

**Kennisgeving afwijking bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder
3° Wabo ontwerp omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) ten behoeve van
Noordeinde 48 A OV2023066 (NL.IMRO.0415.PB0524003008-0401)**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer maken op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bekend, dat omgevingsvergunning is verleend ten behoeve van vernieuwen en vergroten van de jachthaven op het perceel plaatselijk bekend Noordeinde 48 A te Landsmeer. Dit besluit is genomen op 25 april 2024.

Het besluit tot vergunningverlening heeft betrekking op de volgende onderdelen/activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Ingekomen zienswijzen

Met ingang van 15 mei 2024 heeft het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingebracht. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van het ontwerpbesluit.

Procedure

Het definitieve besluit en de daarbij behorende stukken liggen met ingang van 10 juli 2024 voor zes weken digitaal ter inzage in het gemeentehuis van Landsmeer, Raadhuisstraat 1, 1121 XC Landsmeer. Tevens zijn de stukken digitaal te raadplegen op de website www.landsmeer.nl. Gedurende de voornoemde periode kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijzen naar voren heeft gebracht een gemotiveerd beroepschrift indienen tegen de verlening van de omgevingsvergunning. Gelijke bevoegdheid komt toe aan een belanghebbende die aantoonbaar redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen. In de onderstaande alinea meer informatie over het voornoemde.

Beroep

In gevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze kenbaar is gemaakt. Wanneer een beroepschrift is ingediend kan tevens een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank, afdeling bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

U kunt het beroep en het verzoek voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wanneer u een verleende omgevingsvergunning wilt inzien kunt u hiervoor contact opnemen met de gemeente via tel. 020 – 48 77 111.

10 JUL 2024

OV2023066

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer;

gelezen de aanvraag van _____, gedagtekend 28 september 2023, ingekomen op 28 september 2023 om vergunning voor het vernieuwen en vergroten van de jachthaven op het perceel plaatselijk bekend Noordeinde 48 A te Landsmeer en kadastraal bekend als gemeente Landsmeer, sectie L, nr. 673;

overwegende:

dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Het Lint 2015”, aangezien;

- Het vernieuwen van steigers niet is toegestaan binnen de bestemming ‘water’

dat de mogelijkheid aanwezig is om omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo en is beoordeeld voor;

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 Wabo;
- bouwen aan artikel 2.10 Wabo;

dat de aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht;

dat het ontwerpbesluit overeenkomstig artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht voor eenieder ter inzage ligt van 15 mei 2024 tot en met 26 juni 2024;

gezien:

de verklaring(en) van geen bedenkingen van:

1. de gemeenteraad van Landsmeer met ontvangstdatum 25-04-2024

het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Het Lint 2015”;

gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a, in samenhang met artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

besluiten:

behoudens rechten van derden omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van onderstaande activiteit(en), conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

ontheffing te verlenen conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
burgemeester,



P.G. (Peter) Küppers
secretaris,



Leges:

Rechtsmiddelenverwijzing

U hebt de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van toezending daarvan een gemotiveerd beroepschrift in te dienen bij de rechtbank te Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- A de naam en het adres van de indiener
- B de dagtekening
- C een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- D de gronden van het beroep

Dit beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Als beroep is ingesteld is indien – gelet op de betrokken belangen – onverwijlde spoed dat vereist het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningen rechter van de rechtbank te Haarlem. Voorwaarde is wel dat u ook beroep hebt ingesteld.

U kunt het beroep en het verzoek voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage Wet basisregistraties adressen en gebouwen

NAAM	MUTATIE
<i>Algemeen</i>	
Gemeente	Landsmeer
Locatie aanduiding object	Noordeinde 48A
Documentnummer	OV2023066
<i>Specifiek</i>	
Woonplaats	Landsmeer
Identificatie code	
Naam openbare ruimte	
(reeks van) huisnummer(s)	
Huisletter	
Behalve huisletter (bij reeks huisnummers)	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Oppervlakte verblijfsobject GBO (per huisnummer) zie NEN 2580	
Gebruiksdoelen verblijfsobject (per huisnummer)	recreatie
Oorspronkelijk bouwjaar pand	
Pandgeometrie	Zie situatietekening, inclusief maatvoering
Verblijfsobjectgeometrie (tekening los toe te voegen)	XY bepalen nummeraanduiding door BAG-beheer

Voorschriften behorend bij omgevingsvergunning nr: OV2023078

De houder moet ervoor zorg dragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op de eerste aanvraag aan de toezichthouder ter inzage wordt gegeven.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de navolgende voorschriften:

BOUWEN

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regelen.
2. Er dienen uiterlijk **drie weken voordat** het betreffende bouwdeel in uitvoering wordt genomen, tekeningen en berekeningen van het heiplan en de beton- en staalconstructie ter goedkeuring bij de toezichthouder van het team Publiekscontacten, Vergunningen en Handhaving te worden ingediend.
3. De lengte van de toe te passen funderingspalen dient ter nadere **goedkeuring** van de afdeling Ruimtelijke Zaken, team vergunningen en handhaving te worden bepaald aan de hand van tenminste 2 sondering(en).
4. De toezichthouder van het team Publiekscontacten, Vergunningen en Handhaving dient **twee werkdagen van te voren** op de hoogte gebracht te worden van de aanvang van het uitzetten, heiwerk en het betonstorten.
5. De juiste plaats, cq rooilijn, en hoogteligging van het bouwwerk dient te worden **aangegeven door** de toezichthouder van het team Publiekscontacten, Vergunningen en Handhaving.
6. Wanneer voor het werk gebruikt wordt gemaakt van de openbare weg dan dienen noodzakelijke afzettingen en omleidingen overeenkomstig publicatie 96B van het C.R.O.W: "Maatregelen bij werken in uitvoering op niet-autosnelwegen en wegen binnen de bebouwde kom" te worden uitgevoerd.
7. Ter voorkoming van schade en ongelukken dient vóór aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie ingewonnen te worden omtrent de ligging van (aansluit) kabels en leidingen.
Met de nutsbedrijven en KPN Telecom dient ook te worden overlegd welke eventuele voorzieningen getroffen moeten worden om in de toekomst vervanging of herstel mogelijk te maken.
8. Grond die op het bouwperceel vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden kan mogelijk worden verwerkt als aanvulling na de funderingsontgraving of worden hergebruikt op het onderzochte deel van het perceel in de directe nabijheid van de bouwplaats. De Omgevingsdienst IJmond kan u hierover meer duidelijkheid geven. De afvoermogelijkheden van grond worden kunnen worden bepaald op basis van (regionale) regelgeving, zie hiervoor: <https://www.odijmond.nl/thema's/bodem/grondverzet/>. Eventueel van het perceel af te voeren grond kan worden aangeboden naar aan een erkende verwerker. Afvoerbonnen dienen te worden overgelegd bij de toezichthouder van het team Publiekscontacten, Vergunningen en Handhaving samen bij het formulier gereedmelding van het bouwwerk.
9. De houder van de omgevingsvergunning geeft schriftelijk kennis van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.
10. Na voltooiing van het bouwwerk, waarvoor vergunning is verleend, is het **verboden** dit bouwwerk in gebruik te nemen of te geven indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - a. het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht;
 - b. er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.
11. Schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals de openbare bestrating, riolering, lichtmasten of bomen, welke zijn ontstaan tijdens de bouwwerkzaamheden, zal door de gemeente worden hersteld. De kosten hiervan zijn voor rekening van de vergunninghouder en zullen door de gemeente op deze worden verhaald.

Indien de aanliggende gemeentelijke eigendommen voor de start van de bouwwerkzaamheden reeds gebreken vertonen, dient de vergunninghouder dit schriftelijk te melden bij het team projecten van de gemeente.

12. De afdeling Ruimtelijke Zaken, team vergunningen en handhaving moet als gewerkt wordt bij lage temperaturen (minder dan twee graden Celsius) ten minste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen.
13. Voor **alle werkzaamheden** in of aan een sloot/watgang of binnen een afstand van 5m daarvan is volgens de Keur van het Hoogheemraadschap Noord Hollands Kwartier, een keurontheffing van het Hoogheemraadschap nodig.
14. Als de toezichthouder van de gemeente Landsmeer het nodig acht dient er uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw een bouwveiligheidsplan met daarin opgenomen de bouwplaatsinrichting ter goedkeuring bij de toezichthouder van de gemeente Landsmeer te worden ingediend.

UITRIT AANLEGGEN OF VERANDEREN

1. Alle kosten voortvloeiende uit de realisatie en het onderhoud (gedurende 6 maanden na aanleg) van de uitweg komen ten laste van de vergunninghouder.
2. De vergunninghouder kan de civieltechnische werkzaamheden van de uitweg op gemeentegrond naar eigen keuze laten uitvoeren door de gemeente Landsmeer of door een zelf gekozen aannemer. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de deugdelijke uitvoering van de uitweg.
3. De vergunninghouder ziet erop toe dat de werkzaamheden volgens de geldende CROW-publicatie IV 96b, getiteld "Maatregelen bij werk in uitvoering op niet-autosnelwegen en wegen binnen de bebouwde kom" uitgevoerd worden.
4. Het verplaatsen van openbare voorzieningen (zoals lichtmasten, verkeersborden, straatmeubilair, regenwaterkolken, beplanting etc.) worden door de gemeente op kosten van de vergunninghouder uitgevoerd.
5. De vergunninghouder vraagt voor de aanleg van de uitweg de gegevens op van de ligging van de kabels en leidingen. Hiervoor moet een KLIC melding worden gedaan bij het kadaster. Het is de verantwoording van de aanvrager dat er geen schade aan kabels en leidingen wordt aangebracht.
6. Om te voorkomen dat bij de aanleg van een nieuwe uitweg de openbare ruimte rommelig wordt door het gebruik van verschillende bestrating materialen worden dezelfde materialen voorgeschreven. Het bestrating materiaal is gelijk van soort en kwaliteit als de bestaande directe omgeving. Bij uitwegen ten behoeve van woningen wordt bestratingmateriaal voorgeschreven met een minimale dikte van 6 cm. Bij uitwegen ten behoeve van bedrijven waar vracht-/ of bestelverkeer komt, wordt bestratingmateriaal voorgeschreven met een minimale dikte van 8 centimeter. De vormgeving van de uitweg bij ongelijk niveau tussen trottoir en rijbaan bestaat uit inritblokken.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning ingevolge het gestelde in artikel 2.33/ 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geheel of gedeeltelijk intrekken:

- indien blijkt, dat zij de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in artikel 2.8 Wabo niet tijdig zijn overgelegd (art. 5.19, lid 1, onder a Wabo);
- indien blijkt dat er niet overeenkomstig met de vergunning of ontheffing wordt gehandeld (art. 5.19, lid 1, onder b Wabo);
- indien blijkt dat de houder niet heeft voldaan aan een voorschrift of beperking als bedoeld in artikel 2.22 Wabo (art. 5.19, lid 1, onder c Wabo);
- indien blijkt dat de geldende algemene regels niet zijn/ worden nageleefd (art. 5.19, lid 1, onder d Wabo);
- indien het project niet door een overeenkomstig het krachtens artikel 2.25, derde lid, bepaald rechtspersoon/ opvolger wordt uitgevoerd maar door een ander dan degene aan wie de vergunning is verleend (art. 5.19, lid 4, onder a Wabo);
- in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat voor de toepassing van artikel 3 van die wet in deze wet onder betrokkene mede wordt verstaan degene die op grond van feiten en omstandigheden redelijkerwijs met een vergunninghouder gelijk kan worden gesteld (art. 5.19, lid 4, onder b Wabo).
- indien een verzoek van een vergunninghouder tot gehele of gedeeltelijke intrekking van een omgevingsvergunning met een activiteit die betrekking heeft tot een inrichting of mijnbouw, trekt het

bevoegd gezag de omgevingsvergunning slechts geheel of gedeeltelijk in, indien het belang van de bescherming van het milieu zich daartegen niet verzet (art. 5.19, lid 3 Wabo);

- indien binnen zesentwintig weken geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden (art. 2.33, lid 2, onder a Wabo);
- indien de werkzaamheden langer dan zesentwintig weken hebben stilgelegen (art. 2.33, lid 2, onder a Wabo);
- op verzoek van de vergunninghouder (art. 2.33, lid 2, onder b Wabo).

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	19 maart 2024
Documentkenmerk:	D/2024/132354 behorende bij zaak: Z/2024/037027

Aan de raad,

Onderwerp:

Het herstellen en moderniseren van een ligplaatsvoorziening voor recreatievaartuigen op het perceel Noordeinde 48 A.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te verlenen en na ontvangst van de ontwerpverklaring deze, tezamen met het ontwerpbesluit, op grond van artikel 3.10 en 3.12 Wro 6 weken ter inzage te leggen;
2. indien er geen zienswijzen tegen het bouwplan worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Inleiding

Aanleiding

Door middel van dit voorstel vragen wij uw raad om een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning in verband met het vernieuwen en gedeeltelijk vergroten van de verouderde steigers behorende bij de jachthaven aan Noordeinde 48A te Landsmeer.

Met de exploitanten van de jachthaven op het perceel Noordeinde 48 A (Jannie's Haven) is al enige tijd overleg over het herstellen en moderniseren van hun jachthaven. De oorspronkelijke havenaccommodatie is door de jaren heen steeds meer in verval geraakt door achterstallig onderhoud, als gevolg van het stilvallen van activiteiten van de oorspronkelijke eigenaar (die onlangs is overleden).

De nieuwe eigenaresse wil de jachthaven graag opknappen, door middel van het vernieuwen van de aanlegsteigers en het aanbrengen van nieuwe beschoeiing. Het opknappen van de haven is vergunningsplichtig en er moet dus een aanvraag voor omgevingsvergunning worden gedaan. Het gebruik en de gewenste bouwactiviteiten passen niet binnen het geldende bestemmingsplan "Het Lint 2015" (zie verder onder argumenten en afwegingen). Dit is opmerkelijk te noemen, omdat de jachthaven al lange tijd als zodanig wordt gebruikt. De gemeente verhuurt al vanaf 1990 tijd water aan de exploitanten van de jachthaven op het perceel Noordeinde 48A. Vanwege het overlijden van de huurster is de huur door middel van erfopvolging onder algemene titel overgegaan naar de dochter van de huurster.

De gemeente heeft zich op het standpunt gesteld dat er voor het aanbrengen van nieuwe beschoeiing en het vernieuwen van de aanlegsteigers een aanvraag voor omgevingsvergunning moet worden gedaan. De werkzaamheden vallen niet onder gewoon onderhoud of onder vergunningsvrije activiteiten.

Kader

- Bestemmingsplan het lint 2015;
- Wet algemene bepaling omgevingsrecht;
- Gemeentewet;

Doelstelling/beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het herstellen en moderniseren van de ligplaatsvoorzieningen voor recreatievaartuigen op het perceel Noordeinde 48 A.

Argumenten en afweging

Vernieuwen steigers

Het verzoek ziet toe op het vernieuwen van de bestaande 21 steigers en het vernieuwen van de beschoeiing rond het perceel met de bestemming 'Recreatie'. De dekdelen van de steigers worden verbreed, hiermee vergroot het gebruiksgemak en ontstaat er een veiligere situatie. De steigerpalen worden waar nodig vervangen en opnieuw gepositioneerd. Verder voorziet het verzoek in het omzetten van een stuk water naar land (aan de achterzijde van het perceel).

De steigerdekdelen en steigerpalen worden uitgevoerd in duurzaam gerecycled kunststof. Het voornemen is om in totaal 42 ligplaatsen te creëren welke als vaste ligplaatsen jaarrond verhuurd worden aan (veelal lokale) eigenaren met een recreatievaartuig. Een deel van deze huurders laat hun boot 's winters in het water liggen, maar het grootste deel plaatst hun boot elders in een winterstalling. Bij de havenaccommodatie is geen sprake van opslag, nieuwe bebouwing, uitvoering van (winter)onderhoud of winterstalling. De oorspronkelijke aanlegcapaciteit wordt iets verkleind door het inkorten van de zuidwestelijk gelegen steigers.

Bestemmingsplan toets

Steigers

Voor het perceel Noordeinde 48 A geldt volgens bestemmingsplan 'Het Lint 2015' de nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-jachthaven onbebouwd'.



Recreatie met boten is binnen deze bestemming mogelijk, maar binnen deze nadere aanduiding wordt niet expliciet genoemd 'Ligplaatsen of aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen'. Ligplaatsen of aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen worden wel specifiek genoemd binnen de nadere aanduiding 'jachthaven'. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ligplaatsen of aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, bedoeld om permanent aan te leggen, binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-jachthaven onbebouwd' niet zijn toegestaan.

Verder liggen de steigers binnen de bestemming 'Water'. Volgens de doeleindenbeschrijving ziet deze bestemming op oppervlaktewater en waterlopen t.b.v. de wateraanvoer/waterafvoer en waterberging.

Voor wat betreft bouwen geldt dat op of in deze gronden geen bouwwerken, zijnde gebouwen, mogen worden gebouwd met uitzondering van bruggen. Het vernieuwen van de steigers is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Beschoeiingen

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Het Lint 2015" heeft het gedeelte waarop de jachthaven is geprojecteerd de enkelbestemming 'Recreatie' en de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie-jachthaven onbebouwd'. Het verzoek ziet onder andere toe op het vernieuwen van de beschoeiing rond het perceel met de bestemming 'Recreatie'. Volgens de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan (art. 13.2 sub e BP Het lint 2015) mogen er bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van 2 m. De te realiseren beschoeiing past binnen deze voorschriften.

Steigerbeleid

Voor het volgen van een Wabo-projectprocedure moet er uiteraard sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en moet het initiatief passen binnen de gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders. Specifiek voor

aanlegsteigers is het 'Beleid aanlegsteigers gemeente Landsmeer 2013' opgesteld. Het steigerbeleid van de gemeente Landsmeer bepaalt dat ten hoogste 1 aanlegsteiger per woning mag worden geplaatst. Hieruit blijkt duidelijk dat het steigerbeleid specifiek bedoeld is voor steigers bij woningen en geen betrekking heeft op steigers bij jachthavens.

Het realiseren van steigers op percelen, zoals het perceel Noordeinde 48A, dat specifiek de bestemming 'Specifieke vorm van recreatie-jachthaven onbebouwd' heeft hangt daar niet mee samen. Voor jachthavens is het kunnen bouwen en vervangen van steigers essentieel belang. Het is dan ook (ruimtelijk) gewenst om door middel van het verlenen van afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het opknappen van de steigers.

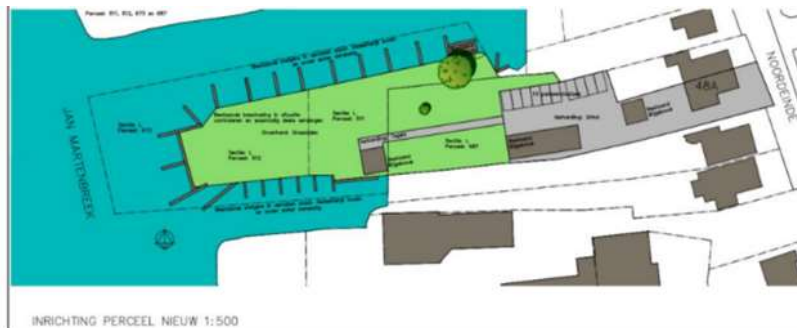
Verkeer en parkeren

Oude situatie

In de beleidsregels Parkeernormen Landsmeer is geen norm opgenomen voor Jachthavens. Voor functies die niet zijn opgenomen dient gebruik te worden gemaakt van het gemiddelde van de kencijfers zoals beschreven in publicatie 381 van het CROW. Deze is 0,6 parkeerplaats per ligplaats. De bestaande 42 ligplaatsen leveren een parkeerbehoefte op van 25,2 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er 9 tot 10 parkeerplaatsen op het erf gerealiseerd middels puinverharding. Dit is een tekort, maar heeft tot u toe niet tot overlast op het Noordeinde geleid.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het bestaande aantal ligplaatsen niet vergroot. Dit levert nog steeds een parkeerbehoefte op van 25,2 parkeerplaatsen. In de oude situatie waren er 10 parkeerplaatsen gerealiseerd middels puinverharding. Volgens onze parkeernota mag een historisch tekort worden meegenomen. Om er voor te zorgen dat dit te kort niet groter wordt is initiatiefnemer gevraagd een tekening aan te leveren bij de aanvraag waarin de 10 parkeerplaatsen wordt ingetekend (zie tekening hieronder).



Recreatie

Vanuit recreatie is het opknappen van de jachthaven een gewenste ontwikkeling. Het zorgt voor recreatieve mogelijkheden voor de bewoners van de gemeente Landsmeer, gezien de jachthaven zich voornamelijk richt op lokale bewoners. Echter, er is ook de mogelijkheid dat niet-bewoners hier kunnen aanmeren. Dit kan zorgen voor toeristenbelasting als men besluit om ook te overnachten in Landsmeer (inkomsten voor de gemeente Landsmeer).

Participatie

Initiatiefnemer heeft een participatieonderzoek gedaan en zijn plan voorgelegd aan omwonenden. Bewoners van de percelen Noordeinde 42, 44, 46, 46A, 48, 50, 52 en 54 stemmen in met het initiatief.

Gemeentelijk water

Voorwaarde voor het volgen van de afwijkingsprocedure is dat initiatiefnemer het water van de gemeente koopt of huurt. Het is natuurlijk onwenselijk dat initiatiefnemer een deel van zijn jachthaven exploiteert op

eigendom van de gemeente zonder daarvoor te betalen. Het water bij Noordeinde 48a wordt al meer dan dertig jaar gehuurd, momenteel door de dochter van wijlen de voormalige huurders (zie bijlage 3).

Bij verkoop of verhuur dient het stuk water getaxeerd te worden en moet er worden uitgegaan van prijzen conform hetgeen ze daar straks aan mogelijkheden hebben. De mogelijkheden van gebruik op het stuk water bepaalt de hoogte van de (markt)waarde.

Voordelen huur:

Het blijft een bron van inkomsten, met prijsstijgingen.

Nadeel huur:

Administratieve lasten.

Voordeel verkoop:

Directe inkomsten.

Voorbehouden bij eventuele verkoop:

Didam-arrest.

Voorgesteld wordt om het water te verkopen tegen een marktconforme prijs die gebaseerd is op de gebruiksmogelijkheden die het stuk straks heeft na het volgen van de planologische procedure.

Conclusie

Op basis van alle bovenstaande punten kan gesteld worden dat het plan passend gemaakt kan worden. Door onderhavig initiatief wordt het mogelijk om de bestaande ligplaatsen te herstellen en moderniseren voor recreatievaartuigen. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de Wet natuurbescherming. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat het aantal ligplaatsen hetzelfde blijft.

Risico's

Het plan wordt voor zes weken ter inzage gelegd om een ieder de gelegenheid te geven om zienswijzen in te dienen. Indien de zienswijzen ongegrond worden verklaard en de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft, wordt de omgevingsvergunning verleend. Hiertegen kan beroep worden ingesteld.

Financiële aspecten

Bij de verkoop van het gemeentelijk water moet er rekening gehouden worden met het Didam-arrest. Een overheidsorgaan, zoals een gemeente, kan niet langer een stuk grond (met of zonder gebouw) exclusief aan één partij aanbieden zonder dit vooraf bekend te maken. Als een gemeente iets wil verkopen, moeten de procedure en de criteria waarop uiteindelijk een koper wordt gekozen voor iedereen duidelijk zijn. Volgens de Hoge Raad draagt het gelijkheidsbeginsel in zich dat overheidslichamen een passende mate van openbaarheid dienen te verzekeren voor met name (1) de beschikbaarheid van onroerende zaken, (2) de te volgen selectieprocedure, (3) het tijdschema en (4) de toe te passen selectiecriteria. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De ruimte van overheden om zelf te bepalen hoe zij grond en vastgoed verkopen, wordt door deze uitspraak beperkt.

Bij de verkoop van het gemeentelijke water genereert de gemeente Landsmeer direct inkomsten. Tot slot dient de initiatiefnemer de gebruikelijke leges voor het volgen van een Wabo-projectprocedure te betalen.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

Het plan voor de herontwikkeling van het Noordeinde 48 A is voorgelegd aan de omwonenden, deze kunnen met het plan instemmen.

Communicatie

Als uw raad medewerking verleent aan het afwijken van het bestemmingsplan en een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeeft, dan wordt het plan met alle daarbij behorende stukken voor 6 weken ter inzage gelegd. De initiatiefnemer krijgt het besluit toegezonden. Mochten er geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgezet naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Mochten er toch zienswijzen worden ingediend, dan worden de zienswijzen eerst behandeld door het college, voordat opnieuw aan uw raad een verklaring van geen bedenkingen wordt voorgelegd. Als bovenstaande procestappen zijn voltooid, wordt er een omgevingsvergunning verleend.

Bijlagen

B1. Ruimtelijke Onderbouwing Noordeinde 48 A

B2. Tekeningen Noordeinde 48 A

B3. Huurovereenkomst Noordeinde 48 A

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	25 april 2024
Documentkenmerk:	D/2024/132354 behorende bij zaak: Z/2024/037027

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2024/132354 behorende bij zaak: Z/2024/037027

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te verlenen en na ontvangst van de ontwerpverklaring deze, tezamen met het ontwerpbesluit, op grond van artikel 3.10 en 3.12 Wro 6 weken ter inzage te leggen;
2. indien er geen zienswijzen tegen het bouwplan worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

De raad van de gemeente Landsmeer,

ValidSigned door Pauline Lodewegens
op 30-04-2024



P.M. (Pauline) Lodewegens,
griffier

ValidSigned door Léon de Lange
op 30-04-2024



L.A. (Léon) de Lange
voorzitter

INGEKOMEN

28 SEP 2023

0V2023066

behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
d.d. 10 juli 2024

Ruimtelijke onderbouw

Project	Noordeinde 48A te Landsmeer
Status	Versie 1.2
Projectnummer	23102
Kenmerk	23102.RO
Datum	27 september 2023
Auteur	C. Leurs
Controle	drs. I. Dias



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	5
2.3	Geldend bestemmingsplan	8
2.4	Motivering opheffen strijdigheid	11
3	Ruimtelijk beleid	12
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Archeologie	13
4.2	Cultuurhistorie	13
4.3	Bedrijven en milieuzonering	14
4.4	Bodem	15
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Geluid	17
4.7	Kabels en leidingen	17
4.8	Luchtkwaliteit	19
4.9	Natuur	19
4.10	Verkeer en parkeren	21
4.11	Water	21
4.12	Toets stedelijke ontwikkeling Besluit m.e.r.	23
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	24
5.1	Economische uitvoerbaarheid	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1 INLEIDING

In opdracht van EWP Ingenieurs heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste renovatie van de aanlegsteigers ter plaatse van Noordeinde 48A te Landsmeer. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan Noordeinde 48A te Landsmeer. Op de locatie is een jachthaven gevestigd. de omringende percelen kennen voornamelijk de bestemming 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Recreatie'.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie



2.2 PROJECTPLAN

Het doel van de ontwikkeling is de verouderde steigers behorende bij de jachthaven aan Noordeinde 48A te Landsmeer te vernieuwen en gedeeltelijk te vergroten. Het geldende bestemmingsplan staat dit echter niet toe, waarschijnlijk vanwege een omissie in het bestemmingsplan (de naastgelegen gronden hebben wel de aanduiding 'jachthaven', echter deze is niet aanwezig op de betreffende gronden met bestemming Water). Middels een planologische procedure kunnen de steigers gerealiseerd en gebruikt worden.

Bestaande situatie

In 1990 is een huurovereenkomst voor onbepaalde duur gesloten tussen de gemeente Landsmeer (verhuurder) en de eigenaar van een perceel grond achter Noordeinde 48a, 1121 AE Landsmeer.

Met de huurovereenkomst gaf de gemeente een perceel openbaar water in gebruik rond het betreffende perceel grond bestemd voor recreatie en jachthaven, ten behoeve van het gebruik en onderhoud van een havenaccommodatie met aanlegsteigers voor recreatievaartuigen.

In de huidige situatie bevinden zich reeds aanlegsteigers, behorende tot de jachthaven. De oorspronkelijke havenaccommodatie is door de jaren heen steeds meer in onbruik geraakt door achterstallig onderhoud en stilgevallen activiteiten van de oorspronkelijke huurder als gevolg van zijn overlijden. Voor de havenaccommodatie is dringend onderhoud nodig, hetgeen nu voortvarend zal worden opgepakt door de erven van P. de Nijs. Bovendien moet de schoeiing worden vervangen rond het perceel.

Figuur 2. Huidige situatie (bron: HHNK en Google Maps)



Toekomstige situatie

Het initiatief betreft het herstellen en moderniseren van een ligplaatsvoorziening voor recreatievaartuigen aan de bestaande jachthaven. De 22 bestaande steigers en beschoeiingen moeten onderhouden worden, waarbij de beschoeiing waar nodig gerepareerd wordt. De eigenaar heeft de plicht het perceel dat grenst aan de sloot te onderhouden. De beschoeiing wordt niet hoger dan 30 cm boven de waterlijn.

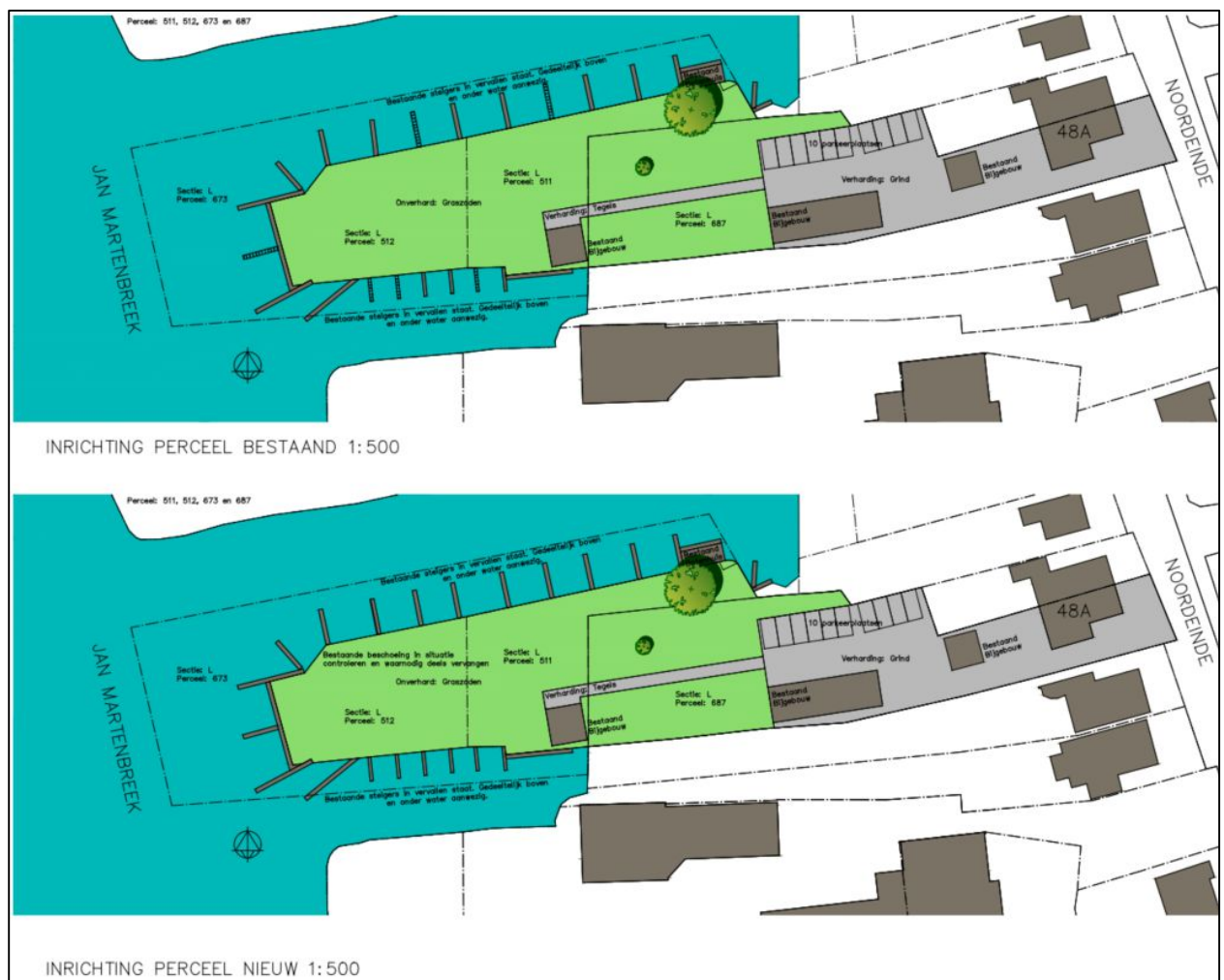
De huidige steigers zijn niet meer veilig te gebruiken en worden vernieuwd, samen met de steigerpalen. De steigerdekdelen zullen worden verbreed en horizontaal netjes worden uitgevlakt om te renoveren naar het herstel van een veilige situatie en gemoderniseerd gebruiksgemak. De steigerdekdelen en -palen zullen

worden uitgevoerd in duurzaam gerecycled kunststof. De schoeiing zal worden uitgevoerd in gebruikte betondelen á 400 mm breed, afgedekt met UNP 140 gegalvaniseerd en een bescherm-/aanvaarbalk van gerecycled kunststof.

Het maximaal denkbaar aantal van 42 ligplaatsen langs de steigers (nb. deze zijn nu ook al aanwezig), zullen naar verwachting als vaste ligplaatsen jaarrond worden verhuurd aan (veelal lokale) eigenaren met een recreatievaartuig. Een deel van deze huurders zullen hun bootje 's winters in het water laten liggen en een groter deel zal elders een winterstalling gebruiken.

De oorspronkelijk aanwezige aanlegcapaciteit zal iets worden verkleind door het inkorten van de zuidwestelijk gelegen lange steigers.

Figuur 3. Huidige en nieuwe situatie (bron: EWP, 11 september 2023)



2.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het Lint 2015

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Het Lint 2015” geldend. Dit plan is op 10 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Landsmeer. De projectlocatie heeft de bestemmingen ‘Recreatie’ en ‘Water - 2’, met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. De grond met de bestemming ‘Recreatie’ heeft de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – jachthaven onbebouwd’. Figuur 3 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



Artikel 13 – Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- botenligplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ligplaats";
- een caravanpark in de vorm van een kampeerterrein met centrale recreatieve voorzieningen, sanitaire- en beheersvoorzieningen, hoofdzakelijk stacaravans, groen, infrastructuur en water, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - caravanpark";
- een botenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenhuis";
- een jachthaven met ligplaatsen, winterberging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jachthaven";
- een jachthaven onbebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - jachthaven onbebouwd";
- een kampeerterrein met centrale recreatieve voorzieningen, sanitaire en beheersvoorzieningen, hoofdzakelijk mobiele kampeermiddelen (met uitzondering van stacaravans), groen, infrastructuur en water, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein";
- een manege met lichte horeca, zoals genoemd in de als bijlage 6 bij deze regels opgenomen "Lijst van horeca-activiteiten, ten dienste van de manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "manege";

- h. een sauna met lichte horeca, zoals genoemd in de als bijlage 6 bij deze regels opgenomen "Lijst van horeca-activiteiten", ten dienste van de sauna, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sauna";
- i. een sporthal uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sporthal";
- j. lichte en middelzware horeca zoals genoemd in als bijlage 6 bij deze regels opgenomen "Lijst van horeca-activiteiten", uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca";
- k. water en oeverstroken;
- l. waterhuishouding en waterberging;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. openbare nutsvoorzieningen.

Ten aanzien van het samenwonen van meer generaties gelden de volgende regels:

- a. een bestaande bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer generaties, zodat zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, mits:
 - 1. de desbetreffende bedrijfswoning niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
 - 2. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijbehorend bouwwerk (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
 - 3. het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) behouden blijft;
 - 4. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de desbetreffende woning hebben;
 - 5. geen extra huisnummer/postadres wordt toegestaan;
 - 6. de ontsluiting van deze bijbehorende bouwwerken plaatsvindt via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw.

Artikel 16 – Water - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. oppervlakte water en waterlopen, ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
- b. een botenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenhuis";
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bruggen;
- e. openbare nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van een botenhuis worden gebouwd, daarvoor gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal botenhuisen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenhuis" mag niet meer bedragen dan 1;
 - 2. de bouwhoogte van een botenhuis mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van bruggen. Hiervoor geldt dat de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5,5 m, en de doorvaarhoogte niet minder dan de bestaande doorvaarhoogte.

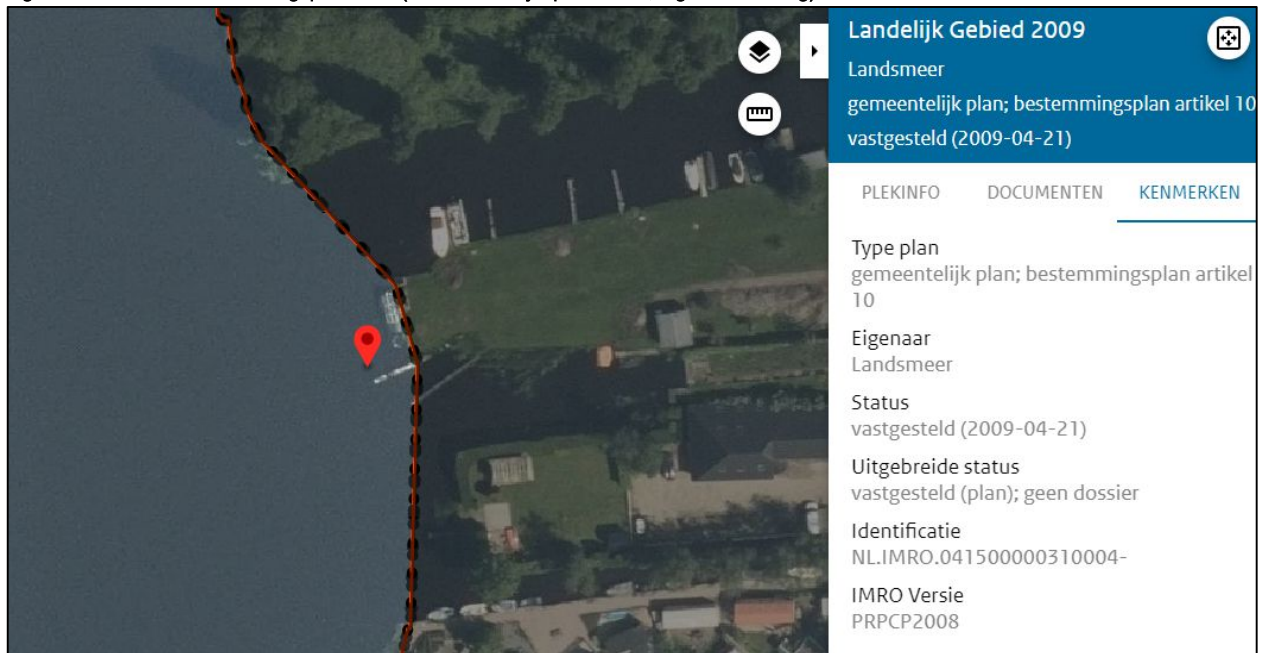
Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van de steigers is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De steigers zijn gelegen binnen de enkelbestemming 'Water – 2'. Op of in de gronden met de bestemming 'Water – 2' mogen enkel gebouwen ten behoeve van een botenhuis worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling voorziet in steigers behorende bij de jachthaven en zijn niet toegestaan volgens het aldaar geldende bestemmingsplan.

Landelijk gebied 2009

Een klein deel van de projectlocatie valt binnen de gronden van bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009", vastgesteld door de gemeenteraad van Landsmeer op 21 april 2009. De geldende bestemming hier is "Water WA". Er gelden geen nadere aanduidingen.

Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl, eigen bewerking)



Artikel 2.14 Water WA

Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. water, vaarweg, waterhuishouding, oever en oeververbindingen met de bijbehorende voorzieningen;
2. extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor:

3. een aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding (as);
4. schiphuis ter plaatse van de aanduiding (shu);
5. een vaarroute ter plaatse van de figuuraanduiding "vaarroute";

met dien verstande dat:

6. in de eerste plaats artikel 2.19 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "WaardeEcologie";
7. in de eerste plaats artikel 2.20 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "LeidingHoogspanningsverbinding";
8. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "WaterstaatWaterkering".

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels:

Op de voor water aangewezen gronden is geen bebouwing toegestaan (behoudens ontheffing).

B. Ontheffing

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder A, voor de bouw van:

1. een oeververbinding met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, een doorvaarbare hoogte van ten minste 1.50 meter en een doorvaarbare breedte van ten minste 2.50 meter, mits de belangen van het waterbeheer daardoor niet worden geschaad en de waterbeheerder daarover positief heeft geadviseerd;
2. ten hoogste 1 schiphuis per woning, mits:
 - a) de oppervlakte niet meer dan 35 m² bedraagt;
 - b) de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, gemeten vanaf de waterspiegel;
 - c) het schiphuis niet meer dan 3 meter het water insteekt;
 - d) ter plaatse van de figuuraanduiding "vaarroute" ten minste 5 meter doorvaarbare breedte resteert;
 - e) en onder de voorwaarde dat de belangen van het waterbeheer daardoor niet worden geschaad en de waterbeheerder daarover positief heeft geadviseerd.
3. ten hoogste 1 aanlegsteiger per woning, mits:
 - a) de lengte niet meer dan 3 meter evenwijdig aan de oever bedraagt;
 - b) de aanlegsteiger niet meer dan 0,50 meter het water insteekt, gemeten vanaf de bestaande walkant;
 - c) en onder de voorwaarde dat de belangen van het waterbeheer daardoor niet worden geschaad en de waterbeheerder daarover positief heeft geadviseerd.

Toets aan bestemmingsplan

Binnen de gronden bestemd voor "Water WA" zijn geen aanlegsteigers toegestaan, behalve daar waar dit middels een aanduiding (as) is geregeld. Dit is hier niet het geval waardoor de steigers in strijd zijn met de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De aanlegsteigers zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen niet toegestaan. Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

2.4 MOTIVERING OPHEFFEN STRIJDIGHEID

Er is bij de vaststelling van bestemmingsplan Het Lint naar alle waarschijnlijkheid een fout gemaakt ten aanzien van de bestemming van de jachthaven. Het perceel is wel opnieuw bestemd, maar het gebruik van het bijbehorende aangrenzende waterperceel met steigers abusievelijk niet. De huidige (verouderde) steigers zijn dus strijdig met het geldende bestemmingsplan, maar wel legaal aanwezig en vallen onder het overgangsrecht. Met voorliggend initiatief is het de bedoeling om de bestaande steigers te vervangen. Vanuit het oogpunt van veiligheid en bruikbaarheid is gekozen voor steigers met een ruimere breedtemaat dan nu het geval is. Er is echter geen sprake van het uitbreiden van de capaciteit van de jachthaven.

Voor het volgen van een Wabo-projectprocedure moet er uiteraard sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en moet het initiatief passen binnen de gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders. Specifiek voor aanlegsteigers is het 'Beleid aanlegsteigers gemeente Landsmeer 2013' opgesteld. Het steigerbeleid van de gemeente Landsmeer bepaalt dat ten hoogste 1 aanlegsteiger per woning mag worden geplaatst. Hieruit blijkt duidelijk dat het steigerbeleid specifiek bedoeld is voor steigers bij woningen en geen betrekking heeft op steigers bij jachthavens.

Het is natuurlijk iets geheel anders om steigers te realiseren op percelen, zoals het perceel Noordeinde 48A, dat specifiek de bestemming 'Specifieke vorm van recreatie-jachthaven onbebouwd' heeft. De nut en noodzaak van de aanwezigheid van aanlegsteigers bij een jachthaven zijn evident. De boten die gebruik maken van de jachthaven kunnen niet zonder fatsoenlijke aanlegsteiger worden aangemeerd. De steigers zijn onlosmakelijk verbonden met de functie van jachthaven. Het is dan ook (ruimtelijk) gewenst om door middel van het verlenen van afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het opknappen van de steigers.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden wel nog alle relevante omgevingsaspecten beoordeeld in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3 RUIMTELIJK BELEID

De jachthaven aan Noordeinde 48A te Landsmeer is toegestaan op basis van het aldaar geldende bestemmingsplan. De functie recreatie met de functieaanduiding jachthaven is immers reeds toegestaan op de locatie. De beoogde ontwikkeling voorziet in de vernieuwing en gedeeltelijke uitbreiding van de aanlegsteigers bekorende bij de jachthaven. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in het realiseren van bouwwerken die in de huidige situatie niet op de projectlocatie aanwezig en toegestaan zijn, kan toetsing aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid achterwege blijven.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Alhoewel het hier een legalisatie van een abusievelijk wegbestemde functie (aanlegsteigers bij een jachthaven) betreft, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het initiatief getoetst aan de diverse relevante omgevingsaspecten.

4.1 ARCHEOLOGIE

4.1.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke in 2024 in werking treedt.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is op grond van het geldende bestemmingsplan aangewezen met de dubbelbestemming 'Archeologie – 2' ter bescherming van archeologische waarden. De voor 'Archeologie – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n). Archeologisch onderzoek is nodig indien meer dan 500 m² aan bebouwing gerealiseerd wordt. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kleiner oppervlak dan 500 m² waardoor onderzoek niet noodzakelijk is.

4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.2 CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is onder andere opgenomen hoe de rijksbeschermd collecties worden beheerd, hoe rijksbeschermd erfgoed wordt aangewezen en hoe het wordt beschermd.

Het deel van de Monumentenwet 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.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling vormt geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook is er geen sprake van een rijks- of gemeentelijk monument.

4.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Recreatie' en 'Water - 2'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Recreatie'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een gemengd gebied.

In de huidige situatie is er op de projectlocatie een jachthaven gerealiseerd en toegestaan op basis van het bestemmingsplan. De jachthaven blijft bestaan, enkel de steigers worden vervangen en gedeeltelijk vergroot. Op basis van het handboek Bedrijven en Milieuzonering kennen jachthavens milieucategorie 3.1. In een gemengd gebied geldt daarom een richtafstand van 30 meter. De jachthaven is in de huidige situatie toegestaan en wordt niet uitgebreid in de richting van de dichtstbijzijnde woningen. De te realiseren aanlegsteigers maken onlosmakelijk onderdeel uit van de jachthaven en vormen dus geen belemmering voor de omliggende woningen. Verdere toetsing kan daarom achterwege blijven.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.4 BODEM

4.4.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

Grofweg is bodemonderzoek bij bouwactiviteiten alleen noodzakelijk wanneer er sprake is van de bouw van gebouwen waar mensen langer dan 2 uur verblijven en in het geval van bedrijfsactiviteiten waarbij er risico aanwezig is op bodemverontreiniging en dus een nulmeting nodig is om later te kunnen bepalen dat er nieuwe bodemverontreiniging is ontstaan. Met voorliggend initiatief is er sprake van de aanvraag van vernieuwing van bestaande schoeiingen en aanlegsteigers. Er vinden daarmee geen bodembedreigende activiteiten plaats en er is geen sprake van het realiseren van een voor mensen toegankelijk gebouw. De steigers worden middels steigerpalen boven het water gerealiseerd en er is geen direct contact met de (water)bodem. Ook wordt er geen grond afgevoerd die getoetst moet worden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

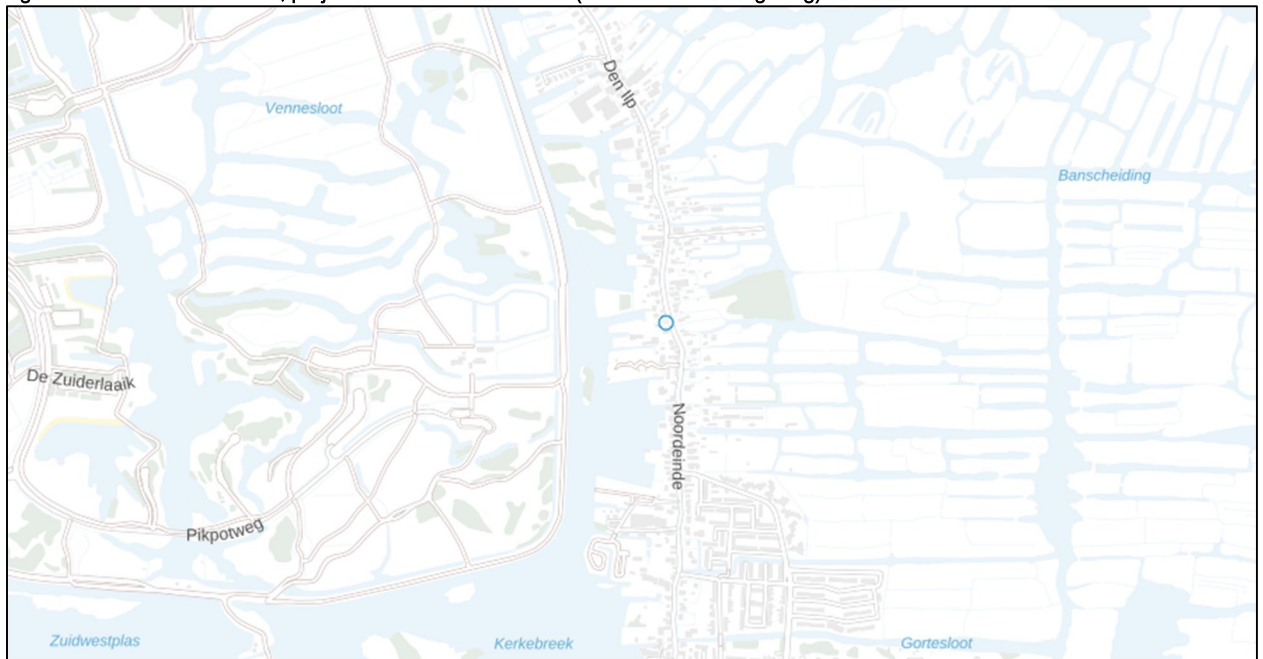
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 6. Uitsnede risicokaart, projectlocatie blauw omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)



De aanleg van nieuwe steigers zelf is ook geen activiteit in het kader van Bevi.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.6 GELUID

4.6.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop- en nieuwbouw van aanlegsteigers behorende bij de aanwezige jachthaven. Een jachthaven is geen geluidsgevoelig object in de zin van de wet geluidhinder. De dichtstbijzijnde woning is gelegen aan de jachthaven, echter is de jachthaven reeds toegestaan in het huidige bestemmingsplan en gaat het enkel om de aanleg van nieuwe aanlegsteigers waardoor geluidsonderzoek achterwege kan blijven.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.7 KABELS EN LEIDINGEN

4.7.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van

bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op 1,8 kilometer afstand van de projectlocatie. Dit betreft de 380 kV Diemen – Oostzaan. De afstand is dusdanig groot dat de kabel geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Figuur 7. Hoogspanningsnet Netkaart, projectlocatie rood omlijnd (bron: HoogspanningsNet Netkaart)



4.7.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.8 LUCHTKWALITEIT

4.8.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de aanleg van nieuwe aanlegsteigers. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. Een aanlegsteiger is daarnaast ook geen gevoelige functie zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (zoals scholen, kinderdagverblijven etc). Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.9 NATUUR

4.9.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels,

reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Er worden met het initiatief geen bestaande gebouwen gesloopt die kunnen dienen als geschikte biotoop voor een mogelijke verblijfplaats van diverse beschermde soorten. Ook worden geen bomen of bosschages gekapt die gebruikt kunnen worden als verblijfplaats of foerageergebied. Enkel de bestaande steigers en beschoeiing wordt aangepakt en vervangen.

Voor wat betreft gebiedsbescherming geldt dat het Natura 2000 gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske aan de west- en oostkant van het projectgebied ligt op circa 100 (westkant) en 200 meter (oostkant) van de jachthaven. In verband met de stikstoftoets zijn twee situaties van belang: (1) de bouwfase en (2) de gebruiksfase. Stikstofuitstoot in de bouwfase lijkt verwaarloosbaar in dit geval, aangezien het hier normaal onderhoud betreft van steigers die op een paal in het water worden geplaatst. Er is geen inzet van groot materieel nodig die kan leiden tot stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Voor de gebruiksfase geldt dat het hier gaat om een bestaande jachthaven en bestaand gebruik dat niet uitgebreid wordt. Met andere woorden: de verkeersaantrekkende werking van de jachthaven is op dit moment al aanwezig en het realiseren van nieuwe aanlegsteigers leidt niet tot een verhoging van de verkeersgeneratie en dus niet tot een andere stikstofdepositie dan nu al aanwezig is. Er zijn derhalve geen significant negatieve effecten te verwachten op het nabijgelegen beschermde natuurgebied.

4.9.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

In de huidige situatie is reeds een jachthaven toegestaan op de projectlocatie. Door een aanpassing in het bestemmingsplan zijn de aanlegsteigers niet opgenomen in het huidige bestemmingsplan maar is de jachthaven wel toegestaan. Met de beoogde ontwikkeling verandert de toestroom van verkeer naar- en van de jachthaven niet ten opzichte van de huidige situatie. Er vindt namelijk geen uitbreiding van het aantal aanlegsteigers plaats wat eventueel voor meer verkeer kan zorgen. Er vindt enkel vervanging van de aanlegsteigers plaats waardoor verdere toetsing achterwege kan blijven. Volledigheidshalve worden de nu al aanwezige parkeerplaatsen op het terrein van de jachthaven (10 stuks) vastgelegd op de inrichtingstekening behorende bij deze aanvraag.

4.10.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.11 WATER

4.11.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 1 november 2022 contact gezocht met het hoogheemraadschap over deze ontwikkeling. Het hoogheemraadschap heeft per mail op 3 november 2022 gereageerd. Zij hebben aangegeven dat het plaatsen van de steigers en het eventueel dempen van water vergunningplichtig is. Het vervangen van de beschoeiing is meldingsplichtig. In beginsel ziet het hoogheemraadschap geen reden de vervanging van de steigers niet toe te staan en is het aannemelijk dat een watervergunning verleend kan worden.

Daarnaast zijn de volgende aspecten nog van belang.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, vermeden. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de waterkwaliteit ter plaatse.

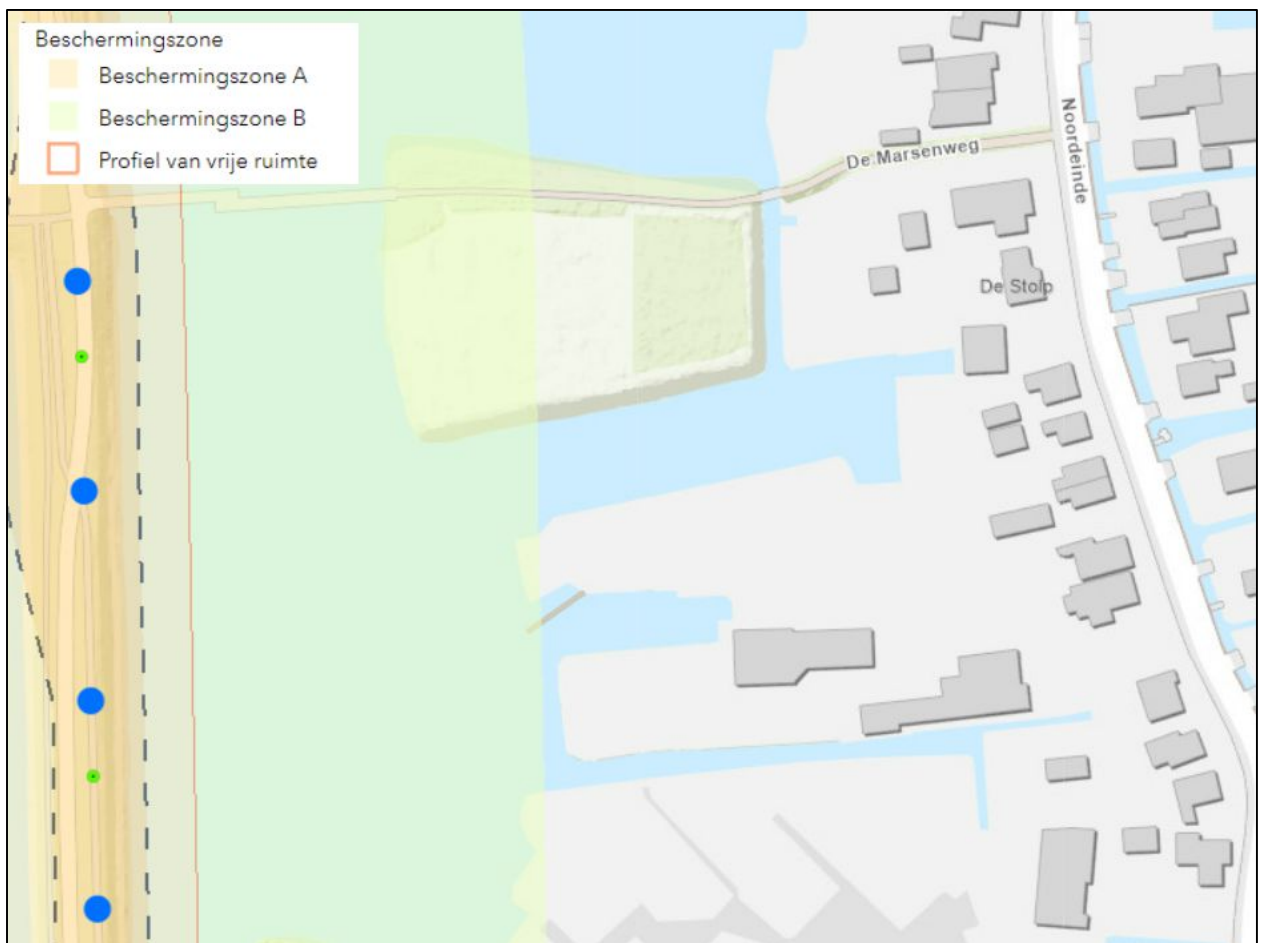
Waterkwantiteit

Er is geen sprake van het realiseren van extra verharding. Indien water gegraven moet worden en/of water gedempt wordt in het kader van het onderhoud en vernieuwing van steigers en beschoeiing wordt dit middels

de watervergunning aangevraagd. Het is op voorhand duidelijk dat dit zeer beperkte graafwerkzaamheden zullen zijn die niet leiden tot een verminderde aanwezigheid van wateroppervlak die leidt tot negatieve effecten op het waterbergende vermogen.

Beschermde gebieden

De projectlocatie is gedeeltelijk gelegen binnen 'Bescheringszone B' van de waterkering. Zoals aangegeven is voor de realisatie van de aanlegsteigers een watervergunning nodig. Deze wordt in een aparte procedure aangevraagd. Op basis van de mailwisseling met het hoogheemraadschap ligt het in de lijn der verwachting dat deze vergunning verleend wordt en is de uitvoerbaarheid geborgd.



Riolering

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op aanlegsteigers. Het aspect riolering kan daarom achterwege blijven.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.12 TOETS STEDELIJKE ONTWIKKELING BESLUIT M.E.R.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor alle activiteiten die op de D-lijst staan geldt bovendien sinds 16 mei 2017 dat het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU. De beoogde ontwikkeling betreft de vernieuwing en gedeeltelijke uitbreiding van de aanlegsteigers behorende bij de jachthaven aan Noordeinde 48A te Landsmeer. De aanleg, wijziging of uitbreiding van jachthavens zijn opgenomen op de D-lijst. Voor voorliggend project geldt echter dat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is, omdat de betreffende jachthaven ruim onder de drempelwaarde valt. De ontwikkeling gaat hier niet over het realiseren van een nieuwe jachthaven, maar over het vervangen van de bestaande verouderde aanlegsteigers en is daarmee, gelet op de aard en omvang geen stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt derhalve geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Het perceel met de havenaccommodatie ligt op minimaal 40-50 m1 afstand van de achtergevels van de bestaande lintbebouwing aan de oostzijde. Aan de noordzijde van de haven zijn geen woningen aanwezig. Aan de zuidzijde is een bedrijventerreintje met een bedrijfsgebouw aanwezig. Aan de westzijde is ruim water aanwezig, de Jan Martenbreek, met daarachter natuurgebied Het Twiske.

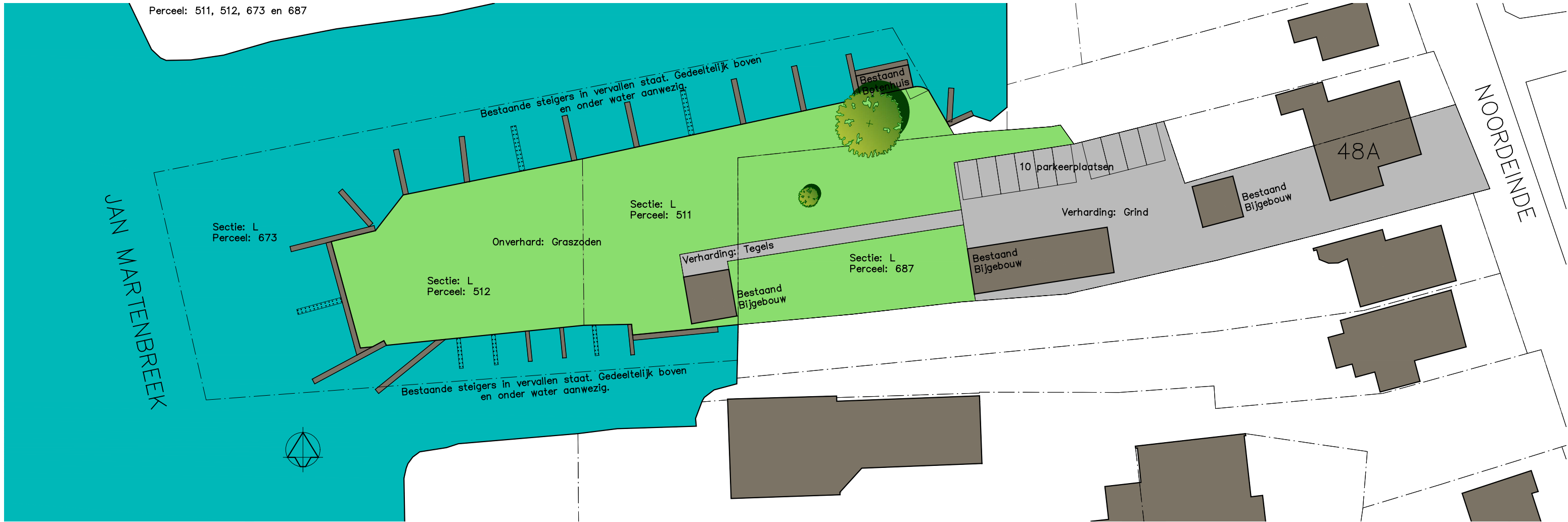
De initiatiefnemers hebben een rondgang gemaakt langs de woningen in het lint langs het Noordeinde, in de directe omgeving van het haventje en heeft bij de betrokken eigenaren navraag gedaan aan de hand van een standaard formulier 'Participatie omwonenden'.

Het contact met de omwonenden werd door alle betrokkenen gewaardeerd en verliep soepel. Er zijn geen bezwaren of opmerkingen bekend geworden.

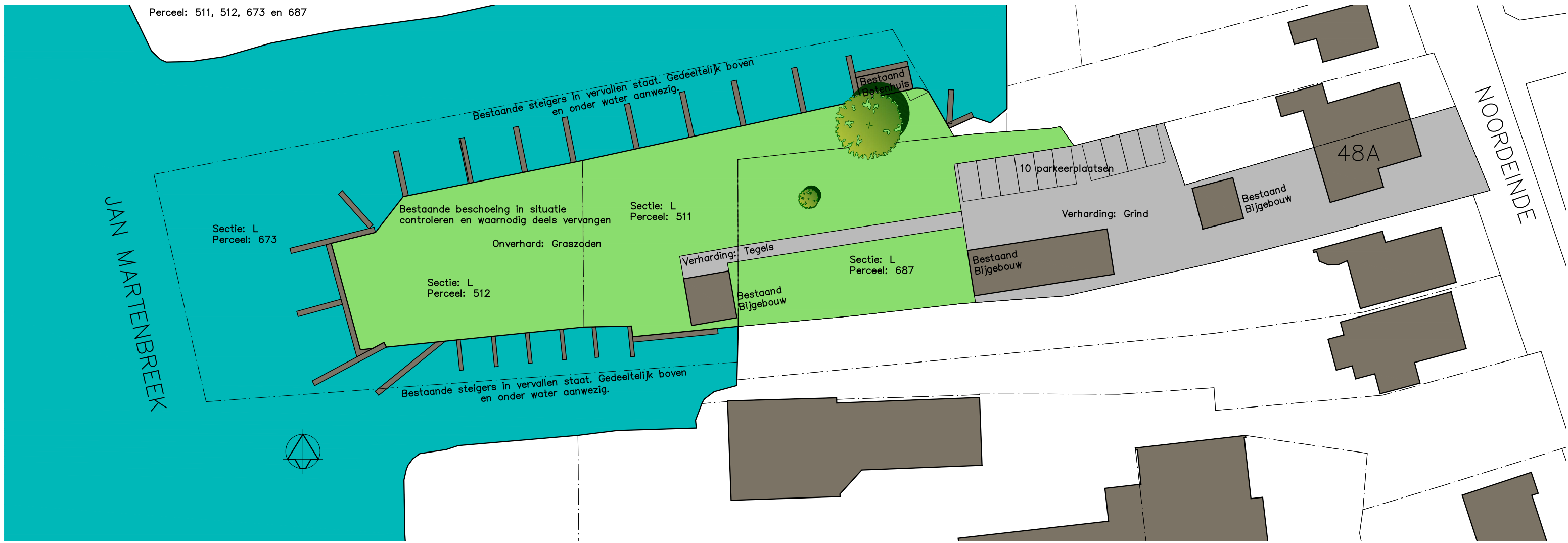
5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.



INRICHTING PERCEEL BESTAAND 1:500



INRICHTING PERCEEL NIEUW 1:500



SITUATIE 1:1000

INGEKOMEN

28 SEP 2023

01/2023066

behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
d.d. 10 juli 2024



LUCHTFOTO (Google 2022)

EWP ingenieurs **Construcie
Bouwadvies
Ontwerp**

Project: Jannies Haven Noordeinde 48A 1121 AE Landsmeer	Datum: 28-09-2023 Getekend: J. Klein Schaal: 1:100 Formaat: A1	Wijziging: a b c	d e f g
Onderwerp: Inrichting en werkzaamheden	Opdrachtgever: Fam. B. de Nijs & M. Witte Den Ijp 161 1127 PP Den Ijp	Projectfase: Omg. Verg.	Werknr.: 2023-064 Bladnr.: DO-001



GEMEENTE LANDSMEER

De ondergetekenden:

1. De gemeente Landsmeer, te dezer zake vertegenwoordigd door haar burgemeester, [REDACTED], hierna te noemen "verhuurster" en;
2. De heer [REDACTED], wonende Noordeinde 48 A te Landsmeer, hierna te noemen "huurster";

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

verhuurster verhuurt aan huurster, die in huur aanneemt een perceel openbaar gemeentewater, kadastraal bekend Landsmeer, sectie A, nr. 3291 (ged.), een en ander zoals staat aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening, groot ca. [REDACTED] tegen een huurprijs van [REDACTED] - per jaar, jaarlijks met ingang van 1 januari 1992 te wijzigen met het trendmatig huuraanpassingspercentage voor zelfstandige woonruimten en voorts onder de volgende voorwaarden en bedingen:

Artikel 1

1. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor de tijd van 1 jaar, ingaande op 1 januari 1990 en mitsdien eindigende op 31 december 1990.
2. Het is huurster niet toegestaan om het haar bij deze overeenkomst verleende recht, of een gedeelte daarvan, over te dragen aan derde.
3. Na afloop van de huurovereenkomst door het verstrijken van de huurtijd wordt deze geacht telkens met een jaar te zijn verlengd tenzij een der partijen schriftelijk tenminste 3 maanden voor de afloopdatum te kennen heeft gegeven geen verlenging te wensen.

Artikel 2

1. De betaling van de huurprijs moet bij vooruitbetaling aan het begin van de huurtermijn worden voldaan op de door de verhuurster te bepalen dag en op de door haar te bepalen wijze.
2. Op de huurprijs zal de eerste twee termijnen, lopende van 1 januari 1990 tot 1 januari 1991 en van 1 januari 1991 tot 1 januari 1992, een overgangsregeling van toepassing zijn op grond waarvan een korting wordt verleend van respectievelijk [REDACTED] en [REDACTED]

De voor 1990 verschuldigde huur bedraagt derhalve [REDACTED] en de voor 1991 verschuldigde huur bedraagt [REDACTED]

Artikel 3

1. Bij beëindiging van de huur moet het gehuurde weer in goede staat aan verhuurster worden opgeleverd zulks ten genoegen van de gemeente.

INGEKOMEN

28 SEP 2023

012023066

behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
d.d. 10 juli 2024

2. a. Huurster doet afstand van alle aanspraken welke zij tegenover de gemeente zou kunnen doen gelden wegens schade, voortvloeiende uit deze overeenkomst, door welke oorzaak dan ook ontstaan;
- b. Huurster vrijwaart de gemeente tegen alle vorderingen, welke derden mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, welke op enigerlei wijze uit deze overeenkomst mocht voortvloeien; de gemeente draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de eigendommen van huurster of van derden, wier eigendommen zich op of in het gehuurde mochten bevinden;
- c. Huurster is aansprakelijk voor alle schade welke door haar of door derden aan het gehuurde wordt toegebracht.

Artikel 4

1. Huurster aanvaardt het gehuurde en daarop en daarin aangebrachte voorzieningen in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt.
2. Huurster wordt geacht het gehuurde volkomen te kennen en ziet mitsdien af van elke aktie of vordering, wegens al of niet verborgen gebreken van het gehuurde, wegens onjuiste of onvolledige omschrijving, of van de aard, de ligging of grootte daarvan.

Artikel 5

Het is huurster toegestaan wijzigingen en/of verbeteringen van de bestaande havenaccommodatie in het gehuurde aan te brengen, na vooraf verkregen toestemming van de gemeente.

Artikel 6

1. Huurster is, behoudens in het geval van door haar te tonen overmacht aansprakelijk voor alle schade, welke door haar of door zich op het gehuurde bevindende personen, vaartuigen e.d. aan het gehuurde wordt toegebracht. De gemeente Landsmeer, van huurster vergoeding ontvangende van de aldus toegebrachte schade, zal te zelfdertijd aan huurster cederen al haar rechten en aanspraken op vergoeding der schade, welke de gemeente zou kunnen geldend maken jegens degenen, die voor de schade verantwoordelijk blijken te zijn.
2. Huurster vrijwaart de gemeente tegen alle vorderingen, welke personen, die van het gehuurde gebruik maken, of hun gasten, mochten doen gelden tot vergoeding van schade, veroorzaakt in of op het gehuurde.
De gemeente draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de eigendommen van huurster of derden, wier eigendommen zich op of in het gehuurde mochten bevinden.

Artikel 7

Het is vertegenwoordigers van de gemeente Landsmeer, indien het voor de uitoefening van hun functie nodig is, alsmede het personeel van openbare nutsbedrijven en aannemers, door de gemeente belast met de uitvoering van werken op of in het gehuurde, te allen tijde toegestaan het gehuurde vrij te betreden c.q. te bevaren.

Artikel 8

Indien huurster de door haar verschuldigde huurpenningen niet prompt op de verschijndag voldoet of handelt in strijd met de inhoud van de voorwaarden en bedingen van de huurovereenkomst, zal verhuurster terstond of tussentijds, wanneer haar zulks goeddunkt, de huurovereenkomst doen eindigen, zonder dat zij huurster door een bevel of soortgelijke akte in gebreke behoeft te stellen, zijnde huurster in gebreke door het enkel verloop van de bepaalde termijn, of door het enkele feit der overtreding.

Huurster zal alsdan verplicht zijn op eerste aanzegging van of vanwege verhuurster het gehuurde te ontruimen en ter vrije beschikking te stellen van de verhuurster alles onverminderd de verplichting van huurster tot betaling van de verschuldigde huurprijs voor het lopende jaar en, ook als niet tot tussentijdse huuropzegging zou worden overgegaan, tot vergoeding aan de verhuurster van kosten, schade en interessen, ook de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, welke de verhuurster maakt ter handhaving of uitvoering van de bepalingen van de huurovereenkomst, een en ander uitsluitend ter beoordeling van de verhuurster.

Huurster verbindt zich die vergoeding, volgens door verhuurster op te stellen rekening binnen veertien dagen na de dagtekening dier rekening aan de verhuurster te vergoeden.

Artikel 9

Het onderhoud van het gehuurde dient te geschieden voor rekening van huurster volgens de onderstaande bepalingen:

Algemeen

Huurster heeft gedurende het gehele kalenderjaar de dagelijkse zorg voor het op tekening aangegeven gehuurde wateroppervlak met daarin en daarop aangebrachte voorzieningen, waaronder wordt verstaan:

Aanlegsteigers c.a.

De door aanvaringen dan wel door normaal gebruik ontstane beschadigingen aan metalen c.q. houten onderdelen van de aanlegsteigers, loopplanken, palen (ducdalven en tuigsteigers en bruggen met landhoofden) dienen ten spoedigste te worden hersteld. Overigens dienen genoemde onderdelen in een naar de mening van de verhuurster goede staat van onderhoud te blijven verkeren. Preventieve voorzieningen tegen aantasting van houten c.q. metalen onderdelen dienen op eerste aanzegging van verhuurster door huurster te worden aangebracht.

Aldus overeengekomen en in 2-voud
getekend te Landsmeer

[Redacted],

[Redacted]

[Redacted]

INGEKOMEN

28 SEP 2023

012023066

behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
d.d. 10 juli 2024

MEEES
RUIMTE & MILIEU

Ruimtelijke onderbouwning

Project	Noordeinde 48A te Landsmeer
Status	Versie 1.2
Projectnummer	23102
Kenmerk	23102.RO
Datum	27 september 2023
Auteur	C. Leurs
Controle	drs. I. Dias



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	5
2.3	Geldend bestemmingsplan	8
2.4	Motivering opheffen strijdigheid	11
3	Ruimtelijk beleid	12
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Archeologie	13
4.2	Cultuurhistorie	13
4.3	Bedrijven en milieuzonering	14
4.4	Bodem	15
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Geluid	17
4.7	Kabels en leidingen	17
4.8	Luchtkwaliteit	19
4.9	Natuur	19
4.10	Verkeer en parkeren	21
4.11	Water	21
4.12	Toets stedelijke ontwikkeling Besluit m.e.r.	23
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	24
5.1	Economische uitvoerbaarheid	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1 INLEIDING

In opdracht van EWP Ingenieurs heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste renovatie van de aanlegsteigers ter plaatse van Noordeinde 48A te Landsmeer. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan Noordeinde 48A te Landsmeer. Op de locatie is een jachthaven gevestigd. de omringende percelen kennen voornamelijk de bestemming 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Recreatie'.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie



2.2 PROJECTPLAN

Het doel van de ontwikkeling is de verouderde steigers behorende bij de jachthaven aan Noordeinde 48A te Landsmeer te vernieuwen en gedeeltelijk te vergroten. Het geldende bestemmingsplan staat dit echter niet toe, waarschijnlijk vanwege een omissie in het bestemmingsplan (de naastgelegen gronden hebben wel de aanduiding 'jachthaven', echter deze is niet aanwezig op de betreffende gronden met bestemming Water). Middels een planologische procedure kunnen de steigers gerealiseerd en gebruikt worden.

Bestaande situatie

In 1990 is een huurovereenkomst voor onbepaalde duur gesloten tussen de gemeente Landsmeer (verhuurder) en de eigenaar van een perceel grond achter Noordeinde 48a, 1121 AE Landsmeer.

Met de huurovereenkomst gaf de gemeente een perceel openbaar water in gebruik rond het betreffende perceel grond bestemd voor recreatie en jachthaven, ten behoeve van het gebruik en onderhoud van een havenaccommodatie met aanlegsteigers voor recreatievaartuigen.

In de huidige situatie bevinden zich reeds aanlegsteigers, behorende tot de jachthaven. De oorspronkelijke havenaccommodatie is door de jaren heen steeds meer in onbruik geraakt door achterstallig onderhoud en stilgevallen activiteiten van de oorspronkelijke huurder als gevolg van zijn overlijden. Voor de havenaccommodatie is dringend onderhoud nodig, hetgeen nu voortvarend zal worden opgepakt door de erven van P. de Nijs. Bovendien moet de schoeiing worden vervangen rond het perceel.

Figuur 2. Huidige situatie (bron: HHNK en Google Maps)



Toekomstige situatie

Het initiatief betreft het herstellen en moderniseren van een ligplaatsvoorziening voor recreatievaartuigen aan de bestaande jachthaven. De 22 bestaande steigers en beschoeiingen moeten onderhouden worden, waarbij de beschoeiing waar nodig gerepareerd wordt. De eigenaar heeft de plicht het perceel dat grenst aan de sloot te onderhouden. De beschoeiing wordt niet hoger dan 30 cm boven de waterlijn.

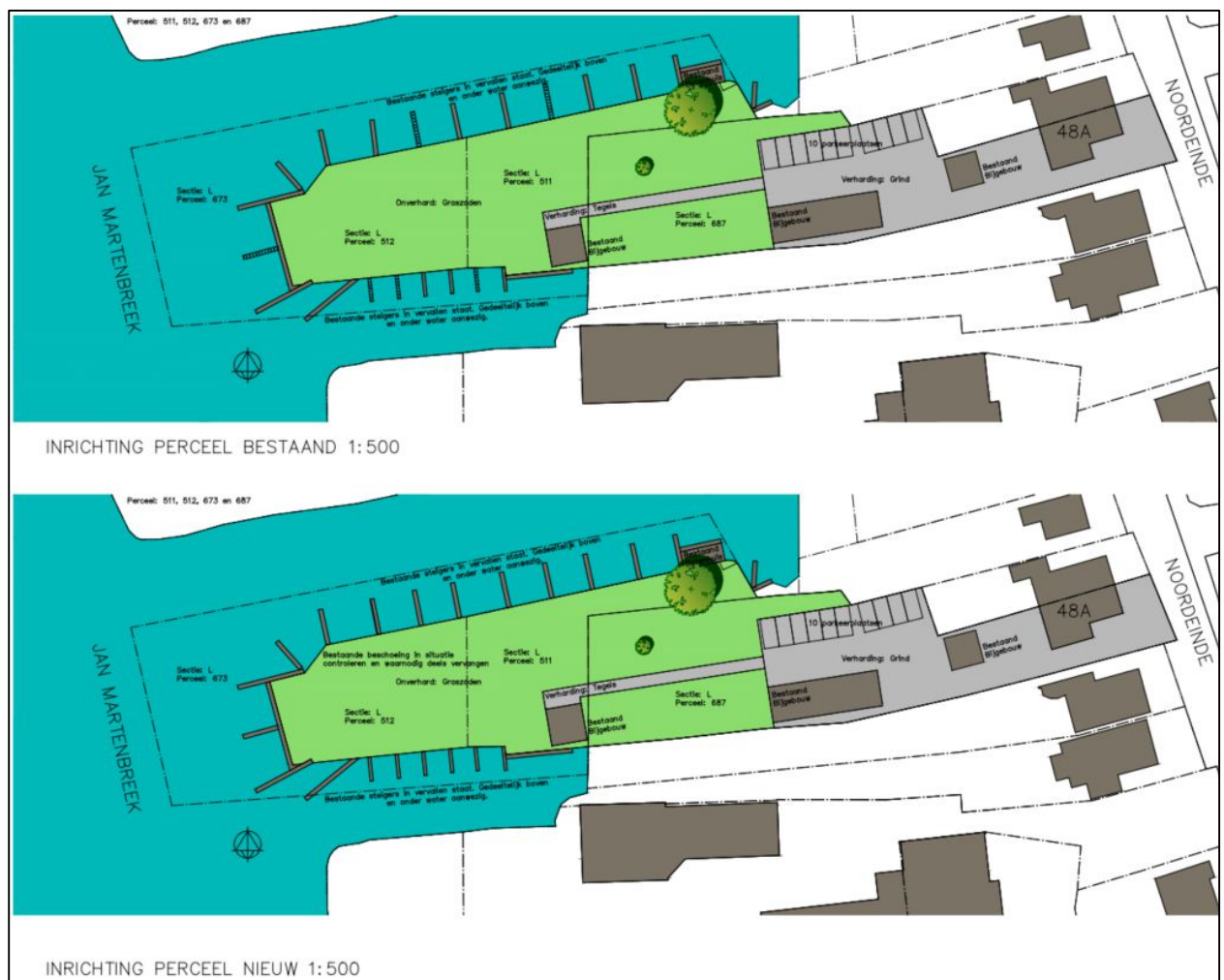
De huidige steigers zijn niet meer veilig te gebruiken en worden vernieuwd, samen met de steigerpalen. De steigerdekdelen zullen worden verbreed en horizontaal netjes worden uitgevlakt om te renoveren naar het herstel van een veilige situatie en gemoderniseerd gebruiksgemak. De steigerdekdelen en -palen zullen

worden uitgevoerd in duurzaam gerecycled kunststof. De schoeiing zal worden uitgevoerd in gebruikte betondelen á 400 mm breed, afgedekt met UNP 140 gegalvaniseerd en een bescherm-/aanvaarbalk van gerecycled kunststof.

Het maximaal denkbaar aantal van 42 ligplaatsen langs de steigers (nb. deze zijn nu ook al aanwezig), zullen naar verwachting als vaste ligplaatsen jaarrond worden verhuurd aan (veelal lokale) eigenaren met een recreatievaartuig. Een deel van deze huurders zullen hun bootje 's winters in het water laten liggen en een groter deel zal elders een winterstalling gebruiken.

De oorspronkelijk aanwezige aanlegcapaciteit zal iets worden verkleind door het inkorten van de zuidwestelijk gelegen lange steigers.

Figuur 3. Huidige en nieuwe situatie (bron: EWP, 11 september 2023)



2.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het Lint 2015

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Het Lint 2015” geldend. Dit plan is op 10 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Landsmeer. De projectlocatie heeft de bestemmingen ‘Recreatie’ en ‘Water - 2’, met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. De grond met de bestemming ‘Recreatie’ heeft de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – jachthaven onbebouwd’. Figuur 3 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



Artikel 13 – Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- botenligplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ligplaats";
- een caravanpark in de vorm van een kampeerterrein met centrale recreatieve voorzieningen, sanitaire- en beheersvoorzieningen, hoofdzakelijk stacaravans, groen, infrastructuur en water, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - caravanpark";
- een botenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenhuis";
- een jachthaven met ligplaatsen, winterberging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jachthaven";
- een jachthaven onbebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - jachthaven onbebouwd";
- een kampeerterrein met centrale recreatieve voorzieningen, sanitaire en beheersvoorzieningen, hoofdzakelijk mobiele kampeermiddelen (met uitzondering van stacaravans), groen, infrastructuur en water, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein";
- een manege met lichte horeca, zoals genoemd in de als bijlage 6 bij deze regels opgenomen "Lijst van horeca-activiteiten, ten dienste van de manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "manege";

- h. een sauna met lichte horeca, zoals genoemd in de als bijlage 6 bij deze regels opgenomen "Lijst van horeca-activiteiten", ten dienste van de sauna, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sauna";
- i. een sporthal uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sporthal";
- j. lichte en middelzware horeca zoals genoemd in als bijlage 6 bij deze regels opgenomen "Lijst van horeca-activiteiten", uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca";
- k. water en oeverstroken;
- l. waterhuishouding en waterberging;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. openbare nutsvoorzieningen.

Ten aanzien van het samenwonen van meer generaties gelden de volgende regels:

- a. een bestaande bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer generaties, zodat zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, mits:
 - 1. de desbetreffende bedrijfswoning niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
 - 2. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijbehorend bouwwerk (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
 - 3. het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) behouden blijft;
 - 4. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de desbetreffende woning hebben;
 - 5. geen extra huisnummer/postadres wordt toegestaan;
 - 6. de ontsluiting van deze bijbehorende bouwwerken plaatsvindt via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw.

Artikel 16 – Water - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. oppervlakte water en waterlopen, ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
- b. een botenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenhuis";
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bruggen;
- e. openbare nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van een botenhuis worden gebouwd, daarvoor gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal botenhuisen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenhuis" mag niet meer bedragen dan 1;
 - 2. de bouwhoogte van een botenhuis mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van bruggen. Hiervoor geldt dat de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5,5 m, en de doorvaarthoogte niet minder dan de bestaande doorvaarthoogte.

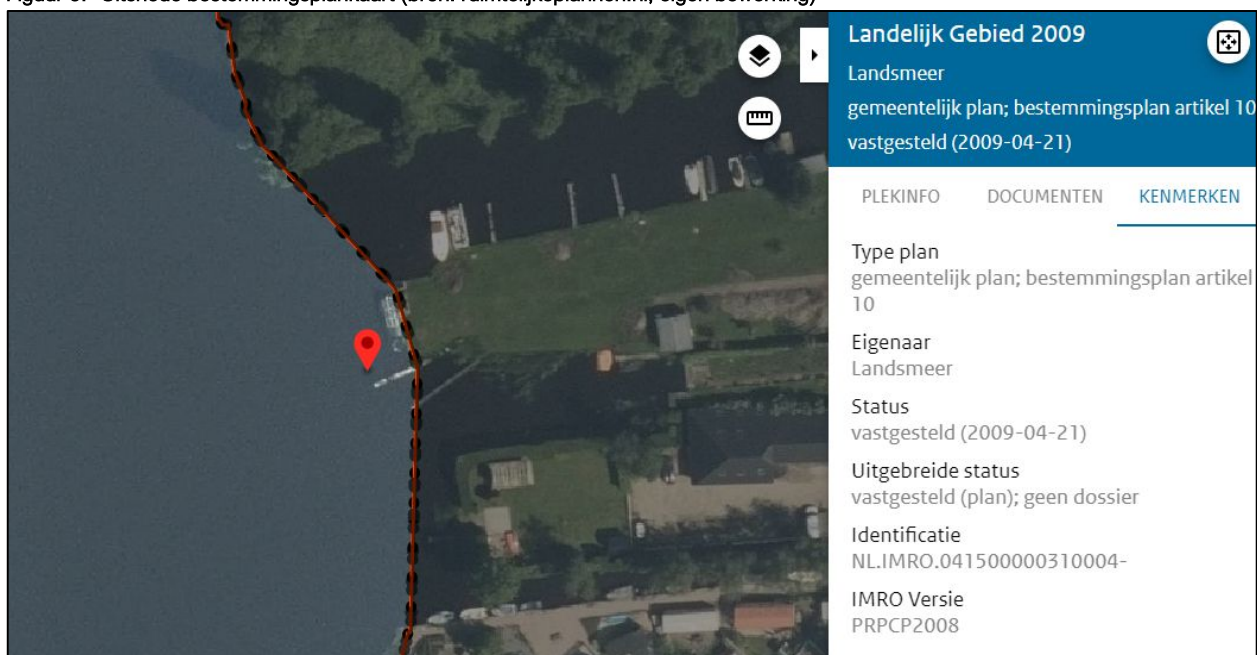
Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van de steigers is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De steigers zijn gelegen binnen de enkelbestemming 'Water – 2'. Op of in de gronden met de bestemming 'Water – 2' mogen enkel gebouwen ten behoeve van een botenhuis worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling voorziet in steigers behorende bij de jachthaven en zijn niet toegestaan volgens het aldaar geldende bestemmingsplan.

Landelijk gebied 2009

Een klein deel van de projectlocatie valt binnen de gronden van bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009", vastgesteld door de gemeenteraad van Landsmeer op 21 april 2009. De geldende bestemming hier is "Water WA". Er gelden geen nadere aanduidingen.

Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl, eigen bewerking)



Artikel 2.14 Water WA

Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. water, vaarweg, waterhuishouding, oever en oeververbindingen met de bijbehorende voorzieningen;
2. extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor:

3. een aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding (as);
4. schiphuis ter plaatse van de aanduiding (shu);
5. een vaarroute ter plaatse van de figuuraanduiding "vaarroute";

met dien verstande dat:

6. in de eerste plaats artikel 2.19 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "WaardeEcologie";
7. in de eerste plaats artikel 2.20 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "LeidingHoogspanningsverbinding";
8. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "WaterstaatWaterkering".

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels:

Op de voor water aangewezen gronden is geen bebouwing toegestaan (behoudens ontheffing).

B. Ontheffing

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder A, voor de bouw van:

1. een oeververbinding met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, een doorvaarbare hoogte van ten minste 1.50 meter en een doorvaarbare breedte van ten minste 2.50 meter, mits de belangen van het waterbeheer daardoor niet worden geschaad en de waterbeheerder daarover positief heeft geadviseerd;
2. ten hoogste 1 schiphuis per woning, mits:
 - a) de oppervlakte niet meer dan 35 m² bedraagt;
 - b) de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, gemeten vanaf de waterspiegel;
 - c) het schiphuis niet meer dan 3 meter het water insteekt;
 - d) ter plaatse van de figuuraanduiding "vaarroute" ten minste 5 meter doorvaarbare breedte resteert;
 - e) en onder de voorwaarde dat de belangen van het waterbeheer daardoor niet worden geschaad en de waterbeheerder daarover positief heeft geadviseerd.
3. ten hoogste 1 aanlegsteiger per woning, mits:
 - a) de lengte niet meer dan 3 meter evenwijdig aan de oever bedraagt;
 - b) de aanlegsteiger niet meer dan 0,50 meter het water insteekt, gemeten vanaf de bestaande walkant;
 - c) en onder de voorwaarde dat de belangen van het waterbeheer daardoor niet worden geschaad en de waterbeheerder daarover positief heeft geadviseerd.

Toets aan bestemmingsplan

Binnen de gronden bestemd voor "Water WA" zijn geen aanlegsteigers toegestaan, behalve daar waar dit middels een aanduiding (as) is geregeld. Dit is hier niet het geval waardoor de steigers in strijd zijn met de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De aanlegsteigers zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen niet toegestaan. Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

2.4 MOTIVERING OPHEFFEN STRIJDIGHEID

Er is bij de vaststelling van bestemmingsplan Het Lint naar alle waarschijnlijkheid een fout gemaakt ten aanzien van de bestemming van de jachthaven. Het perceel is wel opnieuw bestemd, maar het gebruik van het bijbehorende aangrenzende waterperceel met steigers abusievelijk niet. De huidige (verouderde) steigers zijn dus strijdig met het geldende bestemmingsplan, maar wel legaal aanwezig en vallen onder het overgangsrecht. Met voorliggend initiatief is het de bedoeling om de bestaande steigers te vervangen. Vanuit het oogpunt van veiligheid en bruikbaarheid is gekozen voor steigers met een ruimere breedtemaat dan nu het geval is. Er is echter geen sprake van het uitbreiden van de capaciteit van de jachthaven.

Voor het volgen van een Wabo-projectprocedure moet er uiteraard sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en moet het initiatief passen binnen de gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders. Specifiek voor aanlegsteigers is het 'Beleid aanlegsteigers gemeente Landsmeer 2013' opgesteld. Het steigerbeleid van de gemeente Landsmeer bepaalt dat ten hoogste 1 aanlegsteiger per woning mag worden geplaatst. Hieruit blijkt duidelijk dat het steigerbeleid specifiek bedoeld is voor steigers bij woningen en geen betrekking heeft op steigers bij jachthavens.

Het is natuurlijk iets geheel anders om steigers te realiseren op percelen, zoals het perceel Noordeinde 48A, dat specifiek de bestemming 'Specifieke vorm van recreatie-jachthaven onbebouwd' heeft. De nut en noodzaak van de aanwezigheid van aanlegsteigers bij een jachthaven zijn evident. De boten die gebruik maken van de jachthaven kunnen niet zonder fatsoenlijke aanlegsteiger worden aangemeerd. De steigers zijn onlosmakelijk verbonden met de functie van jachthaven. Het is dan ook (ruimtelijk) gewenst om door middel van het verlenen van afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het opknappen van de steigers.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden wel nog alle relevante omgevingsaspecten beoordeeld in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3 RUIMTELIJK BELEID

De jachthaven aan Noordeinde 48A te Landsmeer is toegestaan op basis van het aldaar geldende bestemmingsplan. De functie recreatie met de functieaanduiding jachthaven is immers reeds toegestaan op de locatie. De beoogde ontwikkeling voorziet in de vernieuwing en gedeeltelijke uitbreiding van de aanlegsteigers bekorende bij de jachthaven. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in het realiseren van bouwwerken die in de huidige situatie niet op de projectlocatie aanwezig en toegestaan zijn, kan toetsing aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid achterwege blijven.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Alhoewel het hier een legalisatie van een abusievelijk wegbestemde functie (aanlegsteigers bij een jachthaven) betreft, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het initiatief getoetst aan de diverse relevante omgevingsaspecten.

4.1 ARCHEOLOGIE

4.1.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke in 2024 in werking treedt.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is op grond van het geldende bestemmingsplan aangewezen met de dubbelbestemming 'Archeologie – 2' ter bescherming van archeologische waarden. De voor 'Archeologie – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n). Archeologisch onderzoek is nodig indien meer dan 500 m² aan bebouwing gerealiseerd wordt. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kleiner oppervlak dan 500 m² waardoor onderzoek niet noodzakelijk is.

4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.2 CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is onder andere opgenomen hoe de rijksbeschermd collecties worden beheerd, hoe rijksbeschermd erfgoed wordt aangewezen en hoe het wordt beschermd.

Het deel van de Monumentenwet 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.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling vormt geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook is er geen sprake van een rijks- of gemeentelijk monument.

4.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Recreatie' en 'Water - 2'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Recreatie'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een gemengd gebied.

In de huidige situatie is er op de projectlocatie een jachthaven gerealiseerd en toegestaan op basis van het bestemmingsplan. De jachthaven blijft bestaan, enkel de steigers worden vervangen en gedeeltelijk vergroot. Op basis van het handboek Bedrijven en Milieuzonering kennen jachthavens milieucategorie 3.1. In een gemengd gebied geldt daarom een richtafstand van 30 meter. De jachthaven is in de huidige situatie toegestaan en wordt niet uitgebreid in de richting van de dichtstbijzijnde woningen. De te realiseren aanlegsteigers maken onlosmakelijk onderdeel uit van de jachthaven en vormen dus geen belemmering voor de omliggende woningen. Verdere toetsing kan daarom achterwege blijven.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.4 BODEM

4.4.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

Grofweg is bodemonderzoek bij bouwactiviteiten alleen noodzakelijk wanneer er sprake is van de bouw van gebouwen waar mensen langer dan 2 uur verblijven en in het geval van bedrijfsactiviteiten waarbij er risico aanwezig is op bodemverontreiniging en dus een nulmeting nodig is om later te kunnen bepalen dat er nieuwe bodemverontreiniging is ontstaan. Met voorliggend initiatief is er sprake van de aanvraag van vernieuwing van bestaande schoeiingen en aanlegsteigers. Er vinden daarmee geen bodembedreigende activiteiten plaats en er is geen sprake van het realiseren van een voor mensen toegankelijk gebouw. De steigers worden middels steigerpalen boven het water gerealiseerd en er is geen direct contact met de (water)bodem. Ook wordt er geen grond afgevoerd die getoetst moet worden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

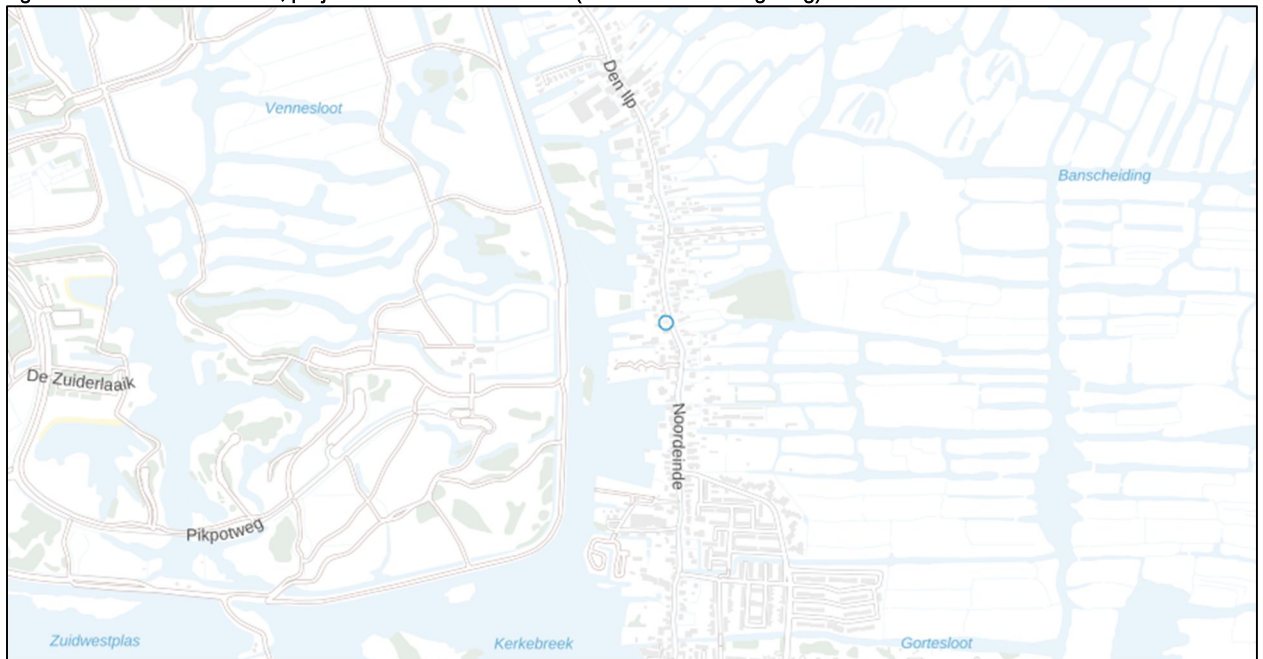
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 6. Uitsnede risicokaart, projectlocatie blauw omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)



De aanleg van nieuwe steigers zelf is ook geen activiteit in het kader van Bevi.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.6 GELUID

4.6.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop- en nieuwbouw van aanlegsteigers behorende bij de aanwezige jachthaven. Een jachthaven is geen geluidsgevoelig object in de zin van de wet geluidhinder. De dichtstbijzijnde woning is gelegen aan de jachthaven, echter is de jachthaven reeds toegestaan in het huidige bestemmingsplan en gaat het enkel om de aanleg van nieuwe aanlegsteigers waardoor geluidsonderzoek achterwege kan blijven.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.7 KABELS EN LEIDINGEN

4.7.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van

bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op 1,8 kilometer afstand van de projectlocatie. Dit betreft de 380 kV Diemen – Oostzaan. De afstand is dusdanig groot dat de kabel geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Figuur 7. Hoogspanningsnet Netkaart, projectlocatie rood omlijnd (bron: HoogspanningsNet Netkaart)



4.7.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.8 LUCHTKWALITEIT

4.8.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de aanleg van nieuwe aanlegsteigers. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. Een aanlegsteiger is daarnaast ook geen gevoelige functie zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (zoals scholen, kinderdagverblijven etc). Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.9 NATUUR

4.9.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels,

reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Er worden met het initiatief geen bestaande gebouwen gesloopt die kunnen dienen als geschikte biotoop voor een mogelijke verblijfplaats van diverse beschermde soorten. Ook worden geen bomen of bosschages gekapt die gebruikt kunnen worden als verblijfplaats of foerageergebied. Enkel de bestaande steigers en beschoeiing wordt aangepakt en vervangen.

Voor wat betreft gebiedsbescherming geldt dat het Natura 2000 gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske aan de west- en oostkant van het projectgebied ligt op circa 100 (westkant) en 200 meter (oostkant) van de jachthaven. In verband met de stikstoftoets zijn twee situaties van belang: (1) de bouwfase en (2) de gebruiksfase. Stikstofuitstoot in de bouwfase lijkt verwaarloosbaar in dit geval, aangezien het hier normaal onderhoud betreft van steigers die op een paal in het water worden geplaatst. Er is geen inzet van groot materieel nodig die kan leiden tot stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Voor de gebruiksfase geldt dat het hier gaat om een bestaande jachthaven en bestaand gebruik dat niet uitgebreid wordt. Met andere woorden: de verkeersaantrekkende werking van de jachthaven is op dit moment al aanwezig en het realiseren van nieuwe aanlegsteigers leidt niet tot een verhoging van de verkeersgeneratie en dus niet tot een andere stikstofdepositie dan nu al aanwezig is. Er zijn derhalve geen significant negatieve effecten te verwachten op het nabijgelegen beschermde natuurgebied.

4.9.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

In de huidige situatie is reeds een jachthaven toegestaan op de projectlocatie. Door een aanpassing in het bestemmingsplan zijn de aanlegsteigers niet opgenomen in het huidige bestemmingsplan maar is de jachthaven wel toegestaan. Met de beoogde ontwikkeling verandert de toestroom van verkeer naar- en van de jachthaven niet ten opzichte van de huidige situatie. Er vindt namelijk geen uitbreiding van het aantal aanlegsteigers plaats wat eventueel voor meer verkeer kan zorgen. Er vindt enkel vervanging van de aanlegsteigers plaats waardoor verdere toetsing achterwege kan blijven. Volledigheidshalve worden de nu al aanwezige parkeerplaatsen op het terrein van de jachthaven (10 stuks) vastgelegd op de inrichtingstekening behorende bij deze aanvraag.

4.10.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.11 WATER

4.11.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 1 november 2022 contact gezocht met het hoogheemraadschap over deze ontwikkeling. Het hoogheemraadschap heeft per mail op 3 november 2022 gereageerd. Zij hebben aangegeven dat het plaatsen van de steigers en het eventueel dempen van water vergunningplichtig is. Het vervangen van de beschoeiing is meldingsplichtig. In beginsel ziet het hoogheemraadschap geen reden de vervanging van de steigers niet toe te staan en is het aannemelijk dat een watervergunning verleend kan worden.

Daarnaast zijn de volgende aspecten nog van belang.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, vermeden. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de waterkwaliteit ter plaatse.

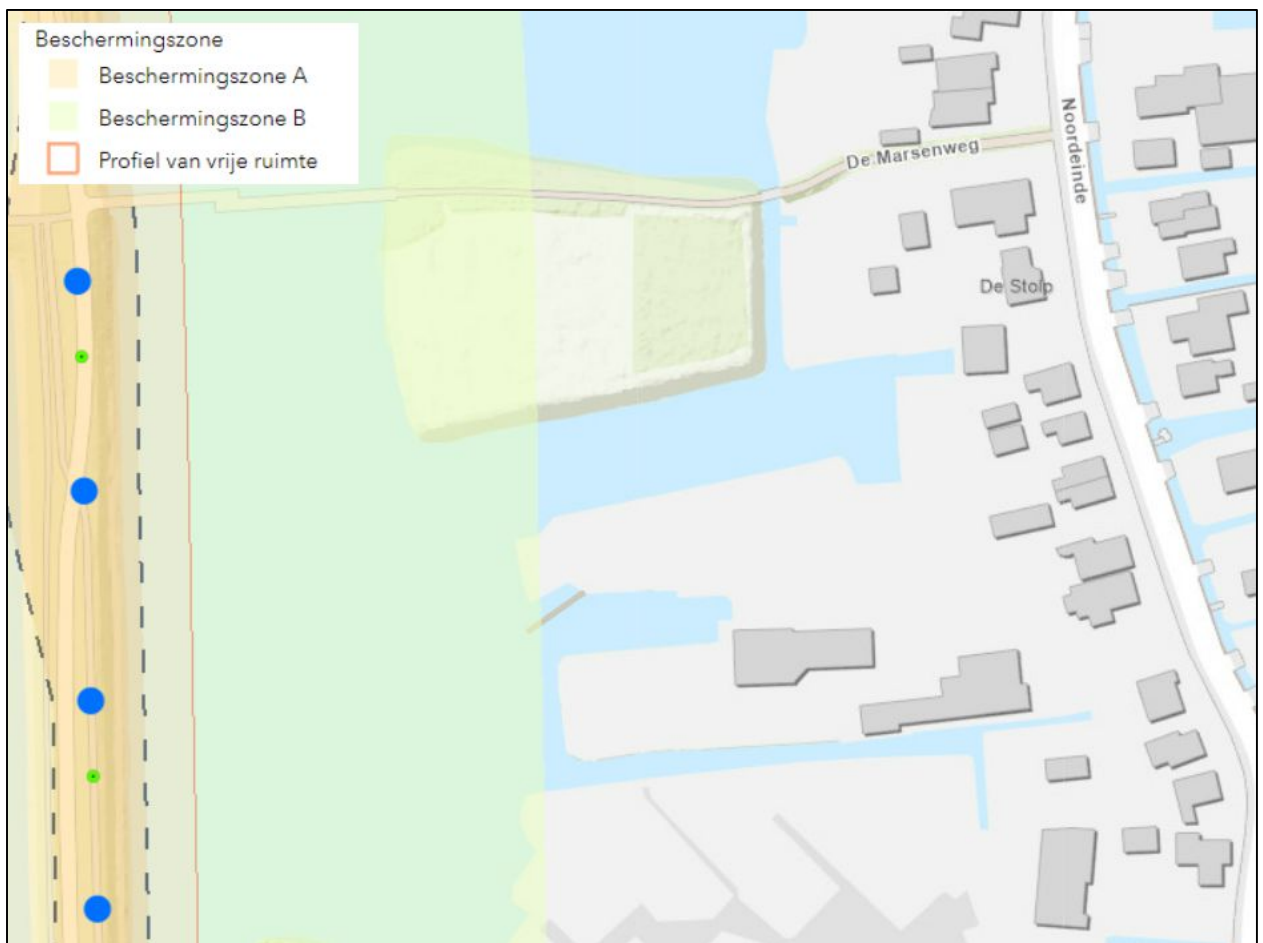
Waterkwantiteit

Er is geen sprake van het realiseren van extra verharding. Indien water gegraven moet worden en/of water gedempt wordt in het kader van het onderhoud en vernieuwing van steigers en beschoeiing wordt dit middels

de watervergunning aangevraagd. Het is op voorhand duidelijk dat dit zeer beperkte graafwerkzaamheden zullen zijn die niet leiden tot een verminderde aanwezigheid van wateroppervlak die leidt tot negatieve effecten op het waterbergende vermogen.

Beschermde gebieden

De projectlocatie is gedeeltelijk gelegen binnen 'Bescheringszone B' van de waterkering. Zoals aangegeven is voor de realisatie van de aanlegsteigers een watervergunning nodig. Deze wordt in een aparte procedure aangevraagd. Op basis van de mailwisseling met het hoogheemraadschap ligt het in de lijn der verwachting dat deze vergunning verleend wordt en is de uitvoerbaarheid geborgd.



Riolering

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op aanlegsteigers. Het aspect riolering kan daarom achterwege blijven.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe aanlegsteigers ten behoeve van de jachthaven.

4.12 TOETS STEDELIJKE ONTWIKKELING BESLUIT M.E.R.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor alle activiteiten die op de D-lijst staan geldt bovendien sinds 16 mei 2017 dat het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU. De beoogde ontwikkeling betreft de vernieuwing en gedeeltelijke uitbreiding van de aanlegsteigers behorende bij de jachthaven aan Noordeinde 48A te Landsmeer. De aanleg, wijziging of uitbreiding van jachthavens zijn opgenomen op de D-lijst. Voor voorliggend project geldt echter dat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is, omdat de betreffende jachthaven ruim onder de drempelwaarde valt. De ontwikkeling gaat hier niet over het realiseren van een nieuwe jachthaven, maar over het vervangen van de bestaande verouderde aanlegsteigers en is daarmee, gelet op de aard en omvang geen stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt derhalve geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Het perceel met de havenaccommodatie ligt op minimaal 40-50 m1 afstand van de achtergevels van de bestaande lintbebouwing aan de oostzijde. Aan de noordzijde van de haven zijn geen woningen aanwezig. Aan de zuidzijde is een bedrijventerreintje met een bedrijfsgebouw aanwezig. Aan de westzijde is ruim water aanwezig, de Jan Martenbreek, met daarachter natuurgebied Het Twiske.

De initiatiefnemers hebben een rondgang gemaakt langs de woningen in het lint langs het Noordeinde, in de directe omgeving van het haventje en heeft bij de betrokken eigenaren navraag gedaan aan de hand van een standaard formulier 'Participatie omwonenden'.

Het contact met de omwonenden werd door alle betrokkenen gewaardeerd en verliep soepel. Er zijn geen bezwaren of opmerkingen bekend geworden.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

