

**Gemeente Oostzaan**

## **Bestemmingsplan**

### **Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juni 2010

Kenmerk 0431-09-T02

Projectnummer 0431-09



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|           |                                                                                      |          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                                | <b>1</b> |
| 1.1.      | Algemeen.....                                                                        | 1        |
| 1.2.      | Naam van het bedrijfsterrein.....                                                    | 1        |
| <b>2.</b> | <b>Huidige situatie .....</b>                                                        | <b>2</b> |
| 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 .....                                                                     | 5        |
| 2.2.5.    | Functioneel.....                                                                     | 5        |
| 2.3.      | Verkeer en vervoer .....                                                             | 5        |
| 2.4.      | Water- en groenstructuur.....                                                        | 5        |
| 2.5.      | Vigerende planologische regelingen.....                                              | 6        |
| <b>3.</b> | <b>Juridische en beleidskaders.....</b>                                              | <b>7</b> |
| 3.1.      | Algemeen.....                                                                        | 7        |
| 3.2.      | Internationaal niveau.....                                                           | 7        |
| 3.3.      | Nationaal niveau .....                                                               | 10       |
| 3.3.1.    | Nota Ruimte (2005) .....                                                             | 10       |
| 3.3.2.    | Nationaal Waterplan (2009).....                                                      | 11       |
| 3.3.3.    | Wet Luchtkwaliteit (2007) .....                                                      | 12       |
| 3.3.4.    | Natuurbeschermingswet (1998) .....                                                   | 12       |
| 3.3.5.    | Flora- en Faunawet (2002).....                                                       | 12       |
| 3.3.6.    | Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004).....                                  | 13       |
| 3.3.7.    | Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004).....                   | 13       |
| 3.3.8.    | Nota Belvédère (1999) .....                                                          | 13       |
| 3.3.9.    | Nota Nuchter Omgaan met Risico's (NOR).....                                          | 13       |
| 3.3.10.   | Besluit bodemkwaliteit .....                                                         | 15       |
| 3.4.      | Provinciaal beleid.....                                                              | 15       |
| 3.4.1.    | Structuurvisie Noord-Holland 2040 (naar verwachting juni 2010).....                  | 15       |
| 3.4.2.    | Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (naar verwachting juni 2010)..... | 15       |
| 3.4.3.    | Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen .....                     | 16       |
| 3.4.4.    | Waterplan 2006 -2010 .....                                                           | 16       |
| 3.5.      | Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.....                               | 17       |
| 3.6.      | Gemeentelijk beleid .....                                                            | 17       |
| 3.6.1.    | Ruimtelijk beleid .....                                                              | 17       |
| 3.6.2.    | Structuurplan bedrijfsterrein Bombraak.....                                          | 18       |
| 3.6.3.    | Bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer .....                                       | 19       |

|           |                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.</b> | <b>Milieuaspecten .....</b>                                       | <b>20</b> |
| 4.1.      | Geluid.....                                                       | 20        |
| 4.1.1.    | Verkeerslawaaï .....                                              | 20        |
| 4.1.2.    | Industrielawaai .....                                             | 20        |
| 4.2.      | Bodem.....                                                        | 20        |
| 4.3.      | Lucht .....                                                       | 22        |
| 4.4.      | Flora en Fauna.....                                               | 22        |
| 4.4.1.    | Waarnemingen .....                                                | 22        |
| 4.4.2.    | Conclusies en aanbevelingen.....                                  | 24        |
| 4.5.      | Archeologie .....                                                 | 26        |
| 4.6.      | Hoogspanningsleiding .....                                        | 28        |
| 4.7.      | Externe Veiligheid .....                                          | 28        |
| 4.7.1.    | Externe veiligheidsrisico's door stationaire activiteiten. ....   | 28        |
| 4.7.2.    | Transportrisico's .....                                           | 29        |
| 4.8.      | Verkeer .....                                                     | 31        |
| <b>5.</b> | <b>Watertoets.....</b>                                            | <b>33</b> |
| 5.1.      | Algemeen.....                                                     | 33        |
| 5.2.      | De Waterbeheerder van het plangebied.....                         | 33        |
| 5.3.      | Beleidskader Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.....      | 33        |
| 5.4.      | Wateraspecten huidige situatie.....                               | 34        |
| 5.5.      | Wateraspecten toekomstige situatie.....                           | 35        |
| 5.6.      | Overleg waterbeheerders .....                                     | 36        |
| <b>6.</b> | <b>Toekomstige situatie .....</b>                                 | <b>37</b> |
| 6.1.      | Algemeen.....                                                     | 37        |
| 6.2.      | Het Bedrijfsterrein Bombraak.....                                 | 37        |
| 6.3.      | Duurzame ontwikkeling en inrichting van het bedrijfsterrein ..... | 43        |
| 6.4.      | Economische uitvoerbaarheid .....                                 | 44        |
| <b>7.</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b>                     | <b>46</b> |
| <b>8.</b> | <b>Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....</b>                          | <b>47</b> |
| <b>9.</b> | <b>Juridische vormgeving.....</b>                                 | <b>48</b> |
| 9.1.      | Algemeen.....                                                     | 48        |
| 9.2.      | Bestemmingsplan .....                                             | 48        |
| 9.3.      | Regels.....                                                       | 48        |

## **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 uitplaatsen van het bedrijf Meijn uit de bebouwde kom is inmiddels contractueel vastgelegd. Daarmee is een eerste stap gezet voor het concretiseren van het uitplaatsingsbeleid.

Voor de nieuwe locatie van Meijn had de gemeente de grond reeds in eigendom. Het betreft het meest zuidelijk gesitueerde deel van de bedrijfslocatie langs de Verlengde Stellingweg. Voor deze gronden, inclusief de ten oosten daarvan gesitueerde kavels waarop de benodigde compensatie van oppervlaktewater dient plaats te vinden, is een structuurplan vastgesteld en is inmiddels een bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

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 volgens het structuurplan een bedrijfsfunctie worden gerealiseerd. De gemeente heeft op deze gronden het voorkeursrecht gevestigd en in het voorjaar van 2009 is een principe-overeenkomst gesloten voor de aankoop van de gronden. In juni 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aankoop van deze gronden voor de ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijfsterrein. Nu deze gronden verworven worden zal in het nu voorliggende bestemmingsplan de ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijfsterrein Bombraak mogelijk worden gemaakt.

### **1.2. Naam van het bedrijfsterrein**

Het bedrijfsterrein heeft de naam 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. In voorgaande jaren zijn bestemmingsplannen vervaardigd voor de gebieden die zijn ondergebracht in respectievelijk het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid (Skoon) en het bestemmingsplan Hoogspanningsstations. In 2009 is tot slot het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase vastgesteld. Deze plannen zijn alle aan de Verlengde Stellingweg gesitueerd.

De grens van het plangebied overlapt voor een deel het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase. Deze overlapping is nodig om een goede afronding en aansluiting van beide fasen te bewerkstelligen. Ook wordt hierdoor voorkomen dat voor een deel van het terrein, waaronder bijvoorbeeld de ontsluitingsweg aan de oostzijde en de groene rand aan de noordzijde van de eerste fase, een wijzigingsplan dient te worden vervaardigd. Dit zou een onnodige vertraging en een vermeerdering van het aantal procedures betekenen.

De begrenzing van het plangebied aan de oostzijde wordt dus bepaald door de ontsluitingsweg en de groenzone. De westelijke begrenzing wordt globaal gevormd door de gemeentegrens met Amsterdam en het tracé van de Verlengde Stellingweg (ná de herstructurering in verband met de tweede Coentunnel). Aan de zuidzijde vormt de in het bestemmingsplan voor de eerste fase van het bedrijfsterrein opgenomen ontsluitingsweg de grens van het plangebied. De noordelijke begrenzing – tot slot - wordt globaal gevormd door de kavelgrens ter plaatse van het hoogspanningsstation.

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. De Twisk is een oude 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 grensslots (vaarpolder). Op sommige plaatsen in het gebied 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. Binnen het voorliggende plan-gebied bevindt zich momenteel geen bebouwing.

### 2.2.3. Ruimtelijk

Het gebied maakt deel uit van de groene geleding 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 Coen- en 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 veen-polders (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 enige jaren terug 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. Het gebied zal worden opgehoogd. Inmiddels is een keurontheffing verleend door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier<sup>1</sup>. Deze ontheffing heeft betrekking op het dempen van bestaande watergangen en het realiseren van nieuwe watergangen.

#### **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 een beperkt agrarische gebruik. Het totale plangebied is ongeveer 5,5 hectare groot.

### **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 langs de Verlengde Stellingweg lopende sloot en de sloot langs het hoogspanningsstation, zijn in beheer bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Datzelfde

---

<sup>1</sup> Keurontheffing fase I Bomdraak, registratienummer 08.28080, 20 oktober 2008.

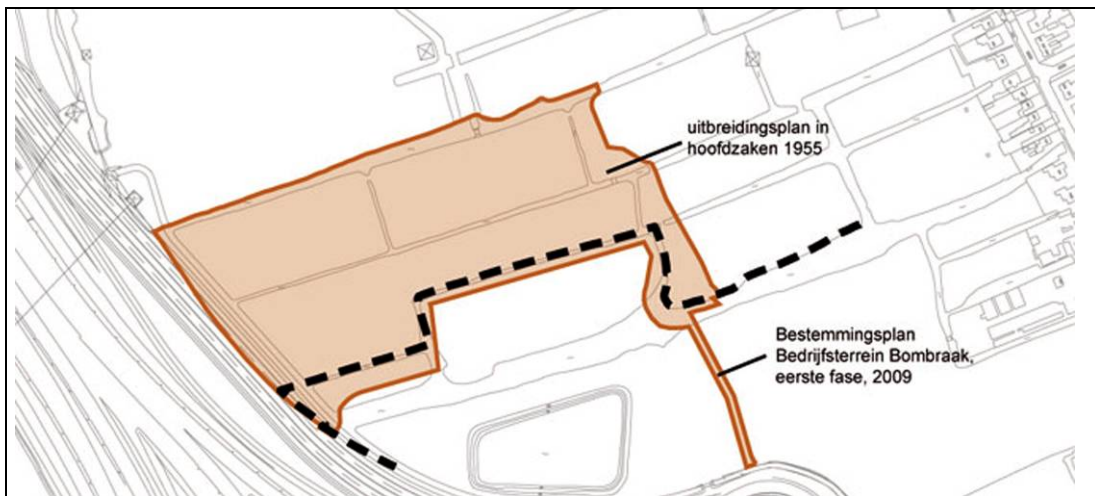
geldt ook voor de nieuw te realiseren sloot aan de oostzijde van het plangebied, waarvoor een ontheffing is verkregen.

## 2.5. Vigerende planologische regelingen

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Een klein gedeelte van het plangebied, valt binnen het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bomdraak, eerste fase dat op 22 juni 2009 door de gemeenteraad van Oostzaan is vastgesteld<sup>2</sup>. In dit plan hebben de gronden aan de noord- en oostzijde van het bedrijfsterrein de bestemmingen Groen en Water gekregen, alsmede een wijzigingsbevoegdheid om deze gronden in overeenstemming te brengen voor de nu voorliggende tweede fase van het bedrijfsterrein. De gronden waarvoor deze wijzigingsbevoegdheid geldt zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast vigeert voor het overige deel van het plangebied het Uitbreidingsplan in hoofdzaak uit 1955. Dit plan is niet tot stand gekomen onder de Wet ruimtelijke ordening (of de daaraan voorafgaande WRO) 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.



<sup>2</sup> Raadsbesluit 09/42 van 22 juni 2009.

### 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 Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruim-

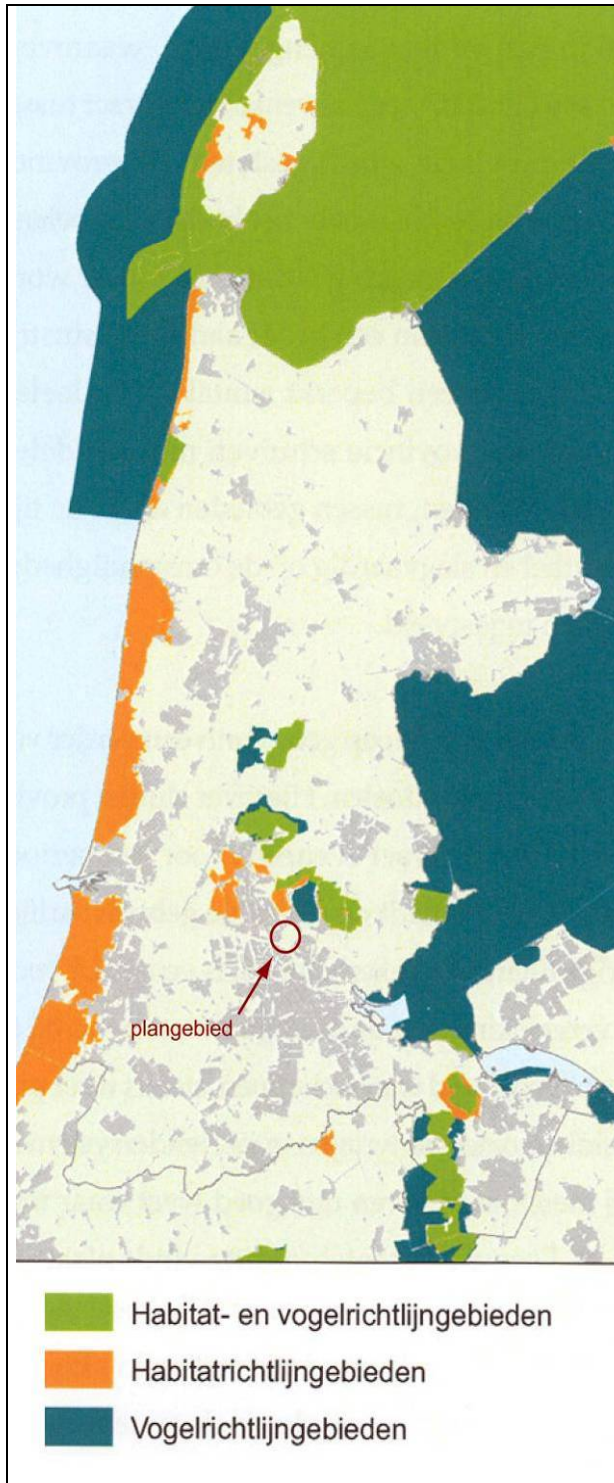
telijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer. Invoering van het verdrag heeft gevolgen voor het huidige archeologisch bestel. Het moet nog (beter) in de Nederlandse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

Afbeelding 4: Speciale beschermingszones.



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.

#### *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 belangrijkste 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. Nationaal Waterplan (2009)**

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

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van

structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

### **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), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. 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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in belangrijke mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold 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 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 risicoscherming 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  $\mu$ T (microtesla) wordt door alle partijen als politieke keuze van het rijk geaccepteerd
- Als “nieuwe situaties” worden aangemerkt:
  - Nieuwe bestemmingsplannen (dan wel wijzigingen in bestaande) waardoor meer gevoelige bestemmingen nabij bestaande hoogspanningslijnen mogelijk worden,
  - Nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen nabij bestaande gevoelige bestemmingen.
- Woningen, scholen, crèches e.d. worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen waar kinderen langdurig verblijven.
- Zonering wordt als de meest effectieve manier gezien om dit beleid te realiseren.
- Voor het bepalen van de omvang van de zone is een eenduidig berekeningsvoorschrift nodig en een referentiewaarde voor het magneetveld.
- Aanbevolen wordt om een “atlas” met zones van alle bestaande lijnen samen te stellen ten behoeve van de uitvoerende overheden.

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

Op 3 oktober 2005 heeft de staatssecretaris geadviseerd aan overheden en maatschappelijke partijen. In het advies wordt geconcludeerd dat: “Voor de hoogspanningslijnen blijkt dat de referentiewaarden die de Europese Commissie aanbeveelt doorgaans niet worden overschreden op voor het publiek toegankelijke plaatsen. Zij zijn dus niet bepalend voor het ruimtelijk beleid.” Aangaande de vraag of in de onderhavige 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 leiding<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> 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 van het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombrak, eerste fase onder 2.2 sub 4).

Overigens kan worden opgemerkt dat de naast het plangebied aanwezige leidingen en het hoogspanningsstation geen beperkingen opleggen aan de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Bombrak omdat er geen gevoelige bestemmingen worden opgenomen.

### **3.3.10. Besluit bodemkwaliteit**

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit volledig van kracht geworden. Het besluit verandert het bodembeleid ingrijpend. Het moet de bodem beter beschermen en meer ruimte bieden voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Het besluit geeft gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

## **3.4. Provinciaal beleid**

### **3.4.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040 (naar verwachting juni 2010)**

In september 2009 heeft de provincie de "concept-ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" gepresenteerd<sup>4</sup>. Vervolgens hebben gedeputeerde staten de ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld op 16 februari 2010. In de structuurvisie heeft de provincie de provinciale belangen uitgewerkt voor de thema's Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaam Ruimtegebruik. Ieder belang heeft een bijbehorende visiekaart. Ook wordt in de structuurvisie het uitvoeringsprogramma aangegeven met een overzicht van de rollen die de provincie Noord-Holland kan aannemen. Daarnaast is een overzicht opgenomen van de projecten en programma's die voortvloeien uit de structuurvisie en de onderwerpen in de verordening, inclusief projectomschrijvingen van de belangrijkste projecten en programma's.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Pas als al die mogelijkheden zijn benut, mag er tot de aanleg van een nieuw stedelijk gebied worden besloten. En dan nog moeten de verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen, want de nieuwe ontwikkelingen dienen de kwaliteit van natuur en landschap te respecteren en waar mogelijk te versterken.

Het voorliggende plangebied valt binnen het BBG en is derhalve in lijn met het (toekomstige) ruimtelijke beleid van de provincie.

### **3.4.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (naar verwachting juni 2010)**

Gedeputeerde staten hebben gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 op 16 februari 2010 de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie vastgesteld.

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 pro-

---

<sup>4</sup> De structuurvisie zal naar verwachting op 21 juni 2010 worden vastgesteld door provinciale staten.

vinciaal belang mee gemoeid is. Evenals in de structuurvisie geeft de PRVS aan dat onderhavige locatie binnen het BBG is gesitueerd.

Afbeelding 5: Het BBG volgens de plankaart van de Stuctuurvisie Noord-Holland 2040.



### 3.4.3. 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.

### 3.4.4. 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**

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft 14 oktober 2009 het "Waterbeheersplan 2010-2015 Van veilige dijken tot schoon water." (WBP4) vastgesteld. Hierin is het beleid vastgelegd voor het beheer van het water waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Bij elkaar gaat het om een oppervlak van ongeveer 12.000 hectare water in Noord-Holland ten noorden van het Noordzeekanaal.

De agenda van het Hoogheemraadschap wordt de komende tijd sterk bepaald door de klimaatverandering. Deze verandering heeft direct invloed op de kerntaken. Er moet geanticipeerd worden op de voorspelde extra wateroverlast, droogte en het verhoogde overstromingsrisico. Het hoogheemraadschap wil met de klimaatverandering toekomstbewust omgaan.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

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

De komende jaren versterkt het hoogheemraadschap veel dijken langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook realiseert het hoogheemraadschap extra ruimte voor water, past gemalen aan en verbreedt en automatiseert veel stuwen. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied van het hoogheemraadschap, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

### **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 waar in 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 de (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 minder dan de helft van dit terrein (circa 3 hectare) bestemd voor het bedrijf Meijn dat verplaatst wordt uit de bebouwde kom. Dat is het gedeelte dat in het bestemmingsplan voor de eerste fase is ondergebracht. 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 mo-

tel/restaurant mogelijk is. De markttechnische 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, diende ten tijde van de vaststelling van het structuurplan nog nader te worden onderzocht. Uitgangspunt was dat de verkeersafwikkeling op de Verlengde Stellingweg in twee richtingen plaatsvindt. Inmiddels is de aansluiting ten behoeve van de eerste fase van het bedrijfsterrein gerealiseerd. Zie daarvoor paragraaf 6.2.

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 in de richting van het Zuideinde.

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 bedrijfsterrein een retentiebekken worden gerealiseerd. Bij voorkeur krijgt deze voorziening een landschappelijke inpassing. De wenselijkheid van een retentiebekken wordt momenteel samen met het Hoogheemraadschap 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.

### **3.6.3. Bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer**

De gemeente heeft een Bodemkwaliteitskaart en een nota bodembeheer vastgesteld voor de bedrijfsterreinen langs de Verlengde Stellingweg. Het betreft de terreinen Skoon en Bombrak, alsmede het hoogspanningsstation. Reden hiervoor is dat er in de regio beperkte mogelijkheden zijn om grond van de klasse "industrie" af te zetten. Door het vaststellen dat de bodemkwaliteit aan de klasse "industrie" mag voldoen kan het gebied kosteneffectief worden ontwikkeld. Op deze wijze hoeft de aanwezige grond niet te worden afgevoerd tegen hoge kosten.

## 4. Milieuaspecten

### 4.1. Geluid

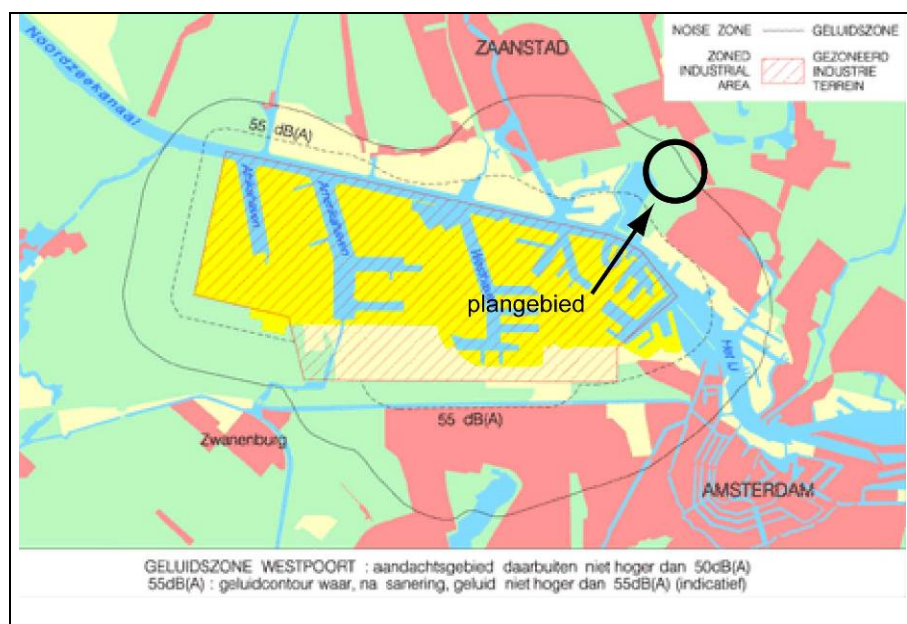
#### 4.1.1. Verkeerslawaaï

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 verkeerslawaaï 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 bedrijfsterrein, dat gedeeltelijk 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 geluidzone 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 voormalige slibberging is gesitueerd<sup>5</sup>. De doelstelling voor het bo-

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek Verlengde Stellingweg Oostzaan, Kwinfra Milieu bv, 6 december 2007.

demonderzoek was, 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 herleidt 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 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 geadviseerd<sup>6</sup>. 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 luchtkwaliteit<sup>7</sup>. 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 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, inclusief de vestiging van een motel/restaurant) ná de inwerkingtreding van het NSL zal worden gerealiseerd. De resultaten van de “niet in betekenende 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 (NO<sub>2</sub>) niet wordt overschreden ter hoogte van de kruising van de ontsluitingsweg met de Verlengde Stellingweg.

De jaargemiddelde concentratie bedraagt 27,47 µg/m<sup>3</sup> en de achtergrondconcentratie betreft 26,5 µg/m<sup>3</sup>. Dit is een verschil van 0,97 µg/m<sup>3</sup>. De 3%-grens komt overeen met 3% van de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> van de jaargemiddelde van NO<sub>2</sub>, namelijk 1,2 µg/m<sup>3</sup>. 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 (PM<sub>10</sub>) wordt zowel de 1%-grens als 3%-grens niet overschreden. De jaargemiddelde concentraties van fijn stof bedraagt 24,25 µg/m<sup>3</sup> en de achtergrondconcentratie betreft 24,1 µg/m<sup>3</sup>. Dit is een verschil van 0,15 µg/m<sup>3</sup>.

### **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 plangebied<sup>8</sup>. Het onderzochte gebied wordt begrensd door de parallelweg van de A10 en A8 (de Verlengde Stellingweg), de bebouwing van Zuideinde in het oosten en het terrein van TenneT in het noorden.

---

<sup>6</sup> mail van 28 augustus 2008 van de heer Hoppenbrouwers van Kwinfra.

<sup>7</sup> Stroop raadgevende ingenieurs bv, rapport 073073-00, 15 januari 2008.

<sup>8</sup> Beschermde soorten Meijn, Natuurtoets in het kader van de natuurwetgeving, 20 september 2007.

### *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 terreinkenmerken 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 huiszwaluw, 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 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 (in de eerste fase van het bedrijfsterrein) 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. De ontheffing is aangevraagd en inmiddels verleend door de minister van LNV<sup>9</sup>. De ontheffing is opgenomen in de bijlagenmap bij dit bestemmingsplan.

**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

<sup>9</sup> Ontheffing van de minister LNV, 12 december 2008, FF/75C/2008/0286.

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 Rijksdienst voor het Cultureel Erf-

goed (RCE) 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”. Voor het gebied zijn er geen aanwijzingen dat er waarden aanwezig zijn. In het Buitengebied-Zuid zijn namelijk uitsluitend ten oosten van het Zuideinde relicten 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  $\mu\text{T}$  (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.

#### 4.7. Externe Veiligheid

De ontwikkeling van het bedrijfsterrein dient te worden beoordeeld op verschillende externe veiligheidsaspecten uit het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (BEVI) en de circulaire 'risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijfsterrein is door Consulmij een onderzoek verricht naar de externe veiligheid van het bedrijfsterrein<sup>10</sup>. In het onderzoek zijn de externe veiligheidsrisico's door stationaire activiteiten en de transportrisico's in en om het plangebied onderzocht. In het onderzoek is rekening gehouden met de ontwikkeling van het totale bedrijfsterrein Bombrak.

##### 4.7.1. 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.

---

<sup>10</sup> Consulmij, rapport HP.07.00067, Onderzoek externe veiligheid industrieterrein Meyn te Oostzaan, november 2007.

In de gemeente Amsterdam bevindt zich het bedrijf Crompton Europe BV. Het bedrijf bevindt zich op ca. 3.200 meter van het plangebied. Het plangebied ligt volgens een opgave van de Milieudienst Waterland<sup>11</sup> 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 blijkt dat het beïnvloedsgebied 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.

#### **4.7.2. 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

---

<sup>11</sup> Milieudienst Waterland, Advies externe veiligheid 19 oktober 2007

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 horizontale 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 Beluik externe veiligheid buisleidingen van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting op 1 januari 2011 in werking zal treden. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

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/m<sup>2</sup> contour) van deze leiding ligt op 170 meter. De planontwikkeling valt derhalve binnen de invloedssfeer van deze leiding,
- De 100% letaliteitgrens (35 kW/m<sup>2</sup> 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 Bombrak. Inmiddels heeft de Gasunie een groepsrisicoberekening vervaardigd<sup>12</sup>.

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 Bombrak.

---

<sup>12</sup> 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 bedrijfsterein Bomdraak (eerste en tweede fase).

#### 4.8. 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"<sup>13</sup> 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 160 heen 160 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, afbeelding 13). 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 heeft de verkeerslichteninstallatie ontworpen. Deze installatie is voornamelijk van belang voor het kruisende verkeer, alsmede de aansluiting voor fietsverkeer.

Het ontwerp is goedgekeurd door de Centrale Verkeerscommissie van de gemeente Amsterdam en de aansluiting is inmiddels gerealiseerd.

---

<sup>13</sup> 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 opgenomen<sup>14</sup>. 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-

---

<sup>14</sup> 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 waterhuishouding<sup>15</sup>. Het betreft zogenaamde tochten. In de legger zijn voor de wateren minimale afmetingen en onderhoudsplichten opgenomen.

De voor het realiseren van bedrijfsterrein Bombraak 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 Bombraak lopende sloot (geen profiel), die onderdeel uitmaakt van de eerste fase van het bedrijfsterrein;
- het zuidelijke deel van de sloot langs de Verlengde Stellingweg profielen 138/139/140/141).

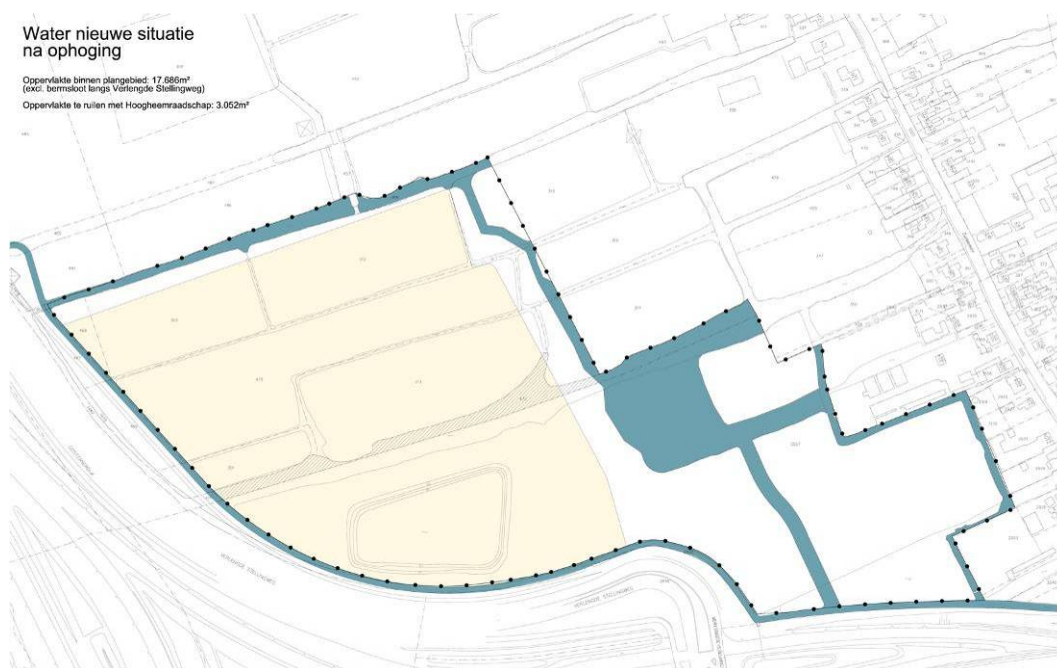
---

<sup>15</sup> 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 de eerste fase van het bedrijfsterrein Bombraak loopt een sloot die in verband met de planontwikkeling gedempt diende te worden. De aan- en afvoerfunctie van deze watergang mocht niet verminderen. De doorstroming is gegarandeerd door een aan de oostzijde van het bedrijfsterrein te graven sloot.

Afbeelding 11: Waterstructuur Bombraak (eindsituatie).



In september 2008 zijn twee aanvragen voor ontheffing van de Keur ingediend<sup>16</sup>. 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 verleend<sup>17</sup>. In bovenstaande afbeelding is aangegeven hoe de demping van oppervlaktewater wordt gecompenseerd.

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 vormt 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 piekaf-

<sup>16</sup> Aanvraag keurontheffing nr. 08.24209/9 en nr. 08.24209/11

<sup>17</sup> Keurontheffing fase I Bombraak, registratienummer 08.28080, 20 oktober 2008, alsmede Keurontheffing fase II Bombraak, registratienummer 08.28082, 20 oktober 2008

voeren 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 voor het totale bedrijfsterrein Bombraak (eerste en tweede fase) zal bij het realiseren van de eerste fase worden gerealiseerd.

Inmiddell is echter uit overleg<sup>18</sup> met het HHNK gebleken dat de compensatie-eisen naar beneden zijn bijgesteld. Dit zou kunnen betekenen dat het beoogde retentiebekken niet wordt gerealiseerd en dat daarvoor in de plaats een beperkte hoeveelheid extra oppervlaktewater zal worden gerealiseerd. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van de eerder overeengekomen afspraken. Mede omdat de plaats van het retentiebekken binnen het plangebied voor de eerste fase is gesitueerd.

Mocht in de nabije toekomst een hernieuwde afspraak worden gemaakt tussen de gemeente en het HHNK met betrekking tot de watercompensatie, dan zal dit op een nader te bepalen wijze tot uitvoering worden gebracht.

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 over het bestemmingsplan voor de eerste fase van het bedrijfsterrein. De gemaakte opmerkingen en de verstrekte gegevens zijn in het voorliggende plan verwerkt.

---

<sup>18</sup> Overleg tussen gemeente en HHNK op 2 juni 2010.

## 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 voormalige streekplan (alsmede de structuurvisie) van de provincie Noord-Holland verwoorde beleid. Een dergelijke ontwikkeling heeft gevolgen voor de waterhuishouding. De mogelijke oplossing voor de waterbergingsproblematiek wordt in dit hoofdstuk eveneens besproken.

### 6.2. Het Bedrijfsterrein Bombraak

#### *Programma*

Het primaire doel van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Bombraak aan de Verlengde Stellingweg was de verplaatsing van het bedrijf Meijn uit de bebouwde kom. Het benodigde netto oppervlak voor de verplaatsing bedraagt circa 3 hectare uitgeefbaar bedrijfsterrein. 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 Oostzaanse bedrijven op de locatie.

De omvang van het totale bedrijfsterrein bedraagt ongeveer 7,3 hectare uitgeefbaar terrein, waarvan circa 2,8 hectare in de tweede fase is gesitueerd. De definitieve oppervlakte is afhankelijk van beslissingen die in het uitvoeringstraject worden genomen (bijvoorbeeld kleinere uitgeefbare percelen waardoor dwarswegen noodzakelijk zijn).

#### *Stedenbouwkundige aspecten*

De bebouwing op het bedrijfsterrein zal aan de zijde van het bebouwingslint aan het Zuideinde relatief beperkt van hoogte dienen te zijn. 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 het eerste oogcontact met de gemeente Oostzaan vanaf deze nationale wegenstructuur plaatsvinden. Dit geldt met name voor de eerste fase van het bedrijfsterrein (die niet in dit bestemmingsplan valt). Het voorgaande betekent ook dat de architectonische kwaliteit aan de zijde van de snelwegen een belangrijke factor zal zijn.

De bebouwing op het bedrijfsterrein zal in de tweede fase beperkter van hoogte dienen te zijn dan in de eerste fase. De maximale bouwhoogte bedraagt aan de oostzijde 8 meter (in plaats van 9 meter in de eerste 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.

**Afbeelding 12: Indicatieve verkaveling van het bedrijfsterrein Bombraak in eindsituatie, inclusief de bijbehorende groenzone, landschappelijke inpassing.**



Om deze kwaliteit te borgen is een beeldkwaliteitsplan<sup>19</sup> 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 luchtige architectuur en (plaatselijk) een afscherming met beplanting van belang voor het bereiken van een hoogwaardig milieu.

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

<sup>19</sup> Beeldkwaliteitsplan Bedrijfsterrein Bombraak, april 2009.

### *Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer*

Mede ten behoeve van de verkeerstechnische ontwerp-uitgangspunten is een inschatting gemaakt van de verkeersaantrekkende werking van het bedrijfsterrein Bombraak<sup>20</sup>. 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. 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 verkeersregelininstallatie (VRI) af te wikkelen.

**Afbeelding 13: Aansluiting Verlengde Stellingweg**



Aan de zuidoostzijde van het plangebied bestaat de mogelijkheid een afslag te maken van de noordelijke rijstrook van de Verlengde Stellingweg. Op deze wijze zou het bedrijfsterrein ook te bereiken zijn vanaf de A10 (vanuit de richting Landsmeer) en de Verlengde Stellingweg vanuit

<sup>20</sup> Conclusies Quick scan realisatie bedrijfslocatie Meijn te Oostzaan, Stroop raadgevende ingenieurs bv, 4 december 2007.

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 deze weg dan ook over van tweerichtingsverkeer in éénrichtingsverkeer. De exacte plaats van deze "knip" is afhankelijk van de definitieve kaveluitgifte.

#### *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 en het bestemmingsplan voor de eerste fase is een ontsluiting voor langzaamverkeer aangegeven in de richting van het Zuideinde. Dit pad zal in de toekomst tevens dienst kunnen doen als calamiteitenroute voor hulpdiensten.

Aan de westzijde van het plangebied zal een koppeling worden gemaakt met het aan de overzijde van de Verlengde Stellingweg gesitueerde fietspad (zie afbeelding 13). Dit fietspad verbindt Amsterdam-Noord en Zaandam. Ook ter plaatse van het bedrijfsterrein Skoon is inmiddels een aansluiting op dit fietspad gerealiseerd.

Op deze wijze kunnen de routes 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*

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 ontheffing<sup>21</sup> 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).

Voor het bedrijfsterrein wordt 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 verkenning is gebleken dat een compensatie van ruim 2 hectare (voor Bombraak als geheel) nodig is. De 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

---

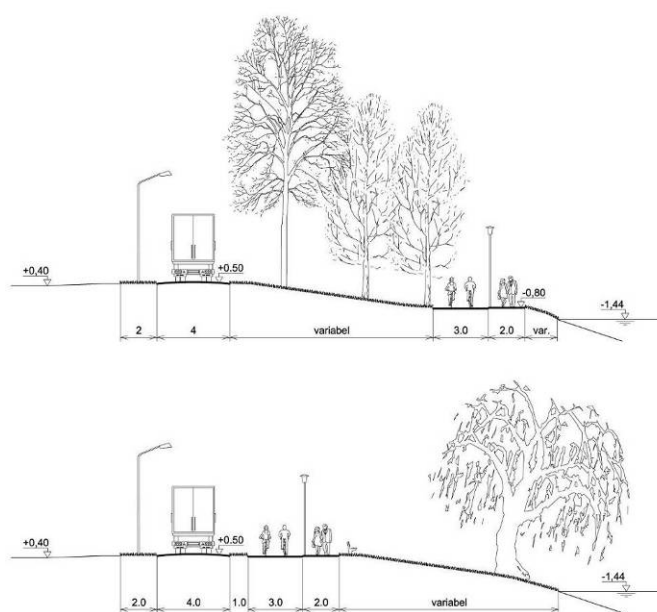
<sup>21</sup> Zie ontheffingsaanvraag, nummer 08.24209, alsmede de ontheffing van 20 oktober 2008, nummer 08.28080.

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 in een retentiebekken (of een voorziening met een gelijkwaardig effect) binnen het plangebied van de eerste fase<sup>22</sup>. 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.

#### *Inpassing bedrijfsterrein*

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 (eerste fase) en motel (tweede fase) van een goede kwaliteit kunnen zijn. Met een groene inrichting van de zone aan de voorzijde van de gebouwen zal een hoogwaardige uitstraling bewerkstelligd worden.

**Afbeelding 14: Indicatie inpassing landschap in de eindsituatie.**



<sup>22</sup> Zoals in paragraaf 5.5 is aangegeven, zal nader overleg worden gevoerd met het hoogheemraadschap over de te kiezen voorziening en de exacte omvang daarvan. Het in dit plan aangegeven retentiebekken voldoet ruimschoots aan de met het hoogheemraadschap overeengekomen compensatieverplichting.

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, zoals (treur)wilgen en elzen. 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. 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*

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 3B of 4A van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Dit soort bedrijven dient 100 meter, dan wel 200 meter, verwijderd te zijn van de in de omgeving aanwezige woonbebouwing. Ook bij een dergelijke afstand zal er geen ongewenste hinder voor de woningen in het bebouwingslint optreden (zie onderstaande afbeelding). Deze woningen liggen immers op een afstand van ongeveer 300 meter van de bedrijven.

**Afbeelding 15: Milieuzonering bedrijfsterrein bij bedrijven uit categorie 3B en 4A.**



#### *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 zo mogelijk 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 Bodembeheerplan<sup>23</sup> kan de aangevoerde partij categorie 1 grond worden toegepast ten behoeve van de ophoging van het terrein.

Bij de nog op te hogen percelen voor de tweede fase van het bedrijfsterrein 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 aan de oostzijde van het bedrijfsterrein plaatsvinden.

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

### **6.3. 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.

---

<sup>23</sup> Bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan Milieudienst Waterland, door Syncera, 2 augustus 2007.

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.

#### 6.4. Economische uitvoerbaarheid

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

Het exploitatiegebied is nagenoeg gelijk aan het bestemmingsplan voor de tweede fase van ontwikkeling van het bedrijventerrein Bombraak. Voor inrichting en uitgifte zijn alle relevante kosten en baten onderzocht. Deze paragraaf bevat een samenvatting van het ruimtegebruik en de uitgangspunten van de grondexploitatie.

Afbeelding 16: Ruimtegebruik (afgerond).

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| uitgeefbaar                 | 2.90 ha |
| verharding                  | 0.40 ha |
| groen                       | 0.50 ha |
| water                       | 0.15 ha |
| bruto opp. bedrijventerrein | 4.00 ha |

*Toelichting:*

- Prijspeil 1-1-2010
- Gehanteerde parameters: 5% rente, 3% inflatie.
- De grond is aangekocht tegen marktconforme voorwaarden.
- Er zijn geen excessieve kosten bekend die een risico kunnen zijn voor de exploitatie.
- Alle relevante kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn opgenomen.
- Er wordt rekening gehouden met een bijdrage aan fase 1 voor ontsluitingskosten.
- Er wordt rekening gehouden 25% plankosten 10% onvoorzien over de uitvoeringskosten.

*Conclusie:*

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een dynamische eindwaardeberekening uitgevoerd. Het berekende saldo is voldoende positief zodat de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

## 7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft geen afzonderlijke inspraakprocedure doorlopen. De argumentatie om geen afzonderlijke procedure te volgen is tweeledig (het hoeft niet, maar het is ook niet nodig).

Het wellicht minst belangrijke argument ("het hoeft niet") is het feit dat de Wro niet uitgaat van een verplichte inspraakprocedure voorafgaande aan de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan. Ook de gemeentelijke inspraakverordening verplicht niet tot het doorlopen van een inspraakprocedure. De gemeente heeft hier van afgezien vanwege het tweede argument ("het is niet nodig"). De ontwikkeling van het totale bedrijfsterrein Bombraak, dus inclusief de verkaveling en landschappelijke inpassing, alsmede de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en de vergelijkbare juridische regeling, is reeds aan de orde gekomen bij de inspraakprocedures en de vaststellingprocedures van zowel het "Structuurplan Bedrijfsterrein Bombraak", het "bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase" en het "Beeldkwaliteitsplan Bedrijfsterrein Bombraak".

De gemeente is daarom van mening dat het opnieuw onder de aandacht brengen van dezelfde feiten ondoelmatig is. Bovendien is in voorgaande procedures geen blijk gegeven van onoverkomelijke bezwaren tegen de planvorming.

Belanghebbenden kunnen hun eventuele zienswijze op de wettelijk voorgeschreven wijze kenbaar maken in het kader van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

## 8. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

1. Provincie Noord-Holland,
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier,
3. VROM Inspectie, Regio afdeling Noord-West,

De ontwikkeling van het totale bedrijfsterrein Bombraak, dus inclusief de verkaveling en landschappelijke inpassing, alsmede de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en de vergelijkbare juridische regeling, is reeds aan de orde gekomen bij de procedures van vooroverleg en de vaststellingprocedures van zowel het "Structuurplan Bedrijfsterrein Bombraak", het "bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase" en het "Beeldkwaliteitsplan Bedrijfsterrein Bombraak".

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro van het bestemmingsplan voor de eerste fase (waarin de nu voorliggende ontwikkeling volledig is beschreven en op exacte wijze juridisch-planologisch is vertaald) heeft de provincie aangegeven dat er geen op- en/of aanmerkingen waren<sup>24</sup>. In het kader van de vaststellingsprocedure van dat plan heeft de provincie vervolgens niet gereageerd.

De reactie van de VROM Inspectie<sup>25</sup> op het bestemmingsplan voor de eerste fase van Bombraak is door de gemeente van een reactie voorzien en zo nodig zijn wijzigingen aangebracht in het ontwerp-bestemmingsplan. Vervolgens heeft de VROM Inspectie niet gereageerd in het kader van de vaststellingsprocedure. De toen aangebrachte wijzigingen zijn eveneens doorgevoerd in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Ook het Hoogheemraadschap heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan voor de eerste fase. Het Hoogheemraadschap heeft vervolgens ingestemd met de beantwoording en de ontwikkeling. Ontheffingen van de keur zijn verleend. Momenteel wordt frequent overleg gevoerd over de uitvoering van de wateraspecten in het plangebied.

De bedoelde reacties van de overlegpartners zijn in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

Het voorgaande is onder de aandacht gebracht van de overlegpartners met het verzoek te reageren voor de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

---

<sup>24</sup> Zie brief van Gedeputeerde Staten, 8 januari 2009, kenmerk 2009-677.

<sup>25</sup> Zie brief van VROM Inspectie, 23 februari 2009, kenmerk 20090007770.

## 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 bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, tweede fase is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand NL.IMRO.0431.BedrBombraak2efase-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 0431-09-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: Bedrijf (artikel 3), Groen (artikel 4), Verkeer (artikel 5) en Water (artikel 6). De belangrijkste kenmerken van de regelingen worden hieronder apart toegelicht.

#### Bedrijf (artikel 3):

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

Op Bombraak, tweede 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. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een snelweggerelateerde horecavoorziening toegestaan. Andere bedrijfssoorten zijn niet toegestaan.

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 3.10), 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 4):

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 recreatief medegebruik. Hieronder kan worden verstaan: wandelen, vissen, spelen en dergelijke.

Verkeer (artikel 5):

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

Water (artikel 6):

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 7 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 8), Algemene ontheffingsregels (artikel 9), Algemene wijzigingsregels (artikel 10) en Algemene procedureregels (artikel 11).

In de Algemene aanduidingsregels (artikel 8) is de geluidzone van het bedrijfsterrein Westerpoot (gemeente Amsterdam) vastgelegd; voor zover deze binnen het plangebied is gesitueerd. 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.

*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 12).