

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan

Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase

Toelichting, regels en plankaart

Juni 2009

Kenmerk 0431-08-T05

Projectnummer 0431-08

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
1.1.	Algemeen.....	1
1.2.	Naam van het bedrijfsterrein.....	1
2.	Huidige situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied.....	2
2.2.	Karakteristiek plangebied	3
2.2.1.	Historisch.....	3
2.2.2.	Bebouwing.....	4
2.2.3.	Ruimtelijk.....	4
2.2.4.	Ecologisch	4
2.2.5.	Functioneel.....	4
2.3.	Verkeer en vervoer	5
2.4.	Water- en groenstructuur.....	5
2.5.	Vigerende planologische regelingen.....	5
3.	Juridische en beleidskaders.....	6
3.1.	Algemeen.....	6
3.2.	Internationaal niveau.....	6
3.3.	Nationaal niveau	9
3.3.1.	Nota Ruimte (2005)	9
3.3.2.	Vierde Nota Waterhuishouding (1998)	10
3.3.3.	Wet Luchtkwaliteit (2007)	11
3.3.4.	Natuurbeschermingswet (1998)	11
3.3.5.	Flora- en Faunawet (2002).....	11
3.3.6.	Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004).....	11
3.3.7.	Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004).....	12
3.3.8.	Nota Belvédère (1999)	12
3.3.9.	Nota Nuchter Omgaan met Risico's (NOR).....	12
3.4.	Provinciaal beleid.....	14
3.4.1.	Streekplan Noord-Holland-Zuid (2003/2007)	14
3.4.2.	Overgangsdokument geldend streekplanbeleid naar nieuwe Wro.....	15
3.4.3.	Structuurvisie (naar verwachting mei 2009).....	16
3.4.5.	Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen	18
3.4.6.	Waterplan 2006 -2010	18
3.5.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.....	18
3.6.	Gemeentelijk beleid	19
3.6.1.	Ruimtelijk beleid	19
3.6.2.	Structuurplan bedrijfsterrein Bombraak.....	19
4.	Milieuaspecten	22

4.1.	Geluid.....	22
4.1.1.	Verkeerslawai	22
4.1.2.	Industrielawai	22
4.2.	Bodem.....	22
4.3.	Lucht	24
4.4.	Flora en Fauna.....	24
4.4.1.	Waarnemingen	24
4.4.2.	Conclusies en aanbevelingen.....	27
4.5.	Archeologie	29
4.6.	Hoogspanningsleiding	30
4.6.1.	Externe veiligheidsrisico's door stationaire activiteiten.	30
4.6.2.	Transportrisico's	31
4.7.	Verkeer	33
5.	Watertoets.....	35
5.1.	Algemeen.....	35
5.2.	De Waterbeheerder van het plangebied.....	35
5.3.	Beleidskader Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.....	35
5.4.	Wateraspecten huidige situatie.....	36
5.5.	Wateraspecten toekomstige situatie.....	37
5.6.	Overleg waterbeheerders	39
6.	Toekomstige situatie	40
6.1.	Algemeen.....	40
6.2.	Het Bedrijfsterrein Bombraak (eerste fase)	40
6.3.	Het Bedrijfsterrein Bombraak (eindsituatie).....	45
6.4.	Het Bedrijfsterrein Bombraak (alternatief eerste fase)	49
6.5.	Duurzame ontwikkeling en inrichting van het bedrijfsterrein	50
6.6.	Economische uitvoerbaarheid	51
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
7.1.	Algemeen.....	52
7.2.	F.A.M. Franse, Zuideinde 180.	52
7.3.	SAAP Projectontwikkeling bv.....	54
7.4.	Familie K.C. Fase e.a., Zuideinde 218	55
7.5.	Familie Tijmes, Zuideinde 146.....	58
7.6.	J. van Berge, Zuideinde 273.....	59
7.7.	J. van Vliet, Leliestraat 3.....	60
7.8.	J.H. Arntz, Zuideinde 186	60
7.9.	P.C. Odekerk en C.L.M. Odekerk-Witte, Zuideinde 257.....	62
7.10.	M.J. Kristel, Zuideinde 208	62

8.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	64
8.1.	Stadsregio Amsterdam	64
8.2.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	66
8.3.	VROM Inspectie, Regio afdeling Noord-West	69
8.4.	TenneT	73
8.5.	Kamer van koophandel	73
8.6.	Contactgroep Bedrijven Oostzaan	75
8.7.	Vogelbeschermingswacht "Zaanstreek", mede namens de Wetlandwacht voor Vogelbescherming Nederland	75
9.	Juridische vormgeving	77
9.1.	Algemeen	77
9.2.	Bestemmingsplan	77
9.3.	Regels	77

1. Inleiding

1.1. Algemeen

De ontwikkeling van bedrijfsterreinen in het westelijke gedeelte van het Buitengebied-Zuid is een beleidslijn die reeds in de negentiger jaren door de gemeente Oostzaan in gang is gezet. Het plangebied is in de eerste plaats bestemd voor het uitplaatsen van het bedrijf Meijn uit de bebouwde kom. De wens daartoe is niet nieuw, maar is een stap dichterbij gekomen nu de gemeente, samen met de provincie en het bedrijf werkt aan een ontwikkelingsplan voor de huidige locatie van het bedrijf en daarnaast een intentieovereenkomst heeft gesloten. Daarmee is het project in een cruciale fase gekomen.

Voor de nieuwe locatie van Meijn heeft de gemeente de grond in eigendom. Het betreft het meest zuidelijk gesitueerde deel van de toekomstige bedrijfslocatie langs de Verlengde Stellingweg. Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden waarop de nieuwe locatie van Meijn dient te worden gerealiseerd, inclusief de ten oosten van die locatie gesitueerde gronden waarop de benodigde compensatie van oppervlaktewater dient plaats te vinden. Ook zal daar de aansluiting voor de noodzakelijk geachte langzaamverkeerroute in de richting van het bedrijfsterrein in de toekomst kunnen plaatsvinden.

Tussen het hoogspanningsstation en de beoogde locatie van Meijn is een strook grond in eigendom van derden. Ook op deze gronden kan in de toekomst een bedrijfsfunctie worden gerealiseerd. De gemeente heeft op deze gronden het voorkeursrecht gevestigd. Bovendien is hiervoor inmiddels een structuurplan vastgesteld. Wanneer de gronden verworven zijn kan een apart bestemmingsplan worden vervaardigd voor deze tweede fase van het bedrijfsterrein Bombraak.

1.2. Naam van het bedrijfsterrein

Het bedrijfsterrein, waartoe de locatie Meijn gaat behoren, heeft de naam Bedrijfsterrein Bombraak gekregen. Deze naam is ontleend aan een vroeger aanwezige verbreding van de waterstructuur (veenplas), die in de buurt van het plangebied was gesitueerd. Op de topografische kaart die in afbeelding 2 is opgenomen is de historische Bombraak juist ten zuidwesten van het nu voorliggende plangebied herkenbaar.

2. Huidige situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd in de uiterste zuidwest hoek van de gemeente Oostzaan en maakt onderdeel uit van het Buitengebied-Zuid. Recentelijk zijn bestemmingsplannen vervaardigd voor de gebieden die zijn ondergebracht in respectievelijk het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid en bestemmingsplan Hoogspanningsstations. Beide plannen zijn aan de Verlengde Stellingweg gesitueerd. Waarbij dient te worden opgemerkt dat het laatstgenoemde bestemmingsplan nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld, maar dat het hoogspanningsstation met behulp van een procedure ex artikel 19 WRO is gerealiseerd.

De grens van het plangebied wordt in het noorden gevormd door de perceelsgrens van het gemeentelijke grondeigendom. De westelijke- en zuidelijke begrenzingen worden globaal gevormd door de gemeentegrens met Amsterdam en het tracé van de Verlengde Stellingweg (ná de herstructurering in verband met de tweede Coentunnel). De oostelijke begrenzing – tot slot - wordt globaal gevormd door de kavelgrenzen van het gemeentelijke grondbezit ten westen van het Zuideinde, maar met uitzondering van de locatie “Radio 9”.

Afbeelding 1: Luchtfoto van het plangebied.

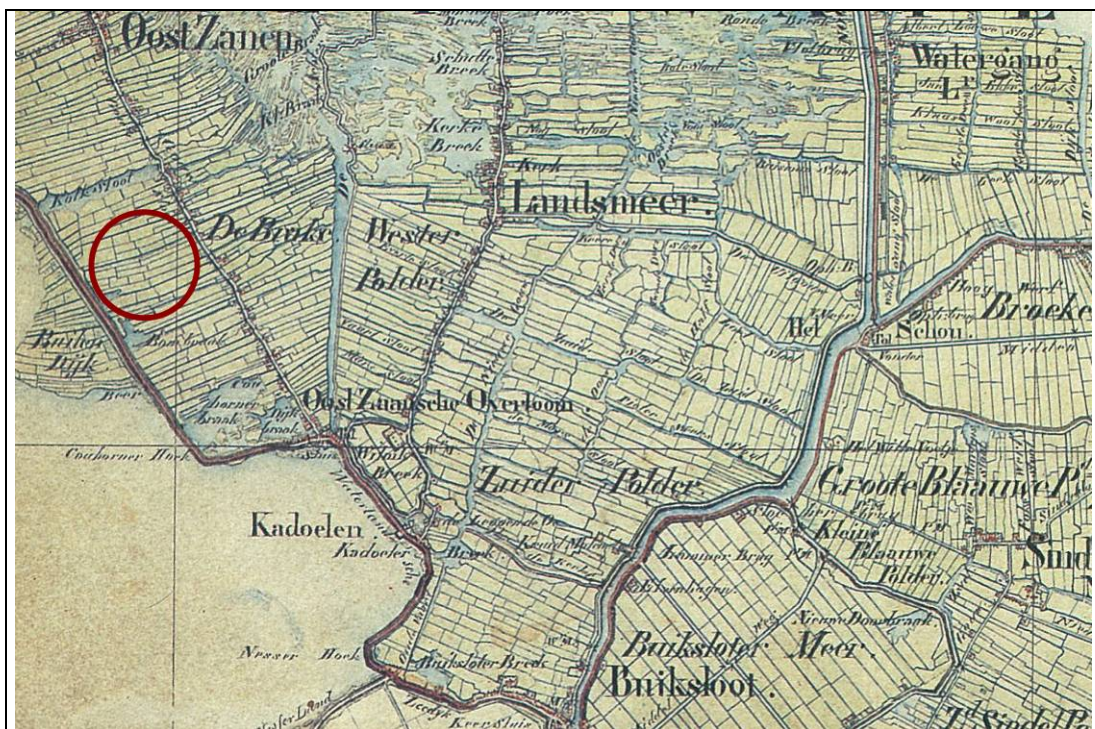


2.2. Karakteristiek plangebied

2.2.1. Historisch

Het Buitengebied-Zuid maakt deel uit van Het Waterland ten noorden van het IJ. Het dorp Oostzaan is een lang gerekt bebouwingslint, een ontginningsbasis op een oeverwal van de Twisk, een veenkreek in het hart van dit waterrijke gebied. De grotendeels uit veengrond bestaande landbouwpercelen zijn omgeven door relatief brede vaarten, die ontstonden door het voortdurend ophogen van de percelen met grond uit de grenssloten (vaarpolder). Op gedeelten is alle grond weggeslagen en resten slechts veenplassen. Het bebouwingslint bevatte de enige doorgaande wegverbinding die aansloot op de dijk rond het IJ en de dijk rond de Wormer.

Afbeelding 2: Topografische kaart anno 1849.



Het bebouwingslint heeft zich in de tijd verdicht. De landbouw is tot kortgeleden relatief primitief gebleven vanwege de specifieke ontsluiting over het water. Oostzaan is in de tweede helft van de vorige eeuw aan weerszijden van het lint uitgebreid met woonwijken. De gronden rond de Twisk zijn in de zeventiger jaren samengebracht en ingericht als recreatiegebied: Het Twiske. De meest ingrijpende ontwikkeling voor het Buitengebied-Zuid van de gemeente Oostzaan is de aanleg en vergroting in schaal en capaciteit van de infrastructuur, te weten de A10 en de A8. Deze wegen zijn juist ten zuiden en westen van het onderhavige plangebied gesitueerd.

2.2.2. Bebouwing

Het Buitengebied-Zuid wordt doorsneden door de zuidelijke uitloper van het oude dorpslint: het Zuideinde. In dit lint vindt men bedrijvigheid en andere functies. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt geheel buiten het bebouwingslint. Binnen het voorliggende plangebied bevindt zich momenteel dan ook geen bebouwing.

2.2.3. Ruimtelijk

Het gebied maakt deel uit van de groene geleiding tussen de stedelijke gebieden van Amsterdam, Zaanstad, Oostzaan en Landsmeer. De sterke schaalvergroting van de snelwegen naast het gebied en de omvangrijke ongelijkvloerse koppeling van de verkeersstromen uit de Coenen de IJ- en Zeeburgertunnel hebben ruimtelijk een sterke impact op het gebied. De oorspronkelijke veelzeggende opbouw van het besloten bebouwingslint in contrast met de open veenpolders (Waterland) wordt sterk gerelativeerd door deze grootschalige ontwikkelingen rondom. De ruimtelijke horizon wordt nu in het zuiden en westen bepaald door de snelwegen, in het noorden door de woonbebouwing van Oostzaan. Midden over het Buitengebied Zuid loopt bovendien een hoogspanningsleiding terwijl een andere hoogspanningsleiding langs het tracé van de snelweg afbuigt. Beide hoogspanningsleidingen komen samen in het recent aangelegde hoogspanningsstation.

2.2.4. Ecologisch

Als ecologische eenheid maakt het gebied in de eerste plaats onderdeel uit van een blauwe verbinding tussen Het Twiske en het IJ. Deze verbinding functioneert, als gevolg van de barrièrewerking van de A8, alleen ruimtelijk-visueel. De aanwezigheid van ruimte en de beleving van de continuïteit hiervan, over de snelweg heen, vormt vanuit de lucht een herkenbare route voor o.m. (water)vogels. Daarnaast hebben ook de groene verbindingen met het Waterland achter Landsmeer (langs de A10) en de directe nabijheid van het Oostzanerveld ecologische betekenis.

Het gebied maakt waterstaatkundig deel uit van de Oostzanerpolder. De waterkwaliteit is goed en relatief constant. Het peil fluctueert weinig, tussen de -1,43 en -1,46 m Normaal Amsterdams Peil. In zomer en winter is het peil nagenoeg gelijk.

2.2.5. Functioneel

De agrarische betekenis van het Buitengebied-Zuid is momenteel gering. Naar verwachting zal het agrarische gebruik in de toekomst geheel verdwijnen. Het onderhavige plangebied kent geen agrarische gebruik. Het gebied zal worden opgehoogd. Hiervoor is een planologische procedure gestart. Inmiddels is een keuronthefing verleend door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier¹. Het plangebied is ongeveer 10 hectare groot.

¹ Keuronthefing fase I Bombrak, registratienummer 08.28080, 20 oktober 2008.

2.3. Verkeer en vervoer

Het plangebied is goed bereikbaar vanaf het landelijke wegennet. Via de Kolkweg en de Verlengde Stellingweg heeft het plangebied directe aansluiting op de A8 en de A10 (ringweg Amsterdam). Naast deze ontsluitingsmogelijkheden is het plangebied bereikbaar vanuit de richting van Zaanstad via de Kolkweg/Thorbeckeweg. Tot slot leidt de Verlengde Stellingweg naar Amsterdam-Noord.

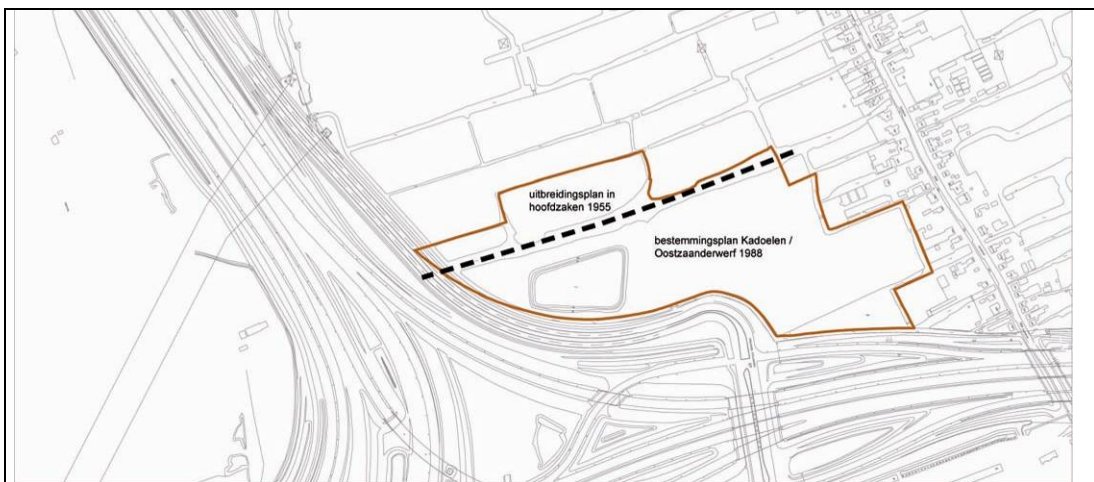
2.4. Water- en groenstructuur

Binnen het plangebied wordt de water- en groenstructuur gevormd door de oorspronkelijke kavelstructuur van het veenweidelandschap. Deze structuur loopt in oost-west-richting door het plangebied. De centraal door het plangebied lopende sloot, alsmede de langs de Verlengde Stellingweg lopende sloot, zijn in beheer bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De eerste zal worden gedempt; compensatie zal plaatsvinden aan de noordrand van het bedrijfsterrein (zie hiervoor paragraaf 5.5).

2.5. Vigerende planologische regelingen

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Het meest zuidelijke gebied, dat voorheen behoorde tot de gemeente Amsterdam, valt binnen het bestemmingsplan Kadoelen/Oostzanerwerf dat in 1988 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. In dit plan hebben de gronden ten noorden en oosten van de Verlengde Stellingweg de bestemming “Agrarisch gebied zonder bebouwing”. Ongeveer vanaf het einde van de afrit van de snelweg loopt in de richting van het Zuideinde een “reservering kabel- en leidingentracé”. Tot slot geldt voor het overige deel van het plangebied het Uitbreidingsplan in hoofdzaken uit 1955. Dit plan is niet tot stand gekomen onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening en is eertijds vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De bestemming van de gronden luidt Agrarische doeleinden (met kleine niet voor bewoning dienende agrarische bedrijfsgebouwtjes).

Afbeelding 3: Vigerende bestemmingsplannen.



3. Juridische en beleidskaders

3.1. Algemeen

Voor het gebied geldt een groot aantal juridische- en beleidskaders. Hieronder worden de belangrijkste samengevat. Op internationaal niveau zijn diverse regelingen van kracht die de duurzame instandhouding van habitats en soorten tot doel hebben. Op nationaal niveau zijn eveneens een groot aantal juridische- en beleidskaders van toepassing op het plangebied. Het streekplan Noord-Holland-Zuid verwoordt het ruimtelijk-, water- en milieubeleid van de provincie Noord-Holland (tot het moment waarop een nieuwe structuurvisie is vastgesteld). Waarbij opgemerkt, dat de nieuwe ruimtelijke wetgeving de opstelling van structuurvisies door de hogere overheden verplicht stelt. Tot slot heeft de gemeente Oostzaan uitspraken gedaan over de toekomst van het gebied.

3.2. Internationaal niveau

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste doelstellingen van de KRW zijn:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Implementatiewet is gepubliceerd in het Staatsblad 2005, nr. 303. De wet, een wijzigingswet, regelt dat stroomgebiedbeheerplannen en maatregelenprogramma's een plaats vinden in het planstelsel van de Wet op de waterhuishouding. Verder regelt de wet dat de milieudoelstellingen van de KRW zullen worden geconcretiseerd als milieukwaliteitseisen in het kader van de Wet milieubeheer. Het bindende karakter van de KRW-doelstellingen vereist vastlegging van de doelstellingen in wettelijke voorschriften. Het gaat daarbij om een algemene maatregel van bestuur en provinciale verordeningen op basis van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, waarin ook de doorwerking van de doelstellingen naar vergunningverlening en andere besluiten van overheidsinstanties wordt geregeld.

Het verdrag van Valetta (Malta)

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruim-

telijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer. Invoering van het verdrag heeft gevolgen voor het huidige archeologisch bestel. Het moet nog (beter) in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd worden. Alle overheden hebben zorgplicht voor archeologische waarden gekregen, dus ook de gemeenten. Veel provincies, waaronder de provincie Noord-Holand, hebben hun beleid en regelgeving inmiddels aangepast.

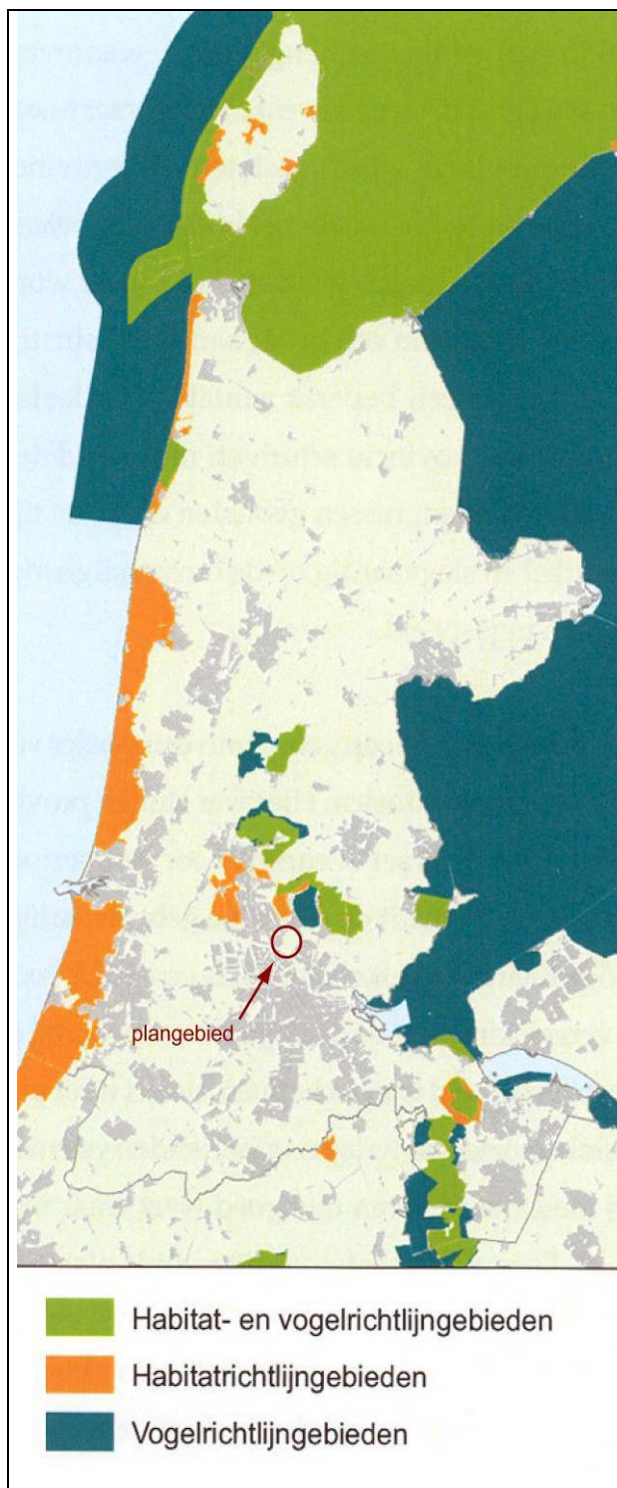
In de ruimtelijke ordening wordt aan veel aspecten aandacht geschonken en worden tal van belangen tegen elkaar afgewogen. Voor veel zaken wordt de afweging gestuurd door wet- en regelgeving. Het verdrag van Malta heeft tot gevolg dat dit ook voor de archeologie het geval is. Door het verdrag heeft (ook) de gemeente de inspanningsverplichting de archeologische waarden te beschermen. De waarden kunnen niet geheel naar eigen inzicht tegen andere aspecten worden afgewogen.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (79/409/EG) uit 1979 heeft tot doel: de bescherming en het beheer van alle op het grondgebied van de Europese Unie in het wild levende vogels en hun habitats. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden. Op grond van deze richtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden duurzaam te beschermen (Natura 2000). Daarnaast stelt de richtlijn nadere regels voor de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen, naast het aanwijzen van de Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van de vogelsoorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende invloeden optreden in gebieden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden volgens de richtlijn getoetst. Het plangebied is, in tegenstelling tot (het noordelijke deel van) het Oostzanerveld, het Ilperveld en Het Twiske, niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn.

Afbeelding 4: Speciale beschermingszones.



Habitatrichtlijn

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. Deze richtlijn houdt de verplichting in voor deelstaten om de habitats en soorten, die voor de Europese Unie van belang zijn, in stand te houden. Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkst zijn identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszones. Het plangebied is, in tegenstelling tot het Oostzanerveld en het Ilperveld, niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn.

3.3. Nationaal niveau

3.3.1. Nota Ruimte (2005)

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Het hierin verwoorde beleid geldt nog tot dat er een rijksstructuurvisie en andere rijksinstrumenten op basis van de Wro zijn vastgesteld. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen.

In de Nota Ruimte zijn nationale landschappen opgenomen, dit zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Nationale landschappen moeten zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Door de ruimtevraag zorgvuldiger in lijn met bestaande patronen te accommoderen, kan de ruimtelijke kwaliteit juist worden ontwikkeld en verbeterd. Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft valt binnen het nationaal landschap Noord-Hollands Midden.

In het verleden zijn door het rijk bovendien bufferzones aangewezen om de stadsgewesten ruimtelijk te scheiden en de ruimtelijke ontwikkelingen te 'geleden'. Zo ook voor de zone Amsterdam-Purmerend, waartoe het nu voorliggende plangebied behoort. Deze bufferzones zijn sindsdien gevrijwaard van grootschalige bebouwing en zijn mede daardoor van grote waarde voor de stedelingen die dicht bij huis van open landschappen willen genieten. In de loop van de jaren zijn de rijksbufferzones steeds meer onderdeel gaan uitmaken van de stedelijke netwerkvorming. Zij hebben naast hun belangrijke functie als 'buffer' tussen de steden ook een toenevende rol gekregen als recreatiemogelijkheid voor de stedelijke bevolking. Gezien de nog steeds grote tekorten aan dagrecreatie in deze gebieden is het belangrijk dat het accent nog meer komt te liggen op dagrecreatie. Toegankelijkheid en bruikbaarheid van het buitengebied voor fietsen, wandelen, varen en paardrijden heeft daarbij prioriteit, maar ook de aanleg van een openluchttheater is een voorbeeld van een dagrecreatieve voorziening, die hierbij past.

In de Nota Ruimte is dan ook bepaald dat de dagrecreatieve functie van de rijksbufferzones verder moet worden versterkt. De bufferzones transformeren daarmee tot relatief grootschalige, groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie. Het rijk stimuleert en ondersteunt de beoogde transformatie, ook in financiële zin. De provincies hebben het voortouw om, in overleg met de betrokken gemeenten, de verdere ontwikkeling van deze gebieden ter hand te nemen. Bij de financiële ondersteuning door het rijk wordt prioriteit gegeven aan de regio's met het grootste tekort aan recreatief groen. Medio 2015 wordt een evaluatie uitgevoerd, waarbij gekeken wordt of de transformatie van de bufferzones zodanig is voortgeschreden, dat de status van rijksbufferzone voor de betrokken gebieden kan worden opgeheven. Provincies stellen voor de rijksbufferzones een planologisch regime vast, gericht op het vrijwaren van de gebieden van verdere verstedelijking. Het rijk toetst of het regime overeenkomt met de planologische doelstellingen voor de rijksbufferzones.

De Nota Ruimte geeft het kabinet provincies en gemeenten bovendien meer ruimte om te bepalen waar en hoe ze in het landelijk gebied willen bouwen. Ook binnen de Nationale Landschappen – gebieden met (inter)nationaal belangrijke natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden – is ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. Uitgangspunt daarbij is behoud door ontwikkeling: bouwen mag, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

3.3.2. Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding zet de strategie door van integraal waterbeheer die is ingezet in de Derde Nota Waterhuishouding. De wateroverlast die in de negentiger jaren is ontstaan heeft echter tot het inzicht geleid dat maatregelen, die herhaling moeten voorkomen, meer inhouden dan het verhogen van dijken. De Vierde Nota Waterhuishouding 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 scheppend voor gebiedsgericht maatwerk. De hoofddoelstelling van de Vierde Nota waterhuishouding is het in stand houden en tot stand brengen van duurzame en veilige watersystemen.

3.3.3. Wet Luchtkwaliteit (2007)

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 werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. 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), die naar verwachting in 2009 in werking treedt². Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

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 belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in belangrijke mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL geldt voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

3.3.4. Natuurbeschermingswet (1998)

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van Gebieden. De verplichtingen die voortkomen uit Europese regelgeving ten aanzien van de bescherming van soorten zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijn gebieden, aangevuld met de vroegere Beschermd- en Staatsnatuurmonumenten. Het voorliggende plangebied valt hier niet onder.

3.3.5. Flora- en Faunawet (2002)

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

3.3.6. Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004)

Het BEVI is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van

² Van 24 september tot en met 4 november 2008 is de inspraakperiode voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

een Wro-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het BEVI van toepassing.

3.3.7. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)

In augustus 2004 is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In de circulaire RNVGS is het rijksbeleid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, verduidelijkt en geoperationaliseerd. In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het BEVI.

3.3.8. Nota Belvédère (1999)

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Bevedèrekaart genoemd). De gemeente Oostzaan behoort niet tot de aangewezen gebieden (waaruit overigens niet geconcludeerd mag worden dat er in de gemeente geen cultuurhistorische waarden zijn).

3.3.9. Nota Nuchter Omgaan met Risico's (NOR)

Bij het beheersen van milieurisico's zal de politiek 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 op verzoek van de toenmalige staatssecretaris Van Geel 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.

Hoogspanningsleidingen

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 meergevoelige 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 leiding³.

Dezelfde conclusie kan worden getrokken op basis van de brief van de minister van VROM⁴, die als verduidelijking geldt van de brief van 3 oktober 2005.

³ 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).

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

3.4. Provinciaal beleid

3.4.1. Streekplan Noord-Holland-Zuid (2003/2007)

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in het Streekplan Noord-Holland-Zuid, dat op 17 februari 2003 door Provinciale Staten is vastgesteld. Provinciale Staten hebben vervolgens op 19 november 2007 het eerste deel van de partiële herziening van de Streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord-Holland Noord vastgesteld.

In dit streekplan wordt het door het kabinet aangegeven beleid (besluit Deltametropool, november 2001), verwoord en uitgewerkt in de ruimtelijke structuur van Noord-Holland-Zuid. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het hoogdynamische stedelijke gebied en het laagdynamische grootschalige landschap. Om de grootschalige landschappen te beschermen, dient het contrast tussen stad en landschap behouden te blijven en zo mogelijk versterkt.

De belangrijkste ruimtelijke opgaven voor Waterland zijn:

- Ruimte voor water;
- Behoud van de veen(weide)gebieden, met daarbij een adequaat (agrarisch) beheer van het cultuurlandschap;
- Intensiveren, Combineren en Transformeren binnen bestaande kernen;
- Ruimte voor de vestiging van bedrijven ten behoeve van het handhaven en versterken van de sociale en economische dynamiek en woningen voor de regionale behoefte;
- Voor delen van Waterland staat de landbouw centraal, in andere delen is het een middel voor het instandhouden van het landschap (verbrede landbouw);
- Handhaven en versterken van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten.

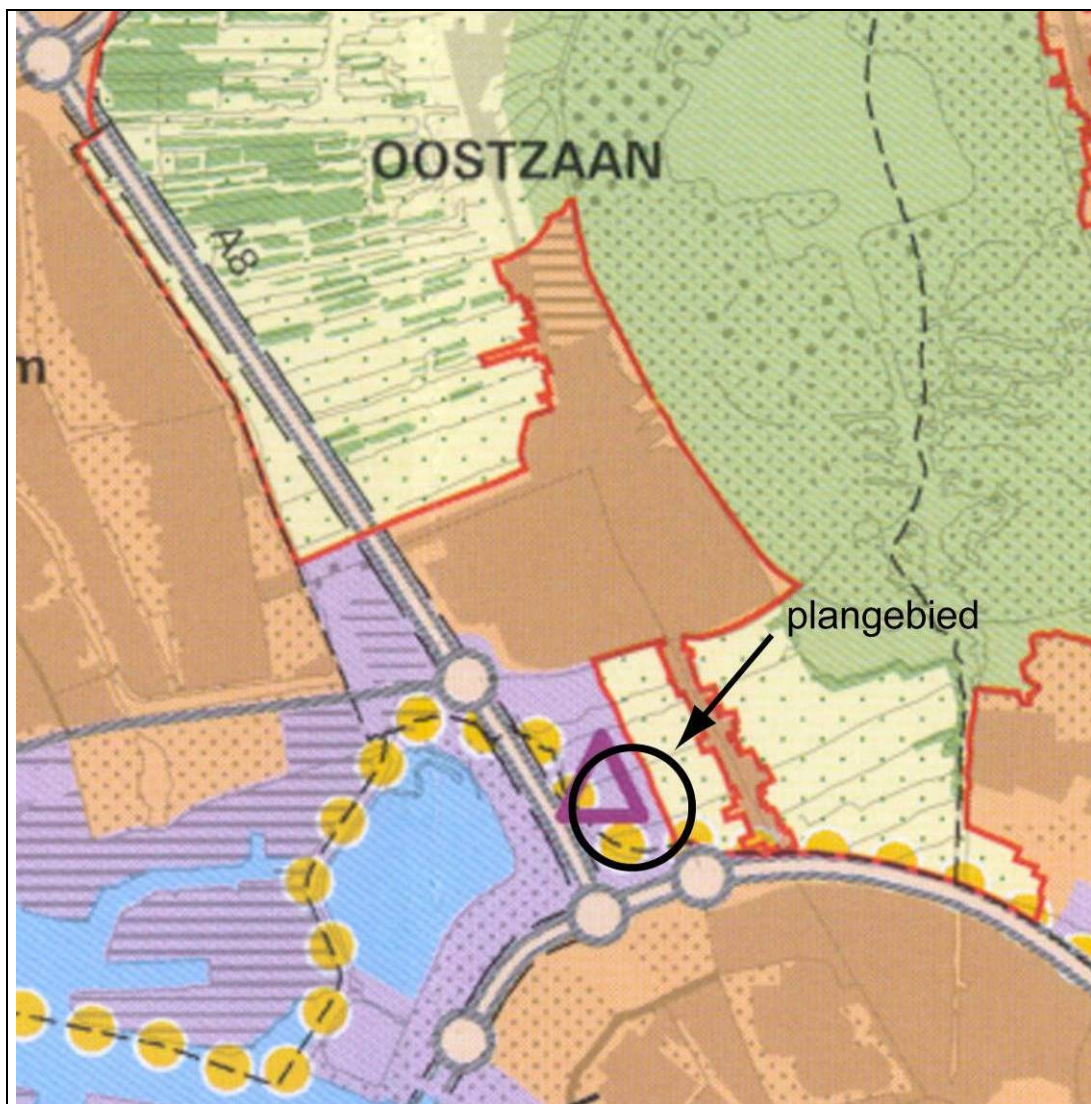
Voor Oostzaan, dat onderdeel uitmaakt van het grootschalige landschap, betekent dit dat het ruimtelijk beleid voor de bebouwde kom kan worden gekenmerkt door de trits Intensiveren, Combineren en Transformeren. Vrij vertaald betekent dit dat de nadruk zal komen te liggen op het zo veel mogelijk open houden van het landschap en het hergebruiken van binnenstedelijke terreinen. Het streekplan noemt een aantal van 160 woningen, dat binnen de bebouwde kom kan worden gerealiseerd door middel van bedrijfsverplaatsing.

De herstructurering van de locatie Meijn past binnen de ambitie van het streekplan om binnenstedelijk woningen te realiseren door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (verder ICT).

In de langs de Verlengde Stellingweg gesitueerde strook bevinden zich het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid en het hoogspanningsstation, die beide inmiddels worden/zijn ontwikkeld. Ten zuiden van het hoogspanningsstation is een bedrijfslocatie op de streekplankaart opgenomen ten behoeve van bedrijfsverplaatsing⁵. De locatie bevindt zich binnen de op de streekplankaart aangegeven rode contour.

⁵ Met de streekplanwijziging van 17 november 2007 is de reservering voor het bedrijf Meijn verwijderd.

Afbeelding 5: Streekplan Noord-Holland-Zuid.



3.4.2. Overgangsdokument geldend streekplanbeleid naar nieuwe Wro

Het overgangsrecht zoals verwoord in de Invoeringswet Wro regelt dat een streekplan vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 van rechtswege wordt aangemerkt als structuurvisie. Het streekplan wordt daarmee een zogenaamd zelfbindend instrument.

Met het overgangsdokument geeft de provincie aan hoe het huidige provinciaal planologisch beleid op een slagvaardige wijze wordt gerealiseerd na het vervallen van het goedkeuringsver-eiste van bestemmingsplannen tot het moment dat de provincie beschikt over de structuurvisie (naar verwachting mei 2009).

Het document bevat geen nieuw beleid., m.a.w. de beleidsdoelen worden niet gewijzigd; er is geen sprake van een streekplanherziening.

Om te komen tot een beleidsneutraal overgangsdokument zijn de beide in Noord-Holland geldende streekplannen, de “Leidraad provinciaal Ruimtelijk Beleid” en de “Notitie Speerpunten artikel 19 lid 1 WRO-beleid” gescreend op het provinciale belang. Daarbij is ook rekening gehouden met de kaderstellende notitie “Provinciale sturingsfilosofie en provinciaal belang voor de ruimtelijke ordening”. Bovendien is tevens in beschouwing genomen op welke terreinen d.m.v. bestuurlijke besluitvorming nadere uitvoering aan het streekplan is gegeven. Bij deze screening is de volgende indeling gehanteerd:

- Provinciale ruimtelijke belangen waarvoor de provincie verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering. Het gaat hier om de kern van het provinciale ruimtelijke beleid. Ter vervanging van de goedkeuringsbevoegdheid zal de provincie naast het vooroverleg voor de doorwerking van dit beleid waar gewenst maximaal gebruik maken van de pro-actieve ruimtelijke juridische instrumenten uit de nieuwe wet zonder daarbij andere (niet-juridische of bestuurlijke) instrumenten uit te sluiten. De keuze van de instrumenten is maatwerk: Categorie 1.
- Goede ruimtelijke ordening : beleidsuitspraken uit het geldende streekplanbeleid waarvoor de provincie alleen geen verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering, maar die de provincie wel belangrijk vindt uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Doorwerking van dit beleid wordt in voldoende mate geborgd door (bestuurlijk) vooroverleg, afspraken met gemeenten, bestuurlijke of financiële instrumenten (adviserende, faciliterende of stimulerende mogelijkheden). Inzet van reactieve instrumenten (zienswijze, beroep, eventueel reactieve aanwijzing),) echter als noodrem wordt in uitzonderlijke gevallen uitdrukkelijk niet uitgesloten: Categorie 2.
- Uitspraken in de streekplannen die op dit moment niet door middel van de goedkeuring worden geborgd omdat het ofwel een onderwerp van nationaal belang is, ofwel waarvoor Rijksregelgeving bestaat zonder provinciale beleidsvrijheid, of dat van zuiver lokaal belang wordt geacht: Categorie 3.

In de periode totdat de pro-actieve juridische instrumenten als genoemd bij de provinciale ruimtelijke belangen (categorie 1) daadwerkelijk voorhanden zijn zal in voorkomend geval ook voor die categorie gebruik worden gemaakt van de reactieve instrumenten als bedoeld onder categorie 2.

3.4.3. Structuurvisie (naar verwachting mei 2009)

De provinciale rol in de ruimtelijke ordening verandert van een toetsende in een ontwikkelende. De structuurvisie is het middel om hieraan invulling te geven. Gedeputeerde Staten hebben daarom op 26 september 2006 en Provinciale Staten op 30 oktober 2006 besloten een structuurvisie op te stellen voor de gehele provincie. De structuurvisie is, binnen het nieuwe begripkader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, de beleidsmatige opvolger van het streekplan. Een structuurvisie bevat de afweging van provinciale, ruimtelijke belangen, de sturingsfilosofie, de visie op het ruimtelijke beleid en het programma om dit uit te voeren. De rol van de provincie in de ruimtelijke ordening is veranderd als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De structuurvisie legt het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland voor de provincie (zelfbindend!) voor een langere periode vast. Dat betekent dat de structuurvisie meerjarige zekerheid geeft over de ruimtelijke ontwikkelingen die de provincie

nastreeft. Voor de provincie Noord-Holland zelf is de structuurvisie het bindende element van al het beleid met ruimtelijk relevant provinciaal belang.

De twee streekplannen, het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en Streekplan Noord-Holland Zuid, verschillen in benadering en instrumentarium. Een structuurvisie biedt de mogelijkheid voor uniformiteit in ruimtelijk beleid en ruimtelijk- en juridisch instrumentarium. Het doel is een structuurvisie op te stellen voor heel Noord-Holland in lijn met het gedachtegoed van de Nota Ruimte, het uitgangspunt van de Wro 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en de uitkomsten van het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040.

3.4.4. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening, die op 1 januari 2009 in werking is getreden, schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De regels komen voort uit de bestaande streekplannen Noord-Holland Zuid en -Noord.

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.

De provincie heeft daarbij overwogen dat:

- een samenhangend stelsel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan;
- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijk aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrond strandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen het in de verordening aangewezen landelijke gebied, het betreft het gedeelte van het plangebied dat is gesitueerd tussen het beoogde bedrijfsterrein en het Zuideinde. Voor het landelijk gebied geldt een verstedelijkingsverbod. Concreet betekent dit dat bestemmingsplannen geen bestemmingen aanwijzen en geen regels stellen die nieuwe stedelijke functies (of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten) mogelijk maken. Onder stedelijke functies worden onder meer woonbebouwing, inclusief villagegebieden en woonschepenlocaties verstaan. Onder niet-stedelijke functies worden onder andere vaarwater en waterberging, alsmede jachthavens verstaan.

Aangezien het bedrijfsterrein buiten het op de kaart aangegeven landelijke gebied wordt ontwikkeld, kan worden vastgesteld dat het verstedelijkingsverbod niet wordt geschonden.

3.4.5. Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen

In oktober 2005 heeft de provincie Noord-Holland het "Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen voor gemeente en provincie" gepubliceerd. Met dit toetsingskader geeft de provincie aan hoe de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen kan worden. Het toetsingskader kent een stappenplan om te bepalen in hoeverre het groepsrisico moet worden verantwoord.

3.4.6. Waterplan 2006 -2010

Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. 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.

Met het vaststellen van het waterplan vervallen de zoekgebieden voor waterberging uit het streekplan Noord-Holland Zuid. Het waterplan biedt geen starre blauwdruk voor waterberging, maar beschrijft aan welke eisen het watersysteem moet voldoen om pieken in neerslaghoeveelheden op te kunnen vangen. De provincie heeft de voorkeur voor kleinschalige oplossingen om aan deze normen te voldoen. Voor het noordelijk deel van Noord-Holland is dit uitgangspunt al vastgelegd in het nieuwe streekplan. Ook voor het zuiden ziet de provincie graag fijnmazige oplossingen zoals het verbreden van sloten. Door de sterke verstedelijking van dit gebied biedt dit echter niet voor de hele bergingsopgave een oplossing.

3.5. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterbeheersplan 3

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2006 een nieuw waterbeheerplan (WBP3) vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. De volgende thema's komen in het WBP3 aan de orde: het beheer van het watersysteem, de aanpak van lozingen (bronaanpak) en ruimte voor water nu en in de toekomst.

Het WBP3 is geldig van 2007 tot en met 2009. De inhoud van het plan is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid zoals:

- het provinciale Waterplan 2006-2010;
- de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water;
- het door het bestuur van het hoogheemraadschap opgestelde Meerjarenbeleidskader.

De strategische doelen uit het WBP3 zijn:

- Het hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving;
- In 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan);

- In 2009 zijn voor ca. 80 procent van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten procesafspraken gemaakt. In 2009 zijn 87 stuwen verbreed, 155 slimme stuwen en 15.000 m3/uur extra bemaling gebouwd en is ca. 300 ha berging gerealiseerd.

De strategische doelen zijn in het plan verder uitgewerkt in subdoelen.

3.6. Gemeentelijk beleid

3.6.1. Ruimtelijk beleid

Het ontwikkelen van Bedrijfsterrein Bombraak heeft relaties met andere, meer specifieke soorten gemeentelijk beleid. Te noemen zijn: het bedrijfsvestigingsbeleid, het verplaatsingsbeleid voor milieuhinderlijke bedrijven en het beleid ten aanzien van landschap en agrarisch gebruik. Deze beleidsvelden zijn de laatste jaren samengekomen in het ruimtelijk beleid.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Oostzaan steunt op een viertal pijlers:

- het behoud (en waar mogelijk het herstel) van de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en natuurlijke waarden van het veenweidegebied en het overige groengebied waarin de kern Oostzaan is gesitueerd;
- het voorzien in voldoende recreatief medegebruik van het buitengebied;
- het verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de bebouwde kom naar speciaal daarvoor ingerichte bedrijfsterreinen;
- het voorzien in voldoende woningen in een juiste differentiatie naar financieringsklasse en woninggrootte.

3.6.2. Structuurplan bedrijfsterrein Bombraak

Het bovengenoemde beleid is het meest recent verwoord in het (op 6 oktober 2008 door de gemeenteraad vastgestelde) structuurplan Bedrijfsterrein Bombraak. Het structuurplan geeft de specifieke uitwerking van dat beleid voor het zuidelijke deel van het Buitengebied-Zuid.

Afbeelding 6: Structuurplan.



Primair ten behoeve van Oostzaanse bedrijven zal het bedrijfsterrein worden ingericht met een netto-uitgeefbaar oppervlak van in totaal ongeveer 7,5 hectare. In eerste instantie is ongeveer de helft van dit terrein bestemd voor het bedrijf Meijn dat verplaatst wordt uit de bebouwde kom. Dat is het gedeelte dat in het onderhavige bestemmingsplan is ondergebracht. Mocht de verplaatsing van dit bedrijf niet doorgaan dan zouden andere bedrijven eveneens geplaatst mogen worden. Het westelijke deel van het bedrijfsterrein met een omvang tot maximaal 1,5 hectare kan plaats bieden aan een motel/restaurant. Op de plankaart van het structuurplan heeft dit deelgebied het accent “snelweggerelateerde overnachting, nader te onderzoeken” gekregen. Dat betekent dat hier, naast de gewone bedrijfsactiviteiten, ook het vestigen van een motel/restaurant mogelijk is. De mogelijkheden daartoe zullen de komende tijd onderzocht worden.

De externe ontsluiting zal plaatsvinden aan de westzijde van het bedrijfsterrein op de Verlengde Stellingweg. De wijze waarop dat zal gebeuren, alsmede de exacte locatie, dient nader te worden onderzocht. Uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling op de Verlengde Stellingweg in twee richtingen plaatsvindt.

Daarnaast is het gewenst, in het geval de tweede fase van het bedrijfsterrein wordt gerealiseerd, een aansluiting te realiseren ter plaatse van de ten zuidoosten van het plangebied gesitueerde bocht in de Verlegde Stellingweg. Gelet op de ingewikkelde verkeerssituatie kan op deze plek slechts sprake zijn van een toegang tot het bedrijfsterrein. Deze toegang kan tevens gebruikt worden door hulpdiensten in geval van een calamiteit.

Aan de oostzijde kan een ontsluiting voor voet/fietsverkeer worden gerealiseerd op het Zuidelijke.

Voor de noordelijke en oostelijke begrenzing is een landschappelijke en ecologische afronding van groot belang. In deze zone zal een waterrijk milieu worden gerealiseerd dat aansluit op het Waterlandse landschap.

Ten behoeve van de compensatie van waterbergingscapaciteit, die verloren gaat als gevolg van het aanbrengen van verhard oppervlak, zal aan de zuidoostzijde van het plangebied een retentiebekken worden gerealiseerd. Bij voorkeur krijgt deze voorziening een landschappelijke inpassing. De mogelijkheid van een retentiebekken wordt samen met het Hoogheemraadschap momenteel nader onderzocht.

Ten behoeve van de compensatie van oppervlaktewater, dat verloren gaat als gevolg van het ontwikkelen van het bedrijfsterrein, zal aan de noord- en oostzijde van het plangebied naar mogelijkheden worden gezocht om de daar aanwezige poldersloten te verbreden en van ecologische oevers te voorzien.

Ten behoeve van de eerste fase van het bedrijfsterrein geeft het structuurplan aan dat de sloot die in de bestaande situatie centraal door het plangebied loopt een belangrijke functie heeft

voor de ontwatering van Amsterdam-Noord en het zuidelijk deel van de polder Oostzaan. Tevens vormt deze sloot een vaarverbinding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het Buitengebied-Zuid. Binnen het op de plankaart aangegeven tracé kan compensatie plaatsvinden.

4. Milieuaspecten

4.1. Geluid

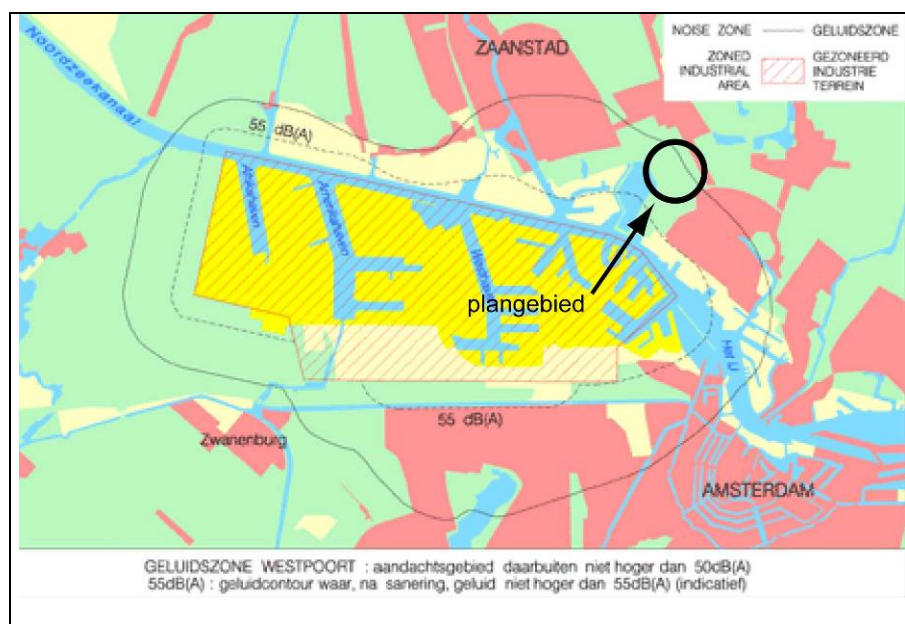
4.1.1. Verkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de A10/A8 en de Verlengde Stellingweg. Aangezien het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet aan de orde is, kan worden geconcludeerd dat het verkeerslawaaai ten behoeve van bedrijfsterrein Bombraak niet hoeft te worden onderzocht.

4.1.2. Industrielawaai

Het westelijk havengebied van Amsterdam is een gezoneerd bedrijfsterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. De 50 dB(A)-contour bestrijkt een deel van het Buitengebied Zuid, namelijk een strook parallel aan de Verlengde Stellingweg. Het plangebied valt grotendeels binnen deze contour. Het toekomstige bedrijfsterrein, dat binnen de contour is gesitueerd, zal geen geluidgevoelige bestemmingen bevatten. Derhalve is er geen enkele beperking voor eventuele bebouwing binnen het plangebied.

Afbeelding 7: De geluidszone Westpoort.



4.2. Bodem

Aan Kwinfra Milieu BV is door de gemeente Oostzaan opdracht verleend voor het verrichten van een verkennend land- en waterbodemonderzoek ter plaatse van het deel van het plangebied dat ten noorden van de slibberging is gesitueerd⁶. De doelstelling voor het bodemonder-

⁶ Verkennend bodemonderzoek Verlengde Stellingweg Oostzaan, Kwinfra Milieu bv, 6 december 2007.

zoek is, de vaststelling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit. Tijdens de veldwerkzaamheden is de opgeboorde grond en het omringende maaiveld visueel geïnspecteerd op asbestverdachte materialen

De hypothese voor het te verrichten bodemonderzoek werd op 'onverdacht' gesteld. Voor het te verrichten bodemonderzoek is de onderzoeksstrategie uit de NEN 5740 voor een onverdachte locatie gehanteerd, omdat met desbetreffende onderzoeksofzet voldoende informatie wordt verschaft om een betrouwbaar beeld van de verontreinigingssituatie te verkrijgen.

Grond en waterbodem

Uit de toetsing van de grond(meng)monsters blijkt dat verdeeld over het terrein zowel in de boven- als ondergrond en in de waterbodem (veen- of kleihoudend) een lichte verontreiniging met minerale olie is geconstateerd. Echter na bestudering van de olie chromatogrammen kunnen de verhoogde gehalten worden herleid als zijnde van natuurlijke herkomst (veenzuren).

Slib

Het opgeworpen slib is middels getoetst conform de vierde nota waterhuishouding. Na toetsing blijkt dat het opgebrachte slib wordt beoordeeld als klasse 1. Klasse 1 voldoet niet aan de streefwaarde, maar wel aan de grenswaarde en kan onder bepaalde voorwaarden worden verspreid in oppervlaktewater of op het land, mits geen significante verslechtering van de bodemkwaliteit plaatsvindt.

Asbest op het maaiveld met asbest in de bodem

Op het maaiveld ter plaatse van de dam is asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen. Het plaatmateriaal is geanalyseerd met een asbestidentificatie NEN 5896. Het plaatje is geïdentificeerd als een asbestcement golfplaatje, gemaakt van hechtgebonden chrysotiel.

In de asbestverdachte grond ter hoogte van de dam, is door het laboratorium geen asbest waargenomen.

Grondwater

In het grondwater zijn verhoogde concentraties aan chroom, nikkel en zink aangetoond. De verhoogde concentraties voor chroom en nikkel kunnen worden gezien als natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Zink komt in deze regio niet voor als achtergrondwaarde, echter aangezien de concentratie laag is, heeft deze verder geen consequenties.

De hypothese 'onverdacht' wordt gehandhaafd, met uitzondering van het dammetje. De overige lichte verontreinigingen zijn in het kader van de Wet Bodembescherming geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de overige NEN 5740-parameters en geven geen beperkingen in het gebruik of een vastgoedtransactie.

Aanbeveling

Met betrekking tot de gesignaleerde asbest bij het dammetje wordt het volgende geadviseerd⁷. Het lijkt om een geïsoleerde vondst te gaan. In de omgeving zijn in totaal 5 dammetjes aanwezig die alle met het zelfde soort puin zijn opgehoogd. Daarom is de kans aanwezig dat bij alle dammetjes sprake is van asbest. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal de grond worden afgegraven en geconditioneerd worden afgevoerd.

4.3. Lucht

In opdracht van de gemeente Oostzaan is een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit⁸. De realisatie van de bedrijfslocatie valt niet onder één van de categorieën zoals aangewezen in de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit)”, zodat door middel van een berekening bepaald dient te worden of de 1% respectievelijk 3% grens wordt overschreden: een zogenaamde “niet in betekenende mate toets”. De berekening is uitgevoerd met het rekenmodel GeoSTACKS (nieuw nationaal model). Uitgangspunt voor de berekening is geweest dat het totale bedrijfsterrein (dus inclusief de tweede fase) ná de inwerkingtreding van het NSL zal worden gerealiseerd en dat het bestemmingsplan eveneens na de inwerkingtreding zal worden vastgesteld. Dat betekent dat de 3% norm is gehanteerd. De resultaten van de “niet in betekende mate toets” zijn hieronder samengevat:

Stikstofdioxide 3%-grens ná 2008:

Uit de niet in betekenende mate toets blijkt dat door de emissies de 3%-grens van de grenswaarde van het jaargemiddelde van stikstofdioxide (NO₂) niet wordt overschreden ter hoogte van de kruising van de ontsluitingsweg met de Verlengde Stellingweg.

De jaargemiddelde concentratie bedraagt 27,47 µg/m³ en de achtergrondconcentratie betreft 26,5 µg/m³. Dit is een verschil van 0,97 µg/m³. De 3%-grens komt overeen met 3% van de grenswaarde van 40 µg/m³ van de jaargemiddelde van NO₂, namelijk 1,2 µg/m³. Bovenstaande conclusie dat de 3%-grens niet wordt overschreden is hiermee getalsmatig aangetoond.

Fijn stof 1% en 3% grens in 2008.

Met betrekking tot fijn stof (PM₁₀) wordt zowel de 1%-grens als 3%-grens niet overschreden. De jaargemiddelde concentraties van fijn stof bedraagt 24,25 µg/m³ en de achtergrondconcentratie betreft 24,1 µg/m³. Dit is een verschil van 0,15 µg/m³.

4.4. Flora en Fauna

4.4.1. Waarnemingen

Door bureau Waardenburg bv is een onderzoek verricht naar de flora en fauna in en rond het plangebied⁹. Het onderzochte gebied wordt begrensd door de parallelweg van de A10 en A8 (de

⁷ mail van 28 augustus 2008 van de heer Hoppenbrouwers van Kwinfra.

⁸ Stroop raadgevende ingenieurs bv, rapport 073073-00, 15 januari 2008.

⁹ Beschermde soorten Meijn, Natuurtoets in het kader van de natuurwetgeving, 10 oktober 2007.

Verlengde Stellingweg), de bebouwing van Zuideinde in het oosten en het terrein van TenneT in het noorden.

Flora

In de regio komen voor zover bekend de beschermde soorten planten rietorchis, dotterbloem en zwanenbloem voor die in het plangebied kunnen voorkomen. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten planten waargenomen. Op grond van de aangetroffen vegetaties en terreinmerken worden geen andere beschermde soorten verwacht.

Vissen

De volgende beschermde soorten vissen zijn uit de regio bekend en zouden op grond van de aanwezige watertypen in het plangebied kunnen voorkomen: bittervoorn en kleine modderkruiper. Ondanks intensief bemonsteren zijn de beschermde soorten bittervoorn en kleine modderkruiper echter niet aangetroffen.

Amfibieën

De volgende soorten amfibieën zijn uit de regio bekend en zouden op grond van de aanwezige watertypen en landbiotoop in het plangebied kunnen voorkomen: rugstreeppad, gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander.

De rugstreeppad is niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Gericht onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad langs de A10 en A8 heeft geen geluidswaarnemingen van de rugstreeppad opgeleverd. Het plangebied heeft naar verwachting geen betekenis voor de rugstreeppad.

Tijdens het veldbezoek is rondom het baggerdepot de bastaardkikker en gewone pad waargenomen. Daarnaast wordt het plangebied geschikt geacht voor bruine kikker en kleine watersalamander.

Reptielen

De ringslang is een voorkomende soort in het veenweidegebied en zou op grond van de landschapsstructuur in het plangebied kunnen voorkomen. Op basis van het ontbreken van waarnemingen in de directe omgeving kan aangenomen worden dat het plangebied geen betekenis heeft door de ringslang.

Grondgebonden zoogdieren

De volgende strikt beschermde soorten zijn uit de regio bekend en zouden op grond van de aanwezige habitats in het plangebied kunnen voorkomen: noordse woelmuis en waterspitsmuis. Daarnaast kunnen meer algemene beschermde soorten verwacht worden als gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, bosmuis, dwergmuis, hermelijn en bunzing.

De noordse woelmuis is op één locatie op het gronddepot aangetroffen. Aangezien het per ronde telkens slechts één exemplaar betrof mag aangenomen worden dat de soort in lage dichtheden rondom het gronddepot voorkomt. Daarnaast zijn in wisselende aantallen, met behulp van een loopvallenonderzoek, hermelijn, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis en bosmuis in het

plangebied aangetroffen. Haas (zichtwaarneming) en mol (mollenrit) zijn gedurende de diverse terreinbezoeken aangetroffen.

Vleermuizen

De volgende beschermde soorten vleermuizen zijn uit de regio bekend en zouden in het plangebied kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis en meervleermuis.

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van vleermuizen gevonden. Ook niet van foeragerende meervleermuizen, waarvan bekend is dat zij vanuit Oostzaan naar de Noorder IJ-plas trekken om daar te foerageren.

Vogels

In het plangebied kunnen betrekkelijk algemene soorten broedvogels van open landschap verwacht worden. Volgens de broedvogelatlas (SOVON, 2002) komen in de regio de volgende broedvogels van de Rode Lijst voor, waarvoor in het plangebied geschikt broedhabitat voorkomt: grutto, tureluur en slobbeend. Tijdens het veldbezoek zijn enkele tientallen grauwe ganzen en vijf lepelaars al rustend en foeragerend op de graslandpercelen waargenomen.

De huiswaluw, een soort van de Rode Lijst, is tijdens het veldbezoek foeragerend waargenomen. Daarnaast zijn algemene soorten aangetroffen als waterhoen, wilde eend, merel, spreeuw, bosrietzanger en een regelmatig overvliegende buizerd. Van de buizerd is geen horst gevonden. Van de overige soorten mag aangenomen worden dat er één of meerdere paren in het plangebied tot broeden komen.

De betekenis voor weidevogels als grutto, tureluur en slobbeend is naar verwachting beperkt.

Het plangebied behoort niet tot de bolwerken van weidevogels zoals het Oostzanerveld en het Wormer- en Jisperveld. Mogelijk komen enkele paren in het plangebied tot broeden.

Beschermde soorten ongewervelden

Het voorkomen van de platte schijfhoren uit de omgeving van het plangebied is bekend van vóór 1990. De platte schijfhoren komt voor in watergangen met een goed ontwikkelde watervegetatie. De soort wordt niet in het plangebied verwacht door het ontbreken van een goed ontwikkelde watervegetatie. Het plangebied heeft geen betekenis voor deze soorten.

Tijdens het veldbezoek is de algemeen voorkomende vlinder kleine vos waargenomen. Op basis van de terreinkenmerken en verspreidingsgegevens worden geen soorten beschermde ongewervelden in het plangebied verwacht.

4.4.2. Conclusies en aanbevelingen

Flora- en faunawet

- Bij het uitvoeren van werkzaamheden aan de centrale watergang dient rekening gehouden te worden met de bittervoorn. Zie de hieronder aangegeven aanbevelingen.
- Bij de beoogde ingreep zal rekening moeten worden gehouden met de noordse woelmuis. Andere strikt beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Aanbevelingen ten aanzien van mitigatie en compensatie zijn hieronder opgenomen.
- Bij het uitvoeren van werkzaamheden als het bouwrijp maken en verwijderen van beplanting moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. In het plangebied zijn algemene broedvogels aangetroffen.
- De watergangen en bosschages in het plangebied hebben betekenis voor algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer en onderhoud.
- De gunstige staat van instandhouding van noordse woelmuis kan door de ingreep in het geding worden gebracht. Aanpassing van het plan of compensatie voor deze soort is noodzakelijk. Zie hieronder bij Compensatie en mitigatie.

Ontheffing Flora- en faunawet

In de onderstaande tabel zijn de zeker in het plangebied voorkomende strikt(er) beschermde soorten opgenomen. Aangegeven is of en zo ja welke verbodsbepalingen worden overtreden en of een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan de orde is. Hierbij is er van uitgegaan dat de mitigerende en compenserende maatregelen, zoals hieronder verwoord, zullen worden uitgevoerd.

Afbeelding 8: beschermde soorten in het plangebied, overtredingen Flora- en faunawet.

<i>Soort</i>	<i>Voorkomen</i>	<i>Verbodsbepaling</i>	<i>Ontheffing nodig?</i>
bittervoorn	mogelijk	artikel 11	ja / uitgebreide toetsing
noordse woelmuis	zeker	artikel 11	ja / uitgebreide toetsing

Compensatie en mitigatie

Om het verlies aan oppervlakte leefgebied voor de noordse woelmuis te compenseren zijn meerdere opties mogelijk. Aangezien het project zich nog in een vroeg stadium bevindt kunnen maatregelen ruim van tevoren in het ontwerpproces worden opgenomen. In de uiteindelijke ontwerpfase dienen één of meerdere van onderstaande opties meegenomen en verder uitgewerkt te worden.

Inrichting

Bij de realisatie van het bedrijventerrein is het mogelijk om deze te combineren met maatregelen ten gunste van de noordse woelmuis zoals de aanleg van stroken met natte rietruigte. De

realisatie van waterberging kan gepaard gaan met de aanleg van natuurvriendelijke oevers, plas-dras situaties en een aangepast beheer.

Daarnaast is het van belang dat er een aansluiting wordt gerealiseerd met geschikte leefgebied in de omgeving waardoor de kansen tot het duurzaam voortbestaan van de soort in de omgeving van het plangebied worden vergroot. Het is hierbij van belang om rekening te houden met de eisen die de soort stelt ten aanzien van minimale oppervlaktes en afstanden tussen leefgebieden en verbindingstroken.

Beheer

Noordse woelmuizen zijn gebaat bij het beheer zoals dat al eeuwenlang door de vaarboeren wordt toegepast. Dit beheer bestaat uit relatief extensieve vormen van beweiding en maaien. Het is hierbij van belang dat het beheer intensief genoeg is om bos en struweelvorming te voorkomen en extensief genoeg om te voorkomen dat een over het gehele oppervlakte korte grasmat ontstaat. Hiertoe wordt aanbevolen het terrein om niet in beheer te geven bij een hobbyboer. Dit betekent in feite dat het bestaande beheer kan worden voortgezet.

Aanbevelingen

Hieronder worden enkele mitigerende maatregelen aanbevolen, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan de eis van zorgvuldig handelen en aan de zorgplicht.

Vissen

Het (gedeeltelijk) dempen van watergangen wordt bij voorkeur in de periode van augustus tot november uitgevoerd. Dit is de minst kwetsbare periode waardoor schade zoveel mogelijk voorkomen kan worden. De sloot wordt, indien nodig, afgedamd en op één plaats verdiept. De waterstand wordt vervolgens verlaagd tot enkele centimeters diep. Eventueel aanwezige vissen zullen zich in het diepe deel verzamelen, en nog in het water aanwezige amfibieën zullen het droogvallende water op eigen kracht verlaten. Vissen en eventueel achtergebleven amfibieën worden gevangen en overgebracht naar geschikt water in de nabije omgeving. De watergang wordt kort na het droogvallen en leegvissen gedempt.

Zoogdieren

Het wegvangen van muizen wordt afgeraden. Doorgaans levert het vangen en verplaatsen naar een andere omgeving teveel stress op. Daarnaast geldt dat in geschikte gebieden in de omgeving alle territoriums al bezet zijn waardoor de kans op overleving verder verkleind wordt.

Vogels

Om verstoring van broedvogels te voorkomen wordt aanbevolen de rooiwerkzaamheden aan opgaande beplanting buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt doorgaans van half maart tot eind augustus. Dit is overigens geen officieel vastgelegde periode, ook buiten deze periode zijn broedende vogels beschermd. Indien de werkzaamheden toch in deze periode zijn gepland dient voorafgaand hieraan een veldinspectie uitgevoerd te worden door een ter zake deskundige. De werkzaamheden kunnen alleen doorgang vinden indien er wordt vastgesteld dat er geen nesten worden verstoord.

4.5. Archeologie

In de bijlage bij de Nota Belvedere wordt de gemeente Oostzaan aangewezen als een gebied met een hoge (verwachtings)waarde voor archeologie. De ROB geeft voor het plangebied echter geen archeologische (verwachtings)waarden aan. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland (CHW-kaart) geeft voor het Buitengebied Zuid aan dat met name in het gebied ten oosten van het dorpslint verschillende punten en vlakken in meer of mindere mate van archeologische waarde zijn.

Volgens het verdrag van Valetta (Malta) van 1992 dient bij nieuwe bodemverstorende werkzaamheden vooraf archeologisch booronderzoek te worden uitgevoerd.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

Een belangrijk instrument bij het voeren van archeologisch beleid is een overzichtskaart waarop de archeologische waarde van het gemeentelijk grondgebied staat aangegeven. Zonder een duidelijk overzicht van welke delen van de gemeente archeologisch waardevol zijn, kan immers geen archeologisch beleid worden gevoerd. De gemeente Oostzaan heeft een dergelijke kaart vervaardigd. Dit heeft plaatsgevonden in de zomer en het najaar van 2003 en de in onderstaande afbeelding opgenomen kaart is hiervan het resultaat. Het bebouwingslint is daarop aangegeven als "archeologisch waardevol gebied".

Afbeelding 9: Cultuurhistorische waarden binnen het Buitengebied Zuid.



Het plangebied is op de archeologische waardenkaart grotendeels aangegeven als "gebied waarin zich archeologische vindplaatsen kunnen bevinden". De slibberging is reeds opgehoogd,

zodat daar ter plaatse de mogelijk vroeger aanwezige waarden inmiddels verstoord kunnen zijn. Voor het overige deel van het gebied zijn er geen aanwijzingen dat er waarden aanwezig zijn. In het Buitengebied-Zuid zijn namelijk uitsluitend ten oosten van het Zuideinde relictten gevonden van oude huisterpen (zie bovenstaande afbeelding).

4.6. Hoogspanningsleiding

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 het bedrijfsterrein.

In paragraaf 3.3.9 is ingegaan op de mogelijke invloed van hoogspanningslijnen op de gezondheid. Daar is aangegeven dat in nieuwe situaties de referentiewaarde van 0,4 μ T (microtesla) uitgangspunt is voor nieuwe situaties, met name in situaties waar jonge kinderen aanwezig zijn. De realisering van een bedrijfsterrein is niet zo'n soort situatie.

4.6.1. Externe veiligheidsrisico's door stationaire activiteiten.

Uit bestudering van de provinciale risicokaart voor Noord-Holland blijkt dat zich in de onmiddellijke omgeving van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden.

Plaatsgebonden risico (PR):

Op 1.200 meter van de planlocatie bevindt zich een Bevi-inrichting, genaamd Cold Food, gelegen aan Ambacht 1 te Oostzaan. Binnen dit bedrijf is een Ammoniak koelinstallatie aanwezig. De PR-contour 10^{-6} van Cold food (opslag van ammoniak voor de koelinstallatie) strekt zich niet uit tot over de planlocatie. Uit deze informatie wordt afgeleid dat door de planontwikkeling geen kwetsbaar object binnen de PR contour 10^{-6} per jaar van een Bevi-inrichting wordt gerealiseerd. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) wordt niet overschreden.

Groepsrisico (GR):

Voor de verantwoording van het groepsrisico is het invloedsgebied van belang. Het invloedsgebied van het plaatsgebonden risico rondom de betreffende koelinstallatie van Cold Food is kleiner is dan 10^{-6} per jaar. Dat betekent dat er geen relevante invloed is op het groepsrisico vanwege deze risicobron.

In de gemeente Amsterdam bevindt zich het bedrijf Cromton Europe BV. Het bedrijf bevindt zich op ca. 3.200 meter van het plangebied. Het plangebied ligt volgens een opgave van de Milieudienst Waterland¹⁰ geheel in het invloedsgebied van Crompton Europe BV. Dit zou betekenen dat door de ontwikkeling van het bedrijfsterrein een toename plaatsvindt van het aantal personen dat al in het invloedsgebied aanwezig is. Uit de risicokaart voor de provincie Noord-Holland

¹⁰ Milieudienst Waterland, Advies externe veiligheid 19 oktober 2007

blijkt dat het beïnvloedingsgebied aanmerkelijk geringer is dan door de Milieudienst is aangegeven. Als de weergegeven 10^{-8} contour als maat voor het invloedsgebied wordt genomen, zoals de provincie in haar toetsingskader vermeld, dan is sprake van een gebied tot ca. 500 meter rondom dit bedrijf. Verder blijkt dat het groepsrisico ten gevolge van dit bedrijf ruim beneden de oriënterende waarde ligt, terwijl er vele woningen van Zaanstad, Oostzaan en Amsterdam dicht bij het bedrijf zijn gelegen dan het voorliggende plangebied.

Uit deze informatie wordt geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling niet leidt tot een relevante beïnvloeding van het groepsrisico veroorzaakt door Crompton Europe BV.

4.6.2. Transportrisico's

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoor- of waterwegen gesitueerd. Vanwege deze transporttypes zijn door de grote afstand dan ook geen risico's te duchten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen het invloedsgebied van risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A10/A8. Gelet op de beoogde vestiging van een motel/restaurant ten noorden van het plangebied van deze GRO is vooral de A8 in dit geval van belang.

Uit risicoberekeningen met het programma RBM2 is gebleken dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico bij realisatie van het plan niet wordt overschreden. Door de planontwikkeling is hooguit sprake van een marginale verhoging van het al bestaande groepsrisico door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A8/A10, maar dit groepsrisico ligt nog steeds zeer ruim beneden de oriënterende waarde. Het groepsrisico is minder dan 10% van deze oriënterende waarde. Er bestaan derhalve geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan met betrekking tot risico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen per over de weg.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding

Uit gegevens van de Gasunie blijkt dat zich aan de westzijde van de Verlengde Stellingweg een hoge druk aardgastransportleiding bevindt. De afstand tot het plangebied is nergens kleiner dan 24 meter. Voor deze transportleiding is met behulp van het berekeningsprogramma PIPESAFE een berekening uitgevoerd door de Gasunie van het plaatsgebonden risico. Voor de PR-contour 10^{-6} per jaar wordt een afstand berekend van 0 meter.

Als echter wordt beoordeeld volgens de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984, dan is voor deze leiding (16" en 40 bar) sprake van een toetsingsafstand van 40 meter. Het streven dient erop gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot te vestigen woonbebouwing of een te vestigen bijzonder object. Dit streven is in dit bestemmingsplan vertaald. Woningen zijn op het bedrijfsterrein niet toegestaan en de kleinste afstand van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bedrijfsbebouwing is 41 meter.

De leidingbeheerder heeft de leiding recentelijk verlegd, juist ter plaatse van het toekomstige bedrijfsterrein. De verlegging heeft betrekking op een verdieping door middel van een horizonta-

le boring. De leiding ligt nu aan de westzijde van de Verlengde Stellingweg. In de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' zijn tevens minimale afstanden vermeld. Voor Incidentele bebouwing en bijzondere objecten categorie II gaat het bij een dergelijke leiding om minimaal 4 meter. Voor een bijzonder object categorie I, zoals een hotel van enige omvang gaat het om een bebouwingsvrije zone van minimaal 20 meter. De afstand van de leiding tot overige gebouwen, dient eveneens minimaal 4 meter te bedragen. Het plangebied ligt buiten deze zones.

De Gasunie heeft met betrekking tot deze leiding geadviseerd een groepsrisicoberekening te laten maken. Dit advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijk nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden. Ten aanzien van het Groepsrisico kunnen de onderstaande afstanden worden gebruikt bij de verantwoording van de GR bij de verdere planontwikkeling in het kader van het bestemmingsplan:

- 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 wordt rekening gehouden bij het verantwoorden van het groepsrisico ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan voor het bedrijfsterrein Bombraak. Inmiddels heeft de Gasunie een groepsrisicoberekening vervaardigd¹¹.

Voor het uitvoeren van de berekening is gebruik gemaakt van een toetsingsafstand van 170 meter ter weerszijde van de leiding. Daarnaast zijn over een traject van ongeveer 2,5 kilometer langs de leiding de optredende personendichtheden bepaald. Onderstaande afbeelding toont de in de berekening betrokken gebieden.

Voor de berekening is uitgegaan van de realisering van het gehele bedrijfsterrein Bombraak omdat bij de uitvoering van de tweede fase dan niet opnieuw een verantwoording van het groepsrisico hoeft te worden gegeven. Voor het nu voorliggende bestemmingsplan betekent dit dat de feitelijke situatie voor dit bestemmingsplan alleen maar gunstiger is dan de uitkomst van de berekening aangeeft.

¹¹ Risicoberekening gastransportleiding W-572-01-KR-039 t/m 047, Gasunie, DEI 2008.M.0809, 1 december 2008.

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



In het rapport 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 levert dus geen beperking op voor de realisering van het bedrijfsterrein Bombrak.

4.7. Verkeer

In het rapport Haalbaarheidsonderzoek naar de vestiging van Meijn Food Processing Technology BV en overige bedrijven in de oksel van de aansluiting A10 - A8 te Oostzaan in het kader

van de "Wet luchtkwaliteit"¹² is de verkeersaantrekkende werking van het bedrijfsterrein Bom-
braak onderzocht. De geraamde verkeersbewegingen per etmaal zijn hieronder weergegeven.

Meijn:

- personeel 250 heen 250 terug (categorie licht);
- bezoekers 80 heen 80 terug (categorie licht);
- bezoekers 80 heen 80 terug (categorie licht);
- expeditie 40 heen 40 terug (categorie zwaar).

Motel/restaurant:

- 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).

Overige bedrijven (5 stuks):

- bezoekers personeel 20 heen 20 terug (categorie licht);
- bezoekers 20 heen 20 terug (categorie licht);
- expeditie 10 heen 10 terug (categorie zwaar);
- expeditie 5 heen 5 terug (categorie licht).

Het bovenstaande resulteert in een verkeersaantrekkende werking van 2.842 motorvoertuigen per etmaal, waarvan 95,0% licht verkeer, 0,0% middel verkeer en 4,9% zwaar verkeer.

Op basis van de uit dit rapport afgeleide verkeersgegevens is vervolgens een aansluiting op de Verlengde Stellingweg ontworpen (zie paragraaf 6.2 en 6.3 voor de afbeeldingen). Dit ontwerp is in overleg met het Projectgroep Tweede Coentunnel tot stand gekomen. Het ontwerp gaat ter plaatse van de oostelijke rijbaan van de Verlengde Stellingweg uit van een extra afslag naar het bedrijfsterrein en een extra invoegstrook vanaf het bedrijfsterrein. Op deze wijze zal de doorstroming op de Verlengde Stellingweg zo goed mogelijk worden gewaarborgd. De Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV) van de gemeente Amsterdam zal de verkeerslichteninstallatie ontwerpen. Deze installatie is voornamelijk van belang voor het kruisende verkeer, alsmede de aansluiting voor fietsverkeer.

¹² Stroop raadgevende ingenieurs bv, rapport 073073-00, 15 januari 2008.

5. Watertoets

5.1. 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.

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen¹³. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan.

5.2. De Waterbeheerder van het 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).

5.3. Beleidskader Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het plangebied valt onder de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De keur is een verordening met gebods- en verbodsbepalingen en beoogt de bescherming van de beheersobjecten van het hoogheemraadschap, voor zover daarin niet door hogere wet- of regelgeving is voorzien. Het hoogheemraadschap wil hiermee de wateraanvoer en -afvoer, waterberging en de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast zo goed mogelijk garanderen. Door de bepalingen in de keur worden ook de ecologische kwaliteit van wateren en waterkeringen en de daarmee verbonden natte natuurwaarden zo goed mogelijk beschermd. Ver-

¹³ Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2008, nummer 145.

der zijn in de keur gebods- en verbodsbepalingen opgenomen ter bescherming van de wegen die het hoogheemraadschap in beheer en onderhoud heeft.

In het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap wordt er naar gestreefd om (schoon) hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks af te voeren naar het oppervlaktewater. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de afstroming van potentieel verontreinigd hemelwater naar het oppervlaktewater. Voor de omgang van hemelwater hanteert het hoogheemraadschap de "Beslisboom Afkoppelen" van de Werkgroep Riolering West-Nederland als beleid.

5.4. Wateraspecten huidige situatie

In de legger bij de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn rond (en ten dele binnen) het plangebied wateren aangegeven die van belang zijn voor de waterhuishouding¹⁴. Het betreft zogenaamde tochten. In de legger zijn voor de wateren minimale afmetingen en onderhoudsplichten opgenomen.

De voor het plan van belang zijnde tochten zijn de sloot die tussen het toekomstige bedrijfsterrein en de Verlengde Stellingweg loopt, alsmede de sloot die aan de zuid- en oostzijde van het hoogspanningsstation loopt. Deze wateren zijn van belang voor de ontwatering van het zuidelijk deel van de polder Oostzaan en een deel van Amsterdam-Noord.

De keur maakt ten aanzien van waterstaatswerken onderscheid in kernzones en beschermingszones. Indien werkzaamheden binnen deze zones worden uitgevoerd, is een ontheffing van de keur van het hoogheemraadschap benodigd.

Aangezien een aantal wijzigingen mogelijk nodig is bij waterpartijen met een zeer belangrijke waterhuishoudkundige functie (volgens de Keur aangewezen als "Tocht"), dient in het bestemmingsplan vastgelegd te worden hoe de waterhuishoudkundige functies gewaarborgd blijven. Zo kan voor de definitieve planvorming niet worden ontkomen aan een onderzoek naar deze functies. Het plan is conform de keur van het hoogheemraadschap ontheffingsplichtig. Over de precieze vormgeving en inrichting van het water moet daarom overleg met het waterschap worden gevoerd. De betreffende waterpartijen, zijn:

- de sloot tussen het hoogspanningsstation en het toekomstige bedrijfsterrein (profiel 142/143/144/145);
- de centraal in oost-west richting door het plangebied lopende sloot (geen profiel);
- het zuidelijke deel van de sloot langs de Verlengde Stellingweg profielen 138/139/140/141).

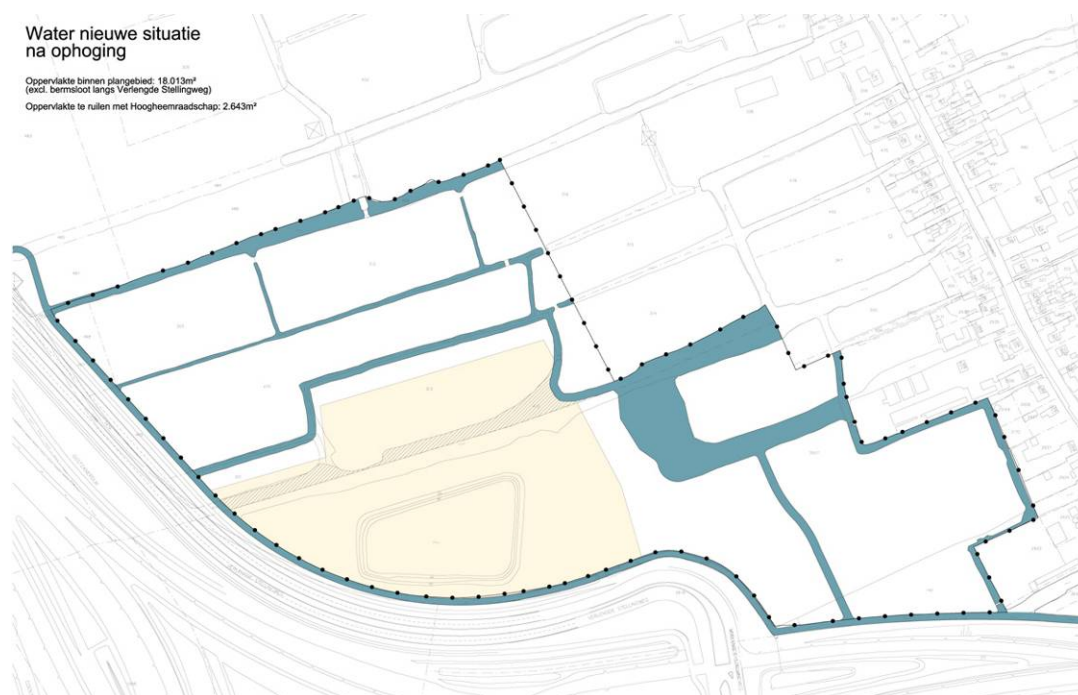
¹⁴ De informatie is overgenomen van Schouwkaart 31, 1 april 2003. Met het realiseren van het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid is ter plaatse een wijziging in de tochten aangebracht.

5.5. Wateraspecten toekomstige situatie

Centraal door het plangebied loopt een sloot die in verband met de planontwikkeling gedempt dient te worden. De aan- en afvoerfunctie van deze watergang mag niet verminderen. Als oplossing hiervoor dient een brede watergang te worden teruggegraven. In september 2008 zijn twee aanvragen voor ontheffing van de Keur ingediend¹⁵. De eerste aanvraag had betrekking op de ophoging van de eerste fase van het bedrijfsterrein, de tweede had betrekking op de eindsituatie. Inmiddels zijn beide ontheffingen verleend¹⁶. In de bijbehorende tekeningen is aangegeven hoe de demping van oppervlaktewater wordt gecompenseerd.

Bij het aanleggen van de eerste fase van het bedrijfsterrein zal de sloot, die de noordelijke begrenzing van deze fase vormt, aan de zuidzijde worden verbreed. Op deze wijze zal een sloot van minimaal 6 meter ontstaan die voldoende capaciteit heeft voor een goede doorstroming. Tegelijkertijd zal aan de zuidzijde een watergang worden gegraven die de doorstroming van zuid naar noord bevordert. De compensatie van het oppervlaktewater die in deze fase nodig is zal aan de oostzijde plaatsvinden. De op deze wijze gevormde plas verbindt beide hierboven genoemde sloten met elkaar. De beschreven situatie wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Afbeelding 11: Waterstructuur eerste fase Bombraak.

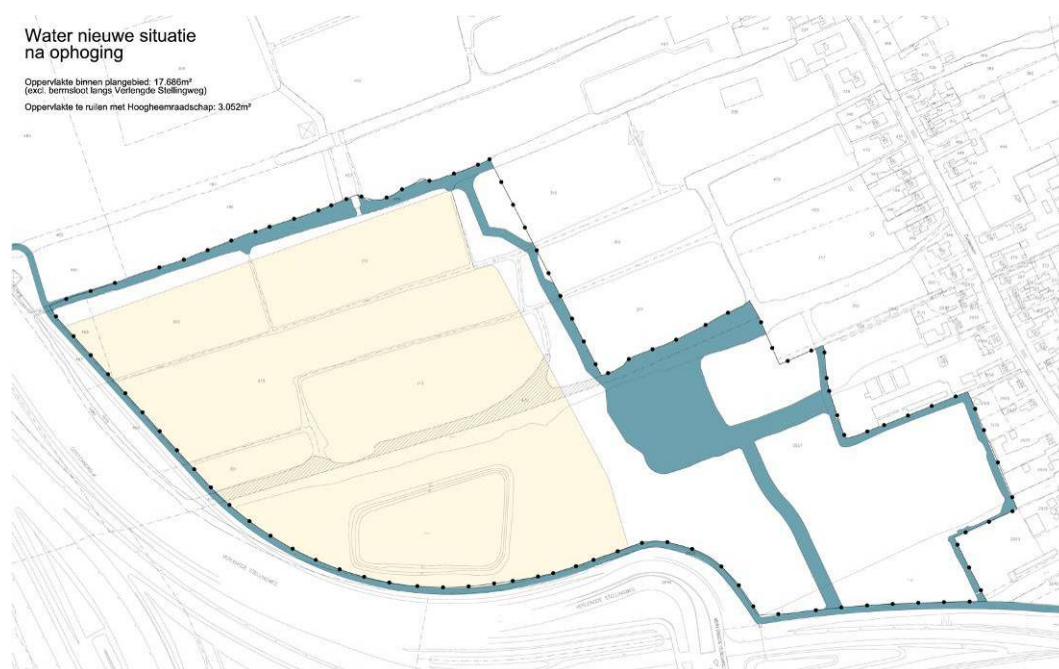


¹⁵ Aanvraag keurontheffing nr. 08.24209/9 en nr. 08.24209/11

¹⁶ Keurontheffing fase I Bombraak, registratienummer 08.28080, 20 oktober 2008, alsmede Keurontheffing fase II Bombraak, registratienummer 08.28082, 20 oktober 2008

Onderstaande afbeelding toont de definitieve waterstructuur rond het bedrijfsterrein Bombraak. In deze fase zal de tijdens de eerste fase verbreedde sloot worden gedempt. De doorstroming wordt dan gegarandeerd door een aan de oostzijde van het bedrijfsterrein gegraven sloot. De “compensatieplas” zal worden vergroot, zodat ook ten behoeve van de tweede fase voldoende oppervlaktewater aanwezig is.

Afbeelding 12: Waterstructuur Bombraak (eindsituatie).



Bij de realisatie van het nieuwe bedrijfsterrein, zal door de toename van verhard oppervlak de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. De versnelde afvoer van neerslag draagt bij aan een ongewenste piekafvoer naar andere delen van de polder Oostzaan. Het huidige waterbeheer is erop gericht dat water in eerste instantie binnen het gebied vastgehouden en geborgen wordt, alvorens het wordt afgevoerd. Dit voorkomt wateroverlast door extra piekafvoeren in andere gebieden. Dit leidt ertoe dat een wateroppervlak van 2 á 3 hectare zou moeten worden toegevoegd aan de waterstructuur van het plangebied.

In samenspraak met het Hoogheemraadschap is besloten dat de mogelijkheden worden onderzocht om deze compensatie door middel van een retentiebekken te laten plaatsvinden. De technische eisen van een retentiebekken worden bij de verdere uitwerking van de civieltechnische aspecten bepaald. Met dit retentiebekken kan de benodigde vertraging voor de lozing op het oppervlaktewater worden bewerkstelligd. Nader onderzoek zal dienen aan te tonen dat het bekken technische uitvoerbaar is en dat er geen ongewenste neveneffecten kunnen optreden. Het retentiebekken zal bij het bouwrijpmaken van de eerste fase worden gerealiseerd.

Overigens zal een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden toegepast.

5.6. Overleg waterbeheerders

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De gemaakte opmerkingen en de verstrekte gegevens zijn in het voorliggende plan verwerkt.

6. Toekomstige situatie

6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige ontwikkeling van het plangebied beschreven. Zoals eerder reeds is aangegeven is de ontwikkeling van bedrijfsterrein Bombraak het logisch vervolg op het in het structuurplan Bedrijfsterrein Bombraak geformuleerde beleid. Met name de verplaatsing van het bedrijf Meijn uit de bebouwde kom van Oostzaan is daarbij aanleiding geweest om een deel van het gebied te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijfsterrein. Eén en ander is overigens in overeenstemming met het in het streekplan verwoorde beleid. Een dergelijke ontwikkeling heeft gevolgen voor de waterhuishouding. De mogelijke oplossing voor de waterbergingproblematiek wordt in dit hoofdstuk eveneens besproken.

Hoewel dit bestemmingsplan de realisering van de eerste fase van het bedrijfsterrein regelt, valt deze niet los te zien van de gehele ontwikkeling. Bij het realiseren van de eerste fase dient het zicht op de toekomstige eindsituatie immers te worden behouden. Echter, het feit dat nu een bestemmingsplan voor uitsluitend de eerste fase wordt vervaardigd, zou kunnen betekenen dat de tweede fase uiteindelijk niet wordt gerealiseerd. Bij het beschrijven van de eerste en tweede fase treden zodoende faseringsproblemen op. Ten behoeve van een overzichtelijke beschrijving is er voor gekozen om eerst de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling te beschrijven (paragraaf 6.2) om vervolgens aan te geven wat naar huidige inzichten de eindsituatie zal zijn (paragraaf 6.3). Daarnaast wordt in paragraaf 6.4 tevens aandacht besteed aan de aspecten die van belang zijn wanneer de eerste fase uiteindelijk de eindsituatie blijkt te zijn. Dat wil zeggen: wanneer fase 2 onverhoopt niet tot ontwikkeling wordt gebracht.

6.2. Het Bedrijfsterrein Bombraak (eerste fase)

Programma

Het primaire doel van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein aan de Verlengde Stellingweg is de verplaatsing van het bedrijf Meijn uit de bebouwde kom. Het benodigde oppervlak voor de verplaatsing bedraagt circa 4 hectare bedrijfsterrein.

Stedenbouwkundige aspecten

De bebouwing op het bedrijfsterrein zal aan de zijde van het bebouwingslint aan het Zuideinde relatief beperkt van hoogte dienen te zijn. De maximale bouwhoogte bedraagt aan deze zijde 9 meter. Aan de westzijde zal de hoogte van de bebouwing juist relatief hoger en markanter kunnen zijn in verband met de aanwezigheid van de A8 en de A10. In feite zal door een hogere bebouwing (maximaal 25 meter, hetgeen correspondeert met ongeveer 6 kantoorlagen) het eerste oogcontact met de gemeente Oostzaan vanaf deze nationale wegenstructuur plaatsvinden. Dat betekent dat de architectonische kwaliteit aan deze zijde een belangrijke factor zal zijn.

Om deze kwaliteit te borgen is een beeldkwaliteitsplan¹⁷ opgesteld. Het plan geeft aanwijzingen voor de inrichting van het gebied en de architectonische uitstraling van de bebouwing. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar deelgebieden.

Aan de oostzijde van het bedrijfsterrein zal geen sprake zijn van een zichtlocatie. Hier is veeleer de inpassing en harmonie met het landschap van belang. In het beeldkwaliteitsplan is daarom ook aan deze zijde aandacht besteed aan de bebouwingsmogelijkheden. Is aan de zijde van de rijksweg een steenachtig uiterlijk van belang; aan de landschappelijke zijde is een lichte architectuur en (plaatselijk) een afscherming met beplanting van belang voor het bereiken van een hoogwaardig milieu.

Afbeelding 13: Indicatieve verkaveling van het bedrijfsterrein Bombrak voor de eerste fase, inclusief de bijbehorende groenzone en landschappelijke inpassing.



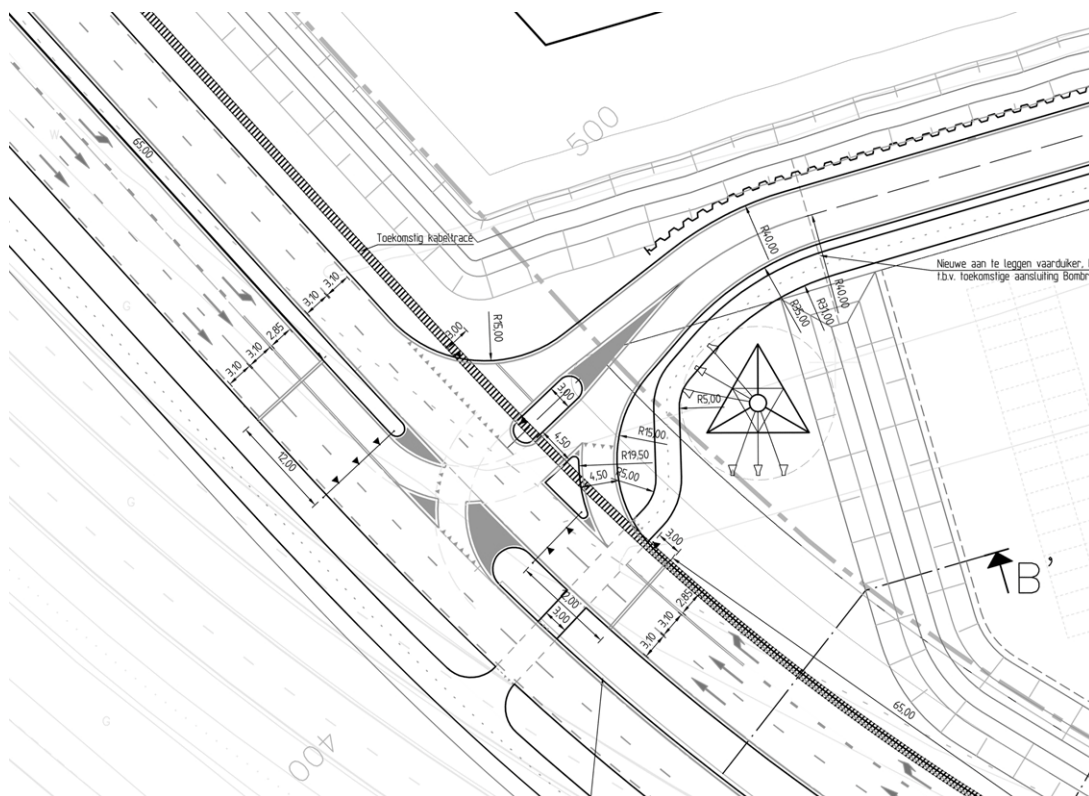
De entree van het bedrijfsterrein zal worden gemarkeerd door een reclamezuil die goed zichtbaar zal zijn vanaf de rijkswegen.

¹⁷ Beeldkwaliteitsplan Bedrijfsterrein Bombrak, oktober 2008.

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Mede ten behoeve van de verkeerstechnische ontwerp-uitgangspunten is een inschatting gemaakt van de verkeersaantrekkende werking van het bedrijfsterrein Bombraak¹⁸. De geraamde verkeersaantrekkende werking bedraagt 2.842 motorvoertuigen, waarvan 95.0% licht verkeer, 0.1% middelzwaar verkeer en 4.9% zwaar verkeer. Deze cijfers zijn zowel uitgangspunt geweest voor het ontwerpen van het kruispunt voor de eerste fase als voor de eindsituatie. Het bedrijfsterrein zal worden ontsloten door één volwaardige aansluiting op de Verlengde Stellingweg. Verkeerslichten zorgen voor een veilige aansluiting. Deze installatie is nodig om het verkeer goed te kunnen afwikkelen. Door de hoge intensiteiten, de rijbaanindeling en snelheid van hoger dan 50 km/h op de Verlengde Stellingweg is het, zelfs met een zeer lage intensiteit op de zijweg, al nodig om het verkeer met een verkeersregelinstallatie (VRI) af te wikkelen.

Afbeelding 14: Aansluiting Verlengde Stellingweg (eerste fase van Bombraak).



¹⁸ Stroop raadgevende ingenieurs bv, rapport 073073-00, 15 januari 2008.

Ontsluiting voor langzaamverkeer

In het structuurplan Bedrijfsterrein Bombraak is aandacht besteed aan de bereikbaarheid van het bedrijfsterrein voor werknemers uit Oostzaan. Daarbij is overwogen dat de bereikbaarheid per fiets gewenst is. In het structuurplan is een ontsluiting voor langzaamverkeer aangegeven in de richting van het Zuideinde. De “aanlanding” zou dienen plaats te vinden ter plaatse van de locatie die bekend staat als Radio 9. De realisatie is afhankelijk van een eventuele herontwikkeling van de locatie die niet in dit bestemmingsplan is geregeld.

Aan de westzijde van het plangebied zal een koppeling worden gemaakt met het aan de overzijde van de Verlengde Stellingweg gesitueerde fietspad (zie afbeelding boven). Dit fietspad verbindt Amsterdam-Noord en Zaandam. Ook ter plaatse van het bedrijfsterrein Skoon is inmiddels een aansluiting op dit fietspad in voorbereiding.

Wateraspecten

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein dient een compensatie van oppervlaktewater plaats te vinden, alsmede een compensatie als gevolg van het versneld afvoeren van regenwater vanaf verhard oppervlak. In het kader van de ophoging van het terrein is reeds een ontheffing¹⁹ van de keur van het waterschap aangevraagd voor het dempen (en compenseren) van oppervlakte water. De wijze waarop de compensatie gaat plaatsvinden is aangegeven in paragraaf 5.5 (afbeelding 11).

Aangezien het bedrijf Meijn op de huidige locatie vrijwel het gehele perceel heeft verhard, dient er van uitgegaan te worden dat dit ook op de nieuwe locatie het geval zal zijn. Daarnaast kan voor de rest van het bedrijfsterrein worden uitgegaan van een gemiddeld verhard oppervlak van 70%. In overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt uitgegaan van een compensatie van 35% van het oppervlak van het bedrijfsterrein. Uit een eerste verkenning is gebleken dat een compensatie van ruim 2 hectare nodig is.

De laatstgenoemde compensatie zal bij voorkeur plaatsvinden door middel van een retentiebekken. Een dergelijke oplossing wordt ook reeds toegepast bij het bedrijfsterrein Skoon (Kolkweg-Zuid). Andere oplossingen voor het vertragen van de waterafvoer zijn bijvoorbeeld het toepassen van grasdaken en infiltratievoorzieningen. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is echter geen zekerheid over de toepassing van dit soort oplossingen bij de uitwerking door de toekomstige bedrijven. Daarom wordt er uitgegaan van een inzameling van het afstromende water. Nadat het water is opgevangen in het retentiebekken wordt het vertraagd afgevoerd op het open water. Het retentiebekken zal door de natuurlijke inrichting bovendien een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van ecologische waarden.

De omvang van het retentiebekken zal worden afgestemd op het realiseren van het gehele bedrijfsterrein (dus inclusief de tweede fase die niet in dit bestemmingsplan is geregeld).

¹⁹ Zie ontheffingsaanvraag, nummer 08.24209, alsmede de ontheffing van 20 oktober 2008, nummer 08.28080.

Inpassing landschap

De inrichting van de randen van het plangebied bepaalt voor een belangrijk deel de uitstraling, dan wel de landschappelijke inpassing, van het bedrijfsterrein. Aan de zijde van de Verlengde Stellingweg zal het terrein een wervende uitstraling dienen te krijgen. Dit "visitekaartje" zal bij de realisering van het gebouw van Meijn op deze plaats van een goede kwaliteit kunnen zijn. Met een groene inrichting van de parkeerzone aan de voorzijde van het gebouw zal een hoogwaardige uitstraling bewerkstelligd worden.

Aan de oostzijde van het plangebied zal de voor Waterland kenmerkende uitstraling (rietkragen en eventueel broekbos) van de oevers van de grotere sloten in het gebied worden behouden, en zo nodig, worden ontwikkeld. De landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein kan daarbij versterkt worden door het aanbrengen van gebiedsgebonden beplantingssoorten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze zone ontwikkeld wordt als een parkzone. Veeleer is het de bedoeling een ecologische zone te ontwikkelen. Het beheer van het gebied zal hierop worden ingericht.

Inpassing bedrijfsactiviteiten

Vooralsnog is het streven er op gericht om op het bedrijfsterrein bedrijven toe te staan die qua hinder maximaal overeenkomen met de bedrijven uit categorie 3.B van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Dit soort bedrijven dient 100 meter verwijderd te zijn van de in de omgeving aanwezige woonbebouwing. Voor de planontwikkeling van Meijn blijkt echter dat het vestigen van bedrijfsactiviteiten uit categorie 4.A gewenst, dan wel noodzakelijk is; deze activiteiten kunnen zonder problemen worden ingepast. De bij deze activiteiten aan te houden afstand tot woningen bedraagt immers 200 meter. Ook bij een dergelijke afstand zal er geen ongewenste hinder voor de woningen in het bebouwingslint optreden (zie afbeelding 16). Deze woningen liggen immers op een afstand van ongeveer 300 meter van de bedrijven.

Bouwrijpmaken

Als eerste zullen er nieuwe watergangen worden gegraven. Pas als deze gerealiseerd zijn kan met de demping van de bestaande watergangen worden begonnen. Het dempen en ophogen zal met categorie 1 grond plaats vinden en eventueel in de gebruiksfase worden afgedekt met een laag van 0,5 meter zand. Bij een toetsing aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bodembeheerplan²⁰ kan de aangevoerde partij categorie 1 grond worden toegepast ten behoeve van de ophoging van het terrein.

Het bestaande baggerslibdepot is inmiddels voldoende voorbelast en zal geen restzetting meer vertonen. De benodigde hoeveelheid categorie 1 grond voor deze voorbelasting is op het baggerslibdepot reeds aanwezig. Het restant van de gronden die in de eerste fase ontwikkeld gaan worden (locatie Meijn) dienen met zettingsversnellende maatregelen bouwrijp te worden gemaakt. Door deze maatregelen bedraagt de periode van bouwrijpmaken circa 10 maanden.

²⁰ Bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan Milieudienst Waterland, door Syncera, 2 augustus 2007.

Voor het rioleringsstelsel zal gebruik worden gemaakt van een verbeterd gescheiden stelsel. De afvoer van het hemelwater zal uitmonden in een retentiebekken dat de afvoer naar het oppervlaktewater vertraagd. De compensatie van gedempt oppervlaktewater zal aan de oostzijde van het bedrijfsterrein plaatsvinden.

6.3. Het Bedrijfsterrein Bombraak (eindsituatie)

Programma

Naast de gronden die benodigd zijn voor de verplaatsing van het bedrijf Meijn uit de bebouwde kom, is er nog ruimte voor het plaatsen van enkele bedrijven op de locatie. De omvang van het totale bedrijfsterrein bedraagt ongeveer 7,3 hectare uitgeefbaar terrein. Eén en ander is afhankelijk van beslissingen die in het uitvoeringstraject worden genomen (bijvoorbeeld kleinere uitgeefbare percelen waardoor dwarswegen noodzakelijk zijn).

Afbeelding 15: Indicatieve verkaveling van het bedrijfsterrein Bombraak in eindsituatie, inclusief de bijbehorende groenzone en landschappelijke inpassing.



Stedenbouwkundige aspecten

De stedenbouwkundige aspecten blijven grotendeels gelijk aan de situatie voor de eerste fase. De bebouwing op het bedrijfsterrein zal in de tweede fase beperkter van hoogte dienen te zijn. De maximale bouwhoogte bedraagt aan deze oostzijde 8 meter in plaats van 9 meter in de eer-

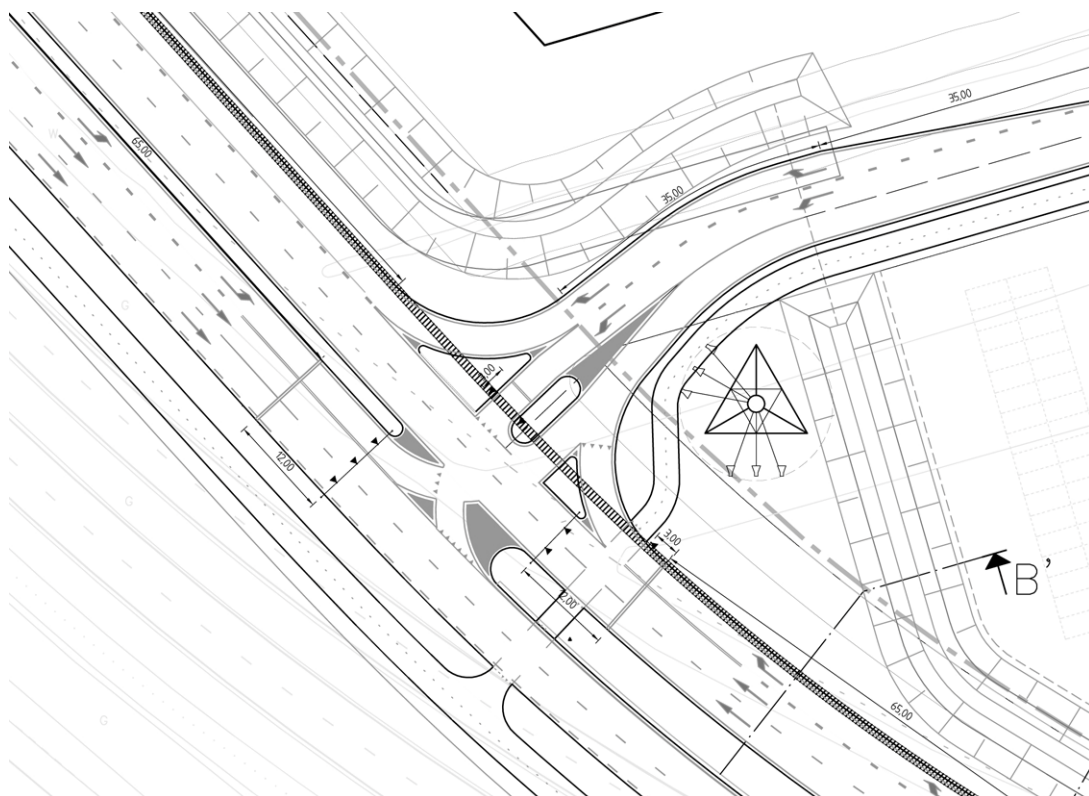
ste fase. Aan de westzijde zal de hoogte van de bebouwing ook lager zijn dan in de eerste fase. In verband met een goede overgang naar het onbebouwde voorterrein van het hoogspanningsstation is de maximale hoogte vastgesteld op 12 meter. Deze hoogte is voldoende om zichtbaar te zijn vanaf de rijksweg. De architectonische kwaliteit is van belang voor de uitstraling van het bedrijfsterrein.

Het beeldkwaliteitsplan²¹ geeft aanwijzingen voor de inrichting van het gehele gebied (niet alleen voor de eerste fase) en de architectonische uitstraling van de bebouwing.

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Het bedrijfsterrein zal worden ontsloten door één weg die door het bedrijfsterrein kronkelt en aan de oostzijde langs het bedrijfsterrein loopt. De aansluiting op de Verlengde Stellingweg zal worden voorzien van een uit- en invoegstrook.

Afbeelding 16: Aansluiting Verlengde Stellingweg (eindsituatie Bombrak).



²¹ Beeldkwaliteitsplan Bedrijfsterrein Bombrak, oktober 2008.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied bestaat de mogelijkheid een afslag te maken van de noordelijke rijstrook. Op deze wijze zou het bedrijfsterrein ook te bereiken zijn vanaf de A10 (vanuit de richting Landsmeer) en de Verlengde Stellingweg vanuit de richting Molenwijk en Tuindorp Oostzaan. Het bedrijfsterrein heeft derhalve een tweede toegang die ook door hulpdiensten kan worden gebruikt in geval van een calamiteit. Gelet op de verkeerskundige situatie is het niet gewenst op deze plaats een uitgang te realiseren op de Verlengde Stellingweg. Halverwege het bedrijfsterrein gaat de weg dan ook over van tweerichtingsverkeer in éénrichtingsverkeer. De exacte plaats van deze "knip" is afhankelijk van de definitieve kavelluitgifte, maar zal zo dicht mogelijk in de buurt van de oostelijke groenzone komen te liggen.

Ontsluiting voor langzaamverkeer

De in de eerste fase beschreven ontsluitingen voor langzaamverkeer worden in de eindsituatie met elkaar verbonden. In de eindsituatie zal de route door de oostelijke groenzone lopen, waardoor het een recreatief karakter krijgt. Op deze wijze kan de route voor langzaamverkeer mede een rol vervullen voor bovenlokaal recreatief verkeer. Geconstateerd kan worden dat, op het moment waarop de beoogde aansluitingen zijn gerealiseerd, er aan de zuidwestzijde van Oostzaan een optimaal netwerk voor langzaamverkeer tot stand is gebracht. De fietspadenstructuur (soms geflankeerd door een voetpad) verbindt 't Twiske, de bebouwde kom van Oostzaan, Landsmeer, Zaanstad en Amsterdam-Noord.

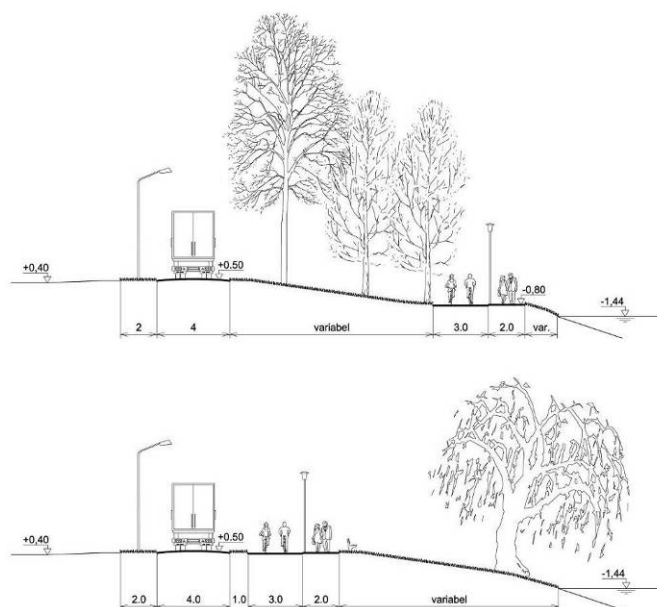
Wateraspecten

De sloot die op de overgang van de eerste en tweede fase is aangelegd wordt gedempt. Daarvoor in de plaats wordt aan de oostzijde een nieuwe watergang aangelegd (zie afbeelding 12 in paragraaf 5.5). Met de compensatie voor het aanbrengen van verhard oppervlak is reeds rekening gehouden met het realiseren van het retentiebekken tijdens de eerste fase van de planontwikkeling.

Inpassing landschap

De inrichting van de randen van het plangebied bepaalt voor een belangrijk deel de uitstraling, dan wel de landschappelijke inpassing, van het bedrijfsterrein. Aan de zijde van de Verlengde Stellingweg zal het terrein een wervende uitstraling dienen te krijgen. De inrichting zal over de volle lengte zoveel mogelijk eenzelfde uitstraling krijgen.

Afbeelding 17: Indicatie inpassing landschap in de eindsituatie.



Aan de oostzijde van het plangebied zal de voor Waterland kenmerkende uitstraling (rietkragen en eventueel broekbos) van de oevers, zoals ook toegepast tijdens de eerste fase, worden doorgezet. In deze fase zal in deze zone tevens de extra ontsluitingsweg en de langzaamverkeerroute worden opgenomen. Hierover kan nog het volgende worden opgemerkt. Bij de uitvoering zal blijken of de (voor de begrenzing van de eerste fase van belang zijnde) eigendoms-grens de definitieve begrenzing van de bedrijfskavels zal gaan vormen. In de eindsituatie zal een rechte begrenzing de voorkeur verdienen. Of dit op dat moment realiseerbaar is, kan op dit moment nog niet worden bepaald.

Door de natuurlijke inrichting en het aanbrengen van kunstobjecten en vissteigers, kan het gebied bijdragen aan de recreatieve ontspanning van bewoners van Oostzaan.

Inpassing bedrijfsactiviteiten

De inpassing van de bedrijfsactiviteiten is gelijk aan die in de eerste fase. Onderstaande afbeelding geeft aan dat er op deze wijze geen onaanvaardbare hinder voor de woningen in het bebouwingslint kan optreden.

Afbeelding 18: Milieuzonering bedrijfsterrein bij een hinderzone van 200 meter (cat. 3.B/4.A bedrijven).



Bouwrijpmaken

In verband met de onzekerheid over de verwerving van de noordelijke percelen worden de werkzaamheden gefaseerd uitgevoerd. Bij de nog op te hogen percelen voor de tweede fase is rekening gehouden met een traditionele aanleg en ophoogmethode van circa 18 maanden, waarna restzetting zal optreden. De restzetting voldoet aan de daarvoor geldende eisen. De extra compensatie van gedempt oppervlaktewater zal, net als bij de eerste fase, aan de oostzijde van het bedrijfsterrein plaatsvinden.

6.4. Het Bedrijfsterrein Bombraak (alternatief eerste fase)

De in paragraaf 6.2 beschreven uitwerking van de eerste fase gaat uit van een tijdelijke afronding aan de noordzijde en de noordoostzijde. De definitieve inrichting en bestemming zal vervolgens pas tijdens de tweede fase tot stand worden gebracht.

Het is echter denkbaar dat de tweede fase niet wordt gerealiseerd. In dat geval zal een goede landschappelijke afronding gewenst zijn. In dit bestemmingsplan is een reservering hiervoor aangehouden. Datzelfde geldt voor een koppeling van de westelijke en oostelijke aansluitingen voor langzaamverkeer. Deze werkzaamheden zullen slechts binnen het nu voorliggende plan-

gebied worden uitgevoerd (en het is belangrijk om dit te benadrukken) indien de tweede fase niet wordt gerealiseerd. Wanneer de tweede fase wel wordt gerealiseerd zal daar de afronding naar het landschap en het aanleggen van de verbinding worden gerealiseerd.

Ook de extra ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is door middel van een ruimtereservering veiliggesteld. Wanneer de tweede fase wordt gerealiseerd, kan deze reservering worden benut.

6.5. Duurzame ontwikkeling en inrichting van het bedrijfsterrein

Het bedrijfsterrein zal, rekening houdend met de praktische mogelijkheden, duurzaam worden ontwikkeld. De mogelijkheden zijn bij een dergelijk kleinschalig bedrijfsterrein beperkt. Natuurlijk is het ontwikkelen van een kleinschalig bedrijfsterrein voor het vestigen van lokale bedrijven op zich al een maatregel gericht op het ontwikkelen van een duurzame woon-, leef- en werkomgeving. Door het realiseren van korte woon-werk afstanden wordt immers een bijdrage geleverd aan het beperken van de mobiliteit. Tegelijkertijd wordt een scheiding van functies bewerkstelligd die de kwaliteit van het wonen verbetert.

Het nu voorliggende bestemmingsplan draagt op een bescheiden, maar desalniettemin belangrijke, wijze bij aan de doelstelling om een duurzaam bedrijfsterrein te ontwikkelen. De volgende aspecten zijn daarbij van belang:

- een ecologische zone met natuurvriendelijke oevers worden in het bestemmingsplan vastgelegd;
- het beperken van de automobiliteit zal mogelijk worden gemaakt door het opnemen van een langzaamverkeersroute;
- hemelwater zal zo veel mogelijk in de bodem zijgen, dan wel via een gescheiden rioleringsstelsel worden afgevoerd op een retentiebekken. Vertraagd zal het water vanuit het retentiebekken worden geloosd op de slotenstructuur van het omliggende gebied;
- landschappelijke en stedenbouwkundige inpassingsmogelijkheden worden geëffectueerd door een combinatie van instrumenten. In het bestemmingsplan worden bijvoorbeeld bebouwingspercentages, bouwhoogten, situeringseisen voor loodsen en opslag op open terreinen opgenomen. Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan richtlijnen voor de architectonische uitwerking van de gebouwen. Deze richtlijnen kunnen mede suggesties geven voor de duurzame ontwikkeling en inrichting van het terrein.

Buiten het kader van dit bestemmingsplan onderzoekt de gemeente bovendien de mogelijkheden om tot kansrijke initiatieven te komen met betrekking tot energievoorziening, energiebesparing en dergelijke.

Bij het toepassen van maatregelen dient onderscheid te worden gemaakt tussen de acties van de gemeente en die van de bedrijven. De maatregelen die de bedrijven kunnen nemen, zijn slechts tot op zekere hoogte “afdwingbaar”. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het toepassen van niet-uitloogbare materialen. Onderling overleg en promotie levert waarschijnlijk de beste resultaten als het gaat om de toepassing van duurzame maatregelen door de bedrijven. In dit kader

heeft de gemeente ervaring opgedaan bij de ontwikkeling van bedrijfsterrein Skoon. Bij dat bedrijfsterrein is de gemeente de bedrijven behulpzaam geweest bij het opstellen van een duurzaamheidsscan. Daartoe is een duurzaamheidscoördinator aangesteld die de bedrijven begeleidt, de duurzaamheidsscan uitvoert en vervolgens een duurzaamheidsrapport opstelt.

6.6. Economische uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de financiële haalbaarheid van het te ontwikkelen bedrijfsterrein Bombraak. Bureau Rekenruimte heeft op basis van het stedenbouwkundig plan van buRO een globale grondexploitatieberekening opgesteld.

Voor de inrichting en uitgifte van fase 1 van het plangebied Bombraak zijn alle relevante kosten en baten onderzocht. De onderhavige paragraaf bevat een samenvatting van de opgestelde grondexploitatie voor fase 1. De samenvatting is zodanig opgezet dat detailinformatie die het belang van de gemeente in het vervolgproces kan schaden, niet is opgenomen. Naast het bedrijventerrein kan circa 1,4 hectare open water en een retentiebekken gerealiseerd worden. De hiervoor relevante kosten zijn meegenomen in de grondexploitatie.

Afbeelding 19: Ruimtegebruik.

uitgeefbaar	4.10 ha	81,79%
verharding	0.07 ha	1,33%
groen	0.40 ha	8,03%
water	0.44 ha	8,86%
bruto opp. bedrijventerrein	5.00 ha	

Nadere toelichting per onderdeel:

- het uitgeefbare oppervlak zal bestemd zijn voor bedrijven uit Oostzaan;
- er wordt uitgegaan van start ontwikkeling vanaf medio 2009;
- voor het bepalen van de haalbaarheid is een dynamische eindwaardeberekening opgesteld. De gehanteerde parameters zijn 6% rente en 3% inflatie. De berekening heeft 1-1-2008 als startdatum en prijspeil;
- de grond is in eigendom van de gemeente. Er is momenteel geen boekwaarde;
- de kosten voor de sloop van het huidige gronddepot zijn in de grondexploitatie meegenomen;
- alle relevante kosten ten behoeve van het bouw en woonrijp maken, maken onderdeel uit van de opgestelde grondexploitatie;
- in de grondexploitatie is rekening gehouden met 25% planontwikkelingskosten (als percentage van alle uitvoeringskosten) en 7% onvoorzien (over alle kosten);
- in de grondexploitatie zijn de kosten voor ontsluiting op bovenliggende en onderliggende infrastructuur alsmede een fietsverbinding meegenomen.

Conclusie

De op basis van de bovenstaande uitgangspunten uitgevoerde exploitatieberekening is financieel sluitend en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Algemeen

Van 24 december 2008 tot en met 3 februari 2009 heeft het bestemmingsplan gedurende gebruikelijke openinguren bij de publieksbalie in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in het Kompas. Gedurende deze termijn kon eenieder zijn of haar inspraakreactie schriftelijk of mondeling naar voren brengen. De terinzagelegging heeft geresulteerd in een totaal van 8 schriftelijke inspraakreacties en 1 mondelinge inspraakreactie. De inspraakreacties zijn hieronder kort samengevat en van commentaar voorzien.

7.2. F.A.M. Franse, Zuideinde 180.

Opmerking 1:

Inspreker is van mening dat de plannen te abstract zijn. De exacte hoogte van het gebouw van Meijn en de precieze inrichting van de omgeving ontbreekt.

Reactie gemeente:

Ook tijdens de inspraak- en informatieavond is aangegeven dat een bestemmingsplan noodzakelijkerwijs ruimte laat voor een nadere uitwerking. Voor de bouwplannen zijn straks de indieners van de bouw aanvragen verantwoordelijk. Met het vaststellen van een bestemmingsplan worden door de gemeente slechts de ruimtelijke voorwaarden voor de inrichting en het gebruik aangegeven. Het beeldkwaliteitsplan geeft aanwijzingen voor de visuele kwaliteit van het terrein. Om de visuele kwaliteit te bewaken zal de welstandscommissie de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan hanteren als toetsingskader.

In de nu voorliggende plannen staan dan ook de maximale bouwhoogten en die hoeven niet overeen te komen met de feitelijke bouwhoogten in de toekomst. Die kunnen lager zijn (maar niet hoger). Wel is het zo, dat met name de planontwikkeling van Meijn is afgestemd, met het voorliggende bestemmingsplan. Dat betekent dat de in het bestemmingsplan aangegeven indicatieve inrichting een "kern van waarheid" bevat. De toekomstige bedrijfshal zal er qua omvang en situering ongeveer zo uitzien.

De gemeente begrijpt dat inspreker teleurgesteld is over deze gang van zaken, maar op dit moment is geen duidelijker beeld te schetsen van de ontwikkeling. Wanneer het plan voor de inrichting van het bedrijfsterrein, en met name de afschermdende groenzone in concept gereed is, zal de gemeente deze onder de aandacht van de bewoners brengen. Dat geldt niet voor de bouwplannen, deze zijn namelijk een particulier initiatief. De procedure rond de verlening van bouwvergunningen is wettelijk vastgelegd. De gedetailleerde bouwplannen kunnen door de bewoners te zijner tijd worden ingezien op het gemeentehuis in het kader van de bouwvergunningsprocedure.

Opmerking 2:

Met betrekking tot het stuk grond tussen de toekomstige locatie van Meijn en het hoogspanningsstation is inspreker van mening dat dit open dient te blijven. Eventueel zou hier compensatie van oppervlaktewater kunnen plaatsvinden. Het is uit oogpunt van het Noord-Hollands land-

schap noodzakelijk dat bewoners en passanten vanaf de snelweg en de ondergelegen rijweg nog een open stuk hebben waardoor de oorspronkelijke lintbebouwing van Oostzaan te zien is.

Reactie gemeente:

Reeds in het structuurplan Bedrijfsterrein Bombraak en het Streekplan Noord-Holland-Zuid is de gehele strook ten zuiden van het hoogspanningsstation aangewezen voor bedrijfsontwikkeling. De gemeente is het niet eens met inspreker dat het bedoelde gebied kan worden aangemerkt als een voorbeeld van een zogenaamd "snelwegpanorama". Daarvoor is het gebied veel te klein en smal. De lijst met snelwegpanorama's wordt door de minister van VROM vastgesteld. Het gebied ten noorden van de Kerkstraat (Oostzanerveld) is één van de beoogde snelwegpanorama's, de omgeving van het betreffende plangebied niet. Overigens valt het bedoelde gebied buiten het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase. Het is wel de bedoeling om de gronden in de toekomst in een bestemmingsplan voor de tweede fase van het bedrijfsterrein op te nemen. De bedoelde gronden zijn op dit moment (nog) niet in eigendom van de gemeente Oostzaan. Het feit dat de gronden aangekocht moeten worden maakt het financieel onmogelijk om ter plaatse watercompensatie te realiseren.

Opmerking 3:

Inspreker noemt een voorbeeld van een bedrijf aan het Zuideinde 211 (bloemengroothandel) dat naar zijn mening overlast veroorzaakt. In dat kader vraagt inspreker zich af of dit bedrijf niet verplaatst kan worden naar dit bedrijfsterrein. Want het terrein is toch bedoeld voor uit te plaatsen Oostzaanse bedrijven?

Reactie gemeente:

Het is inderdaad de bedoeling dat de Oostzaanse bedrijven die overlast veroorzaken naar dit bedrijfsterrein verhuizen (zoals ook het geval is bij de bedrijfsterreinen Ambacht en Skoon). De feitelijke verplaatsing is echter een beslissing die door de bedrijven dient te worden genomen op basis van onder meer bedrijfseconomische argumenten. De rol van de gemeente is daarbij voorwaardenscheppend. Door het aanbieden van bedrijfsterreinen ontstaat de mogelijkheid van bedrijfsverplaatsing. Bij een dergelijke verplaatsing speelt in de regel de nieuwe bestemming van de "oude" locatie een belangrijke rol. Wanneer de oude locatie op een financieel aantrekkelijke wijze kan worden herontwikkeld, maakt dat een bedrijfsverplaatsing (naar een vaak duurdere locatie) aantrekkelijker. Op het Zuideinde is de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding echter een beperkende factor voor herontwikkeling van de locaties voor woningbouw.

Opmerking 4:

Inspreker vraagt zich af of er rekening wordt gehouden met de aanwezig vogels.

Reactie gemeente:

Ja, de gemeente heeft een onderzoek naar flora en fauna in het gebied laten uitvoeren. Inmiddels zijn de nodige ontheffingen verkregen voor de noordse woelmuis en de bittervoorn. Het onderzoek heeft aangetoond dat er geen ontheffingen voor vogels nodig waren. Hieruit kan worden afgeleid dat er geen belangrijke gevolgen voor de in het gebied voorkomende vogels

zijn. Eén en ander kan ook worden afgeleid uit de reactie van de Vogelbeschermingswacht "Zaanstreek" en de Wetlandwacht voor Vogelbescherming Nederland, die in het kader van het vooroverleg op dit bestemmingsplan hebben gereageerd.

Opmerking 5:

Inspreker gaat in op een gerucht betreffende de invulling van bedrijfsterrein Skoon.

Reactie gemeente:

De opmerking heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan en wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.

7.3. SAAP Projectontwikkeling bv

Opmerking 1:

De bestaande woningen en de bedrijvenstrook is landschappelijk gebied waarvan de rand een landschappelijke waterrijke inpassing krijgt. Inspreker stelt voor om deze brede bufferstrook in te richten als een waterrijk gebied waarin er ruimte is voor drijvende woningen in een groene c.q. rietrijke setting. De daarmee gegenereerde extra inkomsten zouden benut kunnen worden om een aantal bedrijven ten oosten van het Zuideinde uit te plaatsen binnen c.q. naar bedrijventerreinen in Oostzaan. Waarbij richting de bestaande bewoners tevens blijvend gewaarborgd is dat ook in de toekomst de bufferstrook niet benut kan worden voor bedrijfsbestemming(en) of iets dergelijks.

Reactie gemeente:

Het idee is tijdens de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan aan de orde geweest. De gemeente heeft moeten constateren dat de milieuzonering rond het bedrijfsterrein een dergelijke invulling onmogelijk maakt.

Opmerking 2:

Zoals in vorige opmerking is aangegeven kan deze strook ingericht worden als waterrijk gebied. Een tweede of aanvullende mogelijkheid is om binnen de bedrijfskavels in pandige of ondergrondse waterberging (onder de verhardingen) te realiseren wat tevens benut kan worden voor een grijswatercircuit c.q. industriewater. Beide punten vallen onder het aspect "Ontwerpen van Water", een programma wat actief wordt gesteund door het ministerie van VROM, waarmee tevens effectief met de beperkt beschikbare ruimte in de Randstad wordt omgegaan.

Reactie gemeente:

Het waterrijke gebied waar inspreker op doelt wordt ook zeker gerealiseerd. Door het hoogheemraadschap is een tweetal ontheffingen verleend voor het realiseren van oppervlaktewater in het gebied. Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het realiseren van in pandige of ondergrondse berging heeft betrekking op al dan niet particuliere initiatieven in de uitvoeringsfase. Deze opmerking heeft daarom geen betrekking op het bestemmingsplan.

Opmerking 3:

Bovenstaande beoogde ontwikkelingen zijn eerst te realiseren als de bestaande hoogspanningsverbinding (die later mogelijk verzwaaard zal gaan worden) dusdanig aangepast gaat worden dat ook vrijwel alle bestaande woningen aan het Zuideinde gaan voldoen aan de "voorzorgsnorm". De opzet daarbij is dat de leiding dusdanig wordt aangepast dat de genoemde bedrijfsterreinen aan de oostzijde van het Zuideinde herontwikkeld zouden kunnen gaan worden waarbij door inspreker aan woningbouw wordt gedacht. Ook de beoogde (her)ontwikkeling van de "Radio 9" locatie dient daarbij mogelijk gemaakt te worden waarbij het niet noodzakelijk is dat de hoogspanningsleiding ondergronds wordt gelegd.

Reactie gemeente:

De in het voorontwerp-bestemmingsplan aangegeven ontwikkeling van de locatie Radio 9 kan geschieden met inachtneming van de norm van 0,4 μ Tesla. De opmerking van inspreker gaat dan ook uit van een verkeerde veronderstelling. Inmiddels is de herontwikkeling van de locatie niet meer mogelijk gemaakt in het ontwerp-bestemmingsplan.

De opmerking over de verplaatsing van bedrijvigheid ten oosten van het Zuideinde heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 4:

De grenzen van het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase dienen verruimd te worden zodat de door inspreker beoogde herontwikkeling van de terreinen aan de oostzijde van het Zuideinde mogelijk is. Daarbij wordt onder meer gedacht aan het terrein van de firma Ruig.

Reactie gemeente:

De gemeente is het hier niet mee eens. De grenzen van het bestemmingsplan beogen de ontwikkeling van het bedrijfsterrein mogelijk te maken.

7.4. Familie K.C. Fase e.a., Zuideinde 218

Deze inspraakreactie is mede ondertekend door de heer A. Brandsma en mevrouw T. Bakker, Zuideinde 214, Familie M.R. Hartog, Zuideinde 218a en mevrouw A.K. Bindt-Kroonenburg, Zuideinde 216.

Opmerking 1:

De realisatie van het bedrijventerrein Bombraak en in het bijzonder de vestiging van een groot-schalig bedrijf zoals Meijn heeft voor de bewoners een forse ongewenste visuele impact. Even-goed begrijpen insprekers de afwegingen van de gemeente om Meijn buiten de dorpskern te plaatsen. Uitgangspunt zou dan wel moeten zijn dat de gemeente zich maximaal inspant om de negatieve aspecten van de verplaatsing voor de aanwonenden van het toekomstig bedrijventerrein te beperken.

Reactie gemeente:

De gemeente begrijpt deze opmerking. Omdat het bedrijfsgebouw van Meijn een behoorlijke omvang heeft zal de inpassing de nodige aandacht vergen. De gemeente heeft daarom een beeldkwaliteitsplan laten opstellen waarin onder andere is aangegeven hoe de visuele uitstraling van het gebouw zoveel mogelijk kan worden beperkt. Een belangrijk instrument daarbij is de inrichting van de afschermende groenzone. Momenteel wordt begonnen met het ophogen van het terrein, wanneer de gewenste zetting heeft plaatsgevonden kan vervolgens met het bouwrijpmaken worden begonnen. De inrichting van de groenzone zal pas daarna kunnen plaatsvinden. Voordat de zone wordt ingericht zal met de bewoners worden overlegd over het inrichtingsplan.

Opmerking 2:

In het bestemmingsplan is een indicatieve verkaveling opgenomen, inclusief de bijbehorende groenzone en landschappelijke inpassing. Graag zouden insprekers zien dat aan de Zuidzijde van het retentiebekken de groenwal circa 35 meter wordt doorgetrokken tot aan het talud van de afrit S118. Door het doortrekken van de groenwal wordt het zicht op het verkeer van de Verlengde Stelling en de toekomstige bedrijfsgebouwen van Meijn enigszins onttrokken. Ook zal de geluidshinder van het verkeer mogelijk kunnen afnemen.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is het gebied naast de bocht in de Verlengde Stellingweg aangewezen voor de realisering van een retentiebekken. De afschermende werking van het retentiebekken is onderkend. In het beeldkwaliteitsplan is dan ook het volgende aangegeven: " Het bekken kan een accent krijgen door de omliggende dijk te beplanten met bomen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de bocht in de Verlengde Stellingweg aan het oog wordt onttrokken". Momenteel is de exacte omvang van het retentiebekken nog niet bekend. Overleg met het hoogheemraadschap over de factoren die de omvang van het bekken beïnvloeden dient nog plaats te vinden. Zo mogelijk zal de gemeente bij de beplanting van het dijkje rond het retentiebekken extra beplanting aanbrengen.

Opmerking 3:

Op de Verlengde Stellingweg komen 2 verkeerslichten (Bomdraak en Skoon). Dit kan, zeker in de toekomstige situatie, filevorming op de Verlengde Stellingweg veroorzaken. Volgens insprekers is de kans groot dat verkeer richting Oostzaan en Zaandam, het Zuideinde als sluiproute gaat nemen. Extra verkeersbewegingen op het Zuideinde zullen resulteren in een toename van geluidsoverlast en zullen een negatief effect hebben op de verkeersveiligheid (m.n. voor fietsers). Insprekers hebben tijdens de inspraakavond de indruk gekregen, dat de gemeente Oostzaan deze neveneffecten onvoldoende heeft onderzocht en dus ook niet heeft geanticipeerd op de gevolgen. Insprekers willen graag weten wat de maatregelen van de gemeente zijn om dit toekomstige probleem tegen te gaan.

Reactie gemeente:

Ook op de inspraakavond heeft de gemeente al aangegeven dat er bij Skoon geen verkeerslichten worden geplaatst. Het fietspad bij dat bedrijfsterrein zal oversteken ter plaatste van de bestaande verkeerslichten en het verkeer krijgt uitsluitend een uitvoegstrook. Het verkeer kan het bedrijfsterrein Skoon uitsluitend verlaten via de rotonde in de Kolkweg. Dat betekent dat het probleem waarnaar insprekers verwijzen zich niet gaat voordoen. Het idee dat het Zuideinde als sluiproute dienst gaat doen wijst de gemeente van de hand, er is geen enkele reden om te veronderstellen dat dit het geval zal zijn. Naar de mening van de gemeente is dit zelfs zeer onwaarschijnlijk.

Opmerking 4:

Insprekers vragen zich voorts af of het beeldkwaliteitplan, in geval van daadwerkelijke inrichting, ruimte geeft voor aanpassingen t.o.v. het vastgestelde plan. Wellicht is het verstandig dat de gemeente per onderdeel een maximaal toegestaan afwijkingspercentage vaststelt. Als bewoners willen insprekers graag voor de vaststelling van het beeldkwaliteitplan en de afwijkvrijheid, gekend worden. Tevens willen insprekers het college voorstellen om een afvaardiging van de bewoners mee te laten beslissen (constructief) in de welstandscommissie over alle nog voor te stellen ontwerpen, zoals o.m. het groenplan en het bouwplan.

Reactie gemeente:

Bouwplannen worden door initiatiefnemers ingediend, de gemeente heeft daarbij slechts een passieve rol (toetsen). Bij het beoordelen van een ingediende aanvraag voor een bouwvergunning geldt het bestemmingsplan als toetsingskader voor het gebruik van de gronden en het bouwwerk, alsmede voor de maatvoering van de bouwwerken. Daarnaast geldt dat bouwplannen onderhevig zijn aan toetsing door de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst onder meer aan de door de gemeente vastgestelde welstandscriteria (welstandsnota c.q. beeldkwaliteitsplan). Na de verlenen van een bouwvergunning kunnen bezwaren worden ingediend door degenen die het oneens zijn met de verleende bouwvergunning. Omdat de aanvraag van een bouwvergunning een particulier initiatief is en de gemeente bij de beoordeling gebonden is aan het eerder vastgestelde beoordelingskader, is er geen rol voor omwonenden in dat proces.

Anders ligt het met de inrichting van de groenzone. Een inrichtingsplan (met inrichtingsgegevens zoals soorten bomen (hoe hoog bij aanplant, hoe hoog uiteindelijk), waar komen bankjes en vissteigers, enzovoort, kan met de bewoners worden gecommuniceerd. Zoals bij de beantwoording van opmerking 1 al is aangegeven zal de gemeente te zijner tijd het inrichtingsplan aan de bewoners voorleggen.

Opmerking 5:

Graag zouden insprekers zien dat de percelen met een agrarische bestemming in plaats van de functie grasland/weideland terug worden gegeven aan de natuur zodat er een bepaalde verruiging ontstaat vergelijkbaar met het natuurgebied 't Twiske. Daarbij wordt gedacht aan riet, ruiggras, en hier en daar groepsgewijs wilgen, elzen, berken, enzovoort. Door te kiezen voor een dergelijke inrichting wordt daadwerkelijk invulling gegeven aan een ecologische zone. Dit ver-

hoogt het visuele recreatieve karakter en breekt het zicht vanuit het Zuideinde op de nieuw te ontwikkelen bedrijfsgebouwen van Meijn. Daarbij zijn de percelen sterk versnipperd en niet efficiënt te beheren voor agrarisch gebruik. Ook zouden insprekers willen overwegen om deze versnipperde percelen collectief in beheer te nemen. Graag vernemen wij of dit voor de gemeente bespreekbaar is.

Reactie gemeente:

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het openhouden van het kenmerkende veenweidegebied prioriteit heeft. Zolang het agrarisch gebruik gehandhaafd blijft is het karakter van het gebied gewaarborgd. Insprekers hebben gelijk dat de percelen versnipperd zijn en moeilijk efficiënt agrarisch te beheren zijn. Op het moment dat het agrarisch gebruik wordt gestaakt zal een afweging dienen te worden gemaakt over de dan ontstane situatie en de beste gebruiksmogelijkheden voor de gronden. Momenteel is dat echter niet ter zake.

Opmerking 6:

Insprekers verzoeken om de geplande fietsbruggen over het water dusdanig hoog aan te leggen dat onderdoorvaren goed mogelijk zal zijn. Dit aspect zal het recreatieve karakter van het gebied kunnen verhogen.

Reactie gemeente:

Momenteel staat het zuidelijke deel van het gebied niet in open vaarverbinding met de Kolk-sloot. Voor het gedeelte van het Zuideinde, dat ten zuiden van de locatie Radio 9 ligt, is het realiseren van een vaarverbinding van belang. Bij de uitwerking heeft dit punt dan ook de aandacht. Technische (en andere) aspecten zullen daarbij tevens aandacht krijgen.

7.5. Familie Tijmes, Zuideinde 146

Opmerking 1:

Insprekers maken bezwaar tegen de mogelijke plaatsing van woon-werk units op de locatie Radio 9. De verkeersoverlast vanwege aanwezige bedrijven is reeds groot. Tegen het realiseren van woningen hebben insprekers geen bezwaar, vooral als starters daardoor een kans op de woningmarkt krijgen.

Reactie gemeente:

Bij woon-werk units werd ten tijde van het voorontwerp-bestemmingsplan niet gedacht aan milieuhinderlijke bedrijvigheid of aan verkeersaantrekkende bedrijvigheid. Overigens werden de woon-werk units slechts geopperd als een mogelijkheid. Bij de behandeling van het voorontwerp-bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan in de commissie AZ is geen definitief standpunt ingenomen, ook niet (of misschien juist niet) over de realisering van woningen. Inmiddels heeft de commissie AZ wel een definitief standpunt ingenomen: de locatie is *niet* meer opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

7.6. J. van Berge, Zuideinde 273

Opmerking 1:

Het plaatsen van een reclamezuil op het bedrijfsterrein is ongewenst, omdat het geen bijdrage levert aan de woonomgeving. De reclamezuil zal alleen maar zorgen voor horizonvervuiling.

Reactie gemeente:

De plaatsing van een reclamezuil is naar de mening van de gemeente zeer ondergeschikt. De situering vindt plaats op de verst van het Zuideinde denkbare locatie. Grotendeels valt deze weg achter de op het terrein te realiseren bebouwing. Zoals op de informatieavond is aangegeven zal de uitstraling van de zuil dan ook beperkt zijn, mede doordat de reclame-uitingen op de snelweg worden georiënteerd.

Opmerking 2:

Inspreker is van mening dat de bouwhoogte van 25 meter te hoog is. Visueel gezien steekt deze bouwhoogte vanaf het Zuideinde voor bijna de helft boven de bebouwing met een hoogte van 9 meter uit.

Reactie gemeente:

Het bebouwingsoppervlak van het zogenaamde kantorengedeelte is relatief beperkt. De hoogte die inspreker noemt is de maximaal toegestane bouwhoogte. Het laat zich aanzien dat de toekomstige bouwhoogte door Meijn niet zal worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan heeft de gemeente de maat van 25 meter opgenomen omdat deze enerzijds past op de locatie langs de nationale hoofdwegenstructuur, anderzijds om enige flexibiliteit in het plan te houden.

Opmerking 3:

Inspreker is van mening dat in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen dat het bedrijfsterrein zal zorg dragen voor een afscherming van het geluid als gevolg van het verkeer op de A8/A10.

Reactie gemeente:

De bebouwing die op het bedrijfsterrein gerealiseerd kan worden (beperkte bouwhoogte, beperkte oppervlakte), alsmede de beperkte omvang van het bedrijfsterrein kan niet zorgen voor een geluidafschermende werking in de richting van het Zuideinde. Het bedrijfsterrein heeft ook niet het doel om mogelijke geluidhinder van de snelweg te beperken. Wanneer inspreker van mening is dat hij overlast ondervindt van de snelweg dient hij zich tot Rijkswaterstaat te wenden. Het bedrijfsterrein dat in het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt is niet de veroorzaker van het geluid.

7.7. J. van Vliet, Leliestraat 3

Opmerking 1:

Inspreker is niet gelukkig met de rechtsafstrook voor verkeer uit de richting Amsterdam, het uitrijden over een korte uitvoegstrook, het rechts afslaan van fietsers en bromfietzers richting Kolkweg. Kennelijk is inspreker voor het aanleggen van een rotonde.

Reactie gemeente:

De ontsluiting van het bedrijfsterrein Bombraak wordt bepaald met behulp van een groot aantal deskundigen. Daarbij is een verkeersveilige en efficiënte verkeersstructuur het uitgangspunt. Inspreker maakt niet duidelijk waarom hij tot zijn standpunten komt.

7.8. J.H. Arntz, Zuideinde 186

Opmerking 1:

Het plan is een inbreuk op de groene bufferzone tussen Amsterdam en Oostzaan.

Reactie gemeente:

De rijksoverheid is de bewaker van het bufferzonebeleid. Bij de vaststelling van het streekplan Noord-Holland-Zuid en het structuurplan Bedrijfsterrein Bombraak heeft de rijksoverheid ingestemd met het realiseren van bedrijfsterrein. de stelling van inspreker wordt dus niet onderschreven.

Opmerking 2:

Naar de mening van inspreker is één toegangsweg voldoende. Een extra ontsluiting bij de bocht in de Verlengde Stellingweg dient achterweg te blijven.

Reactie gemeente:

In beginsel zal de aansluiting van de Verlengde Stellingweg op het bedrijfsterrein voldoende zijn om het verkeer naar en van het bedrijfsterrein op een goede wijze te laten plaatsvinden. In geval van calamiteiten is het echter gewenst om het bedrijfsterrein via een tweede aansluiting bereikbaar te houden. Daarom is deze aansluiting in de plannen meegenomen. Overleg met stadsdeel Amsterdam-Noord vindt plaats over de juiste vormgeving van de afslag.

Opmerking 3:

Inspreker mist een regeling in het bestemmingsplan die vastlegt dat de reclame-uitingen van de reclamezuil vanaf het Zuideinde niet zichtbaar mogen zijn.

Reactie gemeente:

De gevraagde regeling kan niet in het bestemmingsplan worden opgenomen, maar is via de privaatrechtelijke huurovereenkomst met de initiatiefnemer van de zuil geregeld. In de huurovereenkomst van 28 september 2007 is aangegeven dat de reclamezuil 2 panelen mag hebben die op de snelwegen zijn georiënteerd.

Opmerking 4:

De opslag- en expeditiefunctie van de fabriekshal van Meijn wordt van de snelwegen af gekeerd. Dit betekent, dat vanaf de woningen aan het Zuideinde rekening gehouden moet worden met extra geluidsoverlast. In het bestemmingsplan ontbreken hierover gegevens met betrekking tot de verwachte en de toegestane geluidsoverlast.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het plan is aangegeven dat de milieuzonering, dat is de afstand die bedrijven van een bepaalde categorie tot een rustige woonwijk in acht dienen te nemen, voor Meijn gewaarborgd is. De afstand van de grens van het bedrijfsterrein tot de woningen aan het Zuideinde bedraagt ongeveer 300 meter terwijl de zonering een afstand van maximaal 200 meter vereist. De conclusie kan worden getrokken dat alle activiteiten op het bedrijfsterrein van Meijn (dus ook de opslag- en expeditiefunctie) geen overmatige hinder veroorzaken voor de woningen.

Opmerking 5:

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van bouwhoogtes van 9 respectievelijk maximaal 25 meter. De 9 meter geldt voor de kant van het gebouw gericht naar het Zuideinde. De andere kant mag maximaal 25 meter zijn. Dit is niet redelijk, aangezien de afstand van het Zuideinde tot de beoogde 25-meter-kant niet veel groter is dan de afstand tot de beoogde 9-meter-kant. In ieder geval niet zodanig dat een hoogteverschil van 16 meter verklaarbaar is. In het plan wordt de architectonische kwaliteit van de 25-meter-kant een belangrijke factor genoemd. Daarmee worden de belangen van de bewoners aan het Zuideinde hieraan ondergeschikt gemaakt. Dat is niet juist. De bouwhoogte aan de snelwegkant dient aanzienlijk lager te worden. Dit heeft ook om andere redenen voorkeur. Een lagere bouwhoogte zal leiden tot een langer gerekte snelwegkant; dit zal een positief effect hebben op de geluidsoverlast die door de toename van het verkeer op de Verlengde Stellingweg in de toekomst (o.a. door het vervallen van de Zaandam/Oostzaan afslag op de A8) zal ontstaan.

Reactie gemeente:

De bouwhoogten voor de verschillende onderdelen zijn niet bepaald door de situatie ten opzichte van het Zuideinde, wel door de daar mogelijk gemaakte functies (productie/kantoren). De ligging aan de nationale hoofdwegenstructuur en de markante ligging vereisen een hoogwaardige architectuur van het kantoorgebouw. Ook qua functie ligt het voor de hand dat de architectuur van belang is. Voor productiehallen is dat niet zo voor de hand liggend. In de richting van het Zuideinde is dan ook een afschermende groenzone geprojecteerd. De gemeente is van mening dat een evenwichtige afweging is gemaakt.

Met betrekking tot de opmerking over de mogelijk geluidsafschermende werking van de bebouwing wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 3 van inspreker Van Berge.

7.9. P.C. Odekerk en C.L.M. Odekerk-Witte, Zuideinde 257

Opmerking 1:

Insprekers maken bezwaar tegen de mogelijke plaatsing van woon-werk units op de locatie Radio 9. De verkeersoverlast vanwege aanwezige bedrijven is reeds groot. Het beleid is toch gericht op het zo veel mogelijk uitplaatsen van bedrijven?

Reactie gemeente:

De opmerking komt overeen met de opmerking van de familie Tijmes. Verwezen wordt naar het daar gegeven antwoord.

7.10. M.J. Kristel, Zuideinde 208

Opmerking 1:

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat de ontwikkeling van het bedrijven-terrein werkzaamheden moeten plaatsvinden zonder dat de flora en fauna in het plangebied wordt geschaad. Dit roept bij inspreker de volgende vragen op:

- Wanneer, door wie en hoe is het flora en fauna onderzoek uitgevoerd?
- Waarom wordt gestart met de werkzaamheden in het broedseizoen?
- Wie is de toezichthouder welke erop toe moet zien of er broedactiviteiten zijn?
- Hoe wordt ermee omgegaan op het moment dat de toezichthouder broedactiviteiten signaleert?

Reactie gemeente:

Door bureau Waardenburg is een onderzoek uitgevoerd (Beschermd soorten Meijn, Natuurtoets in het kader van de natuurwetgeving, 10 oktober 2007). In dit onderzoek, dat betrekking had op het gehele gebied ten zuiden van het hoogspanningsstation en tussen de Verlengde Stellingweg en het Zuideinde, is aangegeven dat het gebied geen bolwerk is van weidevogels. Geconcludeerd wordt dat bij het uitvoeren van werkzaamheden (als het vergraven van de top-laag en verwijderen van beplanting) verstoring van broedvogels voorkomen dient te worden. Dit kan door de rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien er geen verstoring plaatsvindt worden er geen verbodsbepalingen overtreden. In § 3.2 van het onderzoeksrapport worden aanbevelingen gedaan om verstoring van broedvogels te voorkomen.

Om verstoring van broedvogels te voorkomen wordt, in navolging van bovengenoemde conclusie, aanbevolen de rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt doorgaans van half maart tot eind augustus. Dit is overigens geen officieel vastgelegde periode, ook buiten deze periode zijn broedende vogels beschermd.

Indien de werkzaamheden toch in deze periode zijn gepland dient voorafgaand hieraan een veldinspectie uitgevoerd te worden door een ter zake deskundige. De werkzaamheden kunnen alleen doorgang vinden indien er wordt vastgesteld dat er geen nesten worden verstoord.

Het nu voorliggende plangebied (van het bestemmingsplan voor de eerste fase van het bedrijfsterrain) omvat ongeveer de helft van het door bureau Waardenburg onderzochte gebied. Het

gebied waar de eerste fase van het bedrijfsterrein wordt aangelegd betreft slechts een kwart van het onderzochte gebied. Het is in dit kader van belang onderscheid te maken tussen het bedrijfsterrein en het omliggende landelijke gebied.

Bedrijfsterrein

Een belangrijk deel van het toekomstige bedrijfsterrein betreft het voormalige depot en is reeds eerder opgehoogd. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen weidegebied ter plaatse aanwezig is en dat de betreffende soorten weidevogels geen habitat hebben. De werkzaamheden zijn reeds geruime tijd aan de gang. Door de verstoring mag dan ook worden aangenomen dat er geen broedparen in de buurt van het bedrijfsterrein zijn neergestreken. Als dat wel het geval is, kan kennelijk worden geconcludeerd dat deze broedparen geen last hebben van de werkzaamheden en er derhalve geen sprake is van verstoring als gevolg van de werkzaamheden voor de aanleg van de eerste fase van het bedrijfsterrein.

Landelijke gebied

Voor het opstarten van de werkzaamheden die vallen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan en die geen betrekking hebben op de realisering van de eerste fase van het bedrijfsterrein, maar die binnen het broedseizoen worden uitgevoerd, zullen de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport worden opgevolgd. Het gaat dan om alle werkzaamheden in het omliggende landelijke gebied die indirect nodig zijn voor het bedrijfsterrein. Het opvolgen van de aanbevelingen betekent dat een ter zake deskundige de werkzaamheden zal begeleiden. Zo nodig worden de werkzaamheden tijdelijk stilgelegd.

8. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Provincie Noord-Holland,
2. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West,
3. Stadsregio Amsterdam,
4. NV Nederlandse Gasunie,
5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier,
6. VROM Inspectie, Regio afdeling Noord-West,
7. Rijkswaterstaat,
8. Nuon,
9. TenneT,
10. Gasunie,
11. Provinciaal Waterleidingsbedrijf Noord-Holland,
12. Kamer van Koophandel,
13. Stadsdeel Amsterdam-Noord,
14. Burgemeester en Wethouders van Zaanstad,
15. Vogelbeschermingswacht Zaanstreek,
16. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek,
17. Contactgroep Oostzaanse bedrijven.

In totaal zijn van 10 instanties reacties ontvangen. De instanties genoemd onder 1, 10 en 14 hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen of hebben aangegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben. De instanties genoemd onder 2, 4, 8, 11 en 16 hebben niet gereageerd. De VROM Inspectie reageert gewoonlijk namens de andere rijksdiensten. In het onderhavige geval is er ook namens Rijkswaterstaat gereageerd.

De op- en/of aanmerkingen van de overige instanties zijn hieronder weergegeven en van commentaar voorzien.

8.1. Stadsregio Amsterdam

Opmerking 1:

In hoofdstuk 3 worden het rijksbeleid, het provinciaal, het gemeentelijk beleid en het beleid van het Hoogheemraadschap verwoord. De Stadsregio mist hierin een passage over het regionaal beleid waarin aandacht geschonken kan worden aan het regionaal verkeer en vervoer beleid zoals dat in het Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP) is verwoord. Maar waarin ook aandacht besteed kan worden aan de afspraken over kantoorontwikkelingen en bedrijventerreinen die in het kader van het Plabeka in Metropoolverband gemaakt zijn. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zou het nog te overwegen zijn om de beoogde vestiging van Meijn op direct beschikbare bedrijventerreinen in de regio te accommoderen.

Reactie gemeente:

In het kader van de aan dit bestemmingsplan voorafgaande structuurplan heeft de Regio aangegeven geen opmerkingen te hebben. De vestiging van een kantoor bij de productiehal van Meijn was ook reeds in het structuurplan opgenomen. In het Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties (Plabeka) werken gemeenten als Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Zaanstad (en andere) samen met Flevoland, Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam (voorheen ROA) om als Noordvleugel beter op de wensen van het internationale bedrijfsleven in te kunnen spelen. Het behoeft nauwelijks betoog dat het kantoor waarvan in dit bestemmingsplan sprake is, daar geen onderdeel van uitmaakt. De verplaatsing van het bedrijf is bovendien reeds jaren onderwerp van overleg geweest met de provincie. De provincie heeft de locatie opgenomen in het streekplan Noord-Holland-Zuid en heeft bovendien subsidie verstrekt om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken.

Wat de opmerking betreft over het RVVP, wil de gemeente opmerken dat een dergelijke tekst niet relevant is voor het nu voorliggende plangebied. Het RVVP doet namelijk geen concrete uitspraken over het gebied. De beleidsuitspraken uit het RVVP kunnen dan ook geen verdere uitwerking krijgen in het voorliggende bestemmingsplan.

Opmerking 2:

De Stadsregio is momenteel bezig met een verkenning naar een HOV-verbinding voor de Zaancorridor. Een van de mogelijke tracéopties van deze HOV-verbinding kan in de toekomst via de Verlengde Stellingweg langs het bestemmingsplangebied worden geleid. Dit is nog niet vertaald in concrete plannen, maar op basis van het ambitieniveau van de Stadsregio behoort een volledig vrije OV-baan met één of twee haltes ter hoogte van Oostzaan, met een goede ontsluiting richting Oostzaan, tot de mogelijkheden. Deze vrije OV-baan zou dan een plek moeten krijgen naast de Verlengde Stellingweg.

Reactie gemeente:

Hoewel de gemeente Oostzaan de aansluiting op een HOV-verbinding een interessante optie vindt, dient te worden bedacht dat momenteel in het kader van het project Tweede Coentunnel intensief overleg met de projectgroep plaatsvindt over de wijze waarop aansluiting van bedrijfsterrein Bomdraak op de verlegde Verlengde Stellingweg plaats gaat vinden. Hierbij worden ook de belangen van onder meer het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier meegewogen. Graag verwijzen we daarvoor naar opmerking 6 van het HHNK en de beantwoording daarvan. Uit de beschouwde alternatieven voor de aansluiting blijkt dat de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zoals een vrijliggende HOV-verbinding, aan de zijde van het bedrijfsterrein ontbreekt.

Opmerking 3:

Bij het ontwerp van de ontsluitingsweg dient naar de mening van de Regio rekening te worden gehouden met een optimale toegankelijkheid voor het vrachtverkeer.

Reactie gemeente:

De bereikbaarheid van het bedrijfsterrein heeft prioriteit bij het nader uitwerken van de aansluiting. Daarover wordt met diverse partijen overleg gepleegd.

8.2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Opmerking 1:

Voor de eerste werkzaamheden die het watersysteem beïnvloeden is inmiddels al ontheffing aangevraagd en verleend. Een belangrijk onderdeel op het gebied van water is nu nog het vastleggen van de locatie en de inrichting van het retentiebekken. De locatie is naar de mening van HHNK nog niet definitief vastgesteld, hoewel de voorgestelde locatie op de plankaart wel de meest voor de hand liggende is i.v.m. de goede verbinding met het aangrenzende bedrijventerrein. Graag ziet het HHNK nog in het bestemmingsplan verwerkt wat de oppervlakte is van het gebied dat als waterberging op de plankaart staat aangegeven.

Reactie gemeente:

In het overleg dat met het HHNK heeft plaatsgevonden is afgesproken dat de ontwikkeling van het retentiebekken in samenspraak tussen gemeente en HHNK zal plaatsvinden. In een eerder stadium heeft de gemeente berekeningen gemaakt met betrekking tot de gewenste omvang van het retentiebekken. Daarbij is de dimensionering van het retentiebekken dat bij bedrijventerrein Skoon wordt aangelegd het uitgangspunt geweest. Bedacht dient te worden dat de omvang van het retentiebekken in beginsel afhangt van de oppervlakte en de diepte van het bassin. Daarnaast zal de definitieve omvang van het retentiebekken worden bepaald door de eventuele realisatie van een tweede fase. Zoals in paragraaf 6.2 van het voorontwerp-bestemmingsplan staat aangegeven zal de omvang van het retentiebekken worden afgestemd op het realiseren van het gehele bedrijfsterrein (dus inclusief de tweede fase die niet in dit bestemmingsplan is geregeld). Bij de ontheffing van de Keur voor de eerste en tweede fase²² is rekening gehouden met een te graven watergang aan de oostzijde van de voor het retentiebekken aangewezen gebied. Deze watergang bepaalt de uiterste begrenzing van het retentiebekken. In het bestemmingsplan is op deze wijze voor het retentiebekken een gebied opgenomen met een oppervlakte van 9.000 m².

Opmerking 2:

De termen 'Water', 'Watervoorziening' en 'Waterberging' worden allen gebruikt in de bestemmingsregels. Het is echter niet duidelijk wat precies de verschillen zijn tussen deze termen. Graag ziet het HHNK hierin wat meer duidelijkheid. In de bestemmingsregel 'Groen' wordt aangegeven dat de bestemming 'uitsluitend is voor groen- en watervoorzieningen'. Om te voorkomen dat er een harde grens ontstaat tussen de bestemming 'Water' en 'Groen' zien wij graag dat de term 'Watervoorzieningen' wordt vervangen door de term 'Water'.

²² Keurontheffing fase I Bombrak, registratienummer 08.28080, 20 oktober 2008, alsmede Keurontheffing fase II Bombrak, registratienummer 08.28082, 20 oktober 2008

Reactie gemeente:

Het is van groot belang dat alle in het bestemmingsplan gebruikte begrippen eenduidig zijn. In artikel 1 van de regels zullen daarom de begrippen waterhuishouding, water en watervoorzieningen worden gedefinieerd. Voorts worden de termen eenduidig toegepast binnen de overige regels van het bestemmingsplan.

Onder "waterhuishouding" wordt verstaan: het totaal aan activiteiten die tot doel hebben om het grond- en oppervlaktewater in kwantitatief en kwalitatief oogpunt zo goed mogelijk te beheren. Dit begrip is vooral van belang voor de bestemmingsomschrijvingen omdat hiermee de functie van de betreffende gronden wordt beschreven.

Onder "watervoorzieningen" wordt verstaan: gebouwde en ongebouwde voorzieningen voor de waterhuishouding. Dit begrip is vooral van belang voor de bouwbepalingen van het bestemmingsplan en eventuele aanlegvergunningstelsels.

Tot slot wordt onder "water" het oppervlaktewater (zoals sloten en de daarbij behorende oevers) verstaan.

Opmerking 3:

Het plangebied is gevoelig voor opbarsting van de veenbodem. Het hoogheemraadschap adviseert daarom om het terrein gefaseerd op te hogen om zo de opbarsting, zoals die bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Meijn (bedoeld wordt: Skoon) is opgetreden te kunnen voorkomen.

Reactie gemeente:

De opmerking heeft betrekking op de uitvoeringsaspecten en heeft daarbij de volle aandacht van de gemeente Oostzaan. De opmerking heeft echter geen betrekking op het bestemmingsplan en wordt in dit kader voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 4:

Aan het eind van paragraaf 5.5 wordt aangegeven dat er een verbeterd gescheiden stelsel toegepast zal worden. Deze opmerking wil het HHNK graag gebruiken om wat nadere eisen te stellen aan de toepassing van dit stelsel in combinatie met het retentiebekken. Een belangrijke voorwaarde voor de toepassing van het retentiebekken is dat het (gescheiden) regenwaterstelsel van het industrieterrein hierop is aangesloten. Anders kan dit retentiebekken zijn functie niet goed vervullen. Deze voorwaarde heeft invloed op het aan te leggen rioolstelsel, en mogelijk ook op het bestemmingsplan. Daarom dient dit duidelijk in het bestemmingsplan verwerkt te worden.

Reactie gemeente:

In paragraaf 6.2 van het voorontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat het van het bedrijfsterrein afstromende regenwater zal worden afgevoerd naar het retentiebekken. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt zo veel mogelijk in overleg met het HHNK bekeken welke eisen aan de uitvoering dienen te worden gesteld. Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft dit echter geen gevolgen.

Opmerking 5:

De hoeveelheid nieuw te graven water is gebaseerd op een aangenomen bebouwingsgraad van 70% in het plangebied (paragraaf 6.2, wateraspecten). Waarschijnlijk zal de verhardingsgraad echter hoger komen te liggen door de aanleg van wegen en parkeervoorzieningen. Naar onze mening kan daarom voor de dimensionering van het retentiebekken het beste worden uitgegaan van een verhardingsgraad van 100%. Mocht uiteindelijk de bebouwingsgraad lager blijken uit te vallen dan kan deze overdimensionering worden gebruikt voor de realisatie van andere projecten binnen hetzelfde peilgebied. We zien graag dat deze opmerking wordt verwerkt in het bestemmingsplan. De exacte hoeveelheid verhardingstoename kan in overleg in een later stadium worden bepaald.

Reactie gemeente:

In de genoemde paragraaf is aangegeven dat voor het terrein van Meijn is uitgegaan van 100% verharding. Voor de overige delen van het bedrijfsterrein voor de eerste fase, is vooralsnog uitgegaan van een verhardingspercentage van 70%. Nogmaals wil de gemeente benadrukken dat over de uitgangspunten van het ontwerp van het retentiebekken overleg met HHNK zal plaatsvinden. Aangezien de omvang van het retentiebekken zal zijn afgestemd op het realiseren van zowel de eerste als de tweede fase van het bedrijfsterrein, maar de realisatie van de tweede fase nog lang niet zeker is, betekent dit dat de dimensionering voorlopig een behoorlijke overdimensionering kent. Uitgaan van een verhardingspercentage van 100% lijkt dan ook niet reëel omdat de financiering vooralsnog geheel ten laste van de eerste fase van het bedrijfsterrein zou komen.

Opmerking 6:

Het HHNK wil nog vermelden dat het Coentunnelproject van Rijkswaterstaat een directe relatie heeft met dit bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van dit bestemmingsplan adviseert het hoogheemraadschap daarom om in overleg met Rijkswaterstaat een optimale invulling te geven aan de zone/waterloop langs de Verlengde Stellingweg.

Reactie gemeente:

De afgelopen maanden is herhaaldelijk overleg geweest tussen de projectgroep van het Coentunnelproject en gemeentelijke vertegenwoordigers. Met name de situering van de waterloop ter plaatse van de ingang van het bedrijfsterrein is daarbij aan de orde geweest. Aangezien de verlegging van de waterloop een ontheffing van de Keur noodzakelijk maakt, is met de projectgroep een oplossing overeengekomen die een optimale invulling waarborgt. De ontheffing van de Keur zal worden aangevraagd.

Opmerking 7:

Het HHNKL vertrouwt erop dat bovengenoemde opmerkingen/aanvullingen in het bestemmingsplan worden verwerkt. Dit zal ertoe bijdragen dat de waterhuishoudkundige situatie ook voor de toekomst geborgd wordt. Wij verwachten dat de "Nota van Beantwoording" waarin staat op welke wijze onze op- en aanmerkingen zijn verwerkt, wordt toegezonden. Na vaststelling van

het bestemmingsplan ziet HHNK de definitieve versie van het bestemmingsplan graag tegemoet.

Reactie gemeente:

Het spreekt voor zich dat het HHNK in het vervolg van de procedure op de hoogte zal worden gehouden van de ontwikkelingen.

8.3. VROM Inspectie, Regio afdeling Noord-West

Opmerking 1:

Bij de beschrijving van de juridische- en beleidskaders ontbreekt bij het internationale niveau nog de Kaderrichtlijn Water. Verzocht wordt een beschrijving toe te voegen.

Reactie gemeente:

De beschrijving van de Kaderrichtlijn Water zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Opmerking 2:

De beleidsdoelstelling van deze Vierde Nota Waterhuishouding - het in stand houden en tot stand brengen van duurzame en veilige watersystemen - komt uit de beschrijving niet duidelijk naar voren. Geadviseerd wordt de beschrijving aan te passen.

Reactie gemeente:

De beleidsdoelstelling wordt toegevoegd.

Opmerking 3:

In het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig nabij de Verlengde Stellingweg. Richtlijnen hiervoor zijn opgenomen in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (VROM, 1984). Ik stel vast dat u deze circulaire hebt nageleefd voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Ik teken hierbij aan dat niet inzichtelijk is, hoe de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour zich verhoudt tot het plangebied. In hoeverre de verplaatsing van de leiding een positieve invloed heeft gehad op de ligging ten opzichte van het plangebied, is eveneens onduidelijk. Op uw verzoek is de Gasunie bezig met het berekenen van het groepsrisico. De resultaten van dit onderzoek, en de wijze waarop hiermee in het bestemmingsplan rekening is gehouden, zullen voor mij mede bepalend zijn voor het eventueel indienen van een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De uitkomsten van het onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.7.2 (Vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding). In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan is niet beschreven hoe de ligging van de (inmiddels verplaatste) leiding zich verhoudt tot het plangebied. Duidelijk is dat de leiding geheel op grondgebied van de gemeente Amsterdam aan de westzijde van de Verlengde Stellingweg is gesitueerd. Ter plaatse van de aansluiting van het bedrijfster-

rein op de Verlengde Stellingweg is de afstand van de plangrens tot aan de leiding het kleinst, namelijk 24 meter. De 10^{-6} plaatsgebonden risicoafstand bedraagt 0 meter en heeft derhalve geen invloed op de ontwikkeling van het bedrijfsterrein.

De begrenzing van het bestemmingsplan valt om begrijpelijke redenen samen met de gemeentegrens. De kleinste afstand van de gasleiding tot aan de bestemming Bedrijf bedraagt 31 meter en tot aan het bouwvlak 41 meter. Aangezien de toetsingsafstand 40 meter bedraagt kan worden vastgesteld dat de toekomstige bebouwing zich buiten de toetsingszone zal bevinden. Het spreekt voor zich dat deze informatie in de toelichting zal worden opgenomen.

De inspectie vraagt zich voorts af welke positieve invloed de verplaatsing van de leiding heeft gehad ten opzichte van het plangebied. Het antwoord op deze vraag is echter niet interessant omdat de leiding inmiddels verplaatst is en dus als uitgangspunt voor de in het bestemmingsplan beschreven ontwikkeling geldt.

Opmerking 4:

Voor de hogedruk aardgastransportleiding adviseert de Inspectie aan weerszijden van de leiding een "belemmeringenstrook" van 4 meter van de leiding op te nemen. Deze strook is nodig voor het onderhoud van de buisleiding. Voor deze belemmeringenstrook wordt geadviseerd een aanlegvergunningstelsel op te nemen ter voorkoming van graafschade. Ook de toetsingsafstand van 40 meter, die in de toelichting wordt genoemd, zou op de kaart moeten worden weergegeven.

Reactie gemeente:

Uit de beantwoording van de vorige opmerking kan reeds worden afgeleid dat de leiding en de belemmeringenstrook buiten het plangebied zijn gesitueerd. Een niet onbelangrijke aanvulling op de beantwoording van de vorige reactie betreft de begrenzing van de bestemming Bedrijf. Deze begrenzing valt namelijk samen met de begrenzing van het Trajectbesluit voor de Tweede Coentunnel. Dat heeft tot gevolg dat alle werkzaamheden die binnen de begrenzing van het Trajectbesluit plaatsvinden onder dat planologisch regiem vallen. Het betreft de aanleg van verkeersvoorzieningen, bermen en een afwateringssloot. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van deze infrastructurele werkzaamheden mogelijk.

De aan te houden toetsingsafstand heeft betrekking op te vestigen van woonbebouwing of een te vestigen bijzonder object. Het bestemmingsplan maakt geen woonbebouwing en ook geen bijzondere objecten mogelijk. De bebouwing op het bedrijfsterrein kan alleen binnen het bouwvlak plaatsvinden, derhalve buiten de zone die wordt bepaald door de toetsingsafstand.

Opmerking 5:

Het onderzoek naar externe veiligheid zou als bijlage onderdeel van het plan moeten zijn. Geadviseerd wordt dit aan het plan toe te voegen.

Reactie gemeente:

Bij het ter visie gaan van het ontwerp-bestemmingsplan zal een bijlagenmap worden gevoegd waarin het onderliggende onderzoek wordt opgenomen. De gemeente geeft hier de voorkeur

aan omdat anders tijdens de gebruiksfase van het bestemmingsplan onnodig veel informatie in het plan is opgenomen. Dit komt een efficiënt gebruik niet ten goede.

Opmerking 6:

Een waterparagraaf met daarin een beschrijving van de waterhuishouding in en rond het plangebied moet onderdeel zijn van een ruimtelijk plan. De Watertoets is een procesinstrument om alle aspecten van water ten behoeve van de besluitvorming in beeld te brengen. Inspectie VROM en Rijkswaterstaat adviseren de titel van dit hoofdstuk te wijzigen in Water of Waterhuishouding.

Reactie gemeente:

Het hoofdstuk waarnaar wordt verwezen doet verslag van de watertoets. De gemeente is dan ook van mening dat de naam van het hoofdstuk de inhoud daarvan goed weergeeft.

Opmerking 7:

De startovereenkomst is inmiddels vervangen door het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Kaderrichtlijn Water is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van deze richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Geadviseerd wordt dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

Reactie gemeente:

De betreffende tekst in de toelichting zal worden aangepast.

Opmerking 8:

Uit het hoofdstuk blijkt, dat er overleg heeft plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. In het bestemmingsplan is niet duidelijk gemaakt of dit is gebeurd in het kader van de verplichte watertoets. Indien het hoogheemraadschap bij de planontwikkeling is betrokken en dit overleg en het wateradvies in documenten zijn vastgelegd, dan wordt geadviseerd deze als bijlage bij het plan te voegen.

Reactie gemeente:

De beantwoording is gelijklopend aan die van opmerking 3.

Opmerking 9:

In de paragraaf "Wateraspecten huidige situatie" ontbreekt een beschrijving van het systeem van de waterhuishouding in en rond het plangebied, alsmede een beschrijving van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. Geadviseerd wordt deze paragraaf met deze beschrijvingen uit te breiden.

Reactie:

Zoal uit de toelichting blijkt heeft in het voortraject uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de waterbeheerder (HHNK). Uit de reactie van het HHNK blijkt dat deze de mening niet deelt dat de waterparagraaf onvolledig is. Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein is onderzoek naar bodem en grondwater gedaan. Verwezen wordt naar de resultaten daarvan in paragraaf 4.2.

Opmerking 10:

In de paragraaf "Wateraspecten toekomstige situatie" is geen beschrijving opgenomen van het te realiseren systeem voor de waterhuishouding in het plangebied, waarin o.a. inzicht wordt gegeven in de afmetingen van de watergangen en het waterpeil in het plangebied. Tevens zal beschreven moeten worden hoe in het plangebied de behandeling van hemel- en afvalwater wordt geregeld. Ter bescherming van de waterkwaliteit is het noodzakelijk duurzame niet uitlopende bouwmaterialen te gebruiken voor de realisering van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Dit uitgangspunt zou in deze paragraaf vastgelegd moeten worden.

Reactie gemeente:

De gemeente is het niet eens met de opmerking. Er is wel degelijk een beschrijving gegeven van het te realiseren watersysteem. Voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie wordt gelegd zal de tekst nogmaals worden bezien en zo nodig verduidelijkt en/of zal informatie worden toegevoegd.

De opmerking betreffende de toepassing van niet-uitloogbare materialen is geen zaak die in het bestemmingsplan dient te worden geregeld. In de toelichting zal een passage worden opgenomen over het beleid van de gemeente op dit punt.

Opmerking 11:

De ontsluiting van het plangebied is niet duidelijk beschreven. Uit de verbeelding blijkt, dat het terrein is ontsloten vanaf de Verlengde Stellingweg. Via deze weg is het plangebied bereikbaar vanaf de noordelijke rijbaan van de A10 uit de richting Landsmeer. Het bestemmingsplan beschrijft de mogelijkheid om aan de zuidoostzijde van het plangebied een afslag te maken van de noordelijke rijstrook (naar wordt aangenomen: aan de noordelijke rijstrook van de Verlengde Stellingweg) naar het plangebied als tweede toegang. Vervolgens wordt beschreven dat de zuidoostelijke ontsluiting ongewenst is in verband met de verkeerssituatie op de Stellingweg. Deze conclusie wordt volledig onderschreven.

Reactie gemeente:

Momenteel wordt intensief overleg gepleegd over de aansluiting van het bedrijfsterrein op de Verlengde Stellingweg met de projectgroep Tweede Coentunnel en de Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer van de gemeente Amsterdam, die ook het ontwerp van de verkeerslichtinstallatie voor zijn rekening neemt. De tekst is verduidelijkt en aangepast aan de laatste verkeerstechnische ontwerptekeningen. Verwezen wordt naar paragraaf 4.8 (nieuw), 6.2 en 6.3. De opmerking over de tweede toegang wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 12:

Het plan geeft geen inzicht in de verkeersproductie van het plangebied in relatie tot de capaciteit van en de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen.

Reactie gemeente:

De verkeersproductie van het bedrijfsterrein in verhouding tot de intensiteiten op de Verlengde Stellingweg is relatief gering. In het rapport Conclusies Quick scan realisatie bedrijfslocatie Meijne Oostzaan²³ is de verkeersaantrekkende werking van het bedrijfsterrein Bombraak onderzocht. De geraamde verkeersbewegingen resulteren in een verkeersaantrekkende werking van 2.842 motorvoertuigen per etmaal, waarvan 95.0% licht verkeer, 0.1% middel verkeer en 4.9% zwaar verkeer. Er worden geen problemen verwacht met de aansluiting van het bedrijfsterrein op de Verlengde Stellingweg. Hierover vindt uitvoerig overleg plaats met de projectgroep Tweede Coentunnel. Gelet op de functie van de Verlengde Stellingweg zal een verkeerslichtgeregeld kruispunt worden gerealiseerd.

8.4. TenneT

Opmerking 1:

De elektriciteitswerken van TenneT bevinden zich ten noorden van het plangebied. Daar is in de toelichting melding van gemaakt. Ook is passende aandacht geschonken aan de problematiek van elektrische en magnetische velden.

Reactie gemeente:

De gemeente beschouwd de reactie als een bevestiging dat in het voorontwerp-bestemmingsplan consciëntieus met de problematiek is omgegaan. Inmiddels heeft de gemeente besloten de herontwikkeling van locatie Radio 9 (ten behoeve van woningbouw) niet op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan. De tekst waarnaar TenneT verwijst is dan ook verwijderd.

8.5. Kamer van koophandel

Opmerking 1:

Met dit bestemmingsplan schept u ruimte voor bedrijven en ontstaat tevens een mooie woningbouwlocatie. Deze plannen passen uitstekend in onze visie op de ruimtelijke economische ontwikkeling van de regio en worden daarom door ons zeer gewaardeerd.

Reactie gemeente:

De gemeente is verheugd over de positieve reactie van de Kamer. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2:

De Kamer constateert dat de gemeente het bedrijfsterrein Bombraak bestemt voor bedrijven uit milieucategorie 2, 3A en 3B, en dat milieucategorie 4A mogelijk wordt gemaakt via een onthef-

²³ Stroop raadgevende ingenieurs bv, rapport 073073-00, 15 januari 2008.

fingsclausule. De Kamer ziet liever dat milieucategorie 4A zonder meer mogelijk wordt gemaakt. Voor bedrijven uit deze milieucategorie dreigt een tekort aan geschikte locaties.

Reactie gemeente:

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan werd er nog van uitgegaan dat de bedrijfsactiviteiten en de eventueel te realiseren mitigerende maatregelen zouden leiden tot een indeling van het bedrijf Meijn in categorie 3B. Inmiddels lijken de mogelijkheden, om daar op voorhand van uit te gaan, minder zeker. In het ontwerp-bestemmingsplan zal dan ook worden uitgegaan van de vestiging van bedrijven in ten hoogste categorie 4A. Overigens wil de gemeente daaraan toevoegen dat het bedrijfsterrein wordt ontwikkeld ten behoeve van Oostzaanse bedrijven. Het is dan ook zeker niet de bedoeling om het bedrijfsterrein ter beschikking te stellen van regionale bedrijven uit categorie 4A.

Opmerking 3:

In de eerdere reactie van de Kamer in het kader van het structuurplan Bombraak werd de beoogde ontsluiting als robuust beoordeeld. Naar nu blijkt heeft dat betrekking op de eindsituatie, dus na realisering van de tweede fase. Dit kan echter nog lang gaan duren en in dat verband is het zorgelijk dat de tweede toegang noodzakelijk is voor hulpdiensten in geval van calamiteiten. Wij gaan er vanuit dat het bedrijfsterrein eerste fase altijd voldoende toegankelijk is voor nood- en hulpdiensten.

Reactie gemeente:

Het is nog altijd de bedoeling om spoedig te starten met de tweede fase van het bedrijfsterrein. De aankoop van de benodigde gronden is helaas vertraagd. Om de bedrijfsverplaatsing van het bedrijf Meijn volgens planning te kunnen laten verlopen, stond de gemeente geen andere mogelijkheid open dan het faseren van het aanleggen van bedrijfsterrein Bombraak. Dit had als consequentie dat de interne ontsluitingsstructuur in de eerste fase slechts ten dele kon worden aangelegd. Op zijn beurt had dit gevolgen voor de aanleg van de oostelijke ontsluiting van het bedrijfsterrein. Inmiddels lijkt de aankoop van de gronden van de tweede fase een kwestie van tijd. De gemeente heeft goede hoop spoedig een bestemmingsplan voor de tweede fase van het bedrijfsterrein in procedure te kunnen brengen, waarbij ook de oostelijke ontsluiting zal worden geregeld.

Opmerking 4:

In een eerdere brief heeft de Kamer gevraagd om de mogelijkheid van een ontsluiting via de aanleg van een invoeg- en uitvoegstrook open te houden. Hiermee wordt de doorstroomcapaciteit op de Verlengde Stellingweg zo min mogelijk belemmerd. De Kamer pleit ervoor om deze variant alsnog in de beschouwing te betrekken.

Reactie gemeente:

Momenteel wordt de aansluiting op de Verlengde Stellingweg nader uitgewerkt. In- en uitvoegstroken ten behoeve van de doorstroming van de Verlengde Stellingweg worden daarbij betrokken.

8.6. Contactgroep Bedrijven Oostzaan

Opmerking 1:

De Contactgroep heeft inmiddels kennis genomen van de door de Kamer van Koophandel uitgebrachte reactie en onderschrijven de inhoud hiervan volledig.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2:

Daarnaast verzoekt de Contactgroep goede aandacht te schenken aan de verkeerstechnische ontsluiting van het te ontwikkelen bedrijventerrein. Meer specifiek op het verkeer dat het bedrijventerrein in de toekomst zal verlaten. Voorgesteld wordt de uitgang aan de zijde van de Verlengde Stellingweg twee rijbanen te geven. Een baan voor linksaf in zuidelijke richting naar Amsterdam en een baan voor rechtsafslaand verkeer naar het noorden richting Oostzaan en Zaandam. Deze laatste rijbaan zou dan stoplichtvrij dienen aan te sluiten op een derde aan te leggen rijstrook op de Verlengde Stellingweg, zodat een identieke verkeersdoorstroming kan ontstaan zoals thans het geval is bij de afslag A10-noord bij Oostzanerwerf richting Oostzaan.

Reactie gemeente:

Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uitdrukkelijk uit van de aanleg van de eerste fase van het bedrijfsterrein in verband met de grondposities van de gemeente Oostzaan. Op dit moment is er een principe-akkoord over het aankopen van de gronden voor de aanleg van de tweede fase. Dat laat echter onverlet dat dit bestemmingsplan formeel gesproken dient uit te gaan van het feit dat de gronden nog niet in het bezit van de gemeente zijn. Dat gezegd hebbende, zal hieronder de aansluiting beschreven worden zoals deze in eindsituatie wordt gerealiseerd. De fysieke aansluiting op de Verlengde Stellingweg dient binnen het gebied plaats te vinden waarvoor het Tracébesluit van de Tweede Coentunnel is vastgesteld. Overleg vindt dan ook plaats met de projectgroep van dat project. De gedachten gaan uit naar een afslag voor verkeer dat het bedrijfsterrein oprijdt. Voor het verkeer dat het bedrijfsterrein verlaat zal, conform het voorstel van de Contactgroep een lange invoegstrook worden gerealiseerd. Het verkeer dat de Verlengde Stellingweg kruist wordt geregeld door een verkeerslicht.

8.7. Vogelbeschermingswacht "Zaanstreek", mede namens de Wetlandwacht voor Vogelbescherming Nederland

Opmerking 1:

Het bestuur van de instanties heeft geen bezwaar tegen het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2:

Er wordt een drietal opmerkingen gemaakt over de rapportage van Bureau Waardenburg, de stepstone voor vogels tussen het Noordzeekanaal, de Noorder IJplas en de Natura 2000-gebieden het Oostzanerveld en 't Twiske, alsmede een inrichtingsvoorstel voor de groenzone langs het bedrijfsterrein.

Reactie gemeente:

De opmerkingen hebben geen betrekking op het bestemmingsplan. Voor zover de opmerkingen niet slechts een signalerend karakter hebben, zal bij de nadere uitwerking worden beoordeeld of de suggestie (om herkenning van het voormalige slotenpatroon te laten terugkeren) kan worden overgenomen.

9. Juridische vormgeving

9.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Bombraak 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 6 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.

9.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Bombraak is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0431.BEDRBOMBRAAK-BP01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Plankaart (analoge verbeelding van het bestemmingsplan)

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. 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 0431-08-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.

9.3. 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 nu al het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008).

Nu de invoering en uitwerking van bovenstaande richtlijnen een feit is, heeft de gemeente Oostzaan deze vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De inhoudelijke regeling zal zo veel mogelijk overeenkomen met de door de gemeente gebruikte regelingen in vigerende plannen.

De regels van het voorliggende bestemmingsplan 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: Agrarisch (artikel 3), Bedrijf (artikel 4), Groen (artikel 5), Verkeer (artikel 6) en Water (artikel 7). De belangrijkste kenmerken van de regelingen worden hieronder apart toegelicht.

Agrarisch (artikel 3):

De gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten, zowel bedrijfsmatig als in hobbyachtige sfeer. Daarnaast kunnen de gronden worden gebruikt voor extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishouding. De recreatieve component zal vooral tot uitdrukking komen in het aanleggen van een fiets- en voetpad, maar ook in het aanleggen van vissteigers en het beschikbaar stellen van het water als kanoroute. Het aanleggen van een retentiebekken voor de waterhuishouding is mogelijk ter plaatse van de aanduiding “waterberging”.

Bedrijf (artikel 4):

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

Op Bombrak, 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 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 zijn niet toegestaan. Via een aanduiding zijn de gronden aangegeven waarop een reclamezuil mag worden opgericht.

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.

Ten behoeve van niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfsactiviteiten is het mogelijk ontheffing te verlenen (artikel 4.11), 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.

Groen (artikel 5):

Deze bestemming regelt de bestemming van de groene zone rond het bedrijfsterrein. Omdat de recreatieve fiets- en wandelroute in de toekomst door deze groene zone kan gaan lopen, zijn de gronden ook bestemd voor recreatieve activiteiten.

Verkeer (artikel 6):

De gronden zijn bestemd voor verkeers- en vervoersactiviteiten en maken de inrichting van de openbare ruimte op het bedrijfsterrein mogelijk.

Water (artikel 7):

De voor "Water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd waterpartijen, de waterhuishouding en recreatief verkeer te water, met de daarbij behorende oevers. In deze bestemming zijn de huidige en te realiseren wateren opgenomen. Over de te realiseren wateren, als compensatie van gedempte wateren, is overeenstemming bereikt met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

3. Algemene regels;

In artikel 8 is een antidubbeltelregel opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegerekend kunnen worden. Verder zijn in dit hoofdstuk opgenomen: Algemene aanduidingsregels (artikel 9), Algemene ontheffingsregels (artikel 10), Algemene wijzigingsregels (artikel 11) en Algemene procedureregels (artikel 12).

In de Algemene aanduidingsregels (artikel 9) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de mogelijke herinrichting van de randzone (hetzij naar de eindsituatie conform fase 2, hetzij naar de tussentijdse afronding indien fase 2 niet wordt ontwikkeld). Volgens de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 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. Het gaat daarbij niet alleen om zones en deelgebieden die aan een sectorale regelgeving zijn ontleend, maar ook om zogenaamde Wro-zones. Deze Wro-zones kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op gebieden waar een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. In het onderhavige bestemmingsplan is dat dus het wijzigingsgebied voor de randzone.

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 13).