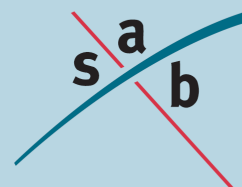


Ruimtelijke onderbouwing

Hotel Kalverschans

Gemeente Wormerland

Datum: 10 februari 2015
Projectnummer: 80438.03



INHOUD

1	inleiding	3
2	de projectlocatie	4
3	vigerend bestemmingsplan	6
4	het project	8
4.1	inleiding	8
4.2	conceptontwikkeling en haalbaarheidstudie	8
4.3	ruimtelijke inpassing	10
4.4	beeldkwaliteitsplan	11
5	beleid	15
5.1	rijksbeleid	15
5.2	provinciaal beleid	18
5.3	regionaal beleid	22
5.4	gemeentelijk beleid	24
5.5	conclusie	26
6	milieuaspecten	27
6.1	inleiding	27
6.2	bedrijven en milieuzonering	27
6.3	geluid	28
6.4	bodem	28
6.5	externe veiligheid	29
6.6	luchtkwaliteit	31
7	ruimtelijke aspecten	33
7.1	ecologie	33
7.2	water	36
7.3	verkeer en vervoer	38
7.4	duurzaamheid	40
7.5	archeologie	40
8	economische uitvoerbaarheid	42
9	maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
10	afweging en conclusie	44

1 inleiding

JH Bakker Bouwprojecten BV heeft het initiatief genomen om een hotel, genaamd hotel Kalverschans, te realiseren op de locatie aan de Zuiderweg nabij de snelweg A7. De naam Kalverschans verwijst naar de gelijknamige schans die in Zaandam ten tijde van de tachtigjarige oorlog tegen de Spanjaarden werd opgeworpen. In de huidige situatie is op deze locatie de Manege Kalverhoek gesitueerd. Het hotel zal voorzien in 150 kamers met (conferentie-)zalen, restaurant, bar en een lobby. Het ontwerp van het hotel zal door middel van 'Zaans-Waterlandse' architectuur worden vormgegeven. Rond het hotel worden circa 400 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De ontwikkeling van een hotel nabij de A7 past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan voor de locatie. Artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van een bestemmingsplan. Een project dat afwijkt van het bestemmingsplan kan dan toch worden verwezenlijkt. Voorwaarde is dat dit vrijstellingsbesluit wordt voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Het voorliggende document is daartoe opgesteld.

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na deze inleiding (1) wordt ingegaan op de begrenzing en het karakter van de projectlocatie (2). Daarna volgt een beschrijving van de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan (3) alsmede een ruimtelijke beschrijving van het project (4). In de daaropvolgende hoofdstukken worden uitvoerbaarheidsaspecten van het project beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van de verschillende overheden (5). Daarna komen de milieuaspecten aan de orde (6). Deze worden gevolgd door de relevante ruimtelijke aspecten (7). Nadat de economische en maatschappelijke haalbaarheid is aangetoond (8 en 9) volgt tot slot de eindconclusie (10).

2 de projectlocatie

de omgeving van het projectgebied

De projectlocatie is gelegen aan “het begin van de Zaanstreek” nabij de snelweg A7 en de natuurgebieden Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder en Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en het Twiske. De projectlocatie is vanaf de afslag van de A7 via de Leeghwaterweg (N515) en de Zuiderweg te bereiken. De omgeving van de projectlocatie wordt gekenmerkt door infrastructuur en veel groen.

Aan de zuidwestzijde van de projectlocatie liggen sportvelden. Aan de overzijde van de Leeghwaterweg is een fastfood-restaurant met carpoolvoorziening gevestigd. Voor het overige wordt de projectlocatie omgeven door weilanden. De weilanden rondom de locatie hebben een karakteristieke blokverkaveling die kenmerkend is voor de polder Wijdewormer. De locatie zelf verschilt hier sterk van doordat deze ingeklemd ligt tussen de A7 en de Leeghwaterweg. De rechte structuur van de polder is hier doorbroken door het samenkomen van verschillende infrastructuur. De overhoek die hierdoor ontstaat heeft landschappelijk weinig te bieden en is geschikt voor ontwikkeling.



Ligging projectlocatie

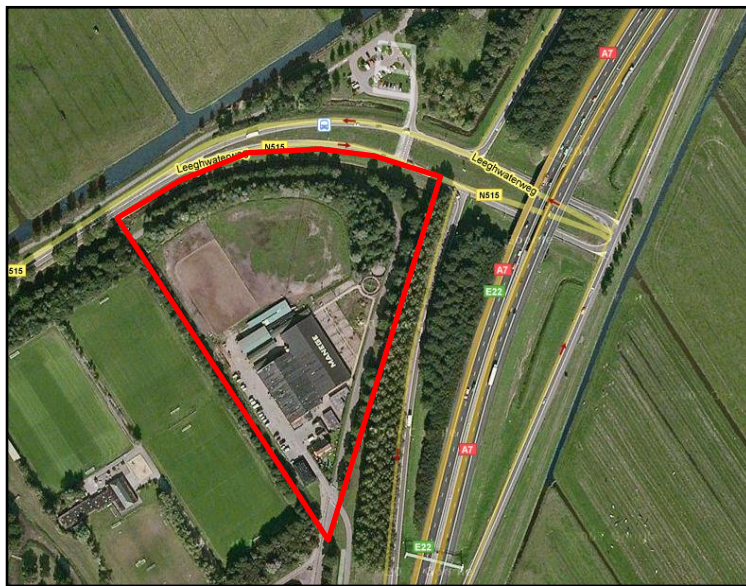
De ruimtelijke opbouw van de projectlocatie bestaat afwisselend uit water, open ruimte, beplantingsstroken en individuele bebouwing. De huidige bebouwing is solitair gelegen op het perceel. Het perceel wordt omringd door beplanting. De vele beplanting op de begrenzing van de projectlocatie zorgt dat het zicht op grootschalige, individuele bebouwing van de manege wordt beperkt. Door de omringende beplanting wordt de voorzien in een soepele overgang van de projectlocatie naar het landelijk gebied. Op een dergelijke locatie aan de rand van het landelijk gebied is een dergelijke overgang gebruikelijk.

De locatie wordt begrensd door een bomenrij in het oosten. Deze bomenrij vormt de fysieke scheiding met de naastgelegen voetbalvelden. Aan de noordzijde vormt de boogvormige Leeghwaterweg met naastgelegen bomenrij de begrenzing van de projectlocatie. De snelweg A7 met naastgelegen bomenrij begrenst de projectlocatie aan de oostzijde.

De projectlocatie is gelegen in de 'oksel' van de aansluiting van de Leeghwaterweg op de A7.

De projectlocatie

De projectlocatie is in gebruik als manege met de hierbij behorende (buiten)activiteiten. De bebouwing bestaat uit een laag met een kap en zal volledig worden gesaneerd. De huidige bebouwing laat zich omschrijven als groot en individueel. Een groot gedeelte van het terrein is reeds verhard, o.a. ten behoeve van parkeerplaatsen. Het gedeelte waar de buitenactiviteiten met paarden plaatsvinden, is onverhard en bestaat uit grasland en aarde/zand. Hier zijn tevens voorzieningen voor de buitenactiviteiten gerealiseerd zoals een paardenbak en een tredmolen. Bij de entree van het terrein is een bedrijfswoning gesitueerd. Om de projectlocatie heen is een wielerveding gelegen. In overleg met de wielerveding zal worden bekeken of er gevolgen zijn voor de wielerveding en hoe deze kunnen worden geminimaliseerd.

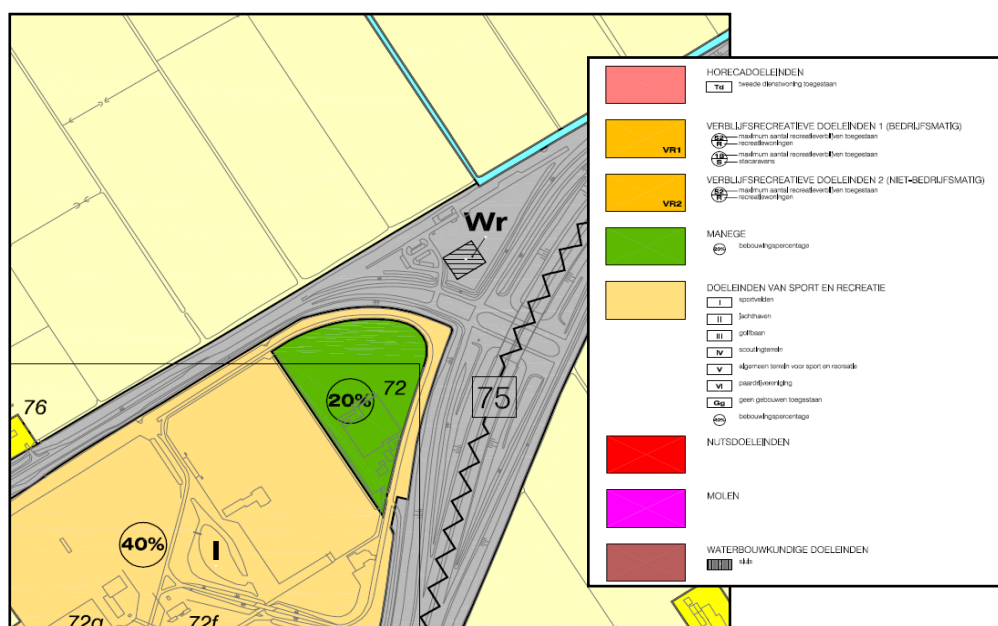


Projectlocatie

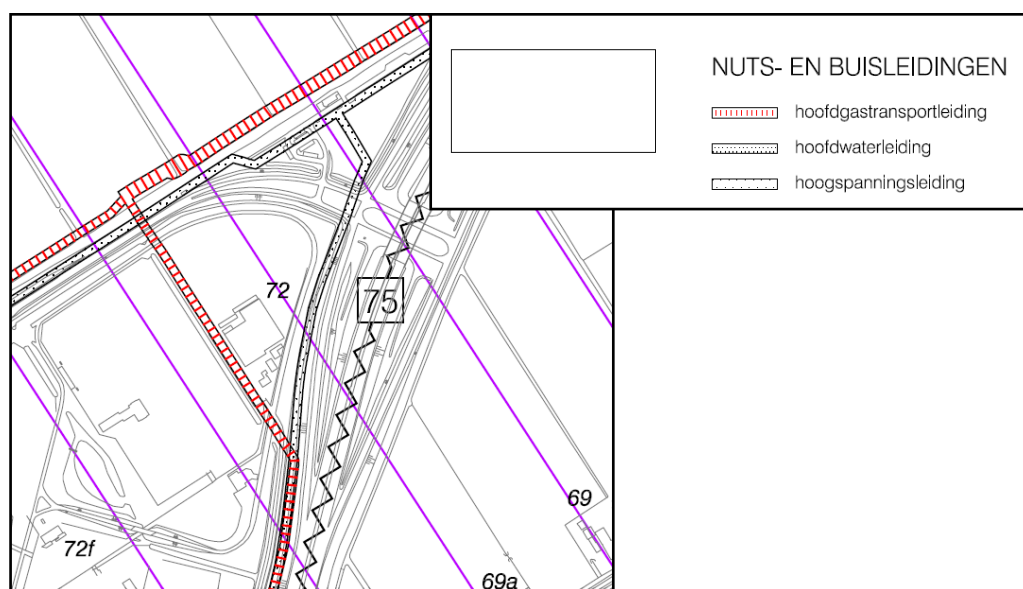
3 vigerend bestemmingsplan

Inleiding

De gronden waarop de ontwikkeling betrekking heeft, zijn gelegen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Wormerland”, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 april 2007 en op 4 oktober 2007 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Op 5 november 2008 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van de projectlocatie de bestemming “Manege”, artikel 17.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan “Landelijk gebied”



Uitsnede plankaart bestemmingplan “Landelijk gebied”, aanvullende bestemmingen

Voorschriften

Op de gronden die bestemd zijn voor “Manege” mogen binnen het bouwvlak bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De bestaande bebouwing mag maximaal voor 20% worden uitgebreid. Tevens mag op deze gronden een bedrijfswoning worden gebouwd

met een maximale inhoud van 600 m³. Voor de bedrijfswoning geldt een maximale goothoogte 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de dienstwoning mogen gezamenlijk een maximale oppervlakte van 100 m² hebben met een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.

Daarnaast geldt op het perceel de bestemming “Nuts- en buisleidingen” voor de ter plaatse gelegen hoofdgastransportleiding. De aanvullende bestemming geldt voor de op de plankaart in rood gearceerd aangegeven zone. In deze zone mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen van dit verbod binnenplans ontheffing verlenen indien vooraf bij de leidingbeheerder advies wordt ingewonnen en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de nutsleiding.

Tevens geldt voor het perceel de bestemming “aandachtszone wegverkeerslawaaï”. De bestemming regelt het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen. Op deze gronden mogen geen geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd of uitgebreid tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een ontheffing hogere grenswaarde is verleend. Een hotel is geen geluidgevoelige bestemming. De ontwikkeling is daardoor niet in strijd met deze bestemming (Zie paragraaf geluid).

Strijdigheid

De strijdigheid van het projectplan met het bestemmingsplan ligt in het feit dat de bestemming “Manege” de functie horeca niet toestaat. De bestemming “Manege” laat alleen horeca toe ten behoeve van de manege en met een maximaal vloeroppervlak van 140 m². Tevens mogen er in de aanvullende bestemming “Nuts- en buisleidingen” geen bouwwerken worden gerealiseerd.

Conclusie

De ontwikkeling van het projectplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan “Landelijk gebied Wormerland”. Om het project te kunnen realiseren is een vrijstellingsprocedure conform artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk.

4 het project

4.1 inleiding

Het projectplan wordt gerealiseerd “aan het begin van de Zaanstreek” nabij de afslag van de snelweg A7 en de aansluiting op de Leeghwaterweg (N515). Tezamen met de naastgelegen sportvelden en het aan de overzijde van de Leeghwaterweg gelegen fastfoodrestaurant vormt de projectlocatie de overgang tussen het landelijk gebied en de stedelijke bebouwing van het Kalf, Zaandijk en Zaandam.

Het projectplan voorziet in een hotel met 150 kamers met een “Zaans/Waterlandse” architectuur. In het hotel worden zalen met conferentiemogelijkheden, een restaurant, een bar en een lobby gerealiseerd. Op het eigen terrein is plaats voor het maximum aantal parkeerplaatsen (552) op basis van de parkeernormen van de gemeente. In overleg met de gemeente wordt het te realiseren aantal parkeerplaatsen bepaald. Bij het aanleggen van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van een fasering zodat meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd indien blijkt dat de parkeerbehoefte groter is dan het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen. De ontsluiting zal plaatsvinden door het terrein direct te ontsluiten op de Leeghwaterweg. Hierdoor wordt de verkeersbelasting voor de omgeving tot een minimum beperkt. Hieronder wordt een impressie van de bebouwing gegeven.



Impressie hotel De Kalverschans

4.2 conceptontwikkeling en haalbaarheidstudie

Door Horwarth HTL is in november 2007 een haalbaarheidstudie uitgevoerd voor de realisatie van het hotel Kalverschans. Voor deze studie is aangevangen met een analyse van zowel locatie als omgeving. Hierbij is gekeken naar de gebiedskenmerken, infrastructuur, bevolking en werkgelegenheid, economie, regionale ontwikkelingen en toerisme en recreatie. Hieruit blijkt dat de economische groei in Noord-Holland, de grootschalige investeringen in Zaanstad en de sterke historische, economische en geografische binding met Amsterdam mogelijkheden biedt voor het aantrekken van hotelgasten. De projectlocatie, in het nationale landschap Laag Holland, nabij de Zaanse Schans en toeristische plaatsen als Edam, Volendam, Marken en Amsterdam dragen hier na verwachting aan bij. Op basis van deze argumenten en de groei van

het aantal overnachtingen in Zaanstad in de afgelopen jaren kan geconcludeerd worden dat de omgeving van het beoogde hotel een positieve bijdrage kan leveren in het behalen van goede resultaten indien het concept hierop wordt afgestemd. Hotel Kalverschans richt zich op gasten die worden aangetrokken door het toeristische aanbod in Laag Holland en gasten die vanwege het regionale zakenleven wensen te overnachten in een lokaal hotel. De nabijheid van de snelweg A7 zorgt dat hotel Kalverschans ook plaats biedt aan gasten met afspraken in de Randstad, maar die een voorkeur hebben om buiten de Randstad te overnachten.

Vervolgens is een analyse van de aanbodzijde van hotels gemaakt. Hierbij is een splitsing gemaakt in het aanbod in Amsterdam en Haarlemmermeer (Schiphol) en de rest van Noord-Holland. Dit is gedaan vanwege het verschillende karakter van de markt in Amsterdam en de Haarlemmermeer. Tevens is gekeken naar de conferentiefaciliteiten en wellnessfaciliteiten die in de omgeving aanwezig zijn. Uit deze analyse blijkt dat in de regio Laag Holland 30 hotels aanwezig zijn en dat er enkele concrete hotelontwikkelingsplannen op stapel staan. Zowel de reeds bestaande hotels als de ontwikkelingsplannen zijn gericht op het drie- en viersterren segment. De reeds bestaande hotels zijn gevestigd nabij toeristische trekpleisters als Edam en Volendam en rond de grotere steden als Purmerend en Zaandam. Uit de analyse op de grotere geografische schaal blijkt dat er de komende jaren een groot aantal hotelkamers zullen worden gerealiseerd. Tevens blijkt dat er in Laag Holland weinig conferentiefaciliteiten zijn. De Kamer van Koophandel verwacht daardoor dat het toevoegen van conferentiefaciliteiten zal bijdragen in de lokale economie. Op het gebied van spa & wellness is in de huidige situatie als in de toekomstige situatie voldoende aanbod in de regio.

Ook de vraagzijde wordt in de haalbaarheidstudie van Horwath geanalyseerd. De prestaties van de bestaande hotels in Nederland laten een duidelijk herstel zien na de neergaande internationale en nationale economie tussen 2002 en 2003. Deze ontwikkeling geldt ook voor de hotels in Amsterdam en de Haarlemmermeer. Op piekmomenten is de bezettingsgraad van de hotels in Amsterdam en de Haarlemmermeer zo hoog dat hotels in omliggende gemeenten hier van profiteren. De band tussen Almere en de westelijk en noordelijk van Amsterdam gelegen gemeenten is sterk, waardoor deze gemeenten (waaronder Wormerland en Zaanstad) het meeste profiteren van de overflow uit Amsterdam. Uit de analyse blijkt dat de hotels in Amsterdam en de Haarlemmermeer significant hogere resultaten behalen dan hotels elders in Nederland. De resultaten van de met hotel Kalverschans concurrerende hotels liggen lager dan de Amsterdamse hotels, maar hoger dan de Nederlandse hotels in de provinciale omgeving, als ook in vergelijking met de verwachte resultaten in de regio Laag Holland. De sterke band en interactie met Amsterdam is hiervan de oorzaak. Deze band verklaart de hoge groeicijfers die verwacht worden in de relevante hotelmarkt waarin hotel Kalverschans zal gaan behoren. De verwachte groei in zowel de zakelijke segmenten als de toeristische segmenten resulteert in een spreiding van de hotelvraag over de seizoenen en over de dagen in de week. Dit kan als een positieve ontwikkeling worden gezien.

Geconcludeerd kan worden dat de projectlocatie in het nationale landschap Laag Holland, nabij de Zaanse Schans en de toeristische trekpleisters als Edam, Volendam, Marken en Amsterdam mogelijkheden biedt voor het aantrekken van beide toeristische segmenten. De economie van Zaanstad biedt weinig potentie voor de individueel zakelijke en conferentiesegmenten. Hiervoor zal een bovenregionaal verzorgingsge-

bied moeten worden gerealiseerd. De sterke band met Amsterdam kan hierin een grote rol spelen. De verwachte groei in het hotelaanbod in Amsterdam en de regio Laag Holland is aanzienlijk hoger dan de verwachte groei in vraag. Het is van belang dat het hotel Kalverschans met een sterk concept komt dat voor een deel aanvullende vraag zal genereren.

De conclusie uit de haalbaarheidstudie van Horwath is dat het goed mogelijk is om een viersterren conferentiehôtel met 150 kamers, 1.975 m² aan conferentiefaciliteiten inclusief drank- en eetgelegenheden te ontwikkelen.

Inmiddels is door de gemeente en voetbalclub AZ besloten dat de naastgelegen sportvelden als trainingsfaciliteit van profvoetbalclub AZ gaat dienen. De voetbalclub heeft al aangegeven graag van de nabijgelegen hotelfaciliteiten gebruik te willen maken voor bijvoorbeeld trainingskampen, bijeenkomsten, enzovoorts.

4.3 ruimtelijke inpassing

Zowel vanuit landschappelijk als uit stedenbouwkundig oogpunt zal een passende invulling aan de ruimte worden gegeven. De locatie is uitermate geschikt voor een “landmarkachtig” gebouw. Landmarks worden doorgaans gesitueerd op zichtlocaties zoals een begin van een stad, dorp, wijk of straat. De projectlocatie vormt “het begin van de Zaanstreek” vanaf de snelweg A7. De ligging ten opzichte van de snelweg A7 biedt de mogelijkheid voor een in het oogspringend gebouw.

Door de herkenbare “Zaanse/Waterlandse” architectuur, zoals deze ook veel in de landelijk gelegen dorpen Jisp en Wormer te vinden is, sluit de bebouwing goed aan op het omliggende landelijke gebied. Dit komt zowel door de gebruikte materialen als de gebruikte kleurstelling. De hoogbouw op de hoek van de bebouwing zorgt voor de visuele aantrekkingskracht van het gebouw, met name ten aanzien van het verkeer op de snelweg A7.

De vorm van het hotel is enigszins historiserend met een eigentijds karakter dat is gebaseerd op de eeuwenoude traditie van het Zaanse bouwen in hout. De Zaanstreek is als een van de oudste industriegebieden van West-Europa waar hout, houthandel, zagerijen in de vorm van windmolens eeuwenlang het landschap beheersten, de inspiratiebron geweest voor het ontwerp. Het hotel wordt een duurzaam bouwwerk door de juiste vormgeving en detaillering, maar ook door het gebruik van duurzame materialen.

Het hotel met uitstraling is door zijn “maat” passend in de omgeving, dicht bij de wereldberoemde Zaanse Schans en het historische dorp Haaldersbroek. Als entree van de Wijde Wormer en de Zaanstreek is het hotel direct herkenbaar als “Zaans” door de ruimtelijke indeling van het terrein in de vorm van houtloodsen met bijgebouwen, maar vooral door de “toren” met Zaanse topgevels. De toren is ontstaan doordat ter hoogte van de locatie de A7 zeer hoog is gelegen. De toren zorgt voor een herkenbaar “Zaans” beeld vanaf de A7. Het projectplan zal na realisering één passend geheel vormen met de omgeving door de ruime opzet van groen omzoomde bestaande sportvelden en het wijde polderlandschap van de Wijde Wormer. Het hotel zal een opwaardering zijn voor de entree van de Wijde Wormer en Zaanstreek.

Ruimtelijke effect

De verhouding van de oppervlakte van het bouwperceel ten opzichte van het te realiseren bouwplan is in evenwicht. Het bouwplan behoudt door de vorm, opstelling en groenvoorzieningen in passende stijl zijn karakteristieke uitstraling. De entree van het bouwperceel komt in het verlengde van de bestaande afrit van de A7. Het niveau van het maaiveld ter plaatse van het te bouwen hotel ligt op circa 6 meter onder het niveau van de bovenkant van de weg bij de kruising Leeghwaterweg en A7. Hierdoor krijgt het hotel geen dominante plaats in de omgeving. Vanaf de A7 zal alleen de “toren” als karakteristiek herkenningspunt zichtbaar zijn.

4.4 beeldkwaliteitsplan

Door SAB is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld ten behoeve van de ruimtelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit van het projectplan in de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de stedenbouwkundige uitgangspunten, de uitgangspunten ten aanzien van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan heeft geen ‘vaste’ juridische status, maar kan als beleidsregel door de gemeenteraad worden vastgesteld. Indien het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld dient getoetst te worden aan het beeldkwaliteitsplan.

De ambitie van het beeldkwaliteitsplan hotel Kalverschans is de kwaliteiten en de karakteristieken van de locatie zoveel mogelijk te behouden of waar mogelijk te versterken. Hierbij is de inpassing in het landschap van belang. De inpassing van de ontwikkeling zal moeten worden afgestemd op de kernkwaliteiten die het landschap zo uniek maken en de functie recreatie. Deze kwaliteiten zijn:

- de grote openheid van het landschap;
- de vele weide- en moerasvogels;
- het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerij;
- de veenpakketten;
- de middeleeuwse strokenverkaveling en de historische watergangen;
- archeologische locaties;
- karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Zo nodig kunnen er maatregelen worden genomen om de negatieve effecten op deze kernkwaliteiten op te heffen. De ontwikkeling van het hotel vindt plaats op een locatie waar momenteel reeds grootschalige bebouwing aanwezig is. De openheid van het landschap zal hierdoor niet worden aangetast. Tevens blijft de huidige bomensingel langs de omliggende wegen in tact. De vele weide- en moerasvogels ondervinden geen negatieve effecten door te zorgen dat de lichtuitstraling van het hotel niet groter wordt dan de lichtuitstraling in de huidige situatie. De overige kernkwaliteiten zijn ten aanzien van de ontwikkeling minder relevant, mede doordat er op de locatie reeds bebouwing aanwezig is.

Van belang zijnde karakteristieken die positief gewaardeerd worden op perceelsniveau zijn de singelbeplanting rondom de kavel en de bestaande waterstructuur die deels ook de erfscheiding van de kavel is. Belangrijke uitgangspunten bij de herinrichting van de kavel en de openbare ruimte zijn:

¹ Beeldkwaliteitsplan Hotel Kalverschans, SAB, 6 november 2008

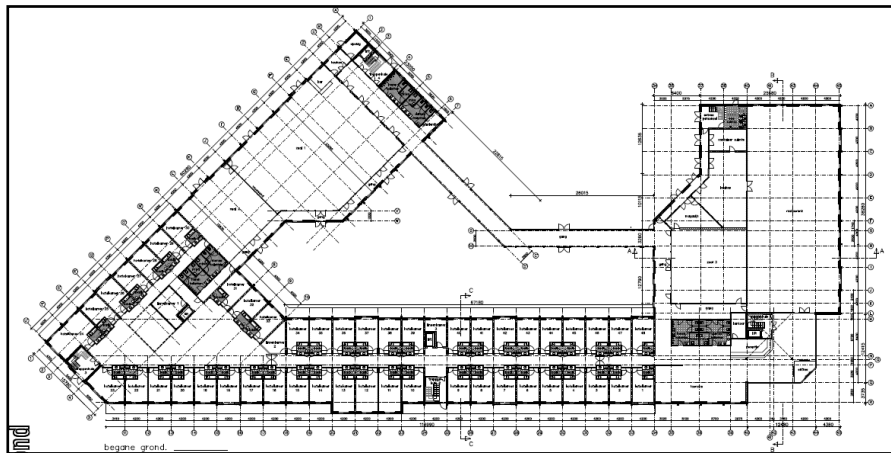
- het bouwvolume voegt zich in het landschap, de hoogte overschrijdt niet de hoogte van de bomen, met uitzondering van de toren die fungeert als landmark;
- het parkeren aan de achterzijde van het gebouw;
- het zoveel mogelijk intact houden van de singelbeplanting;
- bestaande waterstructuur handhaven en uitbreiden volgens de normen van het Hoogheemraadschap en het rijksbeleid;
- parkeernorm volgens de richtlijnen CROW 2004;
- de bebouwing sluit aan bij de karakteristieken van de bebouwing in de Zaanstreek.

Vervolgens zijn ruimtelijke uitgangspunten opgenomen verdeeld in een drietal categorieën; stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. De uitgangspunten vormen de basis voor de verdere planontwikkeling. In het algemeen kan worden gesteld dat de locatie zeer geschikt is voor het realiseren van een toekomstig hotel. Een goede basis voor het vestigen van een hotel wordt geboden door de goede bereikbaarheid als wel de geïsoleerde ligging ten opzichte van de bestaande kernen zonder dat een te grote invloed op de stedenbouwkundige samenhang en het landschap wordt uitgeoefend. De herkenbaarheid vanuit het omliggende landschap moet worden beperkt. Hiermee kan rekening worden gehouden door de maximale bouwhoogte van de toekomstige bebouwing. De groensingel en het niveauverschil met de A7 zorgen dat de bebouwing niet storend aanwezig is in het landschap.

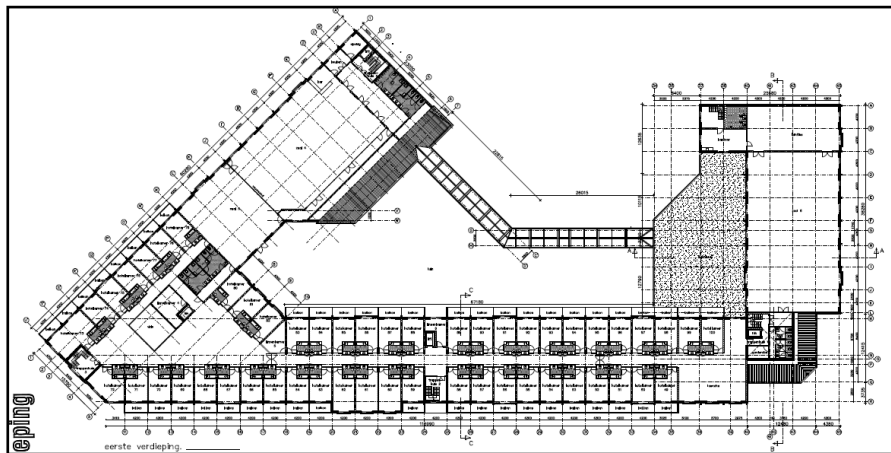
Het aantal parkeerplaatsen wordt in overleg met de gemeente bepaald, waarbij een farcering wordt gehanteerd. Op het terrein is plaats voor het maximum aantal parkeerplaatsen op basis van de CROW-norm uit 2004 die door de gemeente wordt gehanteerd.

Conclusie

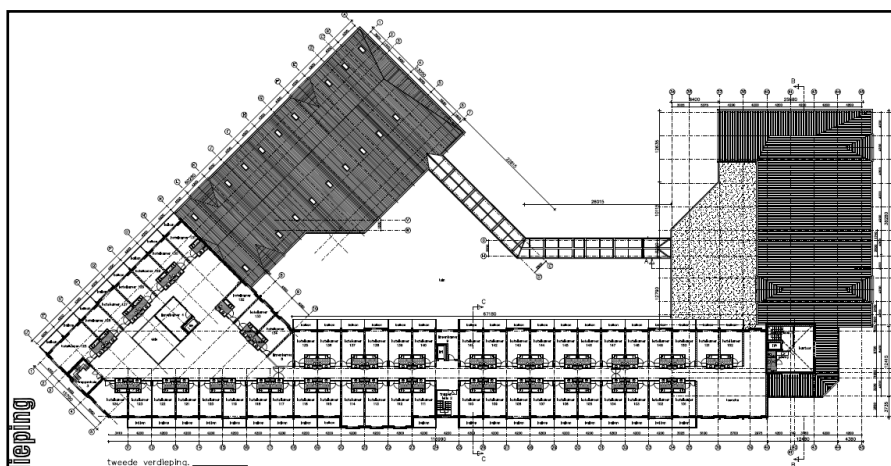
Er kan geconcludeerd worden dat het projectplan qua beeldkwaliteit aansluit op het omliggende landschap.



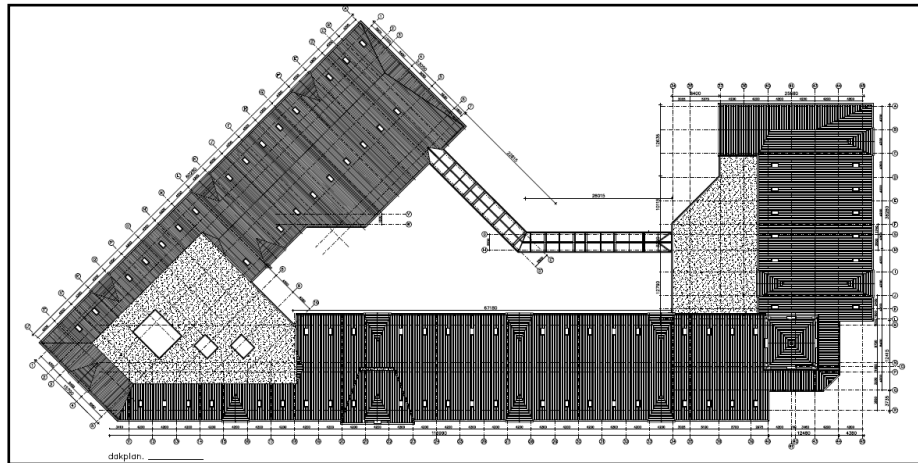
Begane grond



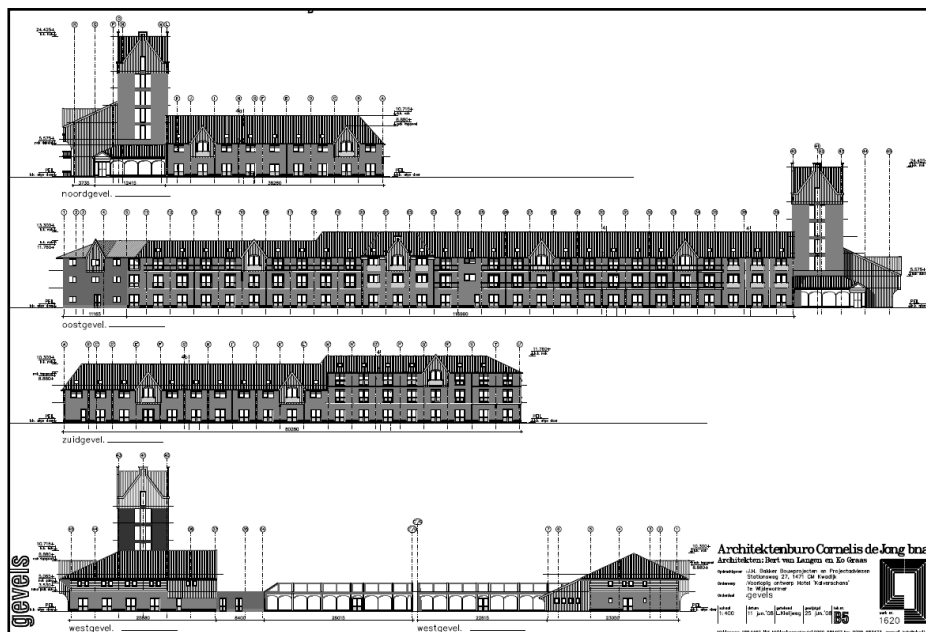
1^e verdieping



2^e verdieping



dakplan



Gevelaanzichten

5 beleid

5.1 rijksbeleid

5.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT – regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

Analyse en conclusie Nationale belangen omgeving plangebied: het plan is van dien aard dat Nationale belangen zoals gedefinieerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet worden geschaad. Wel maakt het onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Rijk beschermt de werelderfgoedgebieden (De Beemster, de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie) ruimtelijk door voor te schrijven dat ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van deze werelderfgoederen moeten behouden of versterken. In de conclusies van paragraaf 5.2 wordt samengevat hoe de voorgenomen ontwikkeling bij kan dragen aan het behouden en versterken van de kwaliteiten van de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en Hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend be-

doeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Beoordeling en conclusie: Het voorgenomen plan ligt naast een hoofdweg. Het betreft de A7 waarlangs een reserveringszone geldt (artikel 2.7.4). De richtlijnen geven aan dat ter plaatse van een uitbreiding van maximaal 1 rijbaan (zoals op deze locatie het geval is) een reserveringszone van 34 meter vanuit de buitenste kantlijn aangehouden moet worden. Het gebied waar het hotel zal worden gerealiseerd ligt ruim buiten de zone van 34 meter afstand van de buitenste kantlijn. Hiermee is voldoende rekening gehouden met artikel 2.7.4 van de Barro. Verdere belangen uit het Barro worden niet geschaad.

5.2 provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie (2012)

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

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

Provinciale belangen omgeving plangebied

In de Structuurvisie behoort het gehele plangebied en/of de bebouwing tot het gebied dat is aangemerkt als:

- Droogmakerijen: Deze (cultuur)landschappen moeten optimaal worden gebruikt door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen.
- Metropolitane landschappen: In de metropoolregio heeft de Provincie Noord-Holland een extra ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische regio.
- Rijksbufferzones: In de Provincie Noord-Holland liggen vier Rijksbufferzones: Amstelland-Vechtstreek, Amsterdam-Purmerend, Amsterdam-Haarlem en Hilversum-Utrecht. Doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. De Rijksbufferzones zijn een belangrijk onderdeel van de hierboven beschreven metropolitane landschappen. De Provincie Noord-Holland behoudt de landschappelijke kwaliteit en identiteit van deze Rijksbufferzones en vergroot de mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie in deze gebieden. Hiervoor worden integrale ontwikkelstrategieën opgesteld.
- Bestaand Bebouwd Gebied (alleen de voormalige bebouwing): Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.

In de metropoolregio heeft de Provincie Noord-Holland een extra ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur

is van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische regio. De ontwikkeling van deze metropolitane landschappen moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool, waarbij verschillende ontwikkelingen mogelijk zijn. Opgave is om het landschap beter 'beleefbaar' te maken. Invulling vindt plaats binnen het metropolitane landschap en daarbinnen onder andere door herijking van het bufferzonebeleid. Doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. Behoud de landschappelijke kwaliteit en identiteit van deze Rijksbufferzones staat voorop en vergroot de mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie in deze gebieden.

Analyse, afweging en conclusie

De locatie maakt deel uit van de Wijde Wormer en is in die hoedanigheid aangewezen als Rijksbufferzone en Metropolaan Landschap. De bedoeling is deze groene gebieden verder te ontwikkelen voor recreatie. Uitbreiding van stedelijke functies moet zoveel mogelijk worden beperkt. In de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland worden regels horende bij deze gebieden gesteld.

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is gelijktijdig door Gedeputeerde Staten vastgesteld met de Structuurvisie. De ruimtelijke verordening waarborgt de provinciale belangen en geeft regels die moeten worden opgevolgd bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de verordening wordt onder andere ingegaan op de volgende onderwerpen:

- 1 regels voor het Bestaand Bebouwd Gebied;
- 2 regels voor het landelijk gebied;
- 3 de Groene Ruimte;
- 4 de Blauwe Ruimte;
- 5 energie.

De provincie stelt weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen bestaand bebouwd gebied. *Buiten* bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Zo is bepaald dat nieuwe woningbouw of andere verstedelijking in het landelijk gebied verboden is (behoudens ontheffing). Het landelijk gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit.



Uitsnede kaart bestaand bebouwd gebied

Uit de kaarten horende bij de provinciale ruimtelijke verordening blijkt dat de projectlocatie ligt in het landelijk gebied en onderdeel uitmaakt het nationale landschap Laag-Holland en de rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. De bestaande bebouwing is daarnaast aangewezen als bestaand bebouwd gebied (bbg). De op de kaart aangegeven bebouwing komt echter niet overeen met de daadwerkelijke bestaande bebouwing, de bestaande bebouwing is groter. Van toepassing op het plangebied zijn de artikelen 14, 15, 20, 22 en 24 van de Provinciale ruimtelijke verordening.

Artikel 14, Overige vormen van verstedelijking, verbiedt nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied. Hiervan kan door Gedeputeerde Staten ontheffing worden verleend. Gedeputeerde staten kunnen de ontheffing uitsluitend verlenen indien:

- a de noodzaak van verstedelijking is aangetoond;
- b is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
- c het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

Artikel 15 betreft de ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied. Een ruimtelijk plan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaand bebouwing in het landelijk gebied houdt rekening met:

- a de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- b de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d de historische structuurlijnen;
- e cultuurhistorische objecten;

Daartoe geeft de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:

- a de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b de ordeningsprincipes van het landschap;
- c de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschaps-eenheid);
- e de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Artikel 20, Nationale landschappen en UNESCO-werelderfgoederen. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het nationale landschap Laag-Holland. In artikel 22, ontwikkeling binnen een Nationaal Landschap en UNESCO-werelderfgoederen, wordt bepaald hoe om dient te worden gegaan met ontwikkelingen binnen deze landschappen. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voorzover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele Waarden behouden of versterken. Een bestemmingsplan mag geen bestemmingen en regels die voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Gedeputeerde staten kunnen, gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, ontheffing verlenen indien:

- a er sprake is van een groot openbaar belang;
- b als er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;
- c het bestemmingsplan in overeenstemming is met de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 van deze verordening en;
- d er geen reële andere mogelijkheden zijn.

Artikel 24 betreft Rijksbufferzones. Verdere verstedelijking en in de vorm van nieuwe gebouwen is niet mogelijk, dit geldt onder andere grootschalige hotels. Hiervan mag worden afgeweken indien:

- a er sprake is van een groot openbaar belang;
- b er geen reële andere mogelijkheden zijn en;
- c de negatieve effecten zoveel mogelijkheden zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Analyse, afweging en conclusie

Omdat het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, in een Nationaal Landschap en een Rijksbufferzone dient er ten eerste te worden aangetoond dat er sprake is van een groot openbaar belang. Van het hotel zijn voornamelijk positieve economische effecten te verwachten zoals een toename van werkgelegenheid, inkomsten voor de gemeente in de vorm van belastingen en uitgaven van bezoekers van het hotel. Er zal spinoff ontstaan waarvan toeleveranciers en toeristische en recreatieve functies in de omgeving van mee profiteren. Het betreft in ieder geval:

- Werkgelegenheid Hotel ca. 60 man/vrouw
- OZB belasting opbrengst gemeente Wormerland ca. € 25.000,- per jaar
- Leges Bouwvergunning eenmalig € 250.000,-
- Toeristen belasting ca. € 100.000,- per jaar.

- Ca. 100.000 overnachtingen per jaar.
- Toeristen arrangementen Zaanse Schans wat resulteert in meer bezoekers, langer verblijf en/of meer omzet. (Speerpunt beleid Gemeente Zaanstad)
- Dagjestoerisme Arrangementen; bootverhuur, fietsverhuur, rondvaartboot, Golfbaan.

Daarnaast maakt een hotel op deze locatie de Rijksbufferzone beter beleefbaar. Meer mensen kunnen op een positieve manier genieten van het landschap waarbij het te ontwikkelen hotel een bijdrage levert aan dit landschap.

- Entree van het gebied van achterkant naar voorkant.
- Step stone om Rijksbufferzone” te bezoeken, hetgeen doelstelling is van Natura 2000/ Rijksbufferzone”.

Duidelijk is dat er, zeker in de huidige economische omstandigheden, een openbaar belang is bij het realiseren van een hotel op deze locatie. Hiermee wordt voldaan aan de artikelen 14a, 22a en 24a. De beoogde verstedelijking in deze vorm en op deze locatie, een hotel aan de A7, dicht bij de Zaanse Schans en in het toeristisch-recreatief gebied van de Wijde Wormer en omgeving, is niet op een andere plaats te realiseren. De gemeente Wormerland beschikt nergens over een locatie met een dergelijke goede infrastructuur die een hotel van deze omvang nodig heeft. Ook voor het renderen van het hotel is een locatie in de buurt van de hoofdinfrastructuur, in dit geval de A7, noodzakelijk. Hiermee wordt voldaan aan artikel 14b en 22d en 24b. Hoe aan artikel 15 en 22b wordt voldaan is terug te lezen in paragraaf 4.3 en 4.4.

5.3 regionaal beleid

Aanpakplan Toerisme Zaanstreek (2007-2010)

In 2007 hebben de gemeenten Zaanstad, Wormerland en Oostzaan het initiatief genomen om voor de periode 2007-2010 een plan van aanpak op het gebied van toerisme op te stellen. Op deze wijze wordt de economische structuur van de Zaanstreek gezamenlijk versterkt. Recreatie en toerisme worden beschouwd als een potentiële groeimarkt voor de gemeenten. Het stimuleren van de verschillende ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme zal moeten leiden tot meer bezoekers, een langere verblijfsduur, meer inkomsten en werkgelegenheid en een duidelijker imago van de streek. Het Aanpakplan richt zich daarbij op de bijzondere gebiedskenmerken van de Zaanstreek. Het behouden, laten renderen in de toekomst en uitdragen deze waardevolle gebiedskenmerken kan door middel van de volgende doelstellingen:

- 1 Toeristische potenties in de Zaanstreek stimuleren en economisch beter benutten;
- 2 Toeristische ondernemers beter faciliteren en stimuleren tot investeringen;
- 3 Het toeristische product ‘Zaanstreek’ sterker neerzetten binnen de regio;
- 4 Het imago en de uitstraling van de Zaanstreek herkenbaar maken en op een positieve manier uitdragen.

Bij het bereiken van deze doelstellingen wordt niet gekeken tot de gemeentegrenzen. De Zaanstreek zal aansluiting moeten zoeken bij de regio Amsterdam. De regio Amsterdam kent een groot tekort aan hotelaccommodaties. Hierin kan de regio Amsterdam zelf niet voorzien en dit biedt kansen voor de omliggende regio's. De Zaanse gemeenten kunnen hierin een aanvullende en ondersteunende rol vervullen. De

karacteristieke locaties en authentieke uitstraling van de Zaanstreek bieden de Zaanstreek voldoende aanknopingspunten als uitvalsbasis voor de regio Amsterdam.

Hotels zorgen voor meer werkgelegenheid en meer toeristische bestedingen en inkomsten. Voor de Zaanstreek ligt hier een zeer grote groeiemarkt. Ten aanzien van potentiële vestigingslocaties zal per deelgebied gekeken moeten worden wat de mogelijkheden zijn. De mogelijkheden voor de Zaanstreek liggen zowel in grotere hotels op goed bereikbare locaties nabij spoor- en snelwegen als in kleinschaligere voorzieningen op karakteristieke locaties en plekken in het landelijk gebied. Daarnaast biedt de Zaanstreek mogelijkheden voor het houden van conferenties, ontvangsten, recepties etc. In regionaal verband dient hier actie op ondernomen worden zodat de groeiemarkt optimaal kan worden benut.

Water verbindt! (Juni 2007)

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in opdracht van de Dienst Landelijk Gebied - Regio West het rapport Water verbindt! opgesteld. In het rapport wordt ingespeeld op het creëren van waterberging in samenhang met natuur, recreatie en agrarische structuurverbetering. Op deze wijze wordt getracht de knelpunten in de Wijde Wormer integraal op te lossen en kansen te benutten. De oplossingen voor de knelpunten zijn uitgewerkt in een integraal maatregelenpakket.

Over de projectlocatie en zijn directe omgeving wordt het volgende vermeld: "Niet-vrije recreatie vindt plaats aan de westkant van de polder. Rond het voormalige strandbad, de

dijkdoorbraak van 1825, is een golfbaan aangelegd. In de hoek tussen de snelweg A7 en de Provinciale Weg N515 (Leeghwaterweg) aan de zuidwestkant van de polder liggen sportvelden, een manege (*projectlocatie!*) en twee horeca-bedrijven, wat geen slechte oplossing is voor een overhoek die landschappelijk minder te bieden heeft."

De maatregelen die worden voorgesteld zijn niet direct van toepassing op de projectlocatie. Ten zuidwesten van de projectlocatie wordt een stuk nieuwe natuur ontwikkeld. Water Verbindt! geeft aan dat er behoefte is aan een vergroting van de toegankelijkheid van deze droogmakerij, die te midden van grote bevolkingsconcentraties en toeristische attracties ligt.

De realisatie van Hotel Kalverschans speelt in op de recreatieve en toeristische groeiemarkt in de Zaanstreek. De ontwikkeling is geheel in overeenstemming met het aanpakplan voor de regio. Verder sluit het goed aan op het rapport Water Verbindt! van het Hoogheemraadschap waarin de projectlocatie wordt genoemd als hoek die landschappelijk minder te bieden heeft en waarvan de huidige invulling een goede oplossing is. Uitbreiding van de huidige functies kan bijdragen aan het toegankelijker maken van de Wijde Wormer zonder dat de omliggende natuurwaarden worden aangetast door de uitbreiding van de functies met de realisatie van een hotel.

Regiovisie Waterland 2040

De Regiovisie Waterland 2040 geeft de ruimtelijke ontwikkelingsrichting weer voor Waterland tot 2040. Hierbij wordt duidelijk gekeken naar de vraag in hoeverre Waterland deel wil uitmaken van de Metropoolregio Amsterdam en ook van de Randstad. Hierbij gaat het zowel om stedelijke als landelijke vraagstukken die spelen. In de kerndiscussie spelen enkele fundamentele keuzevraagstukken, waarvoor voor de pro-

jectlocatie het keuzevraagstuk *functie en kwaliteit van het landschap, water en cultuurhistorie* van belang is. Op 10 december 2008 heeft de vaststelling van het de Regiovisie plaatsgevonden in het Algemeen Bestuur van de regio Waterland.

Het motto van de centrale visie geldt als “Vitaal met Karakter”. Daarbij zijn de kerndiscussiepunten vertaald in hoofdpogaven. Voor de projectlocatie is de hoofdpogave *Koers bepalen op het gebied van werken en recreatie en toerisme* van belang. Onder de strategische hoofdlijnen van de visie is voor de ontwikkeling van het hotel de pijler *Stimuleer kleinschalige en voornamelijk extensieve vormen van recreatie en toerisme, die passen bij het karakter van het landschap* van belang. Hierbij dienen intensieve vormen van toerisme (verblijf, vrijetijdsbesteding etc) aan stedelijk gebied en goed bereikbare recreatieknooppunten te worden gekoppeld. De ontwikkeling die door deze onderbouwing wordt mogelijk gemaakt sluit hierbij aan. Het hotel grenst aan de recreatieve zone (sportvelden) van het stedelijk gebied en kan bij de ontsluiting van de omliggende gebieden goed dienen als recreatieknooppunt als vertrek- en aankomstpunt voor recreatieroutes. Door tevens te zorgen voor een landschappelijke inpassing kan het hotel een meerwaarde zijn voor de omliggende natuurgebieden. Hierop sluiten de hoofdlijnen van het onderdeel toerisme aan. In de hoofdlijnen wordt aangegeven dat de toegankelijkheid van het landelijk gebied voor de stedeling moet worden gestimuleerd. Een belangrijk middel hierbij zijn recreatietransferia als poorten voor het landelijk gebied. Hierin passen hotels met congresfaciliteiten, wellness en leisure in. Het hotel Kalverschans voorziet in al deze onderdelen en sluit daardoor naadloos aan op de Regiovisie Waterland 2040. De realisatie van het hotel past binnen de strategische hoofdlijnen van de Regiovisie Waterland 2040.

5.4 gemeentelijk beleid

5.4.1 structuurvisie Wormerland 2025 (2014)

De structuurvisie van de gemeente Wormerland behandelt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de periode tot 2025. Wormerland is een diverse gemeente met een schat aan cultuurhistorische waarden. Dit door een samenspel van veenweidelandschap, het water, de droogmakerijen en de karakteristieke kernen. De gemeente heeft meerdere gezichten en wordt gekenmerkt door een landschappelijke tweedeling. De noordelijke helft bestaat uit het open veenweidegebied waar rust, ruimte, natuur en extensieve recreatie hand in hand gaan. Het zuidelijke deel bestaat uit de droogmakerij De Wijde Wormer, waar openheid, agrarische productie en duurzame energie in samenhang bestaan.

Het veenweidegebied is het unieke open landschap met hoge natuurwaarden, maar vormt eveneens een onderdeel van het regionale recreatieve routenetwerk. Met oog voor de natuur- en landschapswaarden is het veenweidegebied toegankelijk voor verschillende kleinschalige vormen van extensieve recreatie, passend bij het karakter van het landschap. De droogmakerijen vormen het agrarisch productiegebied voor de gemeente. Agrariërs hebben hier alle ruimte om een duurzame en klimaatbestendige bedrijfsvoering voort te zetten. Een duurzame agrarische productie met oog voor de toekomst en ruimte voor verbreding van de agrarische sector voert hier de boventoon.

De Wijde Wormer

De Wijde Wormer is ingericht op een goed functionerend agrarisch landschap en kent daarbij rechte lijnige patronen en een blokvormige verkavelingsstructuur. De Wijde Wormer biedt goede voorwaarden voor de uitoefening van agrarische bedrijven en om die reden biedt de visie ruimte aan veranderende ontwikkelingen in de agrarische sector. De droogmakerij heeft momenteel een beperkte recreatieve functie. In de droogmakerij is een golfbaan, sportcomplex en een recreatieterrein aanwezig. Naast de verbreding van de landbouw met eventuele recreatieve functies en het uitbouwen van de route structuren worden in De Wijde Wormer twee nieuwe hotellocaties toegestaan. Deze hotellocaties zijn geprojecteerd bij de afslag van de A7 en de Burger King. Nabij deze locaties zal ook een zogeheten toeristisch overstappunt gerealiseerd worden..



Uitsnede structuurbeeld 2025, locatie bij de rode pijl

Beoordeling en conclusie: de locatie is opgenomen als mogelijke plek voor hotelontwikkeling in de gemeente Wormerland, in totaal is er ruimte voor twee hotels aan de afrit van de A7. Het voorgenomen plan sluit hiermee naadloos aan op het gestelde in de structuurvisie.

5.4.2 Welstandsnota Wormerland (2004)

In de *Welstandsnota Wormerland* uit 2004 is het gebied waarin de projectlocatie ligt aangewezen als 'sportcomplexen en recreatiegebieden'. Bij het benoemen van de mono-functionele gebieden valt de projectlocatie onder sportpark Kalverhoek tussen A7, Zuiderweg en Leeghwaterweg. De aanwezige bebouwing op de terreinen is doorgaans individueel en solitair gelegen. Het welstandsbeleid tracht zoveel mogelijk om het recreatieve karakter te combineren met de landschappelijke inpassing. Nieuwe gebouwen moeten zich voegen binnen de karakteristiek van het landschap. Dit is van belang omdat de ligging van de locatie aan de rand van het landelijk gebied, het landelijk gebied kwetsbaar maakt doordat er beeldverstorende situaties kunnen ontstaan.

Het ontwerp van het hotel Kalverschans is gebaseerd op de "Zaanse/Waterlandse" architectuur. Dit houdt in dat zowel qua kleurstelling, vormgeving als materiaalgebruik wordt aangesloten bij de architectuur uit Zaanstad en Waterland. Deze architectuur

kenmerkt zich door de aansluiting die wordt gezocht met de landelijke uitstraling van het gebied waarin de gebouwen zijn gelegen. Bij welstand is een pre-advies aangevraagd, hieruit bleek dat een en ander nadere uitwerking verdient maar dat er geen grote bezwaren te verwachten zijn. De welstandstoets van het definitieve ontwerp dient nog plaats te vinden. De verwachting is, mede op basis van het pre-advies, dat het projectplan de welstandstoets zonder noemenswaardige problemen zal doorstaan.

5.4.3 Beeldkwaliteitsplan Hotel Kalverschans

In het kader van de realisatie van hotel Kalverschans is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beperkt zich tot de projectlocatie en de direct hieraan grenzende gebieden, omdat dit deel van het Nationaal Landschap Laag Holland het meest kwetsbaar is voor veranderingen en eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een locatie bepalen, kunnen geregeld worden door middel van een bestemmingsplan, vrijstelling of welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan geeft randvoorwaarden ten aanzien van de stedenbouwkundige hoofdstructuur, de inrichting van de openbare ruimte en de relatie met het omliggende gebied. Dit in tegenstelling tot het bestemmingsplan en de welstandsnota die alleen uitgangspunten geven ten aanzien van de bebouwde omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan vormt hiermee een extra toetsingselement voor landschappelijke inpassing van het hotel. De juridische binding van het beeldkwaliteitsplan als toetsingselement vindt plaats door het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de vrijstelling op te nemen.

5.5 conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van het hotel Kalverschans past binnen de beleidsuitgangspunten van:

- het rijk voor wat betreft het koppelen van verstedelijking aan infrastructurele verbindingen, het bundelen van functies en het bestaande snelwegpanorama;
- de provincie Noord-Holland voor wat betreft het verbreden van de economische sector, de bijdrage op het gebied van toerisme en recreatie en het toegankelijk maken van het Nationaal Landschap Laag Holland. Voldaan wordt aan de regels uit de verordening van de gemeente, het plan dient een groot openbaar belang en door de landschappelijke inpassing en inrichting van de projectlocatie worden er voldoende maatregelen getroffen om nadelige effecten van de ontwikkeling op de omgeving te beperken.
- de regio Zaanstreek voor wat betreft de mogelijkheden op het gebied van recreatie en toerisme en specifiek voor het vestigen van hotels en conferentiezalen;
- de gemeente Wormerland voor wat betreft het verbeteren van het aanbod van slaapplekken;
- het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van de inrichting van de projectlocatie en de landschappelijke inpassing in de omgeving.

6 milieuaspecten

6.1 inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingskwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen. In het kader van het onderhavig project is gekeken naar milieuzonering, bodem, geluid, lucht en externe veiligheid.

6.2 bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering²” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

Onderzoek milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 past de nieuwe ontwikkeling in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe ontwikkeling toe?

Milieugevoelig en milieubelastend

Het projectplan bestaat uit de realisatie van een hotel met restaurant, bar en conferentiefaciliteiten. Een hotel met de genoemde voorzieningen wordt niet beschouwd als een milieugevoelige functie, maar wel als een milieubelastende functie. Hieronder wordt alleen een omschrijving opgenomen van het hotel en de genoemde voorzieningen als milieubelastende objecten.

Soort omgeving

In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. Gezien de solitaire ligging wordt voor het projectplan uitgegaan van de standaard richtafstanden.

Het hotel als milieubelastende functie

Het hotel en de bijbehorende voorzieningen wordt in de VNG-publicatie omschreven als *hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra*. De omschrijving is passend voor de functies die worden gerealiseerd op de projectlocatie.

² VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007

Ten aanzien van omliggende milieugevoelige objecten dient voor de aspecten geur en geluid een minimale afstand van 10 m te worden aangehouden. In de omgeving zijn alleen een fastfoodrestaurant en voetbalvelden gelegen. Een fastfoodrestaurant en voetbalvelden worden niet aangemerkt als milieugevoelige objecten. Daarnaast zijn het fastfoodrestaurant en de voetbalvelden op een grotere afstand dan 10 m van de projectlocatie gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat binnen een afstand van 10 meter van de projectlocatie geen milieugevoelige objecten zijn gelegen. Uit oogpunt van milieuzonering bestaat er geen belemmering voor de realisatie van het projectplan.

6.3 geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (met de grenswaarde als plafond) dient ontheffing te worden verkregen via een zogenoemde hogere grenswaardeprocedure.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting. In het kader van de Wet geluidhinder wordt een hotel, restaurant, bar of conferentieruimte niet als geluidsgevoelig functie aangemerkt. Het doen van akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Geluid van luchtvaartverkeer en/of spoorwegverkeer is niet relevant voor de projectlocatie.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het projectplan.

6.4 bodem

Inleiding

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningvereisten. Aangezien een hotel, restaurant, bar of conferentieruimte een gelegenheid is waarin mensen voortdurend (langer dan drie uur) verblijven, is het doen van bodemonderzoek noodzakelijk.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Lankelma Milieu bv³. Het onderzoek bestaat uit 25 boringen op de projectlocatie. In enkele van deze boringen zijn filters geplaatst voor het onderzoeken van het grondwater. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er in de bodem lichte verontreinigingen zijn aangetroffen met minerale oliën en PAK. Deze verontreinigingen overstijgen echter de toetsingswaarde niet waardoor aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. In het grondwater komen licht verhoogde concentraties arseen, chroom en kwik voor. Het betreft hier echter lichte verontreinigingen die van nature kunnen voorkomen, ook naar deze verontreinigingen is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het projectplan. De bodem is geschikt voor eventuele bouwactiviteiten.

6.5 externe veiligheid

Inleiding

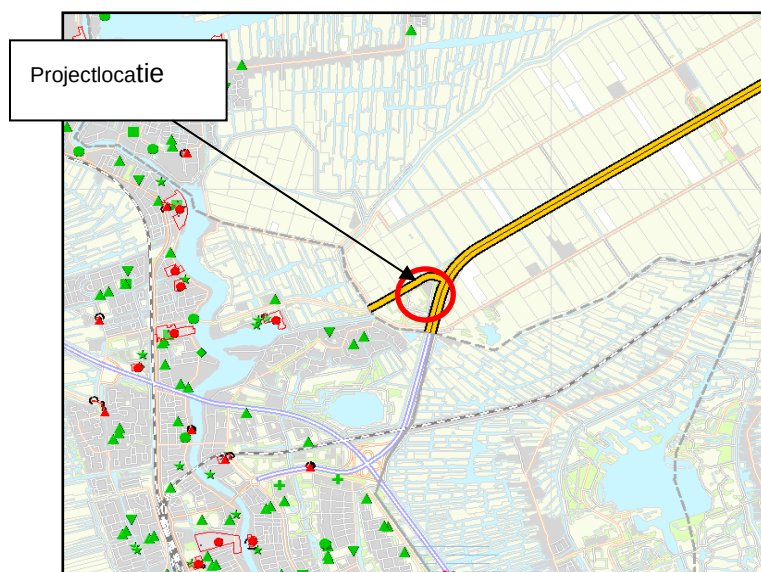
De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond de projectlocatie. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

Externe veiligheid

De risicokaart van de provincie Noord-Holland geeft de gevaarlijke activiteiten aan voor de gehele provincie. Van de risicokaart is hieronder een uitsnede opgenomen. De uitsnede is van de projectlocatie en zijn directe omgeving. Uit de uitsnede van de risicokaart blijkt dat de snelweg A7 en een gedeelte van de Leeghwaterweg in het kader van externe veiligheid een risico kan vormen.

³ Verkennend bodemonderzoek Motel Kalverschans, Zuiderweg 72, Wijdewormer; 24 juni 2008, Lankelma Milieu bv; 08.13732



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Holland

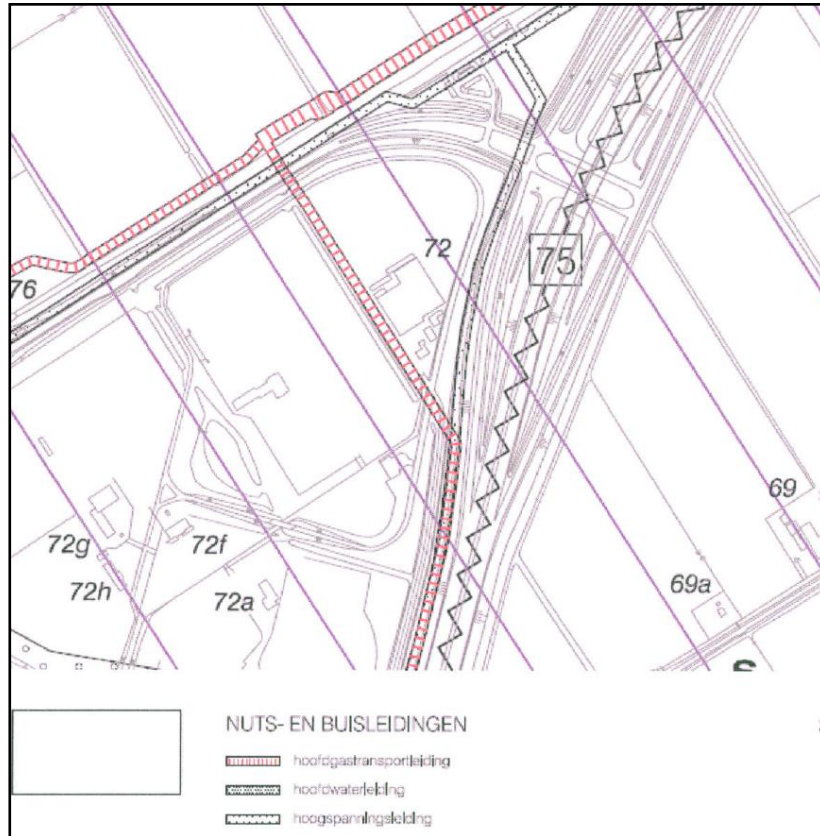
Transport gevaarlijke stoffen via de weg

Uit de inventarisatiestudie 'Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (november 2005) is gebleken dat alleen in zeer dichtbevolkte stedelijke gebieden en bij zeer intensief transport van gevaarlijke stoffen (ter indicatie; Botlek gebied, A2 centrum Utrecht) transport van gevaarlijke stoffen over de weg tot problemen met externe veiligheid kan leiden. Op basis van onder andere de onlangs gehouden inventarisatie (in opdracht van ministerie van V&W/VRM/RIVM) ten behoeve van de "Basiskaart vervoer gevaarlijke stoffen" kan geconcludeerd worden dat bij de A7 in Wormerland het plaatsgebonden risico en het groepsrisico door invloed van wegverkeer thans niet overschreden wordt. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het gebruik van de overige wegen rond de projectlocatie invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving.

Er worden wel gevaarlijke stoffen over de A7 vervoerd, echter niet in een zodanige omvang dat dit leidt tot knelpunten ten aanzien van externe veiligheid. Het vervoer van gevaarlijke stoffen op de overige omliggende wegen betreft naar verwachting alleen incidenteel bestemmingsverkeer (bijvoorbeeld tankwagens met LPG/propaan/butaan die deze leveren aan (agrarische) bedrijven in het buitengebied van Wormerland).

Leidingen

Op de grens van de projectlocatie is een hoofdgastransportleiding gelegen. De ligging van de leiding blijkt uit onderstaand kaartje.



Kaartje ligging hoofdgastransportleiding

Gasunie

Door Gasunie is een berekening van het groepsrisico gemaakt voor het scenario waarin het hotel op de projectlocatie wordt gerealiseerd. Op basis hiervan heeft de brandweer een advies⁴ opgesteld waarin een aantal te nemen maatregelen worden voorgesteld.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het projectplan. Ten aanzien van de aanwezigheid van eventuele kabels en leidingen zal voor aanvang van de werkzaamheden een Klic-melding worden uitgevoerd.

6.6 luchtkwaliteit

Inleiding

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is, dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Pro-

⁴ Advies externe veiligheid Hotel De Kalverschans; Brandweer Zaanstreek-Waterland; 09-09-2013

jecten die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dit is het geval als de toename de tijdelijke 1% grens niet overschrijdt. Met de genoemde 1% wordt bedoeld 1% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM¹⁰) of stikstofdioxiden. Projecten die wel in betekende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging, zullen in principe zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Kenmerk van het NSL is dat het een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen bevat die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen oplost.

Onderzoek luchtkwaliteit

Door SAB Arnhem is in april 2009 een onderzoek luchtkwaliteit⁵ uitgevoerd. Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- 1 Het project betreft geen "gevoelige bestemming" binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- 2 Het project leidt "in betekende mate" tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, echter de concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in de onderzoeksjaren 2009, 2010 en 2019 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek luchtkwaliteit kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het hotel Kalverschans.

⁵ Luchtkwaliteitsonderzoek Hotel Kalverschans, SAB Arnhem, 29 april 2009

7 ruimtelijke aspecten

7.1 ecologie

Inleiding

In het kader van onderhavig project moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden.

Quick scan flora en fauna

Door VZZ is op de projectlocatie een onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er verstoringen van dieren of vernietiging van groeiplaatsen van planten kunnen plaatsvinden die onder de Flora en Faunawet vallen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de projectlocatie een mogelijke vestigingsplaats is voor de meervleermuis, de rui-ge dwergvleermuis en de laatvlieger. Alle vleermuizen zijn ontheffingsplichtig indien blijkt dat hun kraam-, paar- of andere vaste verblijfplaats verdwijnt door een projectplan.

Nader onderzoek zal plaatsvinden naar de aanwezigheid van kraam-, paar- of andere vaste verblijfplaatsen van vleermuizen op de projectlocatie. Indien kraam-, paar- en/of andere vaste verblijfplaatsen worden aangetroffen, zal een beoordeling moeten worden gemaakt of het projectplan een negatief effect heeft op de verblijfplaatsen.

Quick scan flora en fauna SAB

Door SAB is een quick scan flora en fauna inclusief oriënterende habitattoets⁶ uitgevoerd voor de projectlocatie vanwege het feit dat de quick scan flora en fauna van VZZ zich alleen richt op zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Getoetst is of de ontwikkeling van hotel Kalverschans een negatieve invloed heeft op beschermde gebieden. In de omgeving van de projectlocatie zijn de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden “Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder” en “Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske” en de Ecologische Hoofdstructuur gelegen. De exacte effecten van het projectplan kunnen nog niet worden aangegeven. Nader onderzoek naar de beschermde habitatrichtlijnsoorten zal uitwijzen of de projectlocatie in gebruik is als vaste rust- en verblijfplaats.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door het projectplan worden aangetast of opzettelijk verontrust. Door het projectplan kan biotoopverlies of verstoring optreden. Door de sloop van bestaande bebouwing, de groundbewerking en de nieuwbouw zullen de aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten zullen deze negatieve effecten tijdelijk van aard zijn. Op basis van verspreidingsgegevens, de

⁶ Quick scan flora en fauna inclusief oriënterende habitattoets, Hotel Kalverschans, SAB Arnhem, 24 november 2008

aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn soorten uit de soortgroep vleermuizen en vissen niet uit te sluiten binnen de projectlocatie.

Consequenties

Om het gebruik van de projectlocatie beter in kaart te brengen en om een gedegen afweging te kunnen maken van de effecten die voortvloeien uit het projectplan op de beschermde gebieden dient nader onderzoek plaats te vinden naar:

- Vleermuizen (onderzoekperiode geldt van eind april tot begin augustus, waarvan minimaal eenmaal half mei vanwege de mogelijke aanwezigheid van myotisoorten);
- Vissen (onderzoekperiode geldt van voorjaar tot zomer 2009).

Second opinion

Door de gemeente is de quick scan voorgelegd aan een plaatselijk bekende ecooloog. Deze ecooloog heeft aangegeven dat bij de realisatie van hotel Kalverschans er sprake kan zijn van een negatief effect op Natura 2000 gebieden door de barrièrewerking van uitstralend licht en dat daarom een nader onderzoek uitgevoerd zou moeten worden naar nachtelijke migratie van o.a. smienten. In een (telefonisch) overleg (verslag zie memo SAB in bijlage) met deze derde partij is overeengekomen dat wanneer de verlichting van het te bouwen hotel zal worden aangepast op een zodanige wijze dat er geen sprake is van een toename van uitstralend licht ten opzichte van de huidige situatie/functie (manege), een dergelijk nader onderzoek niet noodzakelijk is door het ontbreken van een mogelijk (negatief) effect. De reden hiervoor is dat het effect hetzelfde zal zijn als in de huidige situatie. De wijze waarop dit mogelijk gemaakt wordt, zal nog worden uitgewerkt in het inrichtingsplan, maar is gericht op het naar de grond laten stralen van de verlichting. De lichtuitstraling naar boven, die de nachtelijke migratie kan verstoren, zal hierdoor niet plaatsvinden. In de omgeving staan enkele lichtbronnen (verlichting A7, reclamezuil Burgerking) die lichtuitstraling naar boven veroorzaken. Door de lichtuitstraling van het hotel naar beneden te richten, zal de toename van lichtuitstraling naar boven in de omgeving van het projectgebied niet toenemen. De lichtuitstraling op de grond zal beperkt zijn en ten opzichte van de reeds aanwezige lichtbronnen geen negatief effect hebben op de nachtelijke migratie van o.a. smienten.

Water Verbindt!

Door de plaatselijk bekende ecooloog is gewezen op het rapport Water verbindt, waarin een integraal maatregelenpakket is opgenomen. Dit maatregelenpakket sluit aan op de ontwikkeling van het hotel op de volgende onderdelen:

Kernkwaliteiten van het landschap behouden en versterken. De realisatie van een hotel past qua ontwerp en landschappelijke inpassing even goed in deze omgeving als de huidige manege. In Water Verbindt! wordt gesproken over “een overhoek die landschappelijk minder te bieden heeft” en waar functies als horeca, manege en sportvelden een passende oplossing zijn. Het toevoegen van horeca is daardoor passend in de kernkwaliteiten van het landschap.

Gewenste recreatieve ontwikkelingen.

Een wandelroute over de dijk van de Ringvaart van de Wijdewormer en het verzorgen van aansluiting op het bestaande fietsnetwerk via de Zuiderweg zijn recreatieve ontwikkelingen die versterkt kunnen worden door het vestigen van een hotel.

Wormerzicht.

Dit onderdeel betreft de aanleg van 22 hectare natuur ten noordwesten van de projectlocatie. Gezien de ligging van de aan te leggen natuur is het niet ondenkbaar dat een eventuele aanwezige vliegroute vanuit het Oostzanerveld meer geconcentreerd wordt en wellicht meer naar het zuiden verplaatst. Bij trek vanuit de andere Natura 2000-gebieden kan sprake zijn van een aantrekkende werking waardoor de overige delen van de Wijdewormer min of meer worden gemeden. Het hotel zou in dat geval slechts een beperkte invloed kunnen hebben op de trekroutes vanuit het Oostzanerveld. Door de uitstraling van de verlichting aan te passen wordt de invloed reeds geminimaliseerd.

Uitbreiding golfterrein.

De uitbreiding van het bestaande golfterrein brengt een verhoging van natuurwaarden met zich mee. Een goede ontwikkeling leidt ook hier tot een aantrekkende werking van vogels. Vogels uit het Oostzanerveld kunnen dit gebied bereiken zonder de projectlocatie te kruisen.

Provincie Noord-Holland

In haar mail van 29 april 2009 heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat zij, onder voorbehoud van de uitkomsten van het nader onderzoek, gezien de ligging en aard van de ontwikkeling, hun huidige inzicht in de ontwikkeling en de verstrekte gegevens significante effecten op de instandhoudingsdoelen van de nabijgelegen Natura 2000 gebieden onwaarschijnlijk acht. Er volgens de provincie dan ook geen reden vanuit de Natuurbeschermingswet waarom de ontwikkeling, onder voorwaarden, niet vergund zou kunnen worden.

Nader onderzoek

Uit de quickscan van SAB en de reactie van de provincie Noord-Holland op de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er een nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen vissen.

Dit nadere onderzoek⁷ is 8 juni 2009 uitgevoerd door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Ad. Eco. Tijdens de twee veldbezoeken zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen aangetroffen. Wel zijn enkele foeragerende vleermuizen waargenomen. Overtreding van de fora- en faunawet is niet aan de orde, er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Conclusie

Door uitstraling van licht te beperken, zal voor de nachtelijke migratie van vogels, indien aanwezig, geen barrièrewerking ontstaan. Tevens kan het zijn dat de ontwikkelingen uit het rapport Water verbindt zorgen dat eventuele nachtelijke migratieroutes zodanig wijzigen dat de projectlocatie voor een groot gedeelte wordt vermeden. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen significante effecten te verwachten op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden, onder voorbehoud van het nader onderzoek. Uit het nader onderzoek zal definitief blijken of het projectplan een belemmering vormt voor de verblijfplaatsen.

⁷ Veldonderzoek in het kader van de flora- faunawet; Ad.Eco; 2009.066; 8 juni 2009;

7.2 water

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van dit project heeft overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier plaatsgevonden.

Beleid

Europese Kaderrichtlijn

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedsbeheersplannen vaststellen, waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen.

Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedsbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

Het landelijk beleid ten aanzien van grondwater, verdroging en waterkwaliteit komt aan bod in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. NW4 pleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 30 januari 2006 het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' vastgesteld. Met het plan geeft de provincie de kaders voor het waterbeheer in Noord-Holland. De waterschappen en gemeenten treffen binnen dit kader de nodige maatregelen om Noord-Holland tegen wateroverlast te beschermen en de waterkwaliteit te verbeteren.

In West-Nederland is de manier waarop met water wordt omgegaan, bepalend voor het grondgebruik. De beperkingen die het water geeft, zijn tot op zekere hoogte technisch oplosbaar. Om wateroverlast tot het aanvaardbare te beperken en voor behouden of verkrijgen van een goede waterkwaliteit, stelt de provincie eisen aan nieuwe ontwikkelingen. Het doel is het realiseren van robuuste en veerkrachtige watersystemen. Uitgangspunt voor het voorkomen van wateroverlast en watertekorten is eerst het water vasthouden, dan pas bergen en in laatste instantie afvoeren. Voor het verbeteren van de waterkwaliteit gaat het om schoonhouden, dan scheiden van water-

stromen (zoet-zout, slechte-goede kwaliteit) en tenslotte zuiveren. Dit geldt voor zowel het landelijk gebied als het stedelijk gebied.

Beleid en taken Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken:

water keren: bescherming van het land tegen overstromingen;

water beheren: het regelen van de juiste waterstand;

water zuiveren: het zuiveren van afvalwater uit huizen en fabrieken;

beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom.

Het beleid⁸ van het Hoogheemraadschap is er op gericht dat bij het uitvoeren van deze taken gestreefd wordt naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd. Verder heeft het Hoogheemraadschap zich in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water gecommitteerd aan het op orde brengen van het watersysteem om wateroverlast als gevolg van hevige neerslag te voorkomen. Dit betekent onder andere dat voor nieuwe ontwikkelingen het beleid er op is gericht dat de waterhuishoudkundige situatie niet zal verslechteren.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigd, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement. Boven genoemd beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk rioleringsplan.

Huidig watersysteem

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de polder Wijdewormer. De polder Wijdewormer behoort tot het peilgebied 5310-1 met een winterpeil van NAP -4,65 m en een zomerpeil van NAP -4,55 m.

De watertoets

Waterkwantiteit

Door het Hoogheemraadschap is een grens van 800 m² gesteld als maximum grens voor toename van verharding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Indien meer dan 800 m² aan verharding wordt gerealiseerd, is compensatie in open water noodzakelijk. In de huidige situatie is een groot gedeelte van de projectlocatie reeds bebouwd en bestaat met een totale verharde oppervlakte van 8.953 m². In de nieuwe situatie zal het verharde oppervlak van de bebouwing 4.782 m² bedragen. Het parkeerterrein zal worden aangelegd in open verharding, waarbij straatkolken zullen worden aangelegd. Uitgaande van het middenscenario van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen zal

⁸ Waterbeheersplan (WBP-2)

er geen toename van verhard oppervlak zijn na realisatie van het projectplan. Open water wordt niet gedempt. Indien blijkt dat het scenario voor het maximale aantal parkeerplaatsen noodzakelijk is dan zullen ten behoeve van compensatie in open water de sloten om het terrein worden verbreed, zodat een toename van open water van 229 m² zal ontstaan. In haar wateradvies⁹ van 22 januari 2009 gaat het Hoogheemraadschap hiermee akkoord en dat voor de aanleg van compenserende maatregelen een Keurontheffing noodzakelijk is. Daarnaast wordt geadviseerd om het parkeerterrein op te hogen met zand of het terrein te draineren. Reden hiervoor is dat in het gebied weinig waterbergend vermogen is en dat het effect van halfverharding op de lange termijn zodanig is op den duur de werking minder efficiënt wordt. Hierdoor zal een groter deel via de oppervlakte afstromen naar oppervlaktewater, al dan niet via hemelwaterriolering. Bij de aanleg van het parkeerterrein zal hiermee rekening worden gehouden.

Riolering/afkoppeling

Op welke wijze moet worden omgegaan met regenwater wordt door het Hoogheemraadschap aangegeven in de "Beslisboom Afkoppelen". Zo wordt vermeld dat afstromend regenwater van daken rechtstreeks geloosd mag worden indien er geen uitlopende materialen zoals lood, koper en zink worden gebruikt en dat afstromend regenwater van bijvoorbeeld een parkeerplaats via een zuiverende voorziening geloosd moet worden. Er zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt voor de bouw van het hotel. Tevens hoeft er geen zuiverende voorziening worden aangelegd ten behoeve van het parkeerterrein doordat gebruik wordt gemaakt van halfverharding. De bodem zorgt dan voor de zuiverende werking.

Voor wat betreft het rioleringstelsel wordt een gescheiden stelsel toegepast conform het wateradvies van het Hoogheemraadschap. In de praktijk zal bij een verbeterd gescheiden stelsel namelijk nog steeds het grootste deel van het hemelwater worden afgevoerd naar de zuivering, waardoor een grotere belasting ontstaat. Eventueel kan gekozen worden voor het gebruik van een zuiverende randvoorziening voor het parkeerterrein.

De realisatie van het hotel betekent een extra belasting voor het riool. De extra belasting wordt doorgerekend door de gemeente Wormerland. In overleg wordt bepaald of dit op het bestaande riool kan worden aangesloten of dat aanpassingen van het riool en de rioolcapaciteit nodig zijn.

Overleg Hoogheemraadschap

In het kader van de watertoets is het projectplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het advies van het Hoogheemraadschap is als uitgangspunt meegenomen in het projectplan.

Conclusie

De waterbelangen worden niet geschaad door de realisatie van het projectplan.

7.3 verkeer en vervoer

Inleiding

⁹ Wateradvies Hotel Kalverschans, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 22 januari 2009

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

Ontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van het terrein vindt plaats op de Zuiderweg. De Zuiderweg sluit aan op de Leeghwaterweg (N515), de doorgaande route naar zowel de snelweg A7 (oosten) als richting Zaandijk en de Zaanse Schans (westen). Het hotel is gelegen naast de afrit van de snelweg A7. De snelweg A7 gaat ter hoogte van Zaandam over in de A8, die doorloopt tot aan Amsterdam. Met de provincie is overleg geweest over het aansluiten van het terrein op de Leeghwaterweg. Ter hoogte van de aansluiting van de projectlocatie op de Leeghwaterweg is momenteel sprake van twee gescheiden rijbanen. Deze staan echter in verbinding met elkaar ten behoeve van het keren van bussen.



Aansluiting carpoolplaats

Verbinding Leeghwaterweg

Voor auto's geldt voor deze verbinding een verbod om van de verbinding gebruik te maken. Deze verbinding zou kunnen worden aangewend voor de toegang van het hotel. Het verbod zal moeten worden opgeheven. Daarbij zal gezorgd worden dat op het terrein van het hotel een vlotte doorstroming ontstaat zodat de Leeghwaterweg niet te maken krijgt met wachtende auto's, die het doorgaande verkeer belemmeren. De bereikbaarheid en de ontsluiting van de projectlocatie is hierdoor goed te noemen.

Parkeren

In totaal zullen circa 422 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Door de gemeente is aangegeven dat de parkeernormen van het CROW¹⁰ voor het projectplan van toepassing zijn. De normen geven een minimale en een maximale norm. Het aantal van 422 parkeerplaatsen is het gemiddelde van deze minimale en maximale norm. De projectlocatie biedt in principe voldoende ruimte voor de realisatie van het maximale aantal parkeerplaatsen. Gekozen wordt voor een gefaseerde aanleg van parkeerplaatsen op basis van het gemiddelde van de minimale en maximale norm. Indien noodzakelijk kan in de toekomst het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid. De voorkeur gaat uit naar het realiseren van de gemiddelde parkeernorm.

¹⁰ ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW

Parkeerplaatsen	291 pp (min.)	422 pp (gem.)	552 pp (max)
------------------------	----------------------	----------------------	---------------------

De parkeerplaatsen worden om het hotel gesitueerd en zijn bereikbaar vanaf de Zuiderweg en de Leeghwaterweg (N515).

Verkeersveiligheid

De Zuiderweg eindigt ter hoogte van de inrit van de parkeerplaats van het hotel. Bij het oprijden van de parkeerplaats dient alleen rekening te worden gehouden met het fietspad dat hier op de Zuiderweg aansluit. De Zuiderweg kent een 60 km-regime, waarbij mogelijk fietsers zich op de weg kunnen begeven. De Zuiderweg is een overzichtelijke weg, waarbij medeweggebruikers vroegtijdig opvallen. Door de realisatie van toegang tot het parkeerterrein vanaf de Leeghwaterweg zal weinig gebruik gemaakt worden van de Zuiderweg. De verkeersveiligheid is daardoor niet in het geding.

Conclusie

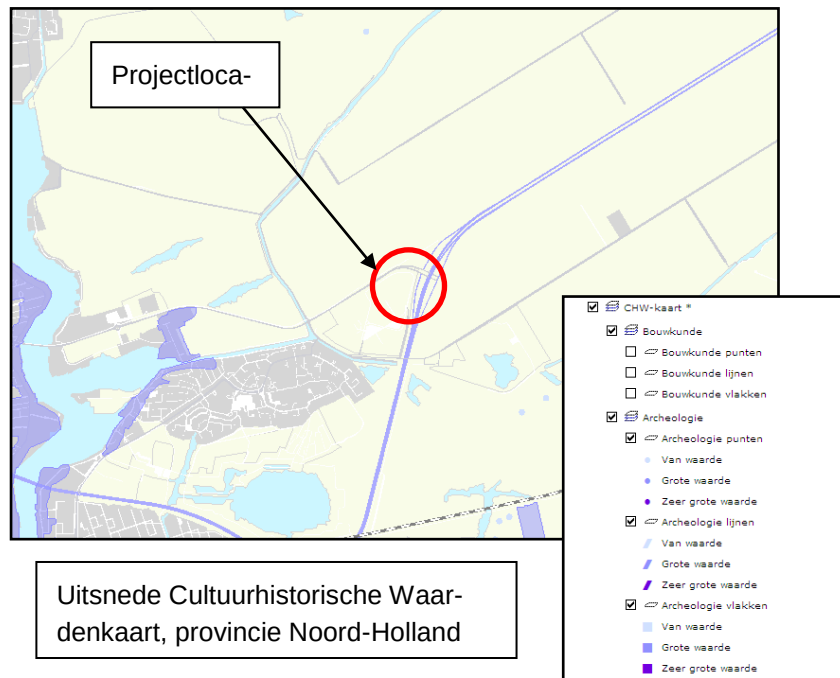
De aspecten verkeer en parkeren zorgen niet voor een belemmering voor de realisatie van het projectplan.

7.4 duurzaamheid

Er wordt getracht om het projectplan op een duurzame wijze te realiseren zodat op zowel de lange termijn als de korte termijn er geen negatieve effecten voor het milieu ontstaan door de realisatie van het hotel. Hieraan wordt invulling gegeven door waterbewust te bouwen, energiebesparende oplossingen in de bouw en het gebruik van duurzame materialen.

7.5 archeologie

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1988 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.



In het kader van het Verdrag van Malta en de wijziging van de Monumentenwet 1988 is gekeken naar de waarden die op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland voor de projectlocatie worden verwacht. Hieruit blijkt dat voor de projectlocatie geen archeologische verwachtingskans geldt en dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Archeologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie zorgen niet voor een belemmering voor de realisatie van het projectplan.

8 economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend projectplan is een initiatief van JH Bakker Bouwprojecten BV. De kosten die voor de ontwikkeling van het projectplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen kosten verbonden aan de realisatie van het projectplan.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het projectplan is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. Op basis van de solitaire ligging van de projectlocatie ligt planschade niet in de rede.

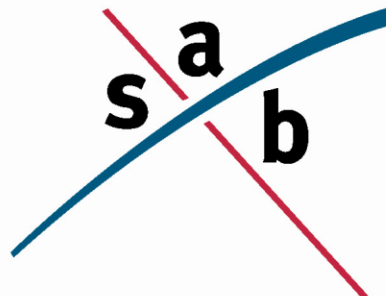
9 maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure zoals die in artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald zal worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze bij de gemeente indienen. De eventuele zienswijzen zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen of als separate bijlage worden bijgevoegd. Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland zal op basis van de zienswijzen een besluit nemen over het verlenen van de vrijstelling op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tegen dit besluit staat bezwaar en eventueel beroep open.

10 afweging en conclusie

Het projectplan bestaat uit de realisatie van hotel Kalverschans inclusief restaurant, bar, lobby en conferentiefaciliteiten. In de vorige hoofdstukken zijn het project, de projectlocatie, het beleid van de verschillende bestuurslagen, de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken en de overige van toepassing zijnde aspecten beschreven. De beschrijving van al deze aspecten biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om door middel van een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking te verlenen aan de realisatie van het projectplan.

Op basis van het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken en de toetsing aan de overige van toepassing zijnde aspecten is gebleken dat het projectplan zowel op basis van de ruimtelijke als milieuhygiënische aspecten inpasbaar is en het projectplan geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. Daarnaast wordt bestaande bebouwing gesaneerd en wordt op zorgvuldige wijze een nieuwe invulling aan de projectlocatie gegeven.



Notitie

aan: JH Bakker Bouwprojecten

van: Drs. ing. Th.v.d Zande

C.C.:

datum: 23 maart 2016

betreft: Locatie Kalverschans WijdeWormer

Aanleiding

In 2008 is een bouwvergunning aangevraagd voor de bouw van een hotel aan de Zuiderweg, gelegen in de zogenaamde Kalverschans driehoek, een ingekapseld gebied ten oosten van de A7 nabij Zaandam, maar gelegen in de gemeente Wormerland. Op deze plek staat nu nog een manege. De ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de ontwikkeling is reeds aangetoond in een ruimtelijke onderbouwing¹. In een beeldkwaliteitsplan, dat deel onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, is geborgd dat het hotel ook inderdaad op een zorgvuldige wijze ingepast zal worden. Het initiatief past tevens binnen het beleid van de gemeente Wormerland. De vraag doet zich voor, of het initiatief past binnen provinciaal beleid. Daar gaat deze notitie op in.

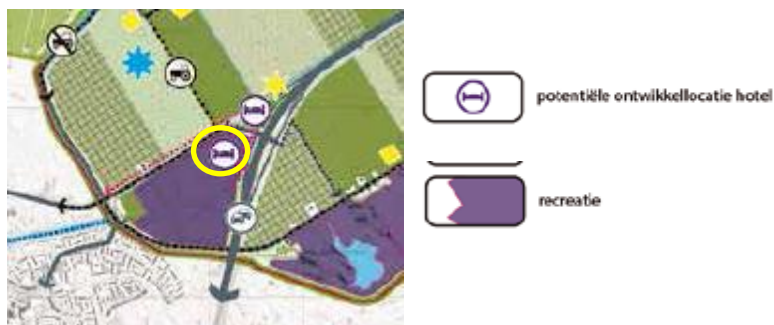


Plangebied (links) en ligging in de "Kalverschansdriehoek"

¹ Ruimtelijke onderbouwing Hotel Kalverschans Gemeente Wormerland, SAB, maart 2009

Aangetoond is dat het initiatief een toeristisch-recreatieve meerwaarde kan betekenen voor de regio. In tegenstelling tot de rest van Nederland en in weerwil van de economische crisis, kenmerkt de hotelsector de afgelopen periode zich nog steeds door een toenemende behoefte, zelfs zodanig, dat de gemeente Amsterdam een hotelstop heeft afgekondigd. Dat dit mogelijk is ondanks de crisis, moet worden toegerekend aan de magneetfunctie van Amsterdam, maar net zo goed aan het historische en waardevolle karakter van de omgeving van Amsterdam met toeristische plaatsen als Edam, Volendam en Marken, de Zaanse Schans en het fraaie, open landschap van Laag Holland.

Het initiatief past zoals aangegeven goed binnen het gemeentelijk beleid.



Uitsnede structuurvisie Wormerland, plangebied bij gele cirkel

In de structuurvisie van de gemeente Wormerland is de Kalverschansdriehoek aangewezen als recreatiegebied en de planlocatie als "potentiele ontwikkellocatie voor een hotel". Het plangebied ligt in de Wijde Wormer, waar de gemeente recreatie wil stimuleren. Er is voldoende potentie voor diverse recreatieve functies gelet op de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied en de nabijheid van toeristische trekpleisters, zoals de Zaanse Schans.

Het plan en de context

Het plan gaat uit van het realiseren van een hotel met 150 kamers met (conferentie-)zalen, restaurant, bar en een lobby. Het ontwerp van het hotel zal door middel van 'Zaans-Waterlandse' architectuur worden vormgegeven. Deze kenmerkt zich door het gebruik van houten gevels, vaak groen en geel van kleur. In de Zaanstreek werd tot in de 20^e eeuw nog met hout gebouwd, voornamelijk omdat de veengronden deze lichtere constructies beter aankonden. Daarnaast zorgde de positie van Zaandam als centrum van de houthandel dat er altijd voldoende hout voorradig was. Het hotel stelt zich door de geringe hoogte (2 bouwlagen met kap met uitzondering van een accent op de hoek) bescheiden op in de omgeving. De ingeklemde ligging van de Kalverschansdriehoek, waarbij de A7, de N515 en de Zuiderweg, in combinatie met robuuste beplantingspartijen rondom het terrein van de manege, isoleren het gebied duidelijk ten opzichte van de omgeving. Het hotel heeft daardoor buiten de driehoek geen ruimtelijke impact. Het hotel gaat als het ware op in de (behoorlijk) verstedelijkte setting.



Impressie plan

Hoewel de Driehoek formeel gelegen is in het landelijk gebied, vertoont ze namelijk kenmerken van stedelijk gebied c.q. betreft het overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk gebied. In de driehoek bevinden zich 5 woningen, een trainingscomplex van AZ met 9 velden, klimberg, kantine, kleedkamers, fitnessruimte en parkeerterrein, de voetbalclub ZCFC met kantine en parkeerterrein, de wielervereniging DTS met asfalt wielervedstrook en parkeerterrein, kantinegebouwen van een kinologenclub, een scheidsrechterclub en een jeudeboulesvereniging met jeudeboulesbaan, parkeerterrein voor woonbootbewoners en brasserie en bed&breakfast Heerenhuis. Agrarische gronden al dan niet met begrazing door vee, een wezenlijk kenmerk van het agrarisch gebied van de Wijde Wormer, komen juist hier niet voor. De ingeklemde ligging tussen genoemde infrastructurele elementen heeft er toe geleid dat het gebied minder geschikt is geraakt voor agrarische activiteiten. Hierdoor, en door de ligging nabij het bebouwd gebied van Zaandam, is de driehoek bebouwd geraakt en wordt ze intensief gebruikt voor met name recreatieve- en sportieve doeleinden. Sommige bebouwing is echter verouderd geraakt of in onbruik. Dit betreft ook de manege waar het hotel wordt gedacht. Op het terrein staan diverse gebouwen in een –stedenbouwkundig gezien- toevallige en willekeurige configuratie. Omdat de gebouwen ook verouderd zijn, onderling geen architectonische samenhang vertonen en er diverse andere bouwwerken, linten, hekwerken, tredmolens, lichtmasten, vertrappt grasveld opslagelementen e.d. aanwezig zijn, geeft het beeld een verrommelde indruk.



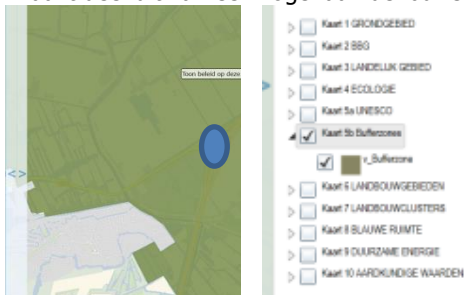


Impressies manegegebied

De ruimtelijke kwaliteit van het terrein is matig. Sanering van het terrein, waarna een kwalitatief hoogwaardig gebouw wordt gerealiseerd, en in 1 volume, kan dus leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. De hotelfunctie is een logische functie, om eerder genoemde reden. Het gebied is uitstekend ontsloten; het fraaie landelijke gebied kan snel bereikt worden en de Zaanse Schans en andere toeristische trekpleisters zijn niet ver weg. Het realiseren van een hotel nabij een snelweg is een beproefd concept dat reeds op meerdere plaatsen in den lande met succes is toegepast.

Toets aan provinciaal (en rijks) beleid

De vraag doet zich voor of het initiatief in strijd is met de provinciale Verordening Ruimte. Het plangebied maakt deel uit van een zogenaamde 'bufferzone'.



Uitsnede provinciale Verordening plangebied bij blauwe cirkel

In artikel 24 van de Verordening is geregeld dat in bufferzones geen verdere verstedelijking mogelijk is buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), onder meer in de vorm van grootschalige hotels. Een kleinschalig hotel is wel mogelijk. In afwijking van het eerste en tweede lid kan een bestemmingsplan wel in de in die leden genoemde ontwikkelingen voorzien, indien:

- Er sprake is van een groot openbaar belang
- Er geen reële andere mogelijkheden zijn en de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

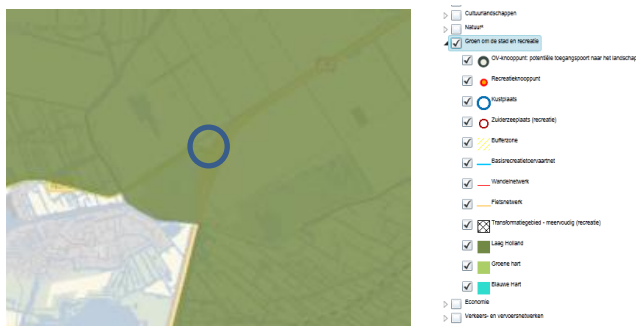
Wat een grootschalig hotel is, wordt verder niet gespecificeerd.

Om te begrijpen wat de bedoeling is van de regeling, moet worden teruggegrepen op de toelichting van de Verordening. Er wordt hier gesproken over 'rijksbufferzones'. Het doel van dit artikel is dat de rijksbufferzones gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat deze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige, groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie. De Noord-Hollandse rijksbufferzones vormen daarmee een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van de metropolitane landschappen rond de stad Amsterdam. De landschappelijke kwaliteit en identiteit verschilt per rijksbufferzone.

Oorsprong en gedachte achter het beleid

Zoals de naam al suggereert, ligt de basis voor deze regeling in een bescherming die van origine op rijksniveau werd geregeld. In het Barro was tot de inwerkingtreding van de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR) geregeld dat in rijksbufferzones geen verdere verstedelijking in de vorm van o.a. grootschalige hotels mag plaatsvinden. De provincie kan vervolgens in een verordening nadere regels stellen. Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is het concept van de rijksbufferzone verlaten en dus ook geschrapt uit het Barro, doch de provincie heeft het beleid in ere gehouden. De regeling uit de provinciale Ruimtelijke Verordening van Noord-Holland betreft eigenlijk een letterlijke continuering van de rijksregeling. Van belang is te vermelden dat in het Barro ook een verplichting was opgenomen voor de provincies om Nationale Landschappen aan te wijzen. Ook dit concept is met de SVIR verlaten. De provincie Noord-Holland heeft echter de Nationale Landschappen wel aangewezen en er naar verwezen in de Verordening. In een bestemmingsplan moet namelijk worden aangegeven hoe rekening is gehouden met de specifieke kernkwaliteiten van de (voormalige) Nationale Landschappen.

Het plangebied is gelegen in het (voormalig) Nationaal Landschap Laag Holland. De kernkwaliteiten zijn beschreven in de Leidraad Landschap Leidraad en Cultuurhistorie.



Uitsnede structuurvisie, Laag Holland, plangebied bij blauwe cirkel

Er zijn dus grofweg twee zaken van belang:

1. In rijksbufferzones mag geen verstedelijking plaatsvinden;
2. In Nationale Landschappen mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die de kernkwaliteiten aanpassen.

Op Rijksniveau werd wat meer uitleg gegeven bij de wat verstaan moet worden onder verstedelijking in het algemeen en grootschalige hotels in het bijzonder alsmede het gestelde ten aanzien van Nationale Landschappen. Omdat de provinciale regeling een rechtstreekse vertaling van het Rijksbeleid, is het van belang te onderzoeken wat er mee beoogd is.

Ad 1. De kerngedachte is dus dat er geen verdere verstedelijking (verstening) mag plaatsvinden in rijksbufferzones. Bestaande gebouwen worden daarbij niet gezien als verstedelijking. Dit komt overigens ook terug in de provinciale Verordening: het verbod op verstedelijking geldt niet voor Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Bestaand bebouwd gebied is volgens de provincie de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

Van grootschaligheid bij hotels is volgens het Rijk sprake als de hotelaccommodatie groot is naar verhouding tot het omliggende landschap en daarin aanwezige (niet bedrijfsmatige) gebouwen. Er bestaat geen vast criterium om grootschaligheid te bepalen, dat verschilt per gebied. Het gaat om gebouwen die qua aard, schaal en omvang niet passen binnen het karakter van de desbetreffende rijksbufferzone. Provincies kunnen deze grootschaligheid in hun provinciale verordening nader concretiseren. Hotels van 50 bedden of meer worden echter in relatie tot de rijksbufferzones in ieder geval als grootschalig aangemerkt.

Dit is onderling tegenstrijdig. Enerzijds geeft het Rijk aan dat grootschaligheid niet te definiëren is, daar dit afhangt van de kenmerken van de omgeving en het project, anderzijds wordt er wel een objectief criterium gegeven als het gaat om aantal bedden. Dit terwijl het aantal bedden niet iets zegt over de mogelijke omvang van een gebouw in relatie tot de omgeving, en het is juist dat aspect dat bepalend is.

Anders geformuleerd als een gebouw van een bepaalde schaal en omvang op een bepaalde plek aanvaardbaar is, dan is het vervolgens niet relevant hoeveel kamers daarin worden gerealiseerd. Het enige onderscheidende effect dat het aantal kamers kan hebben, is de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte. Dit zou kunnen worden geschaard onder het criterium "aard" van het gebouw. Ook hiervoor geldt dus dat de omgeving en de kenmerken daarvan bepalend zijn. Als een bepaalde omgeving geschikt is om een bepaalde verkeershoeveelheid en parkeerbehoefte te verwerken, dan zou dat dus mogelijk moeten zijn.

Ad 2. De regeling voor Nationale Landschappen moet ertoe leiden dat een bestemmingsplan alleen tot ruimtelijke ontwikkelingen kan leiden, voor zover de uitgewerkte en geobjectieerde kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen eisen die gelden voor het gehele nationaal landschap of voor delen daarvan. In het Barro was tot de inwerkingtreding hiertoe tevens vastgelegd, dat provincies regels moeten stellen, waaruit voortvloeit dat een bestemmingsplan, dat leidt tot een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocaties, glastuinbouwlocaties, bedrijventerreinen of infrastructuurprojecten, in beginsel niet kan worden vastgesteld. Dergelijke grootschalige ontwikkelingen hebben namelijk een negatief effect op de uitgewerkte kernkwaliteiten. Bij de uitwerking van het begrip 'grootschalig', moet het begrip worden gerelateerd aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten. *Een wijziging die het karakter heeft van een herstructurering, waarbij het type woningen of bedrijven dan wel het oppervlak bebouwd terrein niet verandert, wordt in beginsel niet als grootschalig beschouwd*, zo valt te lezen in de toelichting op het Barro, zoals die tot de inwerkingtreding van de SVIR gold. Deze lijn van redeneren komt overeen met de manier waarop met het begrip grootschaligheid wordt omgegaan in rijksbufferzones.

Wat houdt dit nu in voor het initiatief in de Kalverschans?

Ten eerste, dat het initiatief het karakter heeft van een herstructurering, waarbij het oppervlak bebouwd terrein nauwelijks verandert. Op basis van het bestemmingsplan mag het terrein van de manege voor 20% bebouwd worden, hetgeen een oppervlakte van 5.498,60 m² betekent (het bestemmingsvlak is 27.493 m²). Het nieuwe hotel wordt kleiner dan dat, nl. 4.759 m². Weliswaar is in de huidige situatie niet de gehele bouwmogelijkheid benut, er staat ca. 4.423 m² aan bebouwing, doch deze kan "bij recht" (bij wijze van spreken morgen) alsnog worden benut, in welk geval het initiatief alleen al daarom niet als grootschalige ontwikkeling kan worden aangemerkt. Immers, een herstructurering waarbij het oppervlak bebouwd terrein niet verandert, is in beginsel niet grootschalig. Het is niet redelijk dat het feitelijke surplus van 336 m² er toe leidt dat de ontwikkeling *we*/als grootschalig moet worden aangemerkt. Immers, door de sanering van het manegeterrein wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls bereikt. Niet alleen de storende bebouwing verdwijnt, ook allerlei ontsierende elementen als buitenopslag, paardenbakken met linten, tredmolens, lichtmasten, vertrapt grasland, e.d. worden verwijderd c.q. hersteld als het gaat om vertrapt grasland, waarna het een gebouw in 1 volume wordt gebouwd en de buitenruimte als parkeerterrein en groen gebied wordt ingericht. Met het verdwijnen van een manege wordt bovendien een functie verwijderd die overlast veroorzaakt. Van een manege gaat immers geur-, stof en geluidsoverlast uit.

Volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) moet van maneges tot gevoelige functies een afstand van 50 m voor geur en stof en 30 m voor geluid, terwijl voor hotels de afstand 10 m bedraagt. De ontwikkeling heeft dus gunstige gevolgen voor de rust in het gebied alsmede het woon- en leefklimaat in de omgeving. Ook neemt het aantal verkeersbewegingen met zwaar materieel (trailers e.d.) af, hetgeen gunstig is voor het geluidniveau in de omgeving. Hier komt bij, dat anders als in de nieuwe situatie met hotel, bezoekers van de manege ook uit Zaandam komen of de Wijdewormer en dus veel meer gebruik maken van de smalle, landelijke wegen of wegen in de bebouwde kom die minder geschikt zijn voor zwaar materieel. Hotelgasten echter zullen uitsluitend via de A7 komen. Zelfs het totaal aantal verkeersbewegingen neemt af. Voor een hotel mag volgens de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (CROW, publicatie 312, oktober 2012) uitgegaan worden van gemiddeld 19,45 verkeersbewegingen per 10 kamers, ofwel 292 per etmaal (matig stedelijk, buitengebied; gemiddelde). Een deel van de conferentiefaciliteit zal mogelijk niet worden gebruikt door hotelgasten, zodat het daadwerkelijke aantal hoger zal liggen, naar schatting 350. De manege beschikt over 150 paardenboxen. Volgens dezelfde publicatie genereert de manege 600 verkeersbewegingen (4 per paardenbox).

Al eerder werd aangegeven dat het gebied is gelegen in een hoek die reeds verstedelijkt is. Er zijn o.a. sportvoorzieningen aanwezig, een brasserie, diverse burgerwoningen. Dit zijn allemaal in wezen stedelijke functies. Functioneel past een hotel daarbinnen. Visueel en functioneel heeft de Kalverschansdriehoek geen relatie meer met het omringende landelijk gebied, dat zich inderdaad kenmerkt door openheid en rust. Het hotel heeft een beperkte bouwhoogte, waardoor het niet zichtbaar zal zijn vanuit de omgeving. Wel is sprake van 1 accent, doch ook dit accent zal niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Het terrein is immers omsingeld door robuuste hoogopgaande beplanting welke behouden zal blijven.



Zicht op het terrein vanaf diverse invalshoeken; de bebouwing is niet of nauwelijks zichtbaar

De verhoogde ligging van het lichaam van de A7 leidt er tevens toe dat het hotel nauwelijks zichtbaar is vanuit de omgeving. Door de ligging nabij de A7 zijn er nauwelijks extra verkeersstromen op de omliggende landelijke weggetjes. Gasten zullen immers zonder uitzondering via de A7 het hotel bereiken. Zowel aard, schaal en omvang van het project maakt dat, in relatie tot de omgeving en wat er nu aanwezig is, het project niet als grootschalig valt te kenmerken. De centrale doelstelling dat het rijksbuffergebied niet verder mag verstedelijken, wordt met dit plan dus ook geen geweld aangedaan. De mogelijke versterking neemt zelfs af ten opzichte van wat er nu planologisch mogelijk is. Een overweging te meer is dat binnen Bestaand Bebouwd Gebied volgens de provinciaal beleid wel verstedelijking mag plaatsvinden. De manege is reeds aanwezig en past binnen het vigerende bestemmingsplan en valt dus als BBG aan te merken. Binnen de bestaande gebouwen is dus wel een hotel mogelijk. Het moge duidelijk zijn, dat de thans gekozen oplossing, waarbij de verouderde bebouwing plaats maakt voor nieuwe, moderne bebouwing onder fraaie architectuur en in een geclusterde vorm, de voorkeur geniet.

De ligging binnen een Nationaal Landschap Laag Holland

De ligging binnen een Nationaal Landschap Laag Holland maakt dat de kernkwaliteiten niet mogen worden aangetast. Specifiek voor dit landschap zijn de veenweidegebieden en de droogmakerijen. Het plangebied is gelegen in de droogmakerij de Wijde Wormer. De droogmakerijen maken onderdeel uit van de van ons nationaal cultureel erfgoed en zijn van cultuurhistorisch belang. In 1626 werd de Wijdewormer door 13 molens bemalen. Het voormalige meer werd daarvoor gebruikt voor de visserij en door handelslui uit het dorp Neck. Echter werd er in 1624 ook al een poging ondernomen om landbouwgrond te winnen uit de Wormer. Deze poging is uiteindelijk mislukt toen er in de omringende dijken de dijkbreuken ontstonden tijdens hevige stormen. De polder is omringd door een ringvaart. Na de droogmaking zijn er kavelsloten om zo de grond te verdelen in kavels die door een loterij aan de man gebracht werden. De kavelsloten liggen dwars op de tochtsloten die als hoofdafvoer dienen voor al het water. Toen de Wormer uiteindelijk droog viel werd er meteen begonnen met de aanleg van de wegenstructuur. De droogmakerij werd doorsneden door vier wegen, waarvan de Noorderweg de belangrijkste was. De andere wegen zijn de Zuiderweg, Oosterdwarsweg en de Westergeweg. Tegenwoordig bestaat de polder vooral uit weiland en zijn er veel monumentale stolpboerderijen te vinden. De stolpboerderijen bevinden zich vooral langs de Noorderweg en de Zuiderweg. In de polder ligt het dorp Wijdewormer. Dit dorp is vrijwel over de gehele polder verspreid en bestaat uit vele boerderijen.



Afbeeldingen historische atlas, Kalverschans bij rode cirkel

Voor Laag Holland zijn de volgende kernkwaliteit zijn onderscheiden:

- de grote openheid van het landschap;
- de vele weide en moerasvogels;
- het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerij;
- de veenpaketten;
- de middeleeuwse strokenverkaveling en de historische watergangen;
- archeologische locaties;
- karakteristieke dijk- lintdorpen.

Het plangebied bevindt zich in een oude droogmakerij. De karakteristieke ruimtelijke structuur wordt gevormd door de rechtlijnige wegenstructuur met daaraan gekoppeld de bebouwing, weg- en erfbeplanting en het verkavelingspatroon dat moet worden behouden en versterkt. Kenmerkende elementen als ringvaarten en –dijken bieden belangrijke aanknopingspunten voor natuur- en landschapsbouw. De veel voorkomende afwisseling tussen 'oud' en 'nieuw' land moet herkenbaar blijven.

In de Kalverschans is de kenmerkende openheid en bebouwing niet meer aanwezig, zoals aangegeven. De polderstructuur komt nog wel terug in de vorm van enkele loodrecht op de infrastructuur georiënteerde slootjes. Ook de vorm van de sportvelden, evenwijdig aan de provinciale weg doet herinneren aan het verleden, waarbij het gebied in de droogmakerij en daarvoor het meer lag. De Zuiderlaan en de N515 markeren natuurlijk het oorspronkelijke ontsluitingsstructuur van de polder. De in het plangebied

aanwezige slootjes worden echter behouden en zelfs benadrukt omdat ze verbreed worden. Van aantasting van de voor de Wijdewormer belangrijke kernkwaliteit is derhalve geen sprake. Een belangrijke kwaliteit van het gebied die wel aanwezig, de singelbeplanting, blijft behouden. Er wordt voorts spaarzaam omgegaan met verlichtingselementen, zodat de duisternis 's nachts in de polder alsook weidevogels niet worden verstoord (de huidige manege heeft door de lichtmasten wel een verstorend effect).

Geconcludeerd wordt derhalve dat het plangebied voldoet aan artikel 24 van de Provinciale Verordening. In lid 3 van dit artikel is vervat dat kleinschalige hotels niet als verdere verstedelijking valt aan te merken. Gelet op de aard en schaal van zowel het plangebied als de context, is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Er is daarom geen sprake van strijd met het verbod op verdere verstedelijking in de bufferzone. Tevens worden de kernkwaliteiten van Laag Holland niet aangetast.

Indien de provincie om formele gronden de ontwikkeling wel als grootschalig hotel aanmerkt, kan gebruik gemaakt worden van de hardheidsclausule uit de Verordening, artikel 34. Dit artikel bepaalt dat GS op aanvraag van burgemeester en wethouders een ontheffing als bedoeld in artikel 4.1.a van de wet verlenen van artikel 5 tot en met 33 van deze verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Zoals is aangegeven, is de ontwikkeling van het hotel ter plaatse opgenomen in het gemeentelijk beleid. Het initiatief dient dus ter verwezenlijking van gemeentelijk beleid. De bijzondere omstandigheid in deze is dat het gebied weliswaar is aangewezen als onderdeel van bufferzone waar geen verdere verstedelijking mag plaatsvinden en als Nationaal Landschap Laag Holland, doch betreffend gebied is reeds verstedelijkt en bevat geen kenmerken van de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap. Het gebied zou zelfs geëxclameerd moeten/kunnen worden~ een soortgelijke exercitie wordt momenteel voorbereid met weidevogelkerngebieden: bestaande bouwvlakken worden er van uitgezonderd.

Een aanvraag om een ontheffing bevat in ieder geval:

- a. een beschrijving van de redenen waarom de ontheffing wordt gevraagd;
- b. een beschrijving van de mogelijke gevolgen van de ontheffing voor het belang dat beschermd wordt door de bepaling waarvan ontheffing wordt gevraagd;
- c. een of meer kaarten op een zodanige schaal of de digitale verbeelding ervan dat een duidelijk beeld wordt verkregen van de plaats waarop de ontheffing betrekking heeft.

Ad a. Deze redenen zijn beschreven in deze notitie en in de ruimtelijke onderbouwing uit 2009.

Ad b. Deze beschrijving is gelet op deze notitie niet noodzakelijk.

Ad c. Een digitaal ontsloten geometrisch bepaalde kaart kan eenvoudig worden opgesteld.