken).

Afbeelding 11: Situering hotel in relatie tot doorgetrokken hoogspanningslijn.



⁷ Petersburg Consultants bv, Magneetvelden bij hoogspanningslijnen Inventarisatie 0,4 μ T zonebreedten voor 380kV en 220kV, 30 september 2005.

Conclusie

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het hotelgebouw buiten de zone (en zelfs buiten de doorgetrokken zone) is gesitueerd. De zone is gearceerd aangegeven. Alleen om deze reden al kan worden geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare risico's zijn verbonden aan de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding. Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat, zoals is aangegeven in het advies van de Gezondheidsraad, het hotelbezoek, c.q. het bezoek aan één van de andere geplande functies, noch de aanwezigheid van personeel, niet leidt tot een blootstelling aan het tijdsgemiddelde van de sterkte van het magneetveld van minstens een jaar en voor de verblijfsduur minstens 14-18 uur per dag. Deze conclusie geldt in feite met des te meer kracht voor de doelgroep van de beschermende criteria, namelijk jongeren tot 15 jaar.

4.6. Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op een relatief ruime afstand (circa 1.500 m tot overzijde Ringvaart) van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", alsmede op een afstand van ongeveer 400 meter van de EHS.

Afbeelding 12: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (geel) en EHS (groen).



De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het Natura2000-gebied zijn onderzocht. Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het Natura2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000 gebied. Directe effecten op de Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten voor dit gebied zijn daarmee uitgesloten. Bij de toetsing wordt daarom alleen rekening gehouden met indirecte effecten (externe werking). Tijdens de aanlegfase kan verstoring van fauna optreden door:

- Geluid: heien
- Trillingen: heien
- Licht: nachtelijke werkverlichting.

Realisatiefase

Bij de huidige bestemming is al sprake van mogelijke geluidsbelasting door aanwezigheid van mensen, gebruik van materieel zoals vrachtwagens. Rondom de planlocatie vinden al de nodige bouwwerkzaamheden plaats. Ten opzichte van deze situatie zorgt alleen het heien voor extra geluids- en trillingbelasting in de realisatiefase. Trillingen in de bodem tijdens heiwerkzaamheden bij de aanleg van het hotel/motel worden sterk gedempt door de slappe veenbodem en heiwerkzaamheden zullen relatief snel kunnen worden verricht. Daar komt nog bij dat de afstand tot het Natura2000-gebied relatief groot is (minimaal circa 1500 meter).

Gebruiksfase

Tijdens de gebruiksfase kan verstoring van fauna optreden door licht (uitstraling van licht het gebouw). Gelet op de achtergrondsituatie van het motel (snelwegverlichting, Achtersluispolder) zal dit, mede gelet op de grote afstand tot het natuurgebied, geen merkbare effecten sorteren. In de gebruiksfase zal de geluidsbelasting zich beperken tot geluid van voertuigen behorend bij de nieuwe functie. Ook hier geldt dat deze geluidsproductie geen effect zal hebben vanwege het aanwezige achtergrondgeluid. Effecten van verstoring door geluid in de gebruiksfase zijn dan ook uit te sluiten.

Habitattypen

In het op ca. 1 kilometer gelegen Natura2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske, zijn stikstofgevoelige habitats aanwezig. De laagste Kritische Depositie Waarde (KDW) is 700 molN/ha/jaar (habitatcode 7140B). De achtergronddepositie is aanzienlijk hoger, namelijk tussen de 1180 en de 1860 molN/ha/jaar. Een globale 'worst case' berekening van de stikstofdepositie van het hotel op Bombraak levert een bijdrage op dit Natura2000-gebied op van ca. 0,6 tot maximaal 4,7 mol/ha/jaar (een bijdrage aan de achtergronddepositie van 0,3 tot maximaal 4%). Deze bijdrage valt geheel weg in de autonome afname die wordt geprognosticeerd op ca. 5 tot 15 molN/ha/jaar. Samengevat kan worden gesteld dat significante negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op kwalificerende habitattypen voor het Natura2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske met zekerheid zijn uit te sluiten.

EHS

De afstand tot de EHS bedraagt ongeveer 400 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op de EHS. Omdat de planlocatie al bouwrijp is gemaakt voor bedrijfsdoeleinden en andere bedrijfskavel al in gebruik zijn genomen of bebouwd, worden hier geen negatieve effecten op de waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Tijdelijke effecten door licht en geluid zijn gezien de afstanden tot de EHS, ook uit te sluiten.

4.7. *Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het nabij gelegen Natura2000-gebied.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Water

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Waterketen), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval streekplannen en streekplanuitwerkingen, locatiebesluiten, bestemmingsplannen, vrijstellingen, (inter-)gemeentelijke en regionale structuurplannen, infrastructuurplannen, (structuur-)plannen voor bedrijventerreinen, herstructureringsplannen voor landelijk en stedelijk gebied, besluiten tot wijziging van al deze plannen en besluiten op basis van de Ontgrondingenwet. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Het plangebied valt, zowel ten aanzien van het waterkwantiteitsbeheer, als ten aanzien van het waterkwaliteitsbeleid onder de jurisdictie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Ten aanzien van de ontwikkeling van het Bedrijfsterrein Bombraak vindt veelvuldig overleg plaats tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap over de uitvoeringstechnische aspecten van de waterhuishouding. In september 2011 heeft de gemeente het definitieve Waterhuishouding- en rioleringsplan⁸ voor het bedrijfsterrein ingediend bij het HHNK. In dat plan wordt uitgegaan van de noodzakelijke compensatie als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein. Het voorliggende bestemmingsplan omvat het over een korte lengte dempen van de aan de noordzijde van het bedrijfsterrein gesitueerde watergang.

In de legger bij de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn rond het bedrijfsterrein wateren aangegeven die van belang zijn voor de waterhuishouding. Het betreft zogenaamde tochten. In de legger zijn voor de wateren minimale afmetingen en onderhoudsplichten opgenomen. Het te dempen gedeelte maakt onderdeel uit van zo'n tocht.

Na onvoorziene oppersingen in de betreffende sloot tijdens het bouwrijpmaken van het terrein is in nauw overleg met het HHNK tot civieltechnische maatregelen besloten, waarbij de breedte van de watergang aangepast is. In feite legt het bestemmingsplan op dit punt dus de feitelijke

⁸ Procensus, Waterhuishouding- en rioleringsplan (definitief), augustus 2011.

situatie vast. De te handhaven breedte van de watergang voldoet aan de minimale afmetingen uit de keur en de compensatie van het oppervlaktewater is verdisconteerd in het Waterhuishouding- en Rioleringsplan.

Bij de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Bombraak is in nauw overleg met het hoogheemraadschap gewerkt aan een goed oplossing van de waterbeheersing en het zichtbaar maken van het watersysteem. Aan de oostzijde van het bedrijfsterrein is een wadi gerealiseerd waar overtollig hemelwater wordt opgevangen. Bovendien is aan de zuidzijde van het bedrijfsterrein een retentiebekken gerealiseerd die het hemelwater vertraagd afvoert op het omliggende oppervlaktewater. De ontwikkeling van het hotel met bijbehorende verhardingen zijn geheel voorzien bij de ontwikkeling van de waterbergingsvoorzieningen.

6. Juridische aspecten

6.1. *Algemeen*

Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een ontwikkelingsfunctie. De juridische planvorm is afgestemd op het kunnen realiseren van (bouw)plannen voor de gewenste ontwikkelingen. Hierbij wordt gedacht aan de in hoofdstuk 3 beschreven ontwikkelingen.

De gekozen planvorm maakt het mogelijk alle toekomstige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

6.2. *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan Partiële herziening Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Analoge verbeelding van het bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0431-20-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. *Regels*

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008).

De inhoudelijke regeling sluit aan op het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase, maar heeft uitsluitend betrekking op het hotel met omliggende gronden.

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Bedrijf (artikel 3), Groen (artikel 4) en Water (artikel 5). De belangrijkste kenmerken van de regelingen worden hieronder apart toegelicht.

Bedrijf – Snelweggerelateerde horeca (artikel 3):

Binnen deze bestemming zijn de toekomstige hotelactiviteiten op dit deel van het bedrijfsterrein Bombraak toegestaan, alsmede verkeers- en verblijfsactiviteiten. Onder deze bestemming worden tevens een restaurant, vergader- en congresruimten, alsmede wellness-activiteiten gerekend. Daarnaast is het via een wijzigingsbevoegdheid toegestaan een speelautomatenhal met een omvang van maximaal 750 m² te exploiteren. Dit is een inrichting als bedoeld in artikel 30c, eerste lid, onder c, van de Wet op de kansspelen, dus géén casino als bedoeld in artikel 27g, tweede lid, van de Wet op de kansspelen. De wijzigingsbevoegdheid kan door burgemeester en wethouders pas worden toegepast indien de benodigde vergunningen zijn verleend (exploitatievergunning speelautomaten en de aanwezigheidsvergunning speelautomaten), als bedoeld in het Speelautomatenbesluit 2000. Bovendien dient te worden aangetoond dat in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Andere bedrijfssoorten zijn niet toegestaan. In tegenstelling tot de overige bestemmingsplannen voor Bombraak is in het nu voorliggende plan dan ook geen Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd.

Omdat nutsgebouwen niet gewenst zijn binnen het profiel van de openbare weg, zijn deze gebouwtjes toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Teneinde deze gebouwtjes toegankelijk te kunnen laten zijn vanaf de openbare weg, is een mogelijkheid tot ontheffing opgenomen voor het bouwen buiten het bouwvlak.

Groen (artikel 4):

Deze bestemming regelt de bestemming van de groene zone rond het bedrijfsterrein. Omdat de regeling overeenkomt met de regeling voor de rest van Bombraak geldt dat rekening is gehouden met de recreatieve fiets- en wandelroute in de toekomst, ook al bestaan er ter plaatse van het nu voorliggende plangebied geen plannen voor het realiseren van dit soort voorzieningen. Het gaat derhalve om een afstemming met de regelgeving voor geheel Bombraak.

Water (artikel 5):

De voor "Water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor waterpartijen, de waterhuishouding en recreatief verkeer te water, met de daarbij behorende oevers. In deze bestemming is het huidige water opgenomen.

3. Algemene regels;

In artikel 6 is een antidubbeltelregel opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Verder zijn in dit hoofdstuk opgenomen: Algemene aanduidingsregels (artikel 7) en Algemene afwijkingsregels (artikel 8).

In de Algemene aanduidingsregels (artikel 7) is de geluidzone van het bedrijfsterrein Westerpoot (gemeente Amsterdam) vastgelegd; voor zover deze binnen het plangebied is gesitueerd. Voor het plan heeft deze zone geen relevantie, maar de opname in het bestemmingsplan is verplicht.

4. Overgangs- en slotregels;

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 9). In artikel 10 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.

7. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het plan wordt door de initiatiefnemer op eigen kosten en risico ontwikkeld. Met de gemeente Oostzaan is een overeenkomst gesloten, waarbij de gemeentelijke kosten zijn afgedekt en waarbij onder andere planschades zijn geregeld.

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is.

De gemeenteraad zal bij het vaststellen van dit bestemmingsplan daarom voorgesteld worden geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen..

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase' heeft 6 weken ter inzage gelegen (van 3 januari 2013 tot 14 februari 2013). Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (Kompas, www.ruimtelijkeplannen.nl en internetsite van de gemeente). Daarnaast is op 9 januari 2013 een inloop-/informatieavond gehouden.

De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoordt en zijn opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting.

9. Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase' is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties voorgelegd:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
3. PWN,
4. Gemeente Landsmeer;
5. Gemeente Zaanstad;
6. Stadsdeel Amsterdam-Noord;
7. Nuon;
8. Gasunie;
9. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

De reacties zijn samengevat en beantwoordt en zijn opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting.

10. Bijlagen

- Bijlage 1: Nota van reacties / afronding art. 3.1.1. Bro vooroverleg voorontwerp partiële herziening bestemmingsplan Bombraak fase 2, 24 januari 2012.
- Bijlage 2: Advies externe veiligheid Voorontwerp partiële herziening bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase, gemeente Oostzaan, kenmerk 2013/03/R0/6316, d.d. 12 februari 2013.