Hotel-/resortontwikkeling Breeck te Landsmeer

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Bestemmingswijziging 3
1.3 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 6

Hoofdstuk 3 Beleidskader 8

3.1 Rijksbeleid 8
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Regionaal beleid 14
3.4 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 18

4.1 Hinder van bedrijven en voorzieningen 18
4.2 Erfgoed 19
4.3 Ecologie (en stikstof) 20
4.4 Externe veiligheid 22
4.5 Verkeerseffecten en parkeren 23
4.6 Geluidhinder 23
4.7 Luchtkwaliteit 24
4.8 Watertoets 25
4.9 Bodemkwaliteit 26
4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking 27
4.11 Overig 30

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving 33

5.1 Inleiding 33
5.2 Toelichting op de regels 33
5.3 Overige aspecten 36
5.4 Bestemmingsplanprocedure 37

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 38

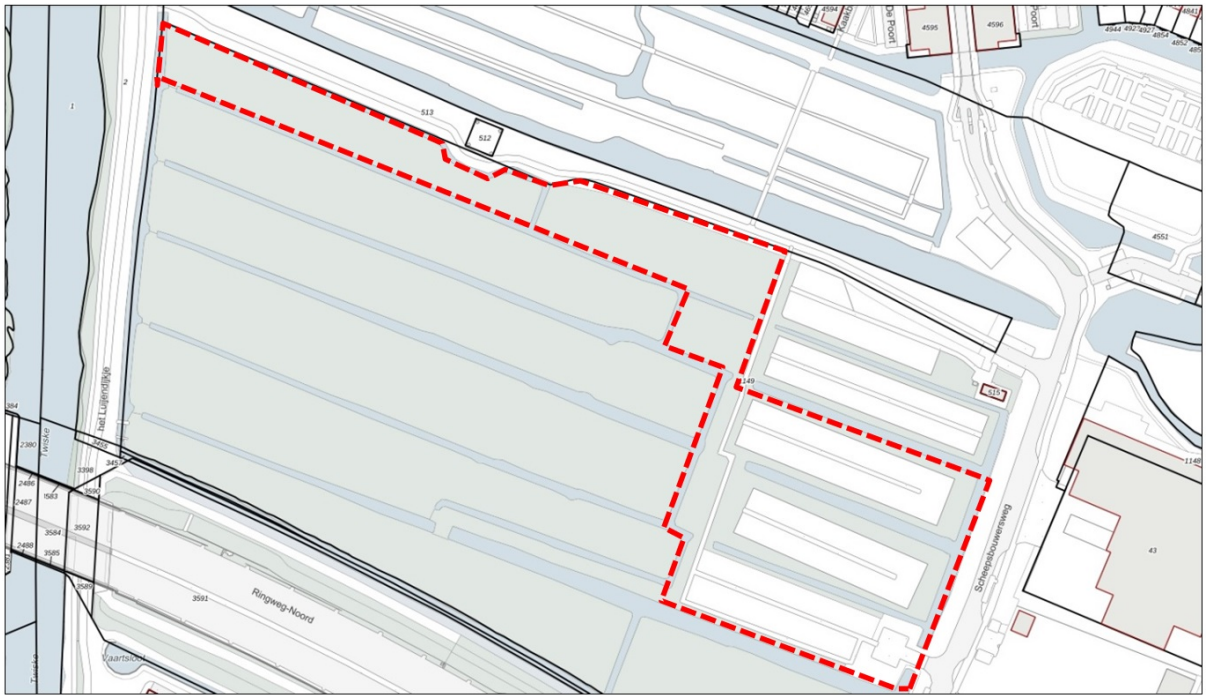
6.1 Economische uitvoerbaarheid 38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om te komen tot de ontwikkeling van een hotel-/resortcomplex, genaamd Breeck. De planlocatie ligt ten noorden van de Ringweg-Noord bij Amsterdam op gronden aan de Scheepsbouwersweg. Onderstaande figuur toont globaal het plangebied



Figuur 1. Plangebied van dit bestemmingsplan

1.2 Bestemmingswijziging

Het plangebied is hoofdzakelijk ten behoeve van volkstuinen in gebruik die als zodanig (middels de hoofdgroep 'Recreatie') bestemd zijn in het bestemmingsplan Luijendijk-Zuid van de gemeente Landsmeer (als vastgesteld d.d. 24-09-2013). Ondergeschikt is sprake van enige oppervlakte aan hoofdbestemmingen betreffende 'Water' en 'Verkeer' alsmede 'Agrarisch' in het noordwestelijke deel. In het gebied gelden op grond van het vigerend planologisch-juridisch kader geen mogelijkheden om gebouwen op te richten.



Figuur 2.Kaartfragment verbeelding geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De volkstuinen worden vanwege de planontwikkeling in noordwestelijke richting verplaatst. Ten dele ligt daar al een recreatieve bestemming voor reeds bestaande volkstuinen (en een functieaanduiding voor een klein baggerspeciedepot) alsmede de bestemmingen 'Agrarisch' en ondergeschikt 'Groen'. Deze gronden zijn eveneens onderdeel van de te doorlopen ruimtelijke procedure om zodoende ter plaatse tot een passend planologisch-juridische kader te komen.

Navolgende figuur toont de huidige situatie, in het voornamelijk oostelijk deel van het plangebied waar de hotel-/resortontwikkeling plaatsheeft, vanuit vogelvluchtperspectief vanuit het zuiden bezien.



Figuur 3. Zicht op locatie van hotel- en resortontwikkeling en directe omgeving uit de lucht vanuit het zuiden bezien (bron: Bing Maps, 2022)

1.3 Leeswijzer

In het hiernavolgende hoofdstuk is allereerst ingegaan op de planbeschrijving. Vervolgens is in hoofdstuk 3 ingegaan op het van toepassing zijnde beleid van overheden. Toetsing van het planvoornemen aan planologische en milieukundige randvoorwaarden is in het daaropvolgende hoofdstuk omtrent omgevingsaspecten opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan uiteengezet. Bij de toelichting van dit bestemmingsplan zijn verder verschillende bijlagen ter achtergrondinformatie opgenomen.

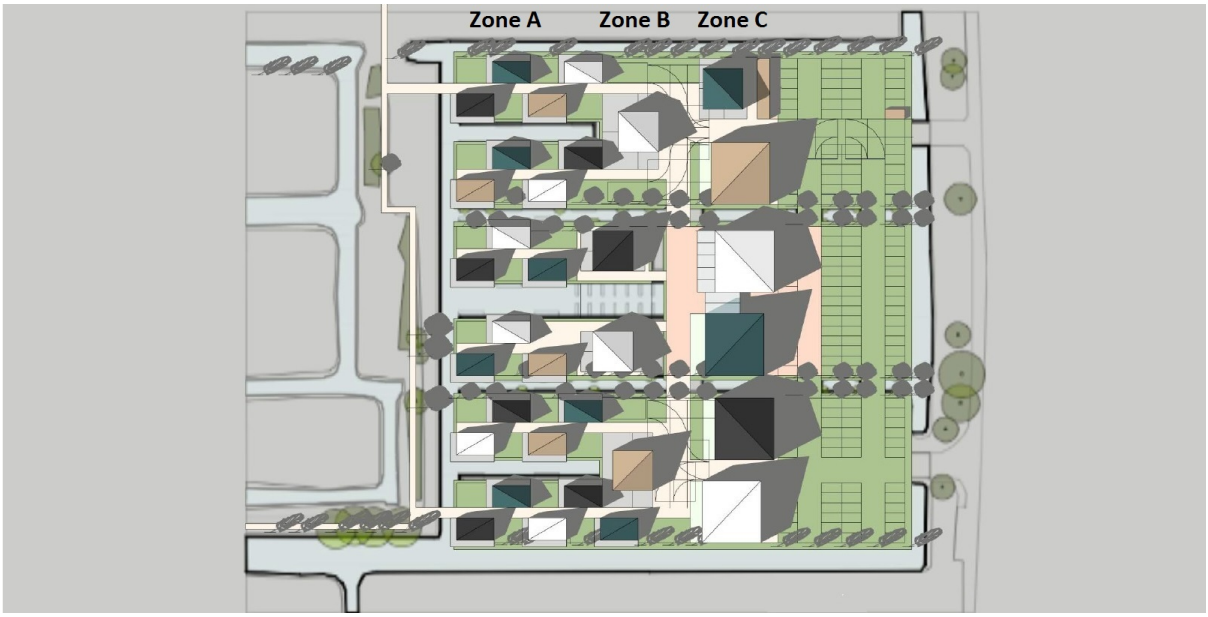
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan ziet op het realiseren van een hotel annex resort in een groot aantal gebouwen variërend in grootte op de planlocatie aan de Scheepsbouwersweg. De totale omvang van het complex is circa 7.000 m^2 brutovloeroppervlakte (bvo) met 500 m^2 aan aanvullende voorzieningen (bestaande uit een receptie, restaurant, spa, winkel / fietsverhuur / lokale ondernemers, conferentie- / feestzaal). De gedachte vormgeving betreft architectuur in Dutch Design.

Het stedenbouwkundig ontwerp d.d. 16-04-2021 gaat uit van een oppervlakte aan bebouwing op de begane grond van in totaal 2.970 m^2, bestaande uit:

- 23 gebouwen in zone A (westelijk gedeelte) van 56,0 m^2 per object = 1.288 m^2;
- 5 gebouwen in zone B (middengedeelte) van 107,0 m^2 = 535 m^2;
- 5 gebouwen in zone C (oostelijk gedeelte) van 229,4 m^2 = 1.147 m^2.

Navolgende figuur toont de plattegrond van het stedenbouwkundig model. Het gehele stedenbouwkundig ontwerp is als Bijlage 1 bij deze plantoelichting opgenomen.



Figuur 4.Stedenbouwkundig model (bron: Marc Prosman Architecten, 16-04-2021)

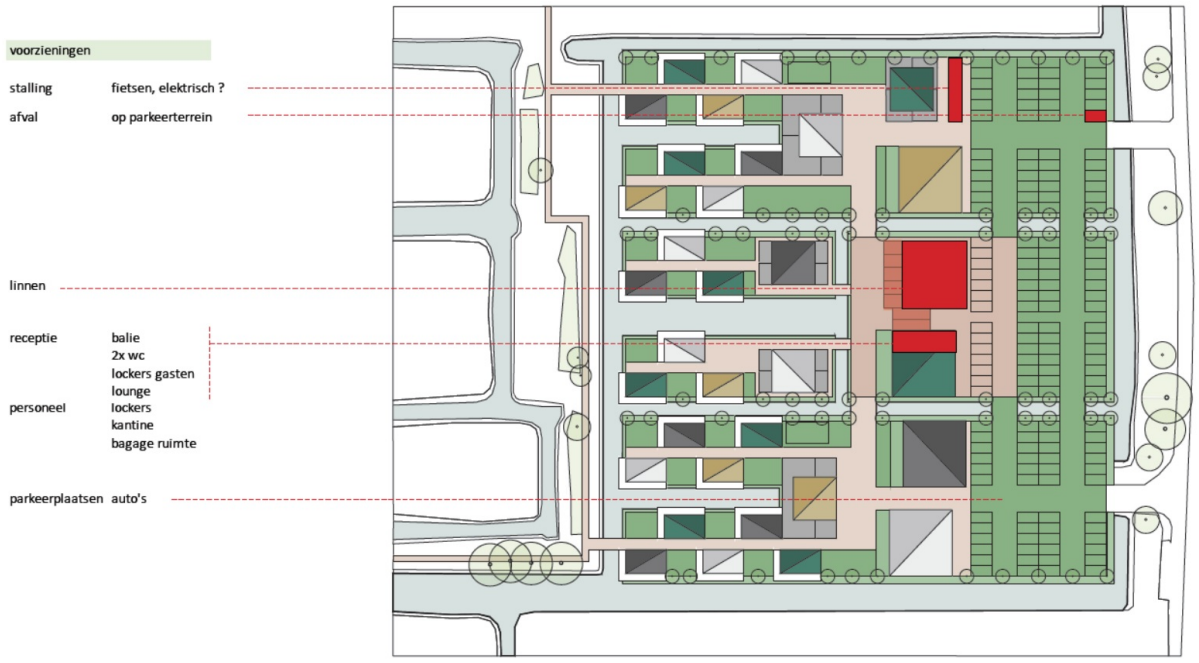
De gebouwen in zone A betreffen zogenaamde watervilla's (4 bedden) en bestaan uit twee bouwlagen (begane grond, 1ste verdieping). Elk gebouw vormt één recreatie-eenheid. De gebouwen in zone B zijn een bouwlaag hoger en tellen elk vier recreatie-eenheden (met 2 bedden). In zone C zijn de gebouwen weer een bouwlaag hoger (begane grond + 3 verdiepingen). In vier gebouwen zijn daarbij op drie verdiepingen in totaal 15 recreatieve appartementen (met elk 2 bedden) gedacht en bij het receptiegebouw nog eens 7. Alle gebouwen zijn voorzien van een of meerdere schuine dakvlakken.

Het stedenbouwkundig model d.d. 16-04-2021 gaat dus uit van 23 recreatiewoningen (A) en 20 (B) plus 60 + 7 recreatie-appartementen (C). In totaal liggen met het stedenbouwkundig model dus momenteel 110 recreatie-eenheden voor met in totaal 92 + 40 + 134 = 266 bedden.

Door de bouwlagen richting het landelijk gebied te laten aflopen en de gebouwen daarbij minder volumineus (maar wel talrijker) te maken, wordt een zachter landschappelijke overgang gecreëerd. De hoogste bebouwing betreft die in zone C en heeft een bouwhoogte van maximaal 13,5 m. De bebouwing in zone B is maximaal 11,5 m en die in zone A 6,5 m.

In het geheel oostelijke deel van de planlocatie is aan de straatzijde langs de Scheepsbouwersweg rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van het hotel annex resort. Op basis van de gemeentelijke parkeernormeringen voor verblijfsrecreatie wordt uitgegaan van parkeergelegenheid voor 2 auto's per recreatie-eenheid in zone A en B. Voor de recreatie-appartementen in zone C is uitgegaan van 1 auto per recreatie-eenheid. Voorgaande leidt tot een parkeerbalans van minimaal 86 + 67 = 153 parkeerplaatsen ten behoeve van het planvoornemen. Dit aantal geldt als minimaal te realiseren en in stand te houden parkeervoorziening (als bedoeld in Artikel 12 Overige regels met betrekking tot lid 12.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden).

In het stedenbouwkundig model wordt van diverse algemene voorzieningen ten behoeve van het hotel/resort uitgegaan. Dit is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 5. Geprojecteerde algemene voorzieningen ten behoeve van het hotel/resort op het stedenbouwkundig model (bron: Marc Prosman Architecten, 16-04-2021)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen wetten, regels en beleid van het Rijk, de provincie, eventueel regionaal gevoerd beleid op intergemeentelijk niveau en de gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

"Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in de volgende drie rijksdoelen uitgewerkt:

1. vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. verbeteren van de bereikbaarheid;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet van het rijksbeleid waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het Kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.1.2 Structuurvisie Randstad 2040

De Structuurvisie Randstad 2040 bouwt voort op de vroegere Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In het rapport Randstad 2040 wordt gestreefd naar een betere bereikbaarheid en een beter woon-, werk-, en leefklimaat in de Randstad. Het in de structuurvisie opgenomen programma Randstad Urgent heeft als doel om van de Randstad weer een internationaal economisch sterke regio te maken, met een goed klimaat om te wonen, te werken en te leven. Dit alles moet vorm krijgen op basis van drie invalshoeken:

1. bereikbaarheid en economische dynamiek;
2. kwaliteit van leven door het creëren van een aantrekkelijk klimaat om te wonen, te werken en te leven;
3. een klimaatbestendige delta.

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie (2020)

"Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving"

Vanaf 2022 zal de Omgevingswet in werking treden. Onderdeel daarvan is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. Op 11 september 2020 is de definitieve NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd.

De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;

- de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- de steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- slimme combinaties maken waar dat mogelijk is;
- de kenmerken van het gebied centraal stellen;
- niet uitstellen of doorschuiven.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13. Hiermee vraagt het Rijk om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet voldoen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Als definitie voor stedelijke ontwikkeling is in het Bro opgenomen: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*.

In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het bestaand stedelijk gebied gesitueerd ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien). Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Vanwege voorliggend planvoornemen van dit bestemmingsplan heeft in paragraaf 4.10 van deze toelichting de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaatsgevonden.

3.1.5 Conclusie

Het voorgenomen plan is in lijn met de prioriteiten en uitgangspunten van de SVIR en diens opvolger de NOVI. In het kader van de aanstaande Omgevingswet worden door gemeenten en provincies ook eigen omgevingsvisies opgesteld, die meer concreet van toepassing kunnen zijn. Het planvoornemen voldoet verder aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomt uit het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

"Balans tussen economische groei en leefbaarheid"

De verwachte Omgevingswet zal veel bestaande wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu vervangen. De Provincie Noord-Holland anticipeert hierop door als eerste stap, samen met stakeholders en inwoners, de Omgevingsvisie NH2050 op te stellen als opvolger van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uit 2010. De omgevingsvisie is vormvrij en bevat een geheel nieuwe, de provincie zelfbindende, visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) en is zowel online als offline het gesprek met belanghebbenden en belangstellenden aangegaan. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op "balans tussen economische groei en leefbaarheid", dat als leidend thema wordt gezien. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is daarnaast voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Een economisch vitale provincie kan andersom weer bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid. In samenhang bekeken zijn in dit kader randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met grote thema's als klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, volkshuisvesting, bodemdaling en verminderde biodiversiteit.

De provincie ontwikkelt ten behoeve van leefomgevingskwaliteit - passend bij de context - zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de omgevingsvisie zijn hiervoor vijf samenhangende bewegingen benoemd, op basis van ruim 20 ontwikkelprincipes voor een toekomstige leefomgeving, te weten:

1. Dynamisch schiereiland - hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend, waarbij de kustverdediging vooropstaat en toeristisch-recreatieve kansen kunnen worden gegrepen en natuurwaarden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling - hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt, waarbij door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem de agglomeratiekracht wordt vergroot.
3. Sterke kernen, sterke regio's - deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie - hierbij gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging betreft het ontwikkelen van natuurwaarden (en vergroten van biodiversiteit) in combinatie met het versterken van een economisch duurzame agrifoodsector.

In de aanpak om ambities waar te maken, wordt de geldende sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' voortgezet. Aan de omgevingsvisie ligt een PlanMER ten grondslag waarin is geconcludeerd dat de gehanteerde ontwikkelprincipes de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren.

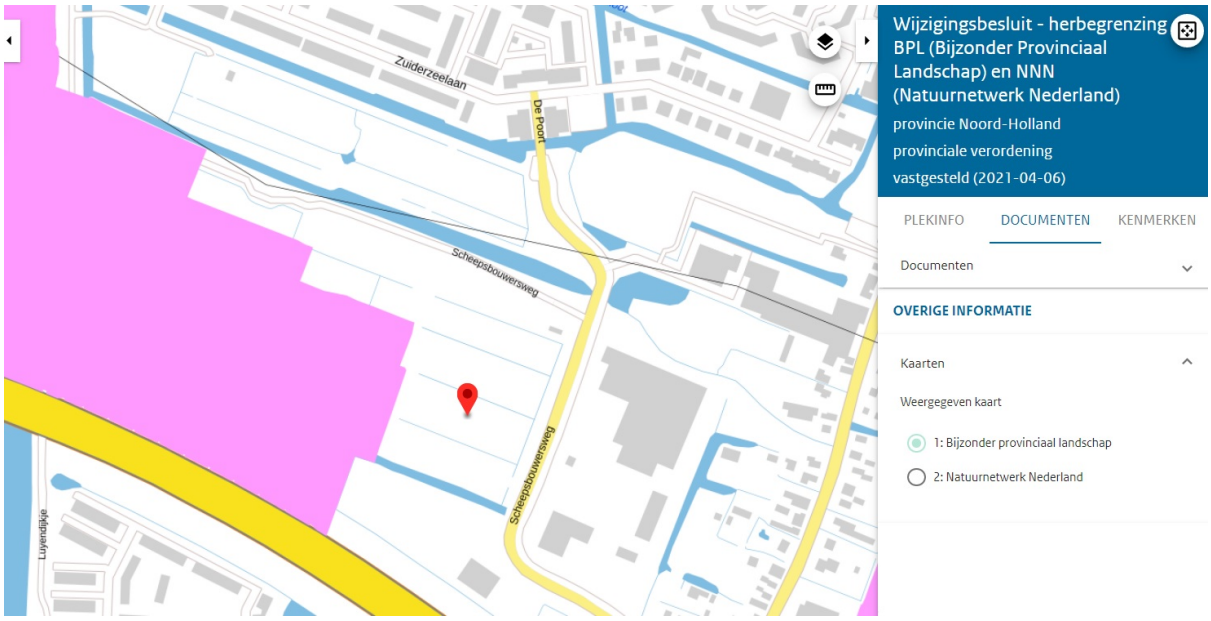
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland (2020)

De ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 zijn vertaald in provinciale regels die in de op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsverordening Noord-Holland zijn verankerd. De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van de omgevingsvisie met betrekking tot het handelen van anderen.

De uitgangspunten van de Omgevingswet vertalen zich voor de provincie in een andere, nieuwe manier van werken. De provincie heeft het opstellen van de omgevingsverordening dan ook als kans gezien om dingen anders aan te pakken, in de geest van de Omgevingswet. De regels van de omgevingsverordening zijn daarom op een vernieuwende manier opgesteld; meer gericht op het 'hoe' (hoe tot een goede fysieke leefomgeving te komen) in plaats van op het 'wat' (verbodsbepalingen en uitzonderingen daarop). Het gaat meer om het doel dan om het middel, waarbij kwalitatieve normen de plaats innemen van kwantitatieve.

De omgevingsverordening is in samenspraak met provinciale partners ontwikkeld. De provincie geeft aan met de omgevingsverordening een groot vertrouwen in initiatiefnemers en andere overheden te hebben en is daarom terughoudend met het opstellen van regels. Het provinciale doel (alsmede uitdaging) is uiteindelijk een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van provinciale regels. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte.

Bij het opstellen van de Omgevingsverordening Noord-Holland is de begrenzing van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) als resultaat van de zienswijzenprocedure op verzoek van de gemeente aangepast op voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. De locatie Scheepsbouwersweg is ten behoeve van de hotel-/resortontwikkeling hieruit verwijderd, zoals zichtbaar is gemaakt in onderstaande figuur.



Figuur 6. Kaartfragment Omgevingsverordening NH2020 m.b.t. begrenzing Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Navolgende figuur toont verder dat de planlocatie voor de hotel-/resortontwikkeling op deze locatie aan de Scheepsbouwersweg buiten het landelijk gebied is gesitueerd. Dit maakt dat de ontwikkeling op deze locatie betreffende stedelijk gebied passend is. De nieuwe locatie van de volkstuinen liggen wel binnen het aangewezen Landelijk Gebied. In de omgevingsverordening is vastgelegd dat een ruimtelijk plan in dit werkingsgebied uitsluitend kan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling. De verplaatsing van de volkstuinen, waar verder geen bouwmogelijkheden mee gemoeid gaan, voldoet daaraan.

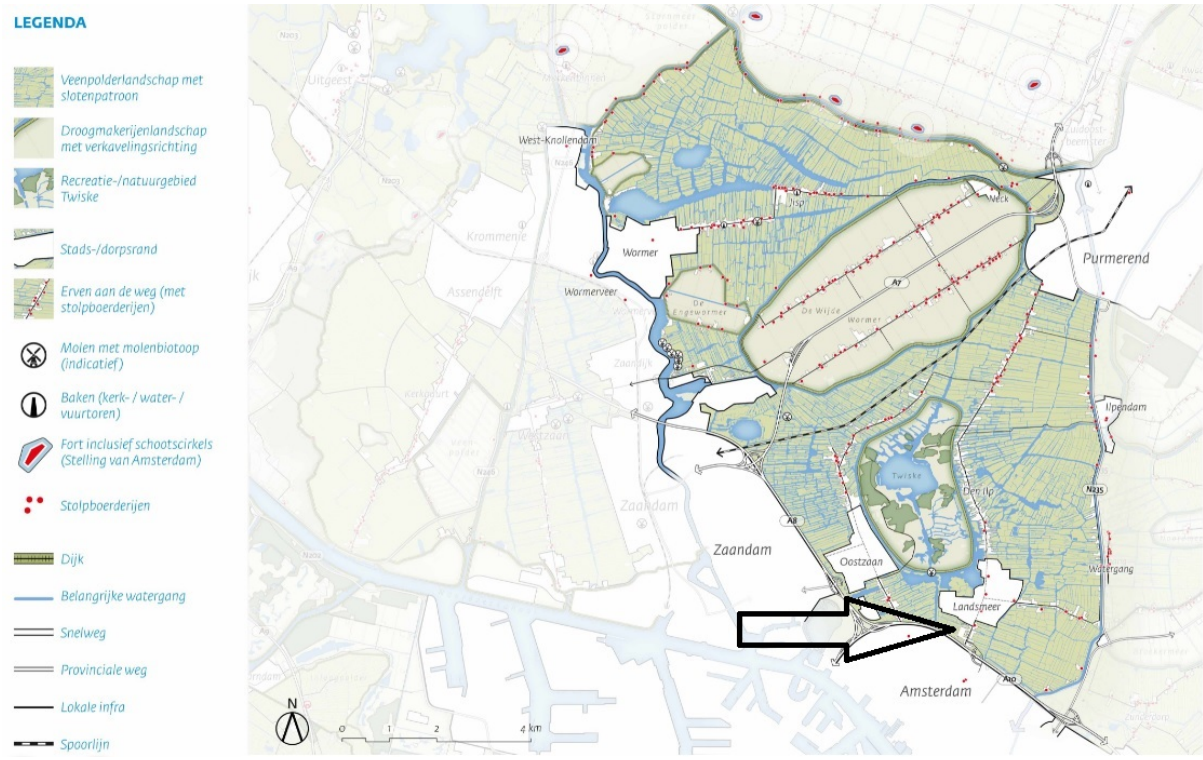


Figuur 7. Kaartfragment Omgevingsverordening NH2020 m.b.t. begrenzing Landelijk Gebied

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

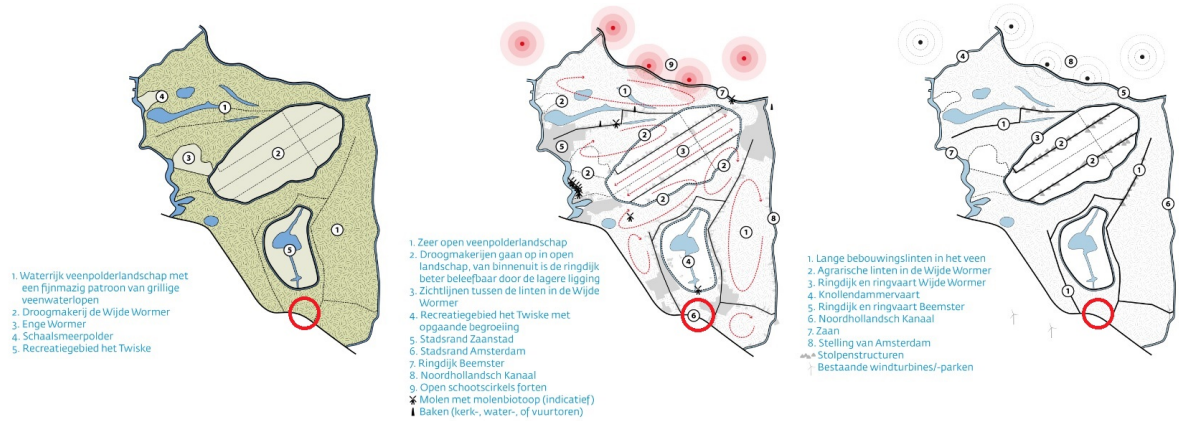
Gedeputeerde Staten hebben op 10 april 2018 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt daarmee toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad 2018 is in de PRV verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

Noord-Holland is onderverdeeld in 20 landschappelijke eenheden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren. Uit de leidraad blijkt dat het plangebied tot het ensemble ‘Wormerland-Oostzaan’ behoort. Dit gebied bestaat uit waterrijk veenpolderlandschap, met een fijnmazig patroon van grillige veenwaterlopen en enkele droogmakerijen.



Figuur 8. Kaartuitsnede 'Wormerland-Oostzaan' uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

Navolgende figuur toont kaartmateriaal betreffende de landschappelijke karakteristiek van het ensemble 'Wormerland-Oostzaan' (links), de openheid en ruimtebeleving (midden) en de ruimtelijke dragers (rechts). Samen vormen deze de provinciale kernwaarden die uit oogpunt van landschappelijke / cultuurhistorische kwaliteit worden onderscheiden voor dit ensemblegebied.



Figuur 9. Onderscheiden kernwaarden in het ensemble 'Wormerland-Oostzaan'

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van de (beleving van) openheid; en,
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Het relevante ontwikkelprincipe voor het planvoornemen als vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke

kwaliteit is dat het veenlandschap een open en opvallend waterrijk karakter en een grillig verkavelingspatroon heeft. De ruimtelijke kwaliteit is in dit gebied dan ook gebaat bij:

- het intact houden van veenverkavelingsstructuur, slotenpatronen en oevers;
- het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de ontginningsstructuur;
- het behouden van het open karakter van het veenlandschap en het voorkomen van opgaande begroeiing;
- het vergroten van de beleefbaarheid van het landschap.

3.2.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan vanwege de voorgenomen hotel-/resortontwikkeling aan Scheepsbouwersweg wordt passend geacht binnen de genoemde provinciale beleidskaders, uitgangspunten en richtlijnen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040 (2009)

In de Regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven gemeenten in de regio Waterland hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

3.3.2 Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025

De Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025 is het overkoepelende document dat de samenwerkende overheden in de MRA hebben opgesteld, waarin zij hun gezamenlijke doelstellingen voor het thema toerisme tot 2025 hebben benoemd. Het gaat daarbij om MRA-brede, randvoorwaardelijke doelstellingen die er voor moeten zorgen dat de groei van het toerisme die op de regio afkomt op een zodanige wijze gefaciliteerd en gestuurd wordt dat de juiste balans tussen bewoners, bezoekers en bedrijven zo goed mogelijk geborgd is.

Kern daarbij is ‘het groter maken van de stad’, oftewel: het ervoor zorgen dat de bezoeker ook op andere plekken terecht komt dan het centrum van Amsterdam alleen. Verdeeld over 7 thema’s (bijvoorbeeld mobiliteit, of cultuur, of 'human capital') zijn rond de 40 subdoelstellingen opgenomen. De Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025 wordt elke twee jaar herijkt (op basis van recente ontwikkelingen, de stand van zaken van de uitvoering en voortschrijdend inzicht). De agenda wordt elk jaar geoperationaliseerd in een uitgewerkt Actieprogramma Toerisme in de MRA. Daarin staan de acties opgenomen die het Programmateam Toerisme dat jaar gaat oppakken om uitvoering te geven aan de strategische agenda.

3.3.3 MRA Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties (2019)

Voor het toeristisch dossier is het van belang om Amsterdam groter en sterker te maken naar de MRA-regio en om regie te voeren en grip op de groei te krijgen. Hierdoor kan meer balans ontstaan tussen wonen, werken, recreëeren en milieu. Ook kan zo een betere spreiding en verdere verspreiding over de regio plaatsvinden van de economische voordelen. Een sturingsinstrument dat hiervoor is ingericht betreft het MRA Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties. Dit helpt gemeenten om te zorgen dat nieuwe verblijfsaccommodaties een lokale binding hebben en de plek (regio) versterken waar ze gebouwd worden. Het doel is waterbedeffecten te voorkomen en om nieuwe ontwikkelingen een bijdrage te laten leveren aan lokale gebiedsontwikkeling, aan de versterking van het toeristische profiel en aan de economie van de gemeente.Het ontwikkelkader geldt voor alle ontwikkelingen (nieuwvestiging, nieuwbouw, transformatie en uitbreiding) van verblijfsaccommodaties met meer dan 50 slaapplaatsen voor kortduren verblijf (van 1 dag tot 6 maanden) en die niet passend zijn in geldende bestemmingsplannen.

Middels het ontwikkelkader en afspraken over regionale afstemming en advisering kunnen overheden in de MRA op een kwalitatieve manier grip houden op realisatie van groei. Daarbij is het streven om in de afweging flexibiliteit en kansen mee te kunnen nemen. Zo kan meebewogen worden met de markt en kunnen gewenste ontwikkelingen worden aangejaagd. Het ontwikkelkader ziet op vijf te behandelen aspecten, te weten 'regioversterkend', 'meerwaarde in de markt', 'economisch haalbaar', 'draagvlak in de omgeving' en 'duurzaamheid en sociaal ondernemen', die in een bedrijfsplan geconcretiseerd dienen te worden. Omwille van voorliggend planvoornemen van hotel-/resortontwikkeling Breeck bij Landsmeer zijn deze aspecten nader uitgewerkt en gemotiveerd in een afzonderlijke motivering. Dit document is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting en is aan de MRA ter vaststelling voorgelegd.

3.3.4 Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan voor een hotel-resort in de gemeente Landsmeer aan de rand van de ringweg Amsterdam-Noord wordt in lijn met het geschetste regionale beleid geacht.

PM Uitkomsten van overleg MRA dienen nog verwerkt te worden, dus definitieve conclusie nog niet bekend.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Landsmeer 2025

"Ruimte voor kwaliteit"

In de op 29 oktober 2013 vastgestelde gemeentelijke toekomstvisie is de koers voor Landsmeer tot 2025 vastgelegd. Hierin zijn drie ontwikkelingssporen geformuleerd met betrekking tot: 1. Economie, recreatie en toerisme, 2. Wonen en leven, en 3. Ruimte en mobiliteit. Voorliggend plan heeft met name betrekking op eerstgenoemde. Samengevat is de ambitie op dat ontwikkelingsspoor:

- kleinschalige economie en focus op innovatie;
- meer recreatieve en toeristische voorzieningen, passend bij het landelijke en kleinschalige karakter.

Voorgaande komt onder meer voort uit de geconstateerde krachten van Landsmeer die ruimte voor ontwikkeling en innovatie bieden. De ontwikkelrichting om de gemeente verder uit te bouwen is het versterken van het groene, waterrijke en landelijke profiel. Dit profiel is het sterke punt van de gemeente,

zo vlak bij grootstedelijke gebieden in de regio. Er is ook veel potentie voor toeristisch-recreatieve economische activiteiten die cruciaal worden geacht voor de vitaliteit (werkgelegenheid, winkels, voorzieningen, behoud van groen een aantrekkelijk woonklimaat zijn er allemaal van afhankelijk). De gemeente wil daarom samen met ontwikkelpartners deze kracht verder uitbouwen en versterken, passend vanzelfsprekend bij het landelijke karakter. Hiertoe is een hotel/resort in de buurt van de ring (vanwege een optimale mobiliteit) als extra toeristisch-recreatieve voorziening nadrukkelijk als voorbeeld in de toekomstvisie opgenomen.

3.4.2 Mobiliteitsvisie Landsmeer 2018-2021

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) is in 2017 vervangen door de Mobiliteitsvisie Landsmeer 2018-2021. Hierin is de visie en het beleid op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit verwoord. Onder andere bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid komen aan bod. Aan de mobiliteitsvisie is het Uitvoeringsprogramma 2018-2021 verbonden waarin de projecten zijn beschreven waaraan wordt gewerkt om de gestelde doelen te realiseren. In de mobilliteitsvisie is als actiepunt opgenomen dat de parkeernormen moeten worden aangepast. Op grond daarvan is de parkeernota 2021-2025 met een nadere uitwerking vastgesteld.

3.4.3 Welstandsnota Landsmeer 2012

De raad heeft op 30 december 2012 de Welstandsnota Landsmeer 2012 vastgesteld. Het doel van welstandstoezicht is een bijdrage te leveren aan de beeldkwaliteit en de aantrekkelijkheid van het gemeentelijk grondgebied. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.

In de welstandsnota zijn verschillende deelgebieden opgenomen. Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Landelijk gebied (overig gebied)'. Voor dit gebied geldt conserverend ruimtelijk welstandsbeleid. Nieuwe bebouwing wordt op grond van de welstandsnota niet toegestaan. Dit betekent dat omwille van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan een eigenstandig beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria aanvullend op de gemeentelijke welstandsnota moet worden opgesteld en afzonderlijk door de raad worden vastgesteld.

Door BügelHajema Adviseurs is het benodigde beeldkwaliteitsplan voor de hotel-/resortontwikkeling opgesteld ("Breeck Landsmeer; Beeldkwaliteitsplan", d.d. 15-07-2021) die met dit bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Ter informatie is dit document als Bijlage 3 bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen.

3.4.4 Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer 2011

De gemeente Landsmeer heeft op 28 februari 2011 de Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer 2011 vastgesteld. De gemeente heeft in deze notitie verwoord hoe ze om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Landsmeer vastgesteld. Hieraan ten grondslag ligt een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief waarin is onderzocht welke archeologische resten reeds bekend zijn en welke verwacht worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met eigen 'spelregels', die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes zijn weergegeven op een Beleidskaart Archeologie die verwerkt is in het geldende bestemmingsplan Het Lint. In paragraaf 4.2 Erfgoed is dieper ingegaan op het geldend archeologisch regime in het plangebied.

3.4.5 Conclusie

Voorliggend planvoornemen van dit bestemmingsplan sluit goed aan bij het ingeslagen ontwikkelingsspoor ten aanzien van economie, recreatie en toerisme in de gemeentelijke toekomstvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voor een planvoornemen blijken. Uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie bestaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden voortkomend uit de omgevingsaspecten voor het plangebied beschreven en beoordeeld op eventuele beperkingen voor het planvoornemen dat met deze ruimtelijke onderbouwing voorligt.

4.1 Hinder van bedrijven en voorzieningen

Wet- en regelgeving

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen of (andere) milieugevoelige gebieden kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies of andersom.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De afstanden van de VNG-brochure zijn bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. Er kunnen twee omgevingstypen voor toetsing worden onderscheiden, te weten 1. een rustige woonwijk of rustig buitengebied en 2. een gemengd gebied.

Functiescheiding

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, die in een lijst bij omgevingstype 1 zijn opgenomen, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie tot een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies leidt.

Functiemenging

In gemengde gebieden is bij de aanwezigheid en het naast elkaar samengaan van uiteenlopende hinderveroorzakende en hindergevoelige functies sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe bestaat de methode dat de bij functiescheiding op grond van de VNG-brochure aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.).

Onderzoek

Verblijfsrecreatie wordt in het kader van Bedrijven en milieuzonering niet als hindergevoelige functie gezien. De hiertoe op te richten bebouwing van voorliggend bestemmingsplan zoals de recreatiewoningen en hotelappartementen betreffen dan ook geen hindergevoelige objecten. Recreatiecentra worden gelet op de aard van de activiteiten juist als hinder veroorzakend beschouwd. De met voorliggend plan te realiseren logiesverblijven kunnen (op basis van de hinderaspecten geur, geluid en gevaar) onder milieucategorie 1 worden ingedeeld (hotels en pensions met keuken,

conferentieoorden en congrescentra, SBI-code 5510) met een bijbehorende richtafstand tot hindergevoelige objecten van 10 m in gebieden met functiescheiding. De meest nabijgelegen hindergevoelige objecten betreffen woningen (in de wijk Luijendijk-Zuid in de bebouwde kom van Landsmeer) en liggen op grotere afstand van de planlocatie voor de hotel-/resortontwikkeling. Voorliggend planvoornemen is op deze planlocatie gelet op de mogelijkheid van bedrijfshinder dan ook passend.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door het aspect hinder van bedrijven belemmerd.

4.2 Erfgoed

Wet- en regelgeving

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van het voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Onderzoek

Archeologie

In het plangebied is op grond van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Deze dubbelbestemming ziet toe op archeologische bescherming en een onderzoeksplicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 2.500 m^2. Omdat het plangebied voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling die groter is dan deze onderzoeksgrens is door RAAP archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage geldt als Bijlage 4 bij deze toelichting. Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijken in het plangebied geen archeologische resten te bestaan waar met voorliggend bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. Hierom zijn in het kader van de voorgenomen bodemingrepen ook geen vervolgstappen noodzakelijk op grond van de Archeologische Monumentenzorg. Gelet op de resultaten van het archeologisch onderzoek is de dubbelbestemming van het geldende bestemmingsplan voor het gehele plangebied nu niet voortgezet. Een archeologische beschermingsregeling is ter plaatse niet nodig.

Cultuurhistorie

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie is de Leidraad landschap en cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland beschikbaar. Hierop is in subparagraaf 3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 reeds ingegaan. Bij het ontwerp van het planvoornemen is rekening gehouden met een goede ruimtelijke inpassing op grond van deze leidraad ten aanzien van landschap én cultuurhistorie.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden. Daarnaast staat cultuurhistorie realisatie van het planvoornemen niet in de weg. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag uit oogpunt van erfgoed uitvoerbaar worden geacht.

Nota bene

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Landsmeer.

4.3 Ecologie (en stikstof)

Normstelling en beleid

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van zowel de soorten- als wel de gebiedsbescherming. Deze beoordeling vindt plaats in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb) die per 1 januari 2017 in werking is getreden en het provinciale gebiedsgerichte natuurbeleid. Voor wat betreft de effecten op natuurwaarden moet onder meer aangegeven worden of er als gevolg van een plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Onderzoek

Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan te toetsen, is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het planvoornemen op eventuele beschermde waarden in het plangebied en de omgeving daarvan. Deze zogeheten beknopte natuurtoets is als Bijlage 5 opgenomen. In het navolgende is in samengevatte vorm de resultaten en conclusies van dit onderzoek opgenomen. Voor de achtergrondinformatie wordt op deze plaats naar het ecologisch onderzoek verwezen.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat niet is uitgesloten dat het plan leidt tot een negatief effect op de kleine marterachtigen zoals wezel en hermelijn. De locatie en het huidige, publiekelijke gebruik daarvan vormt een risico voor diefstal of beschadiging van het onderzoeksmateriaal (camera's e.d.) bij nader onderzoek naar deze kleine marterachtigen. Hierom is in overleg met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (die namens de provincie de taken met betrekking tot Wnb-ontheffingsaanvragen uitvoert) geconcludeerd dat in deze situatie een directe ontheffingsaanvraag Wnb voor hermelijn op zijn plaats is. De met deze aanvraag voor te stellen mitigerende maatregelen zullen ook voor eventuele andere kleine marterachtigen zoals wezel geschikt zijn.

Uit de beknopte natuurtoets komt verder naar voren dat bij de planning en uitvoering van het plan rekening moet worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Tenslotte wordt ook geadviseerd om vestiging van rugstreeppad in de aanlegfase te voorkomen door plaatsing van een amfibieënscherm om de bouwplaats.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming speelt de stikstofproblematiek. Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden zijn middels de beknopte natuurtoets niet op voorhand uit te sluiten, omdat een AERIUS-berekening moet uitwijzen of de stikstofdepositie al dan niet boven de 0,00 mol N/ha/ja uitkomt. Hierom is een stikstofdepositie-onderzoek naar het planvoornemen uitgevoerd. De onderzoeksrapportage hiervan geldt als Bijlage 7 bij dit bestemmingsplan. Uit de rekenresultaten hiervan blijkt dat in de gebruiksfase geen negatieve effecten (overschrijding van projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar) optreden in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van stikstofdepositie niet nodig.

Het plan leidt verder ook niet tot negatieve effecten op het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Als aan de uiterlijke noordwestelijke zijde van het plangebied volkstuinen worden ontwikkeld binnen het als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Oostzanerveld & Ilperveld aangewezen gebied is er sprake van aantasting van de openheid van het gebied en het leefgebied van weidevogels. Geadviseerd is om op dit ondergeschikte deel geen volkstuinen tot ontwikkeling te brengen.

Tenslotte geldt dat indien er bomen in de houtsingels in het plangebied moeten worden gekapt er een kapmelding moet worden gedaan bij de omgevingsdienst en er dan een herplantplicht van toepassing is. Het planidee is echter om de bomen in deze houtsingels te behouden bij uitvoering van het planvoornemen.

Resultaat van beknopte natuurtoets

Vanwege het planvoornemen is een ontheffingsaanvraag voor kleine marterachtigen noodzakelijk en hoeft geen nader aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid te worden uitgevoerd.

Ontheffing kleine marterachtigen

Vanwege de noodzakelijke onthefffingsaanvraag van de Wnb voor het planvoornemen is door BügelHajema Adviseurs te Assen een activiteitenplan opgesteld (Activiteitenplan Wet natuurbescherming Breeck Landsmeer, dd 07-07-2021). Op basis daarvan is op 16 juli 2021 de vergunningaanvraag in het kader van de Wnb bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord ingediend. Op 2 november 2021 is de ontheffing verleend die als Bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd.

Conclusie

Gelet op de verleende ontheffing en voor het overige met betrekking tot het uitgevoerde onderzoek uit ecologisch oogpunt en stikstofdepositie mag worden gesteld dat natuurwet- en regelgeving de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

Nota bene

Voor het vervolg zal nog een ecologisch werkprotocol voor de uit te voeren werkzaamheden voor het creëren van nieuw leefgebied voor kleine marterachtigen nodig zijn en komt verder richting de aanvraag om omgevingsvergunning aan de orde.

4.4 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als wel op het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim; ook bekend als het Activiteitenbesluit).

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dat is het geval met de nabijgelegen Rijksweg A10 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport van gevaarlijke stoffen

De A10 maakt onderdeel uit van het Basisnet Weg. Ter hoogte van het plangebied (wegvak N16) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er geldt ter plaatse geen veiligheidszone waarvoor een berekening voor het plaatsgebonden risico (PR) hoeft te worden gemaakt. Voor de maximale jaarlijkse gebruiksruimte van GF3-transporten over de weg is geen $PR10^{-6}$-contour op het wegtracé aanwezig. Wel is sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dat betreft een zone van 30 m langs de infrastructuur waarbinnen aanvullende bouweisen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt daarbuiten.

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een toename van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht, in zowel bestaande als in nieuwe situaties. Op een afstand van 200 m vanaf een tracé hoeven in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik van functies.

Met betrekking tot de A10, en meer specifiek het wegvak ter hoogte van het plangebied, gaat het hier om een basisnetroute waar een ‘afwijkende beoordeling groepsrisico’ aan de orde is. Uit bestudering van de risicokaart blijkt het plafond van het groepsrisico ($PR10^{-7}$) op 82 m van de weg te liggen en daarmee net buiten het plangebied. Gelet hierop is een QRA (volledige verantwoording van het groepsrisico) vanwege het planvoornemen niet aan de orde, temeer ook omdat er in 2018 berekend is dat de daadwerkelijke aantallen tankwagens over het wegvak tot een invloedsgebied van het groepsrisico op 42 m van de weg leiden.

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland wordt verder gevraagd om advies uit te brengen met betrekking tot hulpverlening en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan.

4.5 Verkeerseffecten en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In publicatie nr. 381: Toekomstbestendig parkeren (december 2018) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagetmaal gegeven en ook parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte.

Onderzoek

In een als Bijlage 8 bij dit bestemmingsplan opgenomen afzonderlijke notitie is nader ingegaan op het thema 'verkeer en parkeren'. In deze notitie is geconcludeerd dat in het planontwerp in voldoende parkeergelegenheid is voorzien (150 aangeboden parkeerplaatsen voor een parkeervraag van 132 parkeerplaatsen). Daarnaast is berekend dat het planvoornemen tot een toename van 250 motorvoertuigbewegingen/etmaal leidt. Daarbij is geconstateerd dat realisatie van het hotel/resort niet van invloed is op de verkeersafwikkeling ter plaatse van het kruispunt Scheepsbouwersweg / Zuideinde / IJdoornlaan. Tijdens een rit van of naar het hotel kan het verkeer tijdens de spits wel last van filevorming ondervinden. De verwachting is echter dat het overgrote deel van het verkeer van/naar het hotel buiten de spitsen vertrekt/aankomt.

Conclusie

Gelet op de conclusies en constateringen in de studie naar verkeer en parkeren mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet tot onevenredige verkeerseffecten leidt. Het parkeren wordt daarnaast in voldoende mate op eigen terrein opgelost. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag dan ook uitvoerbaar worden geacht.

4.6 Geluidhinder

Wet- en regelgeving

Het geluidsaspect is in de Wet geluidhinder (Wgh) geregeld en valt in verschillende hinderbronnen uiteen (behalve luchtvaartlawaai want dat is in de Luchtvaartwet vastgelegd en verwerkt in de provinciale ruimtelijke verordening). De Wgh is er op gericht om geluidhinder vanwege spoorweg-, industrie- en wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Van de mogelijkheid tot spoorweglawaai en industrielawaai is in het plangebied geen sprake. Daarom is in het navolgende alleen op wegverkeerslawaai ingegaan. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Onderzoek

Wanneer sprake is van realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten moet door middel van akoestisch

onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan voorziet in realisatie van een verblijfsrecreatieve functie. Logiesaccommodaties zoals recreatiewoningen en hotelappartementen worden niet als geluidgevoelige objecten in het kader van de Wgh aangemerkt. Hierom is het niet nodig om akoestisch onderzoek voor dit bestemmingsplan uit te voeren. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan dat wel raadzaam zijn, waarbij voor de toetsing kan worden aangesloten bij de normering van de Wgh (binnenwaarde 33 dB).

Er is een studie verricht naar wegverkeerslawaai om de geluidbelasting ter plaatse van de hotel-/resortontwikkeling inzichtelijk te hebben zodat daar zo nodig op kan worden geanticipeerd met maatregelen. De notitie hieromtrent is als Bijlage 9 opgenomen. Uit de geluidstudie komt naar voren dat het terrein een geluidbelasting kent van minder dan 48 dB tot 51 dB als gevolg van wegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidsgevoelige bebouwing wordt ter plaatse licht overschreden. Omdat de ontwikkeling echter niet voorziet in het realiseren van geluidsgevoelige objecten hoeven formeel geen maatregelen te worden getroffen. Gelet op vorenomschreven resultaat kan worden gesteld dat ter plaatse sprake zal zijn van een redelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen met betrekking tot geluidhinder van wegverkeerslawaai.

4.7 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m^3 voor zowel NO_2 als PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Projecten met een invloed van 'niet in betekenende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder andere projecten vrijgesteld die leiden tot minder dan 3% verslechtering van luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}). Deze grens komt overeen met 1.507 auto's dan wel 160 vrachtwagens per weekdagetmaal (Grenswaarde per 31-08-2020).

PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn overigens sterk gerelateerd, aangezien $PM_{2,5}$ onderdeel uitmaakt van de emissie van PM_{10}. Als aan PM_{10} wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van $PM_{2,5}$ niet wordt overschreden.

Onderzoek

Uit de studie naar verkeerseffecten (zie Bijlage 8) komt naar voren dat vanwege het planvoornemen ongeveer 250 motorvoertuigbewegingen per etmaal wordt gegenereerd. Een dergelijke verkeersontwikkeling is niet zodanig dat vanwege het planvoornemen de luchtkwaliteit in het geding komt. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan wordt daarom als een project van 'nibm' aangemerkt. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd en dient te worden beschouwd als 'nibm'.

4.8 Watertoets

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate er gevolgen zijn voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste NWP is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro.

Normstelling en beleid

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Op 3 november 2015 is door het HHNK nieuw beleid vastgesteld in de vorm van het Waterprogramma. Hierin zijn de beleidsdoelen en uitgangspunten voor de periode van 2016-2021 beschreven met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Dit is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, gericht op de thema’s waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt het HHNK over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en –keringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan op basis hiervan watervergunning nodig zijn.

Advisering in het kader van de Watertoets

Vanwege het planvoornemen van dit bestemmingsplan is in het kader van de watertoets overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevoerd. De advisering van het HHNK met te hanteren planuitgangspunten voor inrichting van het gebied is als Bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

De aanwijzingen uit de watertoets worden voor zover toepasbaar opgevolgd. Uit oogpunt van het aspect water gelden verder geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan.

4.9 Bodemkwaliteit

Wet- en regelgeving

In het Bro is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging voordat met grondverzet vanwege het planvoornemen wordt begonnen, geldt in het kader van het traject voor het verkrijgen van omgevingsvergunning de verplichting dat een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek dient voorafgaand aan de werkzaamheden in het gebied plaats te vinden. Het uitvoeren van bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan moet worden voldaan voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Indien de grond vervuild blijkt, heeft dit consequenties voor de wijze van verwerken en in- of afvoeren uit het plangebied.

Onderzoek

Er zijn verschillende verkennende bodemonderzoeken voor het plangebied uitgevoerd. De hiertoe opgestelde onderzoeksrapporten zijn als bijlage bij deze toelichting zijn opgenomen, te weten het verkennend bodemonderzoek met betrekking tot de te verwijderen volkstuinen en ten behoeve van de hotel-/resortontwikkeling in Bijlage 11 en het verkennend bodemonderzoek ten behoeve van de nieuw aan te leggen volkstuinen in Bijlage 12. In het hiernavolgende is kort verslag van deze onderzoeken gedaan.

De locatie van de hotel-/resortontwikkeling (en de te verwijderen volkstuinen) is onderzocht met de hypothese van verdachte locatie, diffuse bodembelasting. De resultaten van het onderzoek zijn de volgende:

- De zandige bovengrond (0-0,5 m mv) is licht verontreinigd met kwik, lood, koper, molybdeen en PAK.
- De venige ondergrond (0,5-1,5 m mv) bevat geen verhoogde gehalten aan geanalyseerde parameters.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kobalt, nikkel en naftaleen.
- Op het maaiveld en in de opgeboorde grond is visueel en analytisch geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- (Indicatief) getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit van de grond aan Achtergrondwaarde of klasse Wonen.
- Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van vervolgonderzoek.

Voor de locatie van de nieuw aan te leggen volkstuinen is gekozen voor de strategie nulsituatie bij toekomstige bodembelastingen. De onderzoeksresultaten wijzen het volgende uit.

- De zandige bovengrond (0-0,5 m mv) is licht verontreinigd met kwik, lood, molybdeen en Beta-HCH.
- De venige ondergrond is op basis van het onderzoek van deellocatie A onverdacht en is derhalve niet onderzocht.

- Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met barium en naftaleen.
- De locatie is aan de hand van het vooronderzoek niet verdacht op de aanwezigheid van asbest, derhalve is asbestonderzoek niet noodzakelijk bevonden.
- (Indicatief) getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit van de grond aan Wonen of Industrie.
- Er is geen directe aanleiding voor het uitvoeren van vervolgonderzoek.

Door de Omgevingsdienst IJmond zijn beide bodemonderzoeken beoordeeld. De verslaglegging hiervan is opgenomen in Bijlage 13. De conclusies en advies zijn dat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de huidige regelgeving er geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen transactie van de grond en de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel/resort.

Voor het plaatsen van de nieuwe volkstuinen is de grond echter niet op alle delen even geschikt voor het gebruik als moestuin. In mengmonster BG2 (t.p.v. boringen 1, 3, 6, 12 -18) is een loodgehalte van 93,5 mg/kg gemeten. Dit valt volgens de RIVM advieswaarden voor bodemlood in de categorie "gezondheidskundige matige bodemkwaliteit" voor het gebruik als grootschalige moestuin. Deze waarde is evenwel aangetroffen in een mengmonster. Hoewel de resultaten op grond van de Wbb geen aanleiding geven tot nader onderzoek kan nader onderzoek eventueel de grootte van het met lood verontreinigde gebied inperken. Daardoor zou met een betrekkelijk kleine ingreep de kwaliteit van het perceel naar "gezondheidskundig voldoende bodemloodkwaliteit" te brengen zijn (lood <60 mg/kg)

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag op grond van de milieuhygiënische bodemkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek is geïntroduceerd.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwplannen maar ook op plannen betreffende 'overige functies' ten aanzien van bijvoorbeeld winkels, kantoren, bedrijven (terreinen) en recreatie en toerisme.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:
1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Aan de hand van deze vragenlijst is de Ladder voor de voorgenomen planontwikkeling doorlopen.

Ad. 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving, en hoe de jurisprudentie hieromtrent is. Zo worden accommodaties ten behoeve van recreatie op grond van jurisprudentie als stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Hierom is voor het planvoornemen op grond van het Bro in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik een uitgebreider onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Er dient derhalve een beschrijving / toetsing van de behoefte aan het plan met betrekking tot het toeristisch-recreatieve onderdeel (hotel-/resortontwikkeling) plaats te vinden.

Ad. 2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan dat er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Dat is met voorliggend planvoornemen van dit bestemmingsplan zeker het geval. Het stedenbouwkundig ontwerp d.d. 16-04-2021 gaat uit van een bebouwd totaaloppervlak van 3.651 m^2. Deze oppervlakte wordt gevormd door:

- plattegrond blok A à 53,0 m2 x 23 stuks = 1.994 m^2;
- plattegrond blok B à 102,0 m2 x 5 stuks = 510 m^2;
- plattegrond blok C à 229,4 m2 x 5 stuks = 1.147 m^2.

Ad. 3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijke verzorgingsgebied van de zogeheten overige functies is meestal de gemeente of een groter gebied, maar dient van geval tot geval nader te worden bekeken en kan sterk verschillen per functie. De Ladder verplicht ook niet in alle gevallen tot een regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het plan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. Dat is met voorliggend plan echter geenszins het geval. Er worden meer dan 100 recreatie-eenheden gerealiseerd en daarmee gaat het om een grootschalig en regionaal af te stemmen ontwikkeling. Er is sprake van een bovenlokaal verzorgingsgebied en daarmee sprake van regionale belangen. PM

Ad. 4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals eerder vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kortgezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (in de komende 10 jaar, zijnde de gebruikelijke looptijd van een bestemmingsplan die een ruimtelijk voornemen doorgaans mogelijk maakt) vermindert met het aanbod in overige planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd. Dit betekent dat vaak gemotiveerd dient te worden dat rekening is gehouden met (de effecten op) leegstand. Daarbij moet inzichtelijk worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben en het ook niet tot een onaanvaardbare situatie (leegstandseffecten) leidt uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Voor woningbouwplannen is een en ander tamelijk eenvoudiger na te gaan dan voor 'overige functies', omdat het bij overige functies vaak om specifieke activiteiten gaat waarbij de meeste situaties en onderbouwingen uniek zijn, zo ook met betrekking tot voorliggend planvoornemen. Bovendien is er meestal maar weinig beleid voor handen dat bruikbaar is voor de Laddermotivering.

PM

Om de behoefte voor de voorgenomen recreatieve ontwikkelingen na te gaan, is de Strategische Agenda Toerisme in de MRA (Metropool Regio Amsterdam) 2025 er op nageslagen. Hieruit kan (subparagraaf 4.10.4) worden afgeleid dat een brede vraag- en aanbodgerichte monitoring van ontwikkelingen van toerisme in het algemeen en van verblijfaccommodaties en dagrecreatie in het bijzonder noodzakelijk wordt geacht in de regio omdat een goed beeld van ontwikkelingen noodzakelijk is, maar dat het echter ontbreekt aan eenduidige harde kerncijfers. In 2025 zou er een goed functionerend monitoringsinstrument beschikbaar moeten zijn. Cijfermatig kan dus geen afweging plaatsvinden.

Beleidsdoel in de strategische agenda is om de bezoekers veel meer te spreiden over de gehele Metropoolregio door te zorgen dat ze naast de binnenstad van Amsterdam ook minstens één andere MRA-locatie bezoeken. Door de toeristisch-recreatieve stromen beter te verdelen kan Amsterdam enigszins worden ontzien in de huidige overmaat aan toeristen. Voorliggend planvoornemen levert hierin een positieve bijdrage.

In de gezamenlijke Economische visie en Samenwerkingsagenda Zaanstreek-Waterland van de gemeenten in deze deelregio van de MRA is op het onderdeel Toerisme & Recreatie verder geconstateerd dat meer kan worden gedaan met de aantrekkingskracht van het groene buitengebied in de regio. Met het recreatiegebied Het Twiske in de gemeente liggen er ook kansen om verblijfstoeristen aan te trekken naar de planlocatie.

Betere voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden worden als gewenst verondersteld in de regionale agenda. Geconstateerd moet dan ook worden dat hiermee een kwalitatieve behoefte aan het planvoornemen bestaat.

Ad. 5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *"het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*.

Omdat op grond van het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie - Volkstuinen' ter plaatse van de hotel-/resortontwikkeling geldt, is sprake van bestaand stedelijk gebied. Het gaat hier namelijk om een stedelijke voorziening/groen. Het planvoornemen voor het hotel annex resort wordt dus binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Daarnaast is het gebied ook op grond van de provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 als zodanig (liggend buiten Landelijk Gebied) aangemerkt.

Conclusie

Gelet op voorgaande moet geconcludeerd worden dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en daarmee kan voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.11 Overig

4.11.1 Hoogspanningsverbinding

Noordelijk van het plangebied loopt een bovengrondse verbinding, ofwel hoogspanningslijn. Een beperkt deel van de zogeheten 'belemmerde zone' van deze hoogspanningsverbinding is in het noordwestelijke deel van het plangebied (ter plaatse van de nieuwe locatie van de volkstuinen) gesitueerd. De belemmerde zone meet 36 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding van de hoogspanningsverbinding en wordt in verband met veiligheid en onderhoud van de hoogspanningslijn ten behoeve van de leidingbeheerder vrijgehouden.

Daarnaast geldt een bebouwingsvrije zone van 75 m aan weerszijden van de hoogspanningsleiding, vanwege normen met betrekking tot de magnetische veldsterkte die niet meer dan 0,4 microTesla in nieuwe situaties op hiervoor gevoelige bestemmingen mag bedragen.

De planlocatie voor het hotel/resort ligt op grotere afstand dan 75 m van de leidinghartlijn. De aanwezige hoogspanningsverbinding leidt derhalve niet tot belemmeringen voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan.

4.11.2 Andere kabels en leidingen

Naast vorenomschreven hoogspanningsverbinding zijn er verder direct rondom het plangebied geen andere planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen opleveren. Mogelijkerwijs is in het plangebied wel sprake van lokale nutsinfrastructuur zijnde gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. Dergelijke kabels en leidingen spelen bij het opstellen van ruimtelijke plannen echter geen rol van betekenis.

4.11.3 M.e.r.-verantwoording

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. Op het planvoornemen is categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. betreffende stedelijke ontwikkeling van toepassing. De hiervoor geldende drempelwaarden worden evenwel niet overschreden met de in het plangebied beoogde activiteiten. Voor dit bestemmingsplan is daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing.

Bij wetswijziging van het Besluit m.e.r. per 7 juli 2017 moet een particulier of ondernemer een vormvrije m.e.r.-beoordeling middels een aanmeldnotitie bij het bevoegd gezag aanvragen. Aan de hand hiervan wordt beoordeeld of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben. Door het bevoegd gezag, in deze de gemeente, zal op grond van de aanmeldnotitie binnen 6 weken na indiening worden beslist of een milieueffectrapportage voor een planvoornemen moet worden opgesteld.

In het kader van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan wordt namens initiatiefnemer een aanmeldnotitie bij de gemeente ingediend. Hierop zal door het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit besluit wordt te zijner tijd als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen.

4.11.4 Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma Nederland Circulair in 2050. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO_2-uitstoot te realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG van kracht (die de EPC vervangt), met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

Stikstofvrije woningbouw

De provincie heeft een handreiking stikstofvrije woningbouw van de Provincie Noord-Holland gepubliceerd. De handreiking is bedoeld voor woningbouwprojecten met een stikstofprobleem waardoor het verkrijgen van een vergunning Wet natuurbescherming lastig is. De handreiking omvat mogelijke stikstof beperkende maatregelen in de bouw- en gebruiksfase van het project. Uit de verkenning blijkt dat de stikstofuitspraak extra aanleiding geeft tot het verduurzamen van de bouwsector. Als duurzaam bouwen het uitgangspunt is, dan is stikstofuitstoot vaak geen belemmerende factor voor de vergunningverlening.

Voor het stimuleren van duurzaam bouwen zal de gemeente Landsmeer aanhaken bij MRA ‘slopen en bouwen’. Meer informatie is ook te vinden op de website van de OD IJmond.

Hulpmiddelen om te voldoen aan deze regelgeving

Duurzaam Bouwloket (kenniscentrum voor particuliere initiatieven)

Om (toekomstige) bewoners en initiatiefnemers te helpen werkt de gemeente Landsmeer samen met Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl). Zij informeren en adviseren onafhankelijk over alle mogelijke maatregelen op gebied van duurzaam (ver)bouwen, energie besparen en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen.

GPR Gebouw (meetinstrument voor ontwikkelaars)

Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR Gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit,

toekomstwaarde en circulariteit. Een licentie kan aangevraagd worden via de Omgevingsdienst IJmond (info@odijmond.nl) of u kunt zelf een licentie aanvragen via W-E Adviseurs.

Uitwerking in het planvoornemen

Voorliggend planvoornemen, dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt met duurzame bouwmethodieken gerealiseerd en houdt rekening met vereisten ten aanzien van energietransitie en duurzaamheid.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving van de regels en de verbeelding is aangesloten op de meest recente regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening en is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitale verplichtingen zoals die per 1 januari 2010 van kracht zijn.

SVBP2012

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in artikel 1 aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan artikel 2 betreffende de wijze van meten. Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen.

Analoog vs. digitaal bestemmingsplan

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

5.2 Toelichting op de regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 van de regels zijn waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

5.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen. De regels kunnen onder meer bestaan uit de volgende onderdelen:

- Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het

voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

- Bouwregels

De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het oprichten van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.

- Nadere eisen

Met het opnemen van nadere eisen kan het bevoegd gezag uit oogpunt van diverse belangwekkende zaken aanvullende voorwaarden stellen aan bebouwing.

- Afwijken van de bouwregels

Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.

- Specifieke gebruiksregels

Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

- Afwijken van de gebruiksregels

Met het afwijken van de gebruiksregels bestaat voor het bevoegd gezag de mogelijkheid om van de specifieke gebruiksregels af te wijken.

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Hiermee wordt geregeld dat met omgevingsvergunning toestemming dient te worden gekregen om bepaalde werkzaamheden in gebieden met een onderkende waarde (uit bijvoorbeeld een landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt) uit te voeren. Het kan hierbij zoal om het dempen of graven van water, het aanleggen van wegen of het aanplanten van bomen gaan.

- Wijzigingsbevoegdheid

Met een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om gronden te wijzigen in een andere bestemming.

Met dit bestemmingsplan is sprake van de volgende bestemmingen.

Artikel 3: Recreatie - Verblijfsrecreatie

De gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' zijn bestemd voor verblijfsrecreatie, in het bijzonder recreatiewoningen en hotelappartementen. In totaal mogen 110 recreatie-eenheden worden gerealiseerd. Daarnaast zijn in de gebouwen algemene voorzieningen toegestaan met een oppervlakte van in totaal maximaal 500 m^2. Deze algemene voorzieningen bestaan onder andere uit een receptie, restauratieve voorzieningen, een spa, een winkel, fietsverhuur en multifunctionele zalen voor congressen en vergaderingen.

Parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein". Verder zijn op het terrein waterlopen mogelijk ter plaatse van de aanduiding "water". De ontsluiting van het hotel/resort is ook aangegeven op de verbeelding.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke zone" moet een beplantingstrook worden aangelegd en in stand gehouden. Deze strook dient om de gebouwen in te passen en een passende overgang naar het landschap te creëren. MOET NOG MET VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING WORDEN GEBORGD

Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het maximum bebouwingspercentage is aangegeven (**PM**). Alle gebouwen zijn voorzien van een of meerdere schuine dakvlakken.Vanwege deze

bijzondere kapvormen is in dit bestemmingsplan alleen met maximum bouwhoogten gewerkt en is geen goothoogte vastgelegd.

In de bouwregels wordt onderscheid tussen de gebouwen in zone 1, 2 en 3. Dit onderscheid is vastgelegd in de oppervlakte per gebouw, de bouwhoogte en het aantal bouwlagen.

Artikel 4: Recreatie - Volkstuin

De bestemming 'Agrarisch - Volkstuin' ziet op de agrarische cultuurgronden ten noordwesten van de hotel-/resortontwikkeling. De gronden hebben de agrarische bestemming vanwege het huidige agrarische gebruik als agrarische cultuurgronden, maar kunnen in de toekomst worden omgezet naar volkstuinen ter compensatie van de gronden met volkstuinen die voor de hotel-/resortontwikkeling worden ingezet.

In de bestemming 'Agrarisch - Volkstuin' zijn de gebruiksmogelijkheden van de agrarische bestemming ter plaatse voortgezet en de reguliere planregels voor volkstuinen uit het bestemmingsplan Luijendijk-Zuid verwerkt. Dat betekent dat alleen voor het gebruik als volkstuin kan worden gebouwd. Per volkstuin één berging mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 7 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,4 m. Ook kan per volkstuin één plantenkas worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van 2,4 m. In geval van het gebruik als agrarische cultuurgronden kunnen alleen damhekken tot een bouwhoogte van 1,2 m worden gebouwd.

Artikel 5: Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken en voor bruggen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bruggen zijn toegestaan met een minimale doorvaarthoogte van 1,1 m en een maximale bouwhoogte van 2 m.

Artikel 6: Leiding - Hoogspanningsverbinding

De gronden met betrekking tot de belemmerde zone in het plangebied vanwege de hoogspanningsverbinding in de nabijheid zijn met voorliggend bestemmingsplan opnieuw van een toepasselijke regeling voorzien, in afstemming op de aangrenzende, bestemde situatie.

Voor de regels is aangesloten bij recente voorbeeldregels van de netbeheerder.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de bestemmingsregels omvatten de algemene regels. De algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden altijd in een apart hoofdstuk opgenomen.

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is geregeld dat de maatvoering (goot- en bouwhoogte, breedte, oppervlakte

en dakhelling) van een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag afwijken van wat in de bouwregels van de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan. In dit artikel is ook een regeling voor het ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is geregeld welk gebruik in ieder geval tot strijdig gebruik met de in het plan opgenomen bestemmingen wordt gerekend. Dit betreft in ieder geval het gebruiken van gronden in het plangebied als standplaats voor kampeermiddelen. Daarnaast is in dit artikel geregeld dat sprake is van strijdigheid met de verblijfsrecreatieve bestemming als niet wordt voldaan aan de aanleg en instandhouding van de minimaal benodigde parkeeroplossing van 153 parkeerplaatsen in het plangebied ten behoeve van het hotel-resort. Hiermee is de aanleg en het in stand houden van de noodzakelijke parkeervoorziening voor uitvoering van het planvoornemen geborgd.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels
De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels geven de mogelijkheid om kleine overschrijdingen en afwijkingen van de regels in het plan binnenplans bij wijziging op te vangen.

Artikel 12: Overige regels

De overige regels voorzien in een gestandaardiseerde planregeling voor parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. De waarborg voor het realiseren van de noodzakelijke parkeervoorzieningen vanwege uitvoering van het planvoornemen voor het hotel-resort is in artikel 10 vastgelegd.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn de afsluitende regels van het bestemmingsplan neergelegd. Het gaat hierbij om:

Artikelen 13 en 14: Overgangsrecht en slotregel

Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen van de regels opgenomen.

5.3 Overige aspecten

Additionele voorzieningen

In het bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk wordt vermeld.

Handhaving

Het bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan.

Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor burgers waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

5.4 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Voorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. De gemeente geeft een reactie op mogelijke reacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vastleggingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in de mogelijkheid te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Indien geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan is ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend plan leidt tot de bouw van een verblijfsrecreatief complex bestaande uit een groot aantal afzonderlijk gebouwen. Het planvoornemen is derhalve een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro.

Doel van een grondexploitatieregeling is het aantonen van de financiële haalbaarheid, het verzekeren van het kostenverhaal en het bieden van aanvullende sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In beide gevallen kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

6.1.2 Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden deels door de initiatiefnemer gedragen. De betaling van de kosten die de gemeente heeft gemaakt is verzekerd in de anterieure overeenkomst en/of via leges.

6.1.3 Planschadeverhaal

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt. Vanwege het planvoornemen wordt door initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

6.1.4 Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, zal worden geregeld in een tussen de gemeente en de initiatiefnemer te ondertekenen afzonderlijke exploitatieovereenkomst. Op basis van deze overweging mag het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro, is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt dit bestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid worden gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen.

6.2.2 Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na behandeling van eventueel ingekomen overlegreacties ter visie gelegd. Formeel start een ruimtelijke procedure ook met dat moment. Binnen de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden zienswijzen op het plan naar voren brengen. Hiervan wordt vervolgens afzonderlijk van deze toelichting verslag gedaan.