

Bestemmingsplan Uitbreiding Camping Zeeburg - herstel

toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel bestemmingsplan	2
1.3	Ligging plangebied en plangrens	2
1.4	Geldende bestemmingsplan	2
2.	Ontwikkeling	3
3.	Beleidskader	5
4.	Milieuaspecten	6
5.	Omgevingsaspecten	7
6.	Juridische planbeschrijving	8
6.1	Algemeen	8
6.2	De bestemmingen	8
7.	Economische uitvoerbaarheid	9
7.1	Inleiding	9
7.2	Plangebied	9
7.3	Conclusie	9
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
8.1	Inspraak	10
8.2	Vooroverleg	10
8.3	Zienswijzen	10

Bijlagen

- Besluit GS d.d. 20 december 2016
- Toelichting bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', vastgesteld 30 september 2015
- Notitie "Toetsing uitbreiding camping Zeeburg situatie november 2016" (Bureau Waardenburg, 29 november 2016)
- Onderzoek archeologie
(bijlage 1 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)
- Onderzoek waterbodem
(bijlage 2 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)
- Onderzoek externe veiligheid
(bijlage 3 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)
- Onderzoek verkeerskundige consequenties
(bijlage 4 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)
- Ecologisch onderzoek
(bijlage 5 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)
- Notitie zandlaagdikte en zettingen
(bijlage 6 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)
- TAC – advies februari 2014
(bijlage 7 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)
- TAC – advies juni 2015
(bijlage 8 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)
- Nota van Beantwoording bp Uitbreiding Camping Zeeburg (geanonimiseerd)
(bijlage 9 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)
- Nota van Wijzigingen bp Uitbreiding Camping Zeeburg
(bijlage 10 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)
- Zienswijzen (geanonimiseerd)
(bijlage 11 bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', 30-09-2015)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 30 september 2015 is het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' vastgesteld. Het doel van dat bestemmingsplan is het bieden van een juridisch planologisch kader voor de uitbreiding op de zuidoostzijde van de camping, waarbij er nieuw land met een kampeerveld (voor tenten) wordt gerealiseerd.

Tegen het vaststellingsbesluit werd beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS), die uitspraak deed op 21 september 2016. Het bestemmingsplan bleef in stand, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' voor zover die gronden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de PRV) waren aangewezen als ecologische verbindingszone (hierna: EVZ). De strijdigheid van deze bestemming met artikel 19, eerste lid, onder c, van de PRV maakte dat de Afdeling het deel van het bestemmingsplan ter plaatse van de bedoelde strook vernietigde. Alle andere delen van het vastgestelde bestemmingsplan zijn in stand gebleven en onherroepelijk geworden. Heroverweging daarvan is nu niet aan de orde.

Hieronder wordt weergegeven welk deel van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' werd vernietigd.



Afbeelding: grenzen vernietigd deel bestemmingsplan

Inmiddels heeft de provincie Noord-Holland de PRV gewijzigd (zie besluit GS d.d. 20 december 2016 en www.ruimtelijkeplannen.nl, opgenomen als bijlage) en is de bedoelde strook niet langer aangewezen als EVZ. De voorheen bestaande belemmering om de gronden de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' te geven is er daardoor niet meer.

Er wordt met het nu voorliggende bestemmingsplan opnieuw een bestemmingsplan vastgesteld die deze gronden bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. De gedeeltelijke vernietiging van het vaststellingsbesluit van 30 september 2015 wordt door het voorliggende bestemmingsplan dan ook hersteld.

1.2 Doel bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch planologisch kader voor de uitbreiding op de zuidoostzijde van de camping, ter plaatse van de voormalige EVZ.

1.3 Ligging plangebied en plangrens

Hoewel juridisch volstaan kan worden met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor alleen de gronden waarvoor ABRS het bestemmingsplan vernietigde, wordt toch het hele bestemmingsplan nu opnieuw vastgesteld.

Daarmee wordt vermeden dat een onoverzichtelijke situatie ontstaat. De te realiseren uitbreiding van de camping zou in 2 verschillende bestemmingsplannen vallen. Daardoor zouden voor de natuurvriendelijke oevers, het verhardingspercentage, de situering van voertuigen, de watergang en het aantal kampeerplaatsen onnodig ingewikkelde planregels moeten worden vastgesteld, om de samenhang tussen beide plandelen te bewaren. Dat is niet bevorderlijk voor het inzicht in de planologische regeling, de toetsbaarheid en de handhaafbaarheid.

Heroverweging van het onherroepelijk geworden deel van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' is echter niet aan de orde, ook al maakt het nu deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Het beleid en de doelstellingen van de gemeente zijn ongewijzigd.

1.4 Geldende bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Het Nieuwe Diep 2012'

Ter plaatse van de gronden waarvoor ABRS het bestemmingsplan vernietigde geldt het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Diep 2012' dat op 12 maart 2013 door de stadsdeelraad van stadsdeel Oost is vastgesteld.

De strook in dat bestemmingsplan bestemd als 'Water'. Toegestaan zijn water, vaarwater, natuurvriendelijke oevers of oeverbeschoeiingen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw en radarposten. Het aanplempen van land ten behoeve van een uitbreiding van de camping is op basis van deze bestemmingsregels niet toegestaan.

De gronden zijn tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4'. Voor ingrepen in de waterbodem met een oppervlakte van 10.000 m² of meer is nader archeologisch onderzoek nodig.

De gronden zijn tenslotte voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – ecologie'. De voor 'Waarde – ecologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken van de ecologische structuur. Het dempen van water is alleen toegestaan met een omgevingsvergunning, waar bij de vergunningverlening wordt getoetst of de ingreep niet leidt tot onevenredige aantasting van de ecologische structuur.

Bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg'

Voor de gronden waarvoor de ABRS niet het bestemmingsplan vernietigde geldt het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg'. Dit plan is onherroepelijk. Hier gelden de bestemmingen 'Recreatie - Verblifsrecreatie' en 'Water', waarmee de uitbreiding van de camping mogelijk is geworden. Heroverweging daarvan is nu niet aan de orde.

Hoofdstuk 2 Ontwikkeling

In hoofdstuk 2 van de toelichting het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', zoals vastgesteld op 30 september 2015 (identificatienummer NL.IMRO.0363.M1308BPSTD-VG01) is de voorgenomen ontwikkeling toegelicht. Deze toelichting is nog actueel en hierna herhaald.



Afbeelding: voorlopig ontwerp maaiveld d.d. 23 juni 2014

Uitgangspunt in de planvorming is de realisatie van een uitbreiding van de bestaande camping aan de zuidoostzijde van het terrein. De begrenzing van de uitbreiding (en daarmee het plangebied) is afgestemd op de rieteilandjes die door de Provincie Noord-Holland in het kader van de Ecologische Verbindingszone Bovendiep zijn aangelegd. Tot deze eilandjes wordt een afstand van minimaal 12 meter aangehouden. Ook ten opzichte van de woonboten aan de Diemerzeedijk wordt een afstand aangehouden, in dit geval van in ieder geval 30 meter, ter vermijding van hinder voor de woonboten.

Op de aanplemping (terreindeel A) worden camperplekken gerealiseerd. Er is gelet op de beschikbare ruimte plek voor maximaal 23 plekken.

Op het rieteiland (terreindeel B) worden circa 350 tentplekken gerealiseerd. Dit aantal bestaat uit 200 nieuwe plekken die afkomstig zijn van camping Zeeburg Too plus 150 plekken die van de bestaande camping worden verplaatst naar het rieteiland. Op de plek van de 150 plekken wordt op de bestaande camping parkeerterrein gerealiseerd. Per saldo worden op camping Zeeburg derhalve 200 tentplekken toegevoegd waarmee het aantal tentplaatsen groeit van 350 naar 550.

De delen A en B worden door een watergang gescheiden, van tenminste 6 meter breedte, waarbij op één of meerdere plekken bruggen worden gebouwd.

Op het rieteiland worden geen gebouwen, rijwegen of parkeerplaatsen gemaakt. Op het rieteiland komen alleen tenten en geen plekken voor caravans/campers. De verharding op het rieteiland zal uitsluitend bestaan uit een voor calamiteiten benodigde dienstweg. Bouwwerken blijven beperkt tot verlichting of andere bouwwerken (geen gebouw zijnde) van maximaal 1 meter hoog.

Aan de zijde van de Diemerzeedijk gelet op de ligging van de woonboten aan de Diemerzeedijk een groenstrook met hoger opgaande beplanting gerealiseerd.

De randen van zowel de aanplemping als het rieteland (niet van de watergang) worden ingericht met natuurvriendelijke oevers met een minimale maat van 8 meter, zijnde 4 meter op het land en 4 meter in het water. Tevens is in het bestemmingsplan aangegeven dat deze oeverzone niet als kampeerterrein gebruikt mag worden. De oeverzone zal niet toegankelijk zijn voor mensen en/of huisdieren.

De toelichting het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' is als bijlage opgenomen bij het nu voorliggende bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg – herstel'.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', zoals vastgesteld op 30 september 2015 (identificatienummer NL.IMRO.0363.M1308BPSTD-VG01). Dat bestemmingsplan met toelichting is op 21 september 2016 onherroepelijk geworden voor de delen die niet voorheen waren aangewezen als EVZ.

De in dat hoofdstuk opgenomen toelichting op de voorgenomen ontwikkeling is nog actueel, met uitzondering van de aanwijzing van gronden als EVZ in de PRV: de PRV is op dit onderdeel inmiddels gewijzigd (zie besluit GS d.d. 20 december 2016 en www.ruimtelijkeplannen.nl, opgenomen als bijlage) zodat de in dit bestemmingsplan betrokken gronden niet langer zijn aangewezen als EVZ. Tevens is een nieuw Natuurbeheerplan vastgesteld, waarin de gewijzigde EVZ is verwerkt.

De toelichting het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' is als bijlage opgenomen bij het nu voorliggende bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg – herstel'.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', zoals vastgesteld op 30 september 2015 (identificatienummer NL.IMRO.0363.M1308BPSTD-VG01). Dat bestemmingsplan met toelichting is op 21 september 2016 onherroepelijk geworden voor de delen die niet voorheen waren aangewezen als EVZ.

De in dat hoofdstuk opgenomen toelichting op milieuaspecten Luchtkwaliteit, Geluidhinder, Bodemkwaliteit en bodemgesteldheid, Externe veiligheid en Milieuzonering is nog actueel. De uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' zijn ongewijzigd. De voor deze milieuaspecten relevante wetten of regels zijn nog steeds van toepassing. De conclusies ten aanzien van deze milieuaspecten zijn dan ook ongewijzigd en onverminderd valide voor dit nieuwe bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg – herstel'.

De toelichting het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' is als bijlage opgenomen bij het nu voorliggende bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg – herstel'.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', zoals vastgesteld op 30 september 2015 (identificatienummer NL.IMRO.0363.M1308BPSTD-VG01). Dat bestemmingsplan met toelichting is op 21 september 2016 onherroepelijk geworden voor de delen die niet voorheen waren aangewezen als EVZ.

De in dat hoofdstuk opgenomen toelichting op omgevingsaspecten Water, Archeologie en cultuurhistorie, Duurzaamheid, Verkeer en parkeren, Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Regionale behoefte en Relatie tot woonboten Diemerzeedijk is nog actueel. De uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' zijn ongewijzigd. De voor deze omgevingsaspecten relevante wetten of regels zijn nog steeds van toepassing. De conclusies ten aanzien van deze milieuaspecten zijn dan ook ongewijzigd en onverminderd valide voor dit nieuwe bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg – herstel'.

Weliswaar zijn de Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet met enige wijzigingen opgegaan in de Wet natuurbescherming, maar voor de voorliggende ontwikkeling heeft dit geen gevolgen. In de notitie "Toetsing uitbreiding camping Zeeburg situatie november 2016" (Bureau Waardenburg, 29 november 2016; zie bijlage) is daarop ingegaan.

De toelichting het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' is als bijlage opgenomen bij het nu voorliggende bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg – herstel'.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels zijn het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik.

6.2 De bestemmingen

Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de toelichting het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg', zoals vastgesteld op 30 september 2015 (identificatienummer NL.IMRO.0363.M1308BPSTD-VG01). Dat bestemmingsplan met toelichting is op 21 september 2016 onherroepelijk geworden voor de delen die niet voorheen waren aangewezen als EVZ.

De in dat hoofdstuk opgenomen toelichting op de bestemmingen is nog actueel.

De toelichting het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' is als bijlage opgenomen bij het nu voorliggende bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg – herstel'.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De stadsdeelraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
2. indien de te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

7.2 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een camping mogelijk. Dit is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met gebruikmaking van het Amsterdamse Erfpachtstelsel is op afdoende wijze zeker gesteld dat de kosten gedekt zijn, daarom kan worden afgezien van het opstellen van exploitatieplan.

7.3 Conclusie

De gronden van de uitbreiding worden door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven aan de camping. De kosten voor de aanleg van het kampeerterrein worden verrekend in deze erfpachtaanbieding. Overige kosten zijn eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar. Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub b en c van het Bro en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om, aanvullend op het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

Op grond van de Amsterdamse inspraakverordening geeft aan dat er geen inspraak hoeft te worden verleend op bestemmingsplannen.

8.2 Vooroverleg

Over het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' is schriftelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) gevoerd. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt niet af van hetgeen destijds in overleg is gebracht.

In de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is nader overleg gevoerd met de Provincie Noord-Holland omtrent de wijziging van de PRV en de consequenties voor dit nieuwe bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Vaste lijn van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat het in het geval van een vernietiging van een besluit door de bestuursrechter het bevoegd gezag in beginsel vrij staat om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de gehele procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen.

De Afdeling heeft in haar uitspraak van 8 april 2015 in zaak nr. 201401119/1/R1 overwogen: *'Het besluit voorziet in vrijwel dezelfde ontwikkelingen als het plan dat bij uitspraak van 2 oktober 2013 is vernietigd. De raad heeft hieraan enkel ondergeschikte aanpassingen gedaan als gevolg van de uitspraak van 2 oktober 2013. Voorts bevat het plan daarnaast een aanvullende motivering. Gelet hierop alsmede op de aard en ernst van de gebreken die tot vernietiging hebben geleid, is er geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte ervan heeft afgezien om voorafgaand aan het nemen van het besluit een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen.'*

Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan, dat voorziet in een 'reparatie' van het vernietigde deel van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Camping Zeeburg' is met deze jurisprudentie in overeenstemming, zodat het opnieuw ter visie leggen van het ontwerp niet nodig was.