

Gemeente Oostzaan

Wijzigingsplan Bedrijfsterrein Bomdraak, eerste fase

Toelichting, regels en analoge verbeelding

1 juli 2014

Kenmerk 0431-20W1-T01
Projectnummer 0431-20W1

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Beleidskaders	2
2.1.	Rijksbeleid	2
2.2.	Provinciaal beleid	2
2.3.	Gemeentelijk beleid	4
3.	Toekomstige situatie	8
3.1.	Algemeen	8
3.2.	Webwinkels	8
3.3.	Motorbrandstoffen (LPG/LBG/CNG/LNG)	10
3.4.	Logistiek ontkoppelingspunt (LOP)	11
4.	Nader onderzoek	12
4.1.	Algemeen	12
4.2.	Verkeer	12
4.3.	Externe veiligheid	13
5.	Financiële uitvoerbaarheid	15
6.	Water	16
6.1.	Algemeen	16
6.2.	Waterbeheerder plangebied	16
6.3.	Overleg waterbeheerder over uitvoeringsaspecten	16
7.	Juridische aspecten	17
7.1.	Algemeen	17
7.2.	Wijzigingsplan	17
7.3.	Plankaart (analoge verbeelding van het wijzigingsplan)	17
7.4.	Regels	17

1. Inleiding

Momenteel is de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Bombraak in volle gang. De meeste kavels zijn verkocht en een groot deel van de gebouwen op het terrein is in gebruik genomen. Ook de bouw van het Van der Valk hotel zal spoedig aanvangen.

Op 22 juni 2009 is het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase vastgesteld. Vervolgens heeft de gemeenteraad van Oostzaan op 13 september 2010 het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase vastgesteld. Met deze bestemmingsplannen is het mogelijke gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van het bedrijfsterrein Bombraak juridisch-planologisch vastgelegd. Daarbij is tevens de beoogde calamiteitenroute, alsmede de aansluitende groenzone meegenomen.

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsregeling voor het bedrijfsterrein Bombraak is uitgegaan van een traditionele invulling van het bedrijfsterrein op basis van de toentertijd bekende Oostzaanse bedrijven.

Nieuwe soorten bedrijvigheid zijn echter in opkomst. Oude bedrijfsvormen raken in onbruik. Dit heeft niet in de laatste plaats te maken met de opkomst van internet en de elektronische uitwisseling van gegevens. Ook de toegenomen wens naar verduurzaming van goederen, diensten en processen, alsmede een andere tijdsbesteding van de consument, leiden tot veranderingen in bedrijfsvormen en producten.

Met het voorliggende wijzigingsplan worden bovengenoemde ontwikkelingen vertaald naar de gebruiksmogelijkheden van bedrijfsterrein Bombraak en juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De begrenzing van het wijzigingsplan is in afbeelding 1 aangegeven.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Beleidskaders

2.1. 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.

Het aanpassen van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsterrein door moderne vormen van bedrijvigheid toe te staan past uitstekend binnen het hoofddoel van de SVIR om de concurrentiekracht te vergroten door het versterken van de ruimtelijke en economische structuur.

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.

2.2. 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.

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	

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door onder meer passende huisvesting voor bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties.

Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland

De visie van de provincie voor de detailhandel- en leisuresector is vastgelegd in het 'Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland' en in het economisch beleid. De provincie is voorstander van nieuwe ontwikkelingen en geeft ruimte aan dynamiek. Daarbij is het echter belangrijk om ook in te zetten op het behouden van wat sterk is. Daarom geeft de provincie prioriteit aan de hoofdwinkelgebieden. Deze hoofdwinkelgebieden zijn bepalend voor de aantrekkingskracht van de Noord-Hollandse detailhandelsstructuur.

De doelstellingen van het beleid zijn:

- Vitaliteit, dynamiek en aantrekkingskracht;
- De bestaande winkelstructuur behouden en versterken;
- Optimale regionale afstemming;
- Meer kwaliteit en onderscheidend vermogen;
- Geen weidewinkels, wel solitaire leisure in het landelijk gebied;
- Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de bestaande winkels in de regio geen bestaansrecht meer hebben. Gemeenten stemmen initiatieven af binnen de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RAC).

De provincie draagt actief bij aan onderzoek naar ontwikkelingen en trends voor de detailhandel in Noord-Holland.

In het detailhandelsbeleid hanteert de provincie een aantal randvoorwaarden bij de realisatie van de bovenbeschreven doelen. De belangrijkste doelen met het oog op het nu voorliggende plan zijn:

- Strikte toepassing locatiebeleid: De provincie stelt een consequente toepassing van het locatiebeleid voor bedrijventerreinen uit de nota 'Een goede plek voor ieder bedrijf' als randvoorwaarde. Dit gebeurt vanuit de zorg dat er voldoende ruimte op bedrijventerreinen moet zijn voor alle typen bedrijvigheid en dat andere typen bedrijvigheid niet mogen lijden onder detailhandelsvestigingen.
- Afhaalpunten van internetwinkels alleen voor opslag en distributie: Deze afhaalpunten kunnen zich op bedrijventerreinen vestigen. Deze afhaalpunten mogen zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie en productadvisering.
- Eerlijke concurrentieomstandigheden: Men wil een concurrerend aanbod, maar daarbij horen wel gelijke concurrentieomstandigheden voor alle bedrijven. Mede hierom dus bijvoorbeeld geen afhaalpunten die zich tot 'complete winkels' gaan ontwikkelen.

Evaluatie detailhandelsbeleid

De provincie Noord-Holland voert sinds begin 2009 detailhandelsbeleid, dat nu toe is aan een evaluatie, mede omdat de provincie overweegt het beleid te actualiseren. In januari 2014 is het evaluatierapport gepresenteerd. Daarbij is bekeken hoe het beleid de afgelopen jaren heeft gewerkt en of er nog verbeteringen mogelijk zijn op basis van de ervaringen. Daarnaast was een evaluatie gewenst met het oog op de snel veranderende werkelijkheid in de wereld van de Nederlandse detailhandel. Daarbij kan worden gedacht aan de groei van internetwinkelen, veranderende consumentenbehoeften, en de gevolgen van de economische crisis met als gevolg (dreigende) leegstand.

De provincie hield in 2009 geen rekening met een trendbreuk als gevolg van laagconjunctuur of een sterke stijging van het internetwinkelen met mogelijk verstrekkende gevolgen voor de behoefte aan fysieke vierkante meters aan winkels.

Eén van de aanbevelingen uit het evaluatierapport is dat er, meer dan in 2009, aandacht nodig is voor aspecten van dreigende leegstand en het tegengaan van mogelijkheden die marktpartijen zoeken om areaal en assortiment aan goederen op 'ongewenste' locaties uit te breiden. De provincie zal het detailhandelsbeleid daarom dienen aan te scherpen. Aanscherping betekent onder meer dat afhaalpunten van goederen die op internet zijn besteld geen winkels mogen worden of deze te onderwerpen aan de dezelfde regels als winkels.

2.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsregeling Bedrijfsterrein Bombraak

De bestemmingsregeling voor het gehele bedrijfsterrein is samengesteld uit diverse planologische besluiten, zoals het "bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase", het "be-

stemmingsplan Bedrijfsterrein Bombrak, tweede fase", het "wijzigingsplan Bedrijfsterrein Bombrak, tweede fase" en de "Partiële herziening bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombrak, tweede fase" (Van der Valk hotel). Dit laatste plan is een apart bestemmingsplan en vervangt een deel van het "bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombrak, tweede fase". Dit plan vervangt op zijn beurt gedeeltelijk het "bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombrak, eerste fase".

Afbeelding 3: de begrenzing van de vigerende planologische besluiten van Bombrak.



In het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Bombrak, eerste fase" heeft de locatie de bestemming Bedrijf. Op deze gronden mogen daarom bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend.

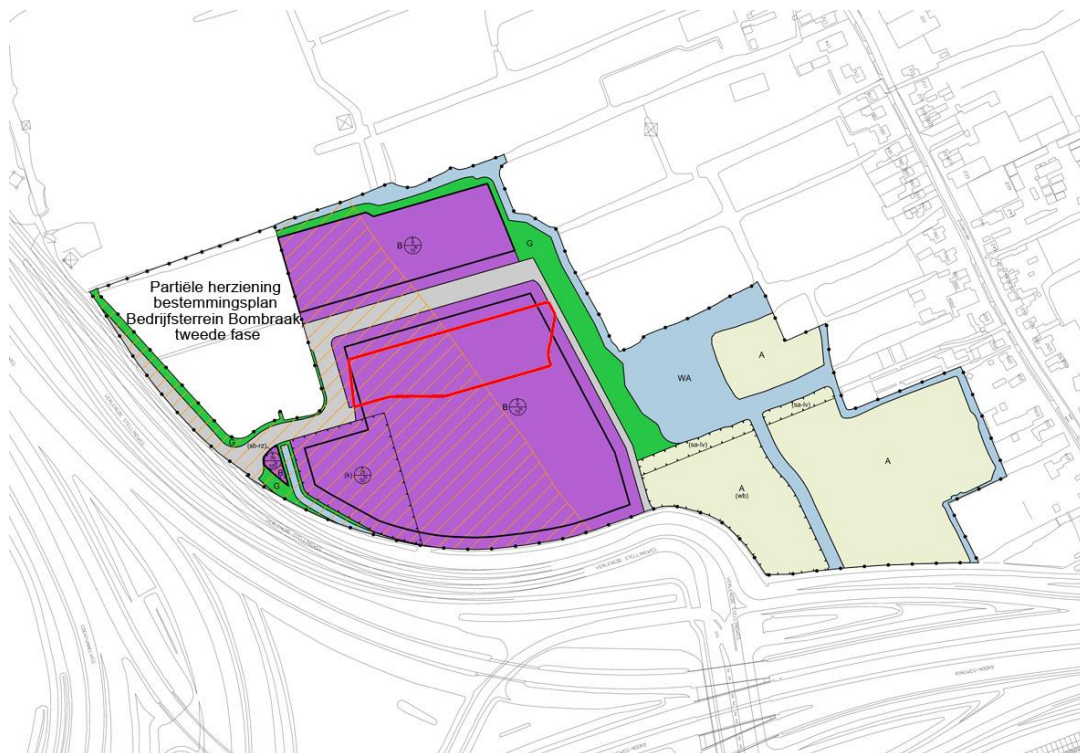
Meer specifiek zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven behoren tot de categorieën 2, 3A, 3B en 4A van de van de regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
 - inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - seksinrichtingen;
 - grootschalige detailhandel;
- productiegebonden detailhandel en horeca ten dienste van de bovengenoemde bedrijfsactiviteiten;
- kantooractiviteiten ten dienste van de bovengenoemde bedrijfsactiviteiten;
- verkeers- en verblijfsactiviteiten.

Voor een deel van de gronden waarop het bedrijf Meyn is gesitueerd geldt bovendien dat zelfstandige kantooractiviteiten zijn toegestaan.

Onderstaande afbeelding toont de (geconsolideerde) bestemmingsregeling voor Bombraak. Het nu voorliggende plangebied ligt binnen de rode omlijning.

Afbeelding 4: De verbeelding van het bestemmingsregeling van bedrijfsterrein Bombraak (geconsolideerd).



De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt in artikel 3.6, lid 1 onder a dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels (en binnen het plan te bepalen grenzen) het bestemmingsplan kunnen wijzigen. In het bestemmingsplan is in artikel 11.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de toegestane bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgebreid.

Procedure Wijzigingsplan

In artikel 3.9a Wro is aangegeven dat afdeling 3.4 Awb van toepassing is met aanvullende regels voor de kennisgeving en de beschikbaarstelling. Burgemeester en wethouders besluiten over het wijzigingsplan binnen acht weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging, uiteraard ervan uitgaande dat zij in het bestemmingsplan zelf zijn aangewezen als bevoegd bestuursorgaan om het bestemmingsplan te mogen wijzigen op grond van artikel 3.6, lid 1 Wro.

Het nu voorliggende wijzigingsplan doorloopt derhalve de procedure uit de Wro.

Vorm Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan voldoet aan de laatste inzichten en vormvereisten. Het wijzigingsplan voldoet daarmee aan de SVBP 2012 en de praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012, alsmede aan het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen.

3. Toekomstige situatie

3.1. Algemeen

De verkoop van het bedrijfsterrein Bombraak is in volle gang en met meerdere potentiële bedrijven is overleg gevoerd over de inpassing van de bedrijfsvoering en het daarbij benodigde kavelpervlak. Het is gebleken dat het toegestane bedrijfsactiviteiten een aantal moderne bedrijfsactiviteiten in de weg staat. Hierbij kan -naast andere- worden gedacht aan (afhaalpunten van) webwinkels en de verkoop van duurzame motorbrandstoffen.

Voorts kan worden gedacht aan logistiek ontkoppelingspunten, waarbij grote volumineuze transporten via de snelwegen de steden bereiken en daar worden ontkoppeld en in kleinere units de stad in worden gereden.

In dit hoofdstuk worden de bedoelde bedrijfsactiviteiten beschreven en worden de randvoorwaarden voor de vestiging op het bedrijfsterrein beschreven.

3.2. Webwinkels

Specifiek voor het bedrijfsterrein Bombraak zijn er contacten met potentiële gegadigden die in één of andere vorm binnen de gebruikte definitie voor detailhandel vallen en derhalve volgens de bestemmingsregeling niet zijn toegestaan.

De afgelopen jaren is er behoorlijk veel jurisprudentie ontstaan over de inpassing van de moderne bedrijfsvormen, zoals webwinkels. Veel gemeenten liepen tegen de beperkingen van hun eigen bestemmingsplannen aan. Vaak pasten de moderne webwinkels immers niet binnen de regels van het bestemmingsplan doordat detailhandel ter plaatse niet werd toegestaan. Enerzijds zien we dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten de specifieke bedrijfsvormen niet toestond, maar anderzijds stonden ook de begripsbepalingen van "detailhandel" een vestiging in de weg of verzetten staand detailhandelsbeleid zich tegen de vestiging van deze vorm van detailhandel. Zie voor dit laatste bijvoorbeeld het in paragraaf 2.2 beschreven provinciale detailhandelsbeleid.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase is bij de opstelling van het bestemmingsplan afgestemd op de toen bekende Oostzaanse bedrijven die mogelijk op Bombraak zouden kunnen worden gevestigd. Dat geldt in het algemeen voor de bedrijfsactiviteiten, maar zeker ook voor wat de toegelaten detailhandel betreft. Zo is te zien dat de mogelijkheid om de firma's Ruig en Voet te kunnen faciliteren in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is meegenomen. Andere detailhandelsvormen (behoudens auto's en motorbrandstoffen) zijn dus niet mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsregeling voor het Bedrijfsterrein Bombraak is de volgende definitie van detailhandel in de begripsbepalingen opgenomen: "het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit".

In de definitie zijn een aantal onderscheidende aspecten van belang. Ten eerste gaat het (vanzelfsprekend) om detailhandel en niet om groothandel. Daarnaast is de uitstalling van belang. Kenmerk van de (traditionele) winkelformule is immers dat de goederen tentoongesteld worden voor de toekomstige kopers. Bij webwinkels is dit soms wel, soms niet het geval. Een derde aspect is dat de gebruikte definitie niet ingaat op de vraag wáár de koop wordt gesloten en wáár de goederen worden overhandigd aan de koper.

In de traditionele winkel vindt de koop plaats in de winkel en in direct contact tussen verkoper en klant, waarna de klant de goederen meeneemt (of deze later worden thuisbezorgd in geval van niet-draagbare goederen). Bij moderne vormen van detailhandel vindt de koop (steeds meer) op elektronische wijze plaats vanuit de woonkamer, of (bij wijze van spreken) vanuit de treincoupé of vanaf de camping. Er is derhalve geen direct contact tussen verkoper en klant (contact op afstand). Soms worden de goederen opgehaald, soms worden ze thuisbezorgd.

Eigenlijk is het aloude postorderbedrijf een voorloper van de moderne webwinkel. De traditionele winkel en het postorderbedrijf zijn in alle opzichten elkaars tegengestelde (zie ook onderstaande tabel).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende aspecten, toebedeeld naar soort detailhandel. Daarbij is uitgegaan van de gangbaarste vorm bij ieder aspect. Het feit dat bij traditionele winkels in een enkel geval de gekochte goederen worden thuisbezorgd heeft meer met de kenmerken van de goederen, dan met de winkelformule te maken.

Bij webwinkels is (met betrekking tot bedrijfsterreinen) het belangrijkste onderscheid of er al dan niet een uitstallingsfunctie (showroom) aanwezig is. Zie bijvoorbeeld het (aangescherpte) provinciaal beleid waarin is gesteld dat afhaalpunten van goederen die op internet zijn besteld geen winkels mogen worden. Dit belangrijke onderscheid is hieronder tot uitdrukking gebracht in twee verschillende categorieën (A/B). Bij veel webwinkels met showroom (categorie A) is het bijvoorbeeld ook mogelijk om ter plaatse de bestelling te plaatsen (de showroom is er immers niet voor niets). In dat geval kan ook de elektronische bestelling aan de balie worden opgehaald. Geconcludeerd kan worden dat dit type webwinkel een grote overeenkomst vertoont met een traditionele winkelformule.

De webwinkels zonder showroom (categorie B) kunnen onderscheiden worden in webwinkels met afhaalpunt (B1) en zonder afhaalpunt (B2). Webwinkels die behoren tot categorie B2 zijn de aloude postorderbedrijven.

Tabel: Soorten detailhandel.

Soort	Uitstalling	Opdracht ter plaatse	Opdracht telefonisch, schriftelijk of elektronisch	Overdracht ter plaatse	Overdracht Thuis
Traditionele winkel	ja	ja	nee	ja	nee
Webwinkel A	ja	ja	ja	ja	ja
Webwinkel B1 met afhaalpunt	nee	nee	ja	ja	nee
Webwinkel B2 zonder afhaalpunt (=postorderbedrijf)	nee	nee	ja	nee	ja

Het bedrijfsterrein Bombraak is (evenals alle andere bedrijfsterreinen die de gemeente Oostzaan sinds het begin van de negentiger jaren van de vorige eeuw heeft ontwikkeld) bedoeld voor de huisvesting van bedrijfsmatige activiteiten. Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit van de bedrijfsvoering.

Voor detailhandel zijn binnen de bebouwde kom (voor iedereen) goed bereikbare locaties beschikbaar. Er is derhalve geen reden detailhandel met showroomfunctie, dat wil zeggen de traditionele winkelformule en de webwinkelcategorie A, op het bedrijfsterrein toe te staan. Dit standpunt komt overeen met het provinciale detailhandelsbeleid.

Op een bedrijfsterrein kunnen worden toegestaan de webwinkels categorie B1 en B2. Deze categorieën lijken in hun verschijningsvorm het meest op bedrijven. De belangrijkste aspecten die geregeld dienen te worden zijn de afwezigheid van de “uitstalling ten verkoop” en het feit dat de opdrachtverlening uitsluitend “schriftelijk, telefonisch dan wel elektronisch” mag plaatsvinden.

3.3. Motorbrandstoffen (LPG/LBG/CNG/LNG)

Ook zijn er gegadigden die motorbrandstoffen zouden willen aanbieden die niet passen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan De Staat van bedrijfsactiviteiten staat LPG toe, maar geen vergelijkbare "nieuwere" brandstoffen.

Sinds de eerste uitgave van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” is het goed gebruik om de bedrijfsactiviteiten die in een plangebied worden toegestaan op te nemen in een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten. Evenals hetgeen hierboven met betrekking tot de detailhandel is weergegeven, zijn er nog andere ontwikkelingen die niet voorzien werden bij het opstellen van de bedrijvenlijst door de VNG. Ook in de laatste versie uit 2009 is bijvoorbeeld nog geen rekening gehouden met “nieuwe” motorbrandstoffen. Zo is in het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase geregeld dat er benzineservicestations met en zonder LPG (Liquefied Petroleum Gas) zijn toegestaan. Inmiddels zijn er echter ook andere vergelijkbare motorbrandstoffen ontwikkeld. Te denken valt aan LBG (Liquefied Bio Gas), CNG (Compressed Natural Gas) en LNG (Liquefied Natural Gas).

Vanuit ruimtelijk oogpunt lijkt er geen bezwaar tegen het mogelijk maken van benzineservice-stations met dit soort brandstoffen. Er dient te worden gemotiveerd dat deze brandstoffen qua veiligheidsrisico vergelijkbaar zijn met, of beter zijn dan, LPG (dat wel is toegestaan op Bombraak). Zie hiervoor hoofdstuk 4.

3.4. Logistiek ontkoppelpunt (LOP)

De bestemmingsregeling staat eveneens geen logistiek ontkoppelpunt toe. Dat geldt dus ook voor de pilot voor zo'n logistiek ontkoppelpunt (LOP) voor Lange Zware Vrachtwagens (LZV's). Deze LZV's mogen alleen over de snelwegen rijden en niet de Amsterdamse binnenstad inrijden. Op het LOP wordt de vracht overgeladen in kleinere vrachtwagens of bestelbusjes die wel de binnenstad van Amsterdam in mogen. Bombraak ligt naast de A8 en de A10 en derhalve gunstig voor een dergelijk experiment. De pilot is een initiatief van de Kamer van Koophandel en wordt ondersteund door de Stadsregio Amsterdam. Ook vanuit het Rijk wordt een dergelijk initiatief gestimuleerd ("Beter Benutten").

Gelet op de milieuvoordelen van een dergelijk ontkoppelpunt en mede gelet op de locatievoordelen van Bombraak (gesitueerd aan de A8/A10 en direct buiten Amsterdam) is het wenselijk deze vorm van bedrijvigheid toe te staan door middel van dit wijzigingsplan.

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 wijzigingsplan) 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.

Dit wijzigingsplan maakt in feite slechts bedrijfsactiviteiten mogelijk die "naar aard en omvang" gelijk te stellen zijn aan de reeds toegestane bedrijfsactiviteiten. Derhalve is het meeste onderzoek reeds uitgevoerd ten tijde van het opstellen van het bovenliggende bestemmingsplan. De aanvullende onderzoeken/randvoorwaarden worden hieronder besproken.

4.2. Verkeer

Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal nieuw verkeer van en naar het bedrijfsterrein Bombrak worden gegenereerd. In de huidige situatie is er echter al sprake van een aantal bedrijven op het bedrijfsterrein. Om de huidige en toekomstige situatie in beeld te brengen en vervolgens te kunnen bepalen of de vestiging van nieuwe bedrijven de verkeersafwikkeling niet onaanvaardbaar beïnvloeden is een verkeersonderzoek¹ uitgevoerd. De huidige situatie qua verkeersafwikkeling is op het verkeerlicht geregelde kruispunt geteld op een representatieve werkdag, namelijk dinsdag 10 september 2013.

Voor een aantal van de kavels is de exacte invulling nog niet bekend. Derhalve is eerst gekeken naar de restcapaciteit en is vervolgens de verkeersgeneratie van de kavels die wel bekend zijn van de restcapaciteit afgehaald om te bepalen hoeveel de onbekende kavels aan verkeer mogen genereren. De kavels waarvoor wel een invulling bekend is genereren in totaal 855 motorvoertuigen per etmaal aan extra verkeer. Dit komt in het drukste spitsuur uit op circa 90 motorvoertuigen.

Om de restcapaciteit te bepalen is de maatgevende richting bepaald voor de maatgevende periode. De maatgevende richting is de richting die het meeste invloed heeft op de cyclustijd. Het verkeer, dat in de avondspits vanuit het bedrijfsterrein in de richting van Oostzaan rijdt, is hierbij maatgevend.

Uit de berekeningen blijkt dat de restcapaciteit voor de genoemde richting neer komt op circa 300 motorvoertuigen per uur. De 90 motorvoertuigen per uur die het gebied bij volledige ontwikkeling zoals nu bekend genereert kunnen daarmee worden verwerkt, zelfs als alles in één rich-

¹ Goudappel Coffeng, Verkeersafwikkeling bedrijventerrein Bombrak, 16 juli 2014.

ting het gebied verlaat. De ruimte die nog beschikbaar is voor de nog niet ingevulde kavels bedraagt circa 210 motorvoertuigen per uur.

Een vergelijking met wat er in de huidige situatie in het drukste spitsuur rijdt laat zien dat het bedrijventerrein nog flink kan uitbreiden. De beschikbare capaciteit (120 motorvoertuigen per uur) biedt de mogelijkheid voor ongeveer een verdubbeling van de huidige functies.

Specifiek wordt in het rapport opgemerkt dat ten aanzien van de verkeersgeneratie van afhaalpunten van webwinkels nog niet zo veel bekend is. Voor een nieuw te openen afhaalpunt voor een supermarkt elders is, door de supermarktketen zelf, de verwachting opgegeven, dat deze ongeveer 700 bezoekers per week aantrekt.

Een globale rekensom laat dan het volgende zien:

700 bezoekers per week zijn grofweg 100 bezoekers per dag. Dus per dag totaal 200 ritten. De verwachting is dat het ophalen van bestellingen deel zal uitmaken van de gecombineerde rit van werk op weg naar huis, in de avondspits. De verwachting is dan ook dat een afhaalpunt een hoog aandeel (20%) van het totaal aantal ritten per dag in de spits heeft (normaal is de spits 10% van het etmaal). Dat betekent 40 ritten voor een afhaalpunt in 1 uur avondspits (20 in en 20 uit).

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersgeneratie van het afhaalpunt ruimschoots binnen de restcapaciteit van het kruispunt valt. De 20 ritten van het afhaalpunt (in de richting van Oostzaan) kunnen hierbij dus nog prima afgewikkeld worden. Zelfs het realiseren van meerdere afhaalpunten behoeft geen probleem te zijn.

4.3. Externe veiligheid

Een LNG-installatie valt per 1 oktober 2013 onder de vigeur van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi uit 2004 legt in combinatie met de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijf. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een Inrichting. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Dat betekent dat bij de realisatie van een nieuwe risicobron, zoals bijvoorbeeld een LNG Installatie, het niet zo mag zijn dat de PR 10^{-6} contour één of meerdere kwetsbare objecten overlapt. In dat geval geldt een

saneringssituatie. De PR 10^{-6} contour geldt als een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Indien de PR 10^{-6} contour beperkt kwetsbare objecten overlapt, dan is dat toegestaan mits een gewichtige motivering wordt opgesteld.

Het groepsrisico kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht indien sprake is van een afname of toename van het groepsrisico.

Op voorhand kan niet met zekerheid worden gesteld of een inrichting aan de wettelijke vereiste voldoet. De risico's hangen onder meer af van het soort brandstof (LPG/LBG/CNG/LNG), de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten, de omvang van de inrichting (dan wel de doorzet (m^3 /jaar) van de inrichting) en/of de aanwezigheid van andere inrichtingen waardoor een domino-effect zou kunnen optreden.

Het voorgaande is de reden dat in het nu voorliggende wijzigingsplan wel de mogelijkheid van de genoemde brandstoffen is toegestaan, maar dat de daadwerkelijke vestiging afhankelijk wordt gesteld van een uit te voeren QRA (kwantitatieve risico analyse). Pas als uit de QRA is gebleken dat wordt voldaan aan de richtwaarden en oriënterende waarden, kan de vestiging worden toegestaan.

5. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen wijziging is een initiatief van de gemeente Oostzaan. De economische haalbaarheid is verzekerd omdat de uitgeefbaarheid van de bedrijfskavels zal toenemen, zonder dat daar investeringen tegenover staan.

Het plan past binnen de opgestelde GREX voor het bedrijfsterrein Bombraak.

6. Water

6.1. Algemeen

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.

6.2. Waterbeheerder plangebied

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

6.3. Overleg waterbeheerder over uitvoeringsaspecten

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 rioleringsplan² 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 wijzigingsplan omvat het wijzigen van de toegestane bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsterrein. Het plan heeft geen effecten op de bebouwings- of verhardingsmogelijkheden. Indien bedrijven motorbrandstoffen aanbieden zal dit dienen te gebeuren op vloeistofdichte ondergronden.

In feite legt het wijzigingsplan dus de feitelijke situatie vast. De compensatie van het oppervlaktewater is verdisconteerd in het Waterhuishouding- en Rioleringsplan.

² Procensus, Waterhuishouding- en rioleringsplan (definitief), augustus 2011.

7. Juridische aspecten

7.1. Algemeen

Het wijzigingsplan vloeit voort uit de bepalingen van artikel 3.6, lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening. Inhoudelijk voegt het plan zich naar de bestemmings- en wijzigingsregels van het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase" van de gemeente Oostzaan.

Volgens artikel 3.9a Wro is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van een wijziging.

7.2. Wijzigingsplan

Het (ontwerp) wijzigingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand NL.IMRO.0431.BW2014001011-0301 met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

7.3. Plankaart (analoge verbeelding van het wijzigingsplan)

Met de invoering van het digitale wijzigingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De analoge verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0431-20W1-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.

7.4. Regels

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn in beginsel gelijk aan de regels van het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase" waarop dit wijzigingsplan is gebaseerd. De sindsdien opgetreden wetswijzigingen hebben echter geleid tot ondergeschikte aanpassingen, die geen invloed hebben op de inhoud van de regels. Zo zijn bijvoorbeeld de "ontheffingen" op basis van de Wro omgezet naar "afwijkingen bij een omgevingsvergunning" (Wabo). Bij het opstellen van dit wijzigingsplan is voorts gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012). 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 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De gemeente Oostzaan heeft het bovenstaande vertaald in het voorliggende wijzigingsplan. De inhoudelijke regeling sluit dus aan op het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase, met dien verstande dat regels zijn toegevoegd met betrekking tot de in dit plan beschreven moderne bedrijfsactiviteiten en de overbodige regels zijn verwijderd. Bij dit laatste kan worden gedacht aan de bepalingen ten aanzien van de reclamemast die buiten dit wijzigingsplan zal worden opgericht.

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).

Ten behoeve van de "moderne" bedrijfsactiviteiten is een aantal begrippen aan het plan toegevoegd.

Afhaalpunt: een detailhandelslocatie waar de consument, voorafgaand aan het bezoek, via internet bestelde goederen, kan betalen, afhalen of retourneren, en waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige detailhandelsactiviteiten.

De omschrijving is gebaseerd op de beschrijving die Detailhandel Nederland geeft in de position paper over de ruimtelijke inpassing van afhaalpunten in Nederland.

Deze omschrijving maakt de detailhandelsvormen met "uitstalling ten verkoop" (etalages, showrooms, e.d.) op Bombraak niet mogelijk. Het directe contact klant en verkoper kan dan ook pas plaatsvinden nadat de bestelling via internet (elektronisch) heeft plaatsgevonden. Voor de werking van het bestemmingsplan kan schriftelijke of telefonische bestelling worden gelijkgesteld met elektronische bestelling.

Duurzame motorbrandstoffen: met LPG (Liquefied Petroleum Gas) vergelijkbare brandstoffen, zoals LBG (Liquefied Bio Gas), CNG (Compressed Natural Gas) en LNG (Liquefied Natural Gas).

In de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage is opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase" is het toegestaan om Benzineservicestations met LPG (SBI 5051) te vestigen. In feite worden daarmee andere vergelijkbare brandstoffen uitgesloten. De nu bekende alternatieven voor LPG zijn in de omschrijving van duurzame motorbrandstoffen benoemd.

Logistiek ontkoppelpunt: een locatie waar overslag van vracht plaatsvindt van grote volumineuze transportvormen naar kleinere transportvormen, inclusief parkeer- en manoeuvreerruimte.

Kwantitatieve risicoanalyse (QRA): een onderzoek naar externe veiligheidsrisico's waarbij zowel de kansen als de effecten van incidenten met het gebruik, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen inzichtelijk wordt gemaakt.

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten slechts één bestemming: Bedrijf (artikel 3). De belangrijkste kenmerken van de regeling worden hieronder apart toegelicht.

Bedrijf (artikel 3):

Binnen deze bestemming zijn de toekomstige bedrijfsactiviteiten op bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase toegestaan.

Op Bombraak, eerste fase zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan, voor zover deze behoren tot de categorieën 2, 3A, 3B en 4A van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (voorheen inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer), seksinrichtingen en grootschalige detailhandel. Voorts is toegestaan: productiegebonden detailhandel en horeca ten dienste van de genoemde bedrijfsactiviteiten (zoals kantines), kantooractiviteiten ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, alsmede verkeers- en verblijfsactiviteiten. Andere bedrijfsoorten waren in het bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom zijn daar nu 2 categorieën aan toegevoegd, namelijk afhaalpunten en logistieke ontkoppelingspunten. Deze categorieën zijn derhalve bij recht toegestaan.

De verkoop van duurzame brandstoffen is in het wijzigingsplan ook mogelijk, zij het dat dit niet bij recht is toegestaan, maar dat dit via een afwijkingsbevoegdheid wordt toegestaan. De reden hiervoor is de mogelijkheid om te kunnen toetsten aan het externe veiligheidsrisico dat verbonden is aan dergelijke brandstoffen.

Evenals in het bestemmingsplan is het ten behoeve van niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfsactiviteiten mogelijk af te wijken bij een omgevingsvergunning (artikel 3.6.1), mits de aard en omvang van de activiteiten overeenkomen met de bedrijfsactiviteiten die wel zijn toegestaan. Om dit te kunnen bepalen zal een vergelijking van de in de VNG-brochure opgenomen indices van belang zijn voor de motivering. In dit wijzigingsplan is aangegeven wat onder "duurzame motorbrandstoffen dient te worden verstaan (zie boven). In feite konden verkooppunten van duurzame motorbrandstoffen met deze bepaling worden toegestaan. Ze zijn immers naar aard en omvang gelijk te stellen aan LPG. In dit wijzigingsplan is voor de duurzame motorbrandstoffen echter een bepaling toegevoegd (3.6.2) die bepaalt dat Burgemeester en wethouders, bij het toestaan van activiteiten die betrekking hebben op de verkoop van duurzame motorbrandstoffen, slechts toepassing geven aan de afwijkingsbevoegdheid, indien uit een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) is gebleken dat de activiteiten verenigbaar zijn met de in de omgeving aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

3. Algemene regels;

In artikel 4 is een antidubbeltelregel opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Verder zijn in dit hoofdstuk opgenomen: Algemene aanduidingsregels (artikel 5), Algemene afwijkingsregels (artikel 6), Algemene wijzigingsregels (artikel 7) en Algemene procedureregels (artikel 8).

In de Algemene aanduidingsregels (artikel 5) is de geluidzone van het bedrijfsterrein Westpoort (gemeente Amsterdam) vastgelegd; voor zover deze binnen het plangebied is gesitueerd. Volgens de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 dienen gebiedsaanduidingen te

worden toegepast voor gebieden waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen dienen te worden gemaakt.

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.